



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.37

FOR GADEHAVEGÅRD

APRIL 2022

Indhold

Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning.....	14
Tilladelser efter anden lovgivning	18
Bestemmelser	19
§ 1. Formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Udstykning.....	20
§ 5. Vej, sti og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 8. Skiltning og belysning.....	27
§ 9. Ubebyggede arealer	28
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 11. Grundejerforening	30
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægter	30
§ 13. Ophævelse af servitutter	30
§ 14. Retsvirkninger	31

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Matrikelplan

Bilag 3 – Områdeinddeling

Bilag 4 – Byggefelter

Bilag 5 – Vej- og stiplan

Bilag 6 – Vejprofil

Bilag 7 – Ny vejforbindelse og parkering

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Midlertidig retsvirkning

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

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Redegørelse for lokalplan



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

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan for etagehusbebyggelsen Gadehavegård er, at bebyggelsen har fået betegnelsen udsat boligområde, og at området derfor står overfor en større transformation.

Et bredt flertal i Folketinget vedtog i efteråret 2018 en lov, der betyder, at 15 særligt udsatte boligområder i Danmark – heriblandt Gadehavegård – skal udarbejde en udviklingsplan, der skal an vise, hvordan andelen af almene familieboliger kan nedbringes til højst 40 % inden 2030.

Høje Taastrup Kommune og boligselskabet Danske Funktionærers Boligselskab, DFB ved Domea.dk havde inden Folketingets vedtagelse igangsat forarbejdet til en helhedsplan for Gadehavegård.

Kommunen og boligselskabet er blevet enige om en udviklingsplan, som sætter rammerne for fremtidens Gadehavegård, herunder for en kommende fysisk helhedsplan.

Visionen er, at Gadehavegård skal udvikle sig til et helt nyt boligkvarter med blandet bebyggelser til familier, unge og ældre, et

nyt campus område til studerende, nye arbejdspladser og et kvarterhus, der skal være mødested for alle i kvarteret.

Gadehavegård skal åbne sig op for udefra kommende, hvorfor der blandt andet etableres en ny vej ned igennem bebyggelsen, som skal sikre, at bebyggelsen forbindes til resten af bydelen. Der etableres også en ny nordsyd gående vej mellem Roskildevej og Gadehavegårdsvej, som også medvirker til at åbne området op.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Roskildevej mod nord, af Gadehavegårdsvej mod øst og syd og etagehusbebyggelsen Olufsborg mod vest.

Lokalplanområdet grænser op til etagehusbebyggelsen Olufsborg, som er ejerlejligheder, og mod syd af Gadehavestien. Syd for denne sti ligger Ole Rømer-Skolen og flere børneinstitutioner.

Lokalplanens indhold

Områdets struktur

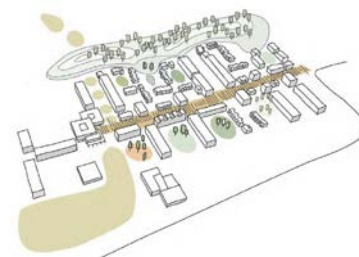
Lokalplanen muliggør en ny struktur for området, en transformation af området. Hovedadgangsvejen til Gadehavegård er Øtoftegårdsvej, som omlægges og føres ned igennem bebyggelsen som områdets "Bygade". Denne gade bliver Gadehavegårds nye rygrad, der binder den nuværende stokbebyggelse og de nye rækkehusbebyggelser sammen og skaber et fælles byrum med gode opholdsmuligheder. Samtidigt er gaden med til at åbne Gadehavegård op for udefra kommende.

Et andet strukturerende element er det store grønne fællesareal langs Roskildevej på det nedlagte vejareal for Øtoftegårdsvej. Dette grønne areal skal sikre bynatur for områdets beboere og besøgende. Størvolden langs Roskildevej bibeholdes, men arealerne op til størvolden og dele af parkeringsarealerne moduleres som et bakkedrag med lavninger, der strækker sig ned i bebyggelserne.

Bebyggelserne

Det nuværende Gadehavegård er opført i 1970-erne efter de dengang modernistiske idealer som funktionsopdelt og trafiksepareret bydel. I dag opføres byer efter andre idealer, hvor funktionerne blandes. Derfor er målet med Gadehavegård, at bebyggelsens struktur opblødes og funktioner som kultur og læring bliver en del af bydelens liv, funktioner som kan tiltrække borger ude fra og være med til at gøre Gadehavegård til en del af den omkringliggende by.

Det samlede billede af Gadehavegård ændres, så der i fremtiden er 40% almennyttige familieboliger i stedet for 100% som i dag. Nogle af de almennyttige familieboliger ombygges til ungdomsboliger. Ny bebyggelse med et andet bygningsudtryk, rækkehusbebyggelser, opføres. Samtidigt indpasses nye funktioner som kultur og læring i Gadehavegård. Disse tiltag er med at bryde



Transformation af Gadehavegård

den monofunktionelle anvendelse af området og bryde den nuværende bebyggelses monotoni.

Der opføres rækkehusbebyggelse i 2½ plan langs en bygade og omkring det store grønne fællesareal. Bebyggelsen forskydes for hinanden for at bryde en monotoni og har åbninger mellem bygningskroppene, så der er visuel kontakt og passager ud til det store grønne fællesareal.

Nord for bygaden og mod øst opføres ældreboliger i op til 4 etager.

I områdets vestlige del opføres en campus, et område med undervisningstilbud med et areal på ca. 4.000 m² for at styrke Gadehavegård som en vidensbydel. Bebyggelsen kan opføres op til 3 etager. Der er indtænkt en stiforbindelse fra campus-området til Teknologisk Institut med en stibro over Roskildevej.

Undervisningsinstitutionen Campus arbejder med afsæt i syv pædagogiske udviklingsspor, der skal lede frem til uddannelsestilbud i campus i vidensbyen i Gadehavekvarteret.

1. På vej mod ungdomsuddannelse: Brobygnings- og forberedelsesforløb for udskoling i grundskolen til ungdomsuddannelser i bred forstand.
2. Udbud af erhvervsuddannelse (EUD): Udbud af grundforløb (GF1 og GF2) på 1-2 af EUD-hovedområderne: A. Omsorg, sundhed og pædagogik; B. Kontor, handel og forretningsservice; C. Fødevarer, jordbrug og oplevelser samt C. Teknologi, byggeri og transport.
3. Fra gymnasial eller HF-uddannelse til erhvervsuddannelse: Tilbud om særlig tilrettelagt erhvervsuddannelse til unge, der har taget eller er faldet fra en gymnasial uddannelse.
4. Udbud af moduler/forløb i lærer/pædagoguddannelserne: Særligt udviklede forløb eller diplommoduler målrettet pædagogik og didaktik knyttet til autentiske og projektbaserede læringsforløb i grundskolen, praksisnær undervisning på FGU-institutioner og grundfagsundervisning på erhvervsuddannelsernes grundforløb.
5. Makerspace: Kompetenceudvikling af lærere og pædagoger i at benytte makerspaces i autentiske og projektbaserede læringsforløb – herunder et campus makerspace, der bygger bro mellem grundskolens udskoling og ungdomsuddannelser.
6. Efter-videreuddannelse: A. AMU-kurser og B. (merit)forløb for velfærdsuddannelser (i udgangspunktet læreruddannelsen og pædagoguddannelsen).
7. Forskning: Forskning inden for genstandsfeltet "læring i autentiske og projektbaserede læringsforløb med integreret anvendelse af makerspaces".

Der forventes i udgangspunktet en årlig undervisningsaktivitet på op til 200 elevårsværk, hvilket estimeres til at involvere 15-20 lærer/underviserårsværk. Dertil kommer delvis udlægning af Ungecentrets Ungeguideaktiviteter og

Uddannelsesvejledningsaktiviteter. Et forsigtigt estimat er 5 medarbejderårsværk. Et samlet estimat er dermed 20-25 medarbejderårsværk.

Mellem Ole Rømers-Skolen og børneinstitutionerne langs Gadehavegårdsvej opføres et kvarterhus for hele bydelen, som også omfatter boligområdet mellem Gadehavegårdsvej og jernbanen. Kvarterhuset rummer også kommunens 10. klasse linje og er samtidig støttepunkt for de almene boliger i området. Kvarterhuset er på ca. 2.000 m² og kan opføres i op til 2 etager.

Facadefarver

Facadefarver på de forskellige bebyggelser inden for området ligger inden for farvebetegnelsen jordfarver. Jordfarver er en fælles betegnelse for pigmenter, som findes naturligt i jorden. Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn og er ikke kraftig kulørte farver.

Opholdsarealer

De nuværende opholdsarealer i Gadehavegård består af klippede plæner, af store solitære træer, standard legepladser og lange lige stier.

Med omdannelsen af Gadehavegård dannes der to forskellige typografier af opholdsrum. Den nordlige del er kuperet med bakker og lavninger med stor biologisk diversitet. Den sydlige del er velplejede have-og parkrum.

Den nordlige del af de ubebyggede arealer omfatter den nedlagte Øtoftegårdsvej, støjvolden langs Roskildevej samt dele af parkeringsarealerne langs Øtoftegårdsvej. Dette areal omformes til et sammenhængende kuperet landskabsrum med en størrelse, så det kan rumme en mere varieret træbeplantning, fauna og plads til større fysisk udfoldelse end gængse parkrum.

Syd for Bygaden og langs Gadehaviestien er de kendte park- og haverum dominerende, som er karakteristiske for karrébebyggelser. Disse bevares og suppleres med afskærmede siddepladser og rumdannende beplantninger. De hækomkransede terrassehaver til stueetagens boliger bevares.

Håndtering af regnvand

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

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt, for derved at øge grundvandsdannelse samt bidrage til biologiske og oplevelsesmæssig mangfoldighed. Regnvand afledes derudover til det kommunale regnvandssystem.

Veje, stier og parkering

Veje

Gadehavegård-bebyggelsen får vejadgang fra øst via Taastrupgårdsvej, fra syd via Gadehavegårdsvej med en tværvej gennem bebyggelsen, som udmunder i Roskildevej og fra vest via Øftoftegårdsvej, som omdannes til en intern boligvej, der mod øst udmunder i en rundkørsel på Taastrupgårdsvej.

Kvarterhuset får vejadgang fra Gadehavegård.

Øftoftegårdsvej inden for Gadehavegårdsbebyggelsen omlægges som ovenfor nævnt til en boligvej, Bygaden, og føres ned gennem bebyggelsen og udmunder i en rundkørsel, som erstatter det nuværende T-kryds Gadehavegårdsvej/Taastrupgårdsvej. Ligeledes etableres der en rundkørsel på Bygaden, hvor den nordsydgående tværvej mellem Roskildevej og Gadehavegård krydser Bygaden.

Bygaden er en boligvej med fortove, kantstensparkering og træbeplantning. Bygaden har rundkørsel, 90-graders sving og forsætninger for at nedsætte bilernes hastighed.

Hovedstier

En øst-vestgående sti følger kanten af det kuperede landskab med det vilde og oplejede udtryk og er områdets landskabelige natursti. En nord-sydgående sti forbinder campus-området med Teknologisk Institut, som ligger nord herfor. Der planlægges på sigt en stibro over Roskildevej for at forbinde disse to videns- og læringscentre.

Den eksisterende hovedsti Gadehaviestien, der forbinder stien gennem Taastrupgård-bebyggelsen med Rådhus-grunden og Høje Taastrup Landsby vest for Halland Boulevard, berøres ikke og bevares.

Parkering

To af de store parkeringspladser nedlægges og arealet indgår dels i det kuperede landskabsrum mod nord og i arealet, hvor de 2½ etagers boligbebyggelse og ældreboligerne fremover opføres. I dag udgør parkeringspladserne den største rumlighed i Gadehavegård og er et levn fra 1970-ernes rationelle modernitet. Parkeringspladserne fra de midterste og østligste parkeringspladser fordeles fremover jævnt i bebyggelsen. Parkeringspladserne længst mod vest bevares.

Lokalplanen fastlægger, at der anlægges 1 parkeringsplads for hver familiebolig, 1 parkeringsplads for hver 5. ungdomsbolig og for hver 5. ældrebolig. Derudover anlægges der 1 parkeringsplads for 100 kvm areal til campus bebyggelse og 10 parkeringspladser til kvarterhuset.

I dag er der ca. 600 p-pladser til de almene boliger. Antallet af parkeringspladser forøges til ca. 700 pladser.

Ladestandere

Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger skal følges, jf BEK nr 181 af 05.03.2020.

Cykelparkering

Der etableres 3 cykelparkeringer for hver familiebolig og 1 cykelparkering for hver ungdomsbolig. Til campus-bebyggelsen etableres der 1 cykelparkering for hver 25 kvm campus, ligesom der etableres 1 cykelparkering for hver 25 kvm kvarterhus.

Klimatiltag

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at der for området generelt er en lille risiko for oversvømmelse, grundet områdets forholdsvis høje beliggenhed. Men der bør rettes en særlig opmærksomhed mod lokale strømningsveje i bebyggelsen, således at risiko for oversvømmelser af bygningerne minimeres.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) 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. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag.

Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde og allerede bebygget. Det planlagte byggeri vil derfor ikke medføre behov for udbygning af den overordnede infrastruktur. Miljøpåvirkningen af lokalplanområdet vil ikke være større end den påvirkning, der er fra den eksisterende bebyggelse i dag, og som den gældende lokalplan giver mulighed for.

Støjgener

Mod den overordnede vej, Roskildevej, er der i dag en støjvold op til 5 meter i højden. Det skal sikre at denne vold på hele dens udstrækning kan nedbringe vejstøj til under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Området vil være påvirket af trafikstøj fra Roskildevej.

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

Lokalplanområdet ligger i byzone og forventes at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

Derudover er der hverken kortlagt forurening på V-1 eller V-2 niveau. Det betyder, at der hverken er konstateret jordforurening eller viden om tidligere aktiviteter, som kan have medført forurening af jorden.

Risiko for oversvømmelse

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret risikoområder for oversvømmelse.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede

naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 4 km fra lokalplanområdet, vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Lokalplanområdet ligger tæt ved Hakkemoseområdet, hvor der er registreret en række arter af flagermus, bl.a. dværgflagermus og vandflagermus. Kommunen har ikke konkret viden om flagermus inden for lokalplanområdet, men vurderer, at der kan være flagermus, som tager ophold under løs bark eller i hulheder i træer i området. Der er dog ikke tale om en gammel beplantning, idet den er etableret for ca. 30-40 år siden, og kommunen vurderer ikke, at området fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus. Særligt beplantningen mod nord vurderes dog at kunne fungere som fourageringsområde og ledelinje for flagermus. Lokalplanen bevarer i vid udstrækning beplantningen i den nordlige del og der etableres et større sammenhængende parkstrøg i forbindelse hermed. Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker den økologiske funktionalitet for flagermus i den nordøstlige del af Høje Taastrup.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vandværk, men ligger uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord og Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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

Fingerplanen 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

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for 3 rammeområder i Kommuneplan 2014.

Rammeområde 2180 – Øtoftegårdsbebyggelsen

Området anvendes til boligområde, etagehusbebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager. Bebyggelsesprocenten er 60 beregnet ud fra området som helhed. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet. Der etableres afskærmende beplantningsbælter mod Halland Boulevard og Roskildevej.

Rammeområde 2220 – Gadehaveskolen

Området anvendes til skole, opholds- og legearealer samt børneinstitutioner. Inden for området kan der efter Byrådets nærmere retningslinjer etableres en grillforretning under forudsætning af at bebyggelsen kun opføres i 1 etage. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager uden udnyttelse af tagetage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 20% af etagearealet, dog kun 10% af etagearealet til detailhandel.

Rammeområde 2640 – Falckgrunden

Området anvendes til erhvervsformål. Der kan etableres redningsstation. Der etableres afskærmende beplantningsbælter mod Roskildevej og Hveen Boulevard. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager. Inden for området tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 20% af erhvervsarealet.

Lokalplan 2.37 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2014, som ændrer ramme 2180 og 2220.

Rammeområde 2.B.8 – Gadehavegård, Høje Taastrup

Området er udlagt til etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse samt offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner. Der kan desuden etableres regnvands- og klimaanlæg.

Området er beliggende i byzone.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 80, beregnet ud fra området som helhed.

Der skal etableres afskærmede beplantningsbælte langs Roskildevej.

Der kan etableres vejadgang fra Roskildevej.

Området er stationsnært.

Rammeområde 2.O.3 – Ole Rømer-Skolen, Høje Taastrup

Området er udlagt til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner.

Området er beliggende i byzone.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 50, beregnet ud fra området som helhed.

Maks. antal etage 2.

Området er stationsnært.

Området er delvist beliggende inden for bymidten. Der er dog ikke mulighed for detailhandel.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 2-06 og lokalplan 2.11

Byplanvedtægt 2-06 er vedtaget i 1970 og er gældende inden for lokalplanområdet og giver mulighed for etagehusbebyggelse og offentlige formål som skole og børneinstitutioner.

Lokalplan 2.11 er vedtaget i 1977 og er gældende inden for lokalplanområdet og giver mulighed for etagehusbebyggelse.

Byplanvedtægt 2-06 og lokalplan 2.11 aflyses for den del som er omfattet af lokalplan 2.37.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Natur- og Friluftspolitik

Natur- og Friluftspolitikken skal understøtte en fortsat grøn bæredygtig udvikling af kommunens natur og grønne områder – i by såvel som i det åbne land. Lokalplanen understøtter dette, idet der skabes et sammenhængende parkbælte i den nordlige del af området, der udlægges til rekreative formål. Her bevares en del af den eksisterende beplantning, og der etableres bakkedrag med

lavninger, som giver mulighed for et mere varieret dyre- og planteliv.

Træstrategi

Træer er arkitektoniske og rumlige elementer og de er med til at give liv og identitet og karakter. De skaber kontinuitet mellem land og by og giver mange oplevelser gennem årstidernes skiften – og deres individuelle særpræg og skønhed.

Træerne spiller en afgørende rolle for de visuelle sammenhænge og er af stor betydning for et områdes miljø og karakter. Træerne bidrager med en ekstra dimension og kvalitet. Men for at de kan udvikle sig til naturlige og sunde træer, kræver det, at vækstbetingelserne er til stede.

Træerne skal derfor sikres de bedst mulige betingelser. Bestande af træer inden for forskellige grønne områder kan være lige så forskellige som de enkelte områder. I landlege områder kan traditionelle, hjemmehørende træer, der er en del af kulturlandskabet, give en lokal identitet og historisk kontinuitet, mens eksempelvis eksotiske træer kan bryde kontinuiteten ved deres iøjnefaldende+ karakter i parker og grønne områder.

Når træerne indgår i planlægningen fra start, skal de kunne bidrage til harmonisk byudvikling og en helhedsorienteret sammenhæng mellem land og by.

Sundhedspolitik

Sundhedspolitikens overordnede målsætning er at fremme sundheden blandt borgerne i Høje-Taastrup Kommune. Konkret handler politikken blandt andet om at mindske overvægt og gøre det nemmere at leve sundt.

Lokalplanen er med til at fremme realiseringen af sundhedspolitikken, da den giver muligheder for et stiforløb i det kuperede rekreative areal, som ligger tæt på boligerne, så den daglige motionstur bliver en del af hverdagen.

Boligpolitik

Helhedsplanen for Gadehavegård understøtter kommunens boligpolitik "rammerne om det gode liv". Fremtidens Gadehavegård bliver varieret byggeri med forskelligartet bygningsudtryk og transformationen af Gadehavegård med bygade og byrum er med til at understøtte det sociale liv i området.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommunes Energi- og Klimaplan sigter mod, at kommunen skal være fossilfri i 2050. Det handler blandt andet om et mere bæredygtigt og effektivt varme- og elforbrug og om at mindske transportens CO₂-udledning.

Lokalplanen stiller ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men ny bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende energikrav. Lokalplanområdet er hængt på et overordnet gang- og

cykelstisystem, som gør det muligt at tage cyklen fremfor bilen. Området er stationsnært og ligger tæt på Høje Taastrup Station.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

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

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt, for derved at øge grundvandsdannelse samt bidrage til biologiske og oplevelsesmæssige mangfoldighed. Regnvand afledes derudover til det kommunale regnvandssystem.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme, men der er ingen tilslutningspligt.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Affald

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

Øvrig affaldshåndtering sker ved fælles løsning for området.

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

Museumsloven

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

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune.

Der er ikke inden for lokalplanområdet kortlagt nogen jordforurening.

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 boligformål med varierede boligstørrelser og boligtyper.
- at der indpasses undervisningsfunktioner og kvarterhus, der kan være samlingspunkt og understøtte områdets sociale liv.
- at omlægge Øtoftegårdsvej, så området forbindes med resten af bydelen
- at det store rekreative areal bliver et samlende element for kvarteret

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, og omfatter følgende matrikler:

8a, 8y, 8æ, 8ø, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8av og 8au Høje Taastrup, Høje Taastrup.

samt del af matrikel: 7000q Høje Taastrup, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 30. september 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 9 delområder som vist på bilag 3.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde A1

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

3.2 Delområde A2

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger, almene ældreboliger med tilhørende fællesfunktioner samt offentlige formål, børneinstitutioner.

3.3 Delområde A3

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehus i op til 2½ plan og lejligheder op til 1½ plan.

3.4 Delområde B

Området må kun anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner for unge inden for uddannelse, og

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.

ungdomsuddannelser, erhvervsuddannelser, lærer/pædagoguddannelser til undervisning på grund- og erhvervsskoler.

Se redegørelsen for afsnittet bebyggelserne for område B

3.5 Delområde C

Området må kun anvendes til offentlige formål, kvarterhus, forsamlingshus, undervisningsinstitutioner samt støttepunkt som ejendomskontor for de almennyttige boliger inden for område A1 – og støttepunkt for de udendørs fritidsaktiviteter i området.

3.6 Delområde D

Området må kun anvendes til rekreativt formål.

3.7 Delområde D1

Området må kun anvendes til nær rekreative formål, udeophold, have og legeplads for de omkringliggende boliger.

3.8 Delområde E

Området må kun anvendes til offentlige veje.

3.9 Delområde P

Området må kun anvendes til parkering for delområde A1.

Delområderne er vist på bilag 3.

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

§ 4. Udstykning

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

Inden for delområde A3, rækkehusbebyggelse med lodret lejlighedsskel, kan der ske udstykning. Ingen grundstørrelse må være under 150 m² og ingen grundfacade må være under 5 meter.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området fra Taastrupgårdsvej fra øst, fra Gadehavegårdsvej fra syd, fra Øtoftegårdsvej fra vest og fra Rosildevej fra nord som vist på kortbilag 5.

Der skal etableres vejadgang til delområde C fra Gadehavegårdsvej.

Den østvestgående vej og nordsydgående vej inden for området må kun anlægges med bredder fra mindst 15,50 meter, 13,50 meter og til 11,50 meter, og anlægges som vist på bilag 5 og 6.

Den østvestgående vej og nordsydgående vej skal dimensioneres så de kan bære lastbiltrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

Kørearealer må kun udformes med impermeabel belægning og hældning mod afløb, hvor der sker kontrolleret afledning til kloak.

Kørebanens belægning må kun være asfalt.

Fortovets belægning må kun være fliser.

5.2 Stier

Der skal etableres stier igennem området som vist i princippet på kortbilag 5.

Stien langs det rekreative areal, delområde D, skal have en bredde på mindst 3 meter. Stien kan udføres med grusbelægning.

Den nordsyd gående gang- og cykelsti skal have en bredde på mindst 4 meter. Stiens belægning skal være med fast belægning.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. familiebolig
- 1 p-plads pr. 5 ungdomsboliger
- 1 p-plads pr. 5 ældreboliger
- 1 p-plads pr. 100 m² campus bruttoetageareal inden for delområde B
- 10 p-pladser til kvarterhus inden for delområde C

Der skal inden for området etableres 7 lastbils-parkeringspladser.

Herudover skal der inden for delområde A1 og A3 skal der herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) pr. 100 parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter) pr. 300 parkeringspladser.

Inden for delområde A2 skal der etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige bil (3,5 x 5 meter) 1 handicapparkeringsplads til kassevogn (4,5 x 8 meter).

Inden for delområde B skal der etableres 2 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 2 handicapparkeringsplads til kassevogn (4,5 x 8 meter).

Inden for delområde C skal der etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige bil (3,5 x 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogn (4,5 x 8 meter).

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 3 p-pladser pr. familiebolig
- 1 p-plads pr. ungdomsbolig
- 1 p-plads pr. 5 ældreboliger

- 1 p-plads pr 25 m² campus bruttoetageareal
- 1 p-pladser pr 25 m² kvarterhus/forsamlingshus

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde A1

Bebyggelse inden for delområde A1 er eksisterende bebyggelse. Nogle af de eksisterede blokke nedrives for at give plads til rækkehusbebyggelse eller reduceres i længden for at gøre plads for en øst-vestgående vej, se bilag 3.

De almene familieboliger må højest udgøre 40 % af det samlede antal familieboliger.

Bebyggelse inden for delområde A1 må opføres op til 4 etager. Etableres der taghaver eller tagterrasser indgår disse ikke i beregning af antal etager.

Inden for delområde A1 kan der etableres mindre sekundære bygninger, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

6.2 Delområde A2

Inden for delområde A2 kan der højst opføres 54 ældreboliger.

Der kan maksimalt opføres 5.000 m² bruttoetageareal.

Bebyggelse inden for delområde A2 må opføres op til 4 etager. Etableres der taghaver eller tagterrasser indgår disse ikke i beregning af antal etager.

Der kan inden for delområde A2 etableres en børneinstitution på højst 700 m² bruttoetageareal.

Bebyggelse inden for delområde A2 skal placeres 2,50 meter fra skel med udtagelse af skurer og andet småbyg.

6.3 Delområde A3

Inden for delområde A3 må der højst opføres 100 boliger fordelt på 3 områder inden for delområdet.

Der kan højst opføre 12.000 m² bruttoetageareal inden for delområde A3.

Bebyggelsen må opføres op til 2½ etager. Etableres der taghaver eller tagterrasser indgår disse ikke i beregning af antal etager.

De enkelte bygningsdele skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen ved mere end 4 boliger i en række.

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Altaner, tagterrasser og altangange indgår ikke i beregningen.

Der kan højst etableres 6 huse i en række, derefter skal der etableres åbning i rækken på mindst 5 meter.

Der skal til hver bolig etableres et skur på mindst 3 m².

Der kan ikke opføres carporte inden for delområde A3.

Inden for delområde A3 placeres rækkehusbebyggelserne mindst 5 meter fra skel til det rekreative areal, område D. Se bilag 4

6.4 Delområde B

Inden for delområde B udlægges der et byggefelt i en afstand af 22 meter fra skel mod nord, 5 meter fra skel mod øst og vest og 30 meter fra sydskel. Se bilag 4.

Inden for delområde B og det fastlagte byggefelt kan der højst opføres 4.000 m² bruttoetageareal.

Bebyggelsen må opføres op til 3 etager. Etableres der taghaver eller tagterrasser indgår disse ikke i beregning af antal etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 13 meter målt fra naturligt terræn.

6.5 Delområde C

Inden for delområde C udlægges der et byggefelt i en afstand af 5 meter fra skel mod nord, 30 meter fra skel mod øst, 5 meter fra skel mod syd og 25 meter fra skel mod vest. Se bilag 4.

Inden for delområde C og det fastlagte byggefelt kan der højst opføres 2.000 m² bruttoetageareal.

Bebyggelsen må opføres op til 2 etager. Etableres der taghaver eller tagterrasser indgår disse ikke i beregning af antal etager.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Delområde A1- etagehusbebyggelse

Facader og gavlfacader

Facader må kun opføres i teglsten, natur skifer, beton, fiberbeton, fibercement, træ og plademateriale i metal.

Der kan på facader og gavle etableres franske altaner ligesom der kan etableres panoramavinduer.

Der kan på facader og gavle etableres karnapper med et fremspring på højst 1 meter.

Tage

Tage skal fremstå i teglrøde vingetegl eller sortgrå natur-eller eternitskifer, papbelagte eller membranbelagte tagflader.

Tage kan opføres som sadeltage med en hældning på højst 25 grader eller ensidig hældning på højst 20 grader.

Tage kan opføres med tilbagetrukken tagetage eller som flade tage. Flade tage, som ikke anvendes til tagterrasser eller til etablering af solceller, skal begrønnes med græs- eller sedumarter.

Taghaver

Der kan etableres taghaver/tagterrasser med væksthuse.

Altaner og terrasser

Der kan etableres altaner på både facader og gavle. Altaner kan enten være indeliggende eller påhængte. De påhængte altaner må højst have et fremspring på 1,50 meter på gavle og 2,00 meter på facader, være udført af stål. Værn skal udføres med lodrette stål balustre, perforerede stålplader eller fast rækværk af glas.

Der skal etableres terrassehaver til stueetagens boliger med en dybde på mindst 5 meter. Terrassehaverne skal afgrænses af hækkebeplantning af liguster eller naur. Hækkebeplantningen må højst have en højde på 1,40 meter.

Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ.

Tekniske installationer

Tekniske installationer så som elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facadelinjen, inddækkes og fremstå som transparente facader. Tekniske installationer må højst gå 2 meter over tag.

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

7.2 Delområde A2 - Ældreboliger

Facader

Facader må kun opføres i teglsten, natur skifer, beton, fiberbeton, fibercement, træ og plademateriale i metal.

Der kan etableres altaner og altangange ligesom der kan etableres panoramavinduer og karnapper.

Tage

Tage skal fremstå i teglrød vingetagsten eller sortgrå natur-eller eternitskifer belagte, papbelagte eller membranbelagte tagflader.

Tage kan opføres som sadeltage med en hældning på højst 25 grader eller ensidig hældning på højst 20 grader.

Tage kan opføres med tilbagetrukken tagetage eller som flade tage. Flade tage, som ikke anvendes til tagterrasser, skal begrønnes med græs- eller sedumarter.

Taghaver

Der kan etableres taghaver/tagterrasser med væksthuse.

Altaner og terrasser

Der skal etableres altaner enten som indeliggende eller påhængte til alle boliger. De påhængte altaner må højst have et fremspring på 1,50 meter, være udført af stål. Værn skal være med lodrette stål balustre, perforerede stålplader eller fast rækværk af glas.

Der skal etableres terrassehaver til stueetagens boliger med en dybde på mindst 5 meter.

Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ.

Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facadelinjen, inddækkes og fremstå som transparente facader. Tekniske installationer må højst gå 2 meter over tag.

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

7.3 Delområde A3 – Rækkehusbebyggelse

Facader

Facader må kun opføres i teglsten, natur skifer, beton, fiberbeton, fibercement, træ og plademateriale i metal.

Der kan etableres franske altaner ligesom der kan etableres panoramavinduer.

Tage

Tage skal fremstå i teglrød vingetagsten eller sortgrå natur-eller eternitskifer belagte, papbelagte eller membranbelagte tagflader.

Tage kan opføres som sadeltage med en hældning på højst 45 grader, ensidig hældning på højst 30 grader eller som flade tage. Flade tage, som ikke anvendes til tagterrasser, skal begrønnes med græs-eller sedumarter.

Tage med hældning kan der påsættes kubiske kviste med en bredde på højst 1,50 meter.

Taghaver

Der kan etableres taghaver/tagterrasser.

Altaner og terrasser

Der kan etableres påhængte altaner med et fremspring på højst 1,50 meter, være udført af stål. Værn skal udføres i lodrette stål balustre, perforerede stålplader eller fast rækværk af glas.

Der skal etableres terrassehaver til den tæt-lave boligbebyggelse med en dybde på mindst 5 meter.

Sekundære bygninger

Der skal etableres skure på mindst 3 m² og med en facadehøjde på mindst 2,50 meter til hver enkelt bolig. Skure må kun udføres i træ.

Tekniske installationer

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

7.4 Delområde B – Campus til undervisningsformål

Facader

Facader må kun opføres i teglsten, natur skifer, beton, fiberbeton, fibercement, træ og plademateriale i metal.

Tage

Tage skal fremstå som papbelagte eller membranbelagte tagflader i sortgrå nuancer

Tage kan opføres med tilbagetrukken tagetage, eller som flade tage. Flade tage, som ikke anvendes til tagterrasser, skal begrønnes med græs- eller sedumarter.

Taghaver

Der kan etableres taghaver/tagterrasser med væksthuse. Værn skal udføres i perforerede stålplader eller lodrette balustre af stål, fremstå galvaniseret eller malet i farver, der er afpasset facadernes farver.

Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ. Tage på skure må kun udføres med fladt tag som grønt tag med sedumarter.

Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facadelinjen, inddækkes og fremstå som transparente facader. Tekniske installationer må højst gå 2 meter over tag.

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

7.5 Delområde C – Kvarterhus

Facader

Facader må kun opføres i teglsten, natur skifer, beton, fiberbeton, fibercement, træ og plademateriale i metal.

Tage

Tage skal fremstå som papbelagte eller membranbelagte tagflader i sortgrå nuancer

Tage kan opføres med tilbagetrukken tagetage eller som flade tage. Flade tage, som ikke anvendes til tagterrasser, skal begrønnes med græs- eller sedumarter.

Taghaver

Der kan etableres taghaver/tagterrasser med væksthuse. Værn skal udføres i perforerede stålplader eller lodrette balustre af stål, fremstå galvaniseret eller malet i farver, der er afpasset facadernes farver.

Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ. Tage på skure må kun udføres med fladt tag som grønt tag med sedumarter.

Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facadelinjen, inddækkes og fremstå som transparente facader. Tekniske installationer må højst gå 2 meter over tag.

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

7.6 Facadernes farver generelt for delområde A1, A2, A3, B og C.

Tegl: jordfarver fra gullig, gyldengrå til grålig nuancer samt de teglrøde nuancer fra gulligrød, teglrød til mørkrød.

Natur skifer: skiferens naturlige farve

Beton: lys grå

Fiberbeton og fibercement: skal harmonere med teglfacader og natur skiferfacader.

Træ: skal fremstå i træets naturlige farve eller harmonerer med facadens øvrige farver.

Metalplader: galvaniseret eller harmonerer med facadens øvrige farver.

Vinduer og døre: skal harmonere med facadens øvrige farver.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må opsættes facadeskiltning som enkelt bogstav med en bogstavshøjde på højst 0,50 meter på campus-bebyggelsen, (delområde B) og på kvarterhusets facade (delområde C).

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

8.2 Belysning

Vejbelysning på boligveje må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter med nedadrettet armaturer.

Stibelysning på den nordsyd gående sti må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,50 meter.

Stibelysning på stien inden for delområde D må kun udføres som pullert belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,20 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer delområde D

Delområde D er fælles rekreativt opholdsareal for alle boliger og for delområde B og C. Størstedelen af støjvolden langs Roskildevej bevares og ud fra denne skal terrænet modularer med bakker og lavninger. Langs områdets afgrænsning mod delområde A2 og A3 anlægges en 3 meter bred grussti, der løber fra den nordsyd gående sti, gennem område A2 til Gadehavegårdsvej. Inden for delområde D kan der etableres trampede stier.

9.2 Beplantning - delområde D

Beplantning inden for delområde D skal bestå af stedtypiske træer og buske og tilhørende naturområder som skovbryn og overdrev eksempelvis som:

Fuglekirsebær (*prunus avium*), hestekastanie (*aesculus x carnea*), avnbøg (*carpinus betulus*), tretorn (*gleditsia triacanthos*), benved (*euonymus europaeus*), hassel (*corylus avellana*), malus- og prunus arter, alm. hyld, alm. røn, æble- og pæretræer og frugtbuske som ribs og solbær.

Træer og buske skal stå i en bund af græsser og urter.

Der kan etableres grill- og bålplads, bænke og borde samt støttepunkter- og redskaber til fysiske aktiviteter.

9.3 Fælles opholdsarealer delområde D1

Delområde D1 er fælles opholdsareal for de omkringliggende boliger. Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

Der kan etableres overdækninger og pavilloner inden for delområde D1 som støttepunkt for udendørs ophold.

9.4 Opholdsarealer delområde A3

Der skal inden for delområde A3 placeres fælles nær rekreative opholdsarealer, betegnet D1, for ophold og leg. Se bilag 3. Opholdsarealerne skal fremstå grønne med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. I opholdsarealet skal der plantes træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

Terrassehaver til boligerne skal have en dybde på mindst 5 meter. Hegning af terrassehaven må kun være med hækbeplantning af liguster eller naur og i en højde på højst 1,60 meter. Eventuelle trådhegn skal skjules af hækken og placeres på hækkens inderside.

Forarealet til boligernes indgangsparti skal have en dybde på mindst 5 meter og må mod ankomstarealet kun afgrænses af hækbeplantning af liguster eller naur og i en højde på højst 1,20 meter. Mellem forarealerne skal der enten etableres hækbeplantning af liguster eller naur eller fasthegn, som højst må have en højde på 1,60 meter. Skurer til boligerne skal placeres i forarealet og indgå i det faste hegn.

9.5 Bevaringsværdig beplantning

Træbevoksningen på nordsiden af støjvolden langs Roskildevej må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes. Undtaget er hvor den nordsydgående vej tilsluttes Roskildevej.

Den nordsyd gående række af træer inden for delområde C må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Høje-Taastrup Kommune kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af beplantningens tilstand.

9.6 Terræn

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.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Overnævnte bestemmelser gælder ikke for delområde D.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

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

9.7 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 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 er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3.

10.3 Vej

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den omlagte vej fra Øtoftegårdsvej til Taastrupgårdsvej er etableret.

10.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

10.5 Støj

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

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for delområde A3 med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

11.2 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsarealer og grønne fællesarealer med beplantninger.

11.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

Bydelsforening

Oprettelse af bydelsforening/ejerlav

Der skal oprettes et overordnet ejerlav for delområde A1, A2, A3, B og C, hvor ejere, ejerforeninger og grundejerforeninger har medlemspligt. Ejerlavet skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Ejerlavets opgaver

Ejerlavet skal forestå drift og vedligehold af det rekreative areal delområde D.

Godkendelse af vedtægter

Ejerlavets vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægter

12.1

Byplanvedtægt 2-11, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 10. november 1977 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt 2-06, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 11. november 1968 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

13.1

Følgende tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>
20.02.1923-903887-11	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
14.03.1964-3133-11	Dok. om vejbyggelinjer mv vedr. 2A
13.07.1964-9784-11	Dok. om adgangsbe grænsning mv 4A og 4K
16.02.1968-1041-11	Dok. om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggelsesplaner.
14.05.1973-6688-11	Dok. om refusion af udgifter til anlæg af tunnel mv.
03.08.1977-26042-11	Dok. om bebyggelse, benyttelse mv, fælles gård, opholdsareal mv.

§ 14. 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

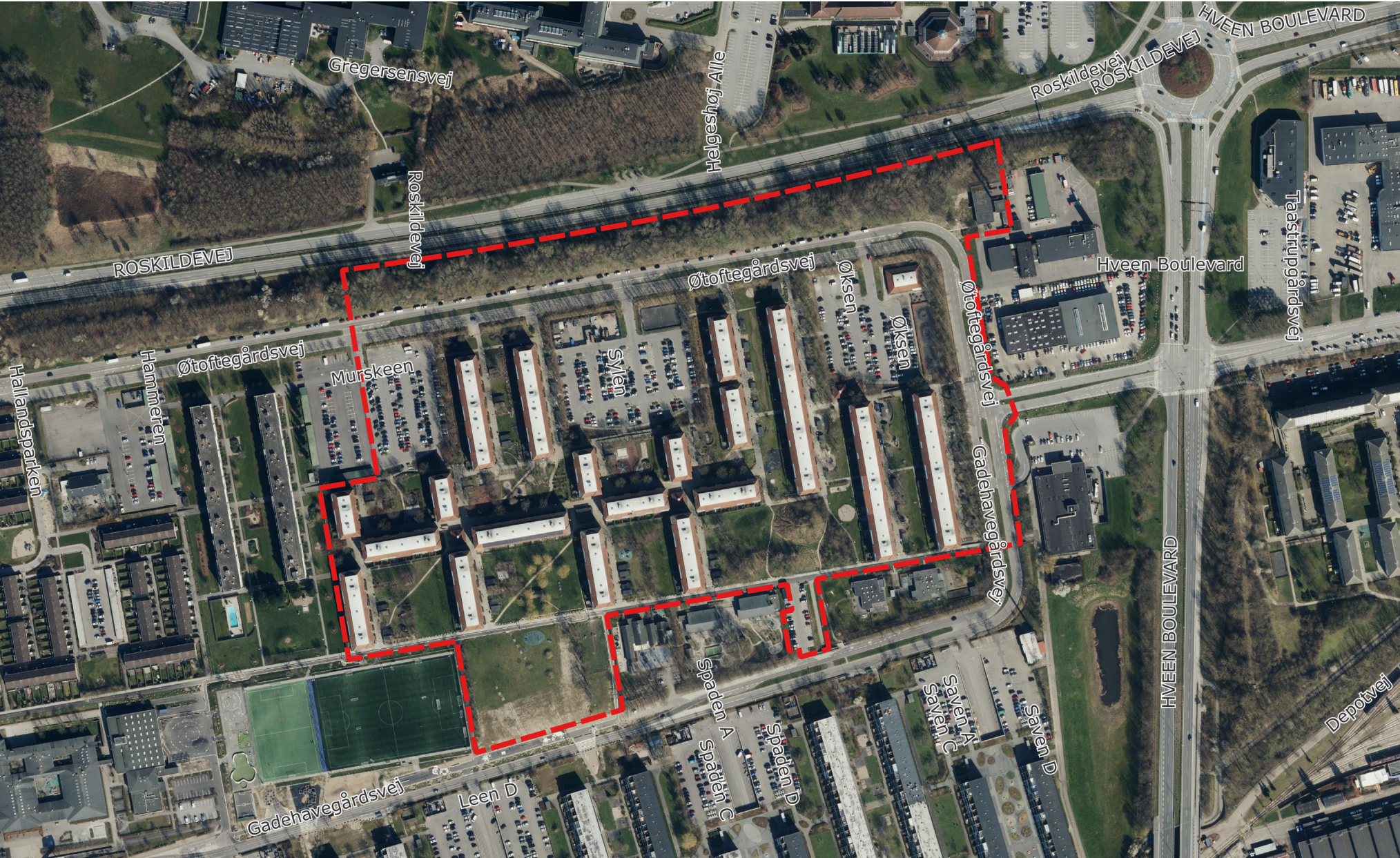
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. april 2022.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold

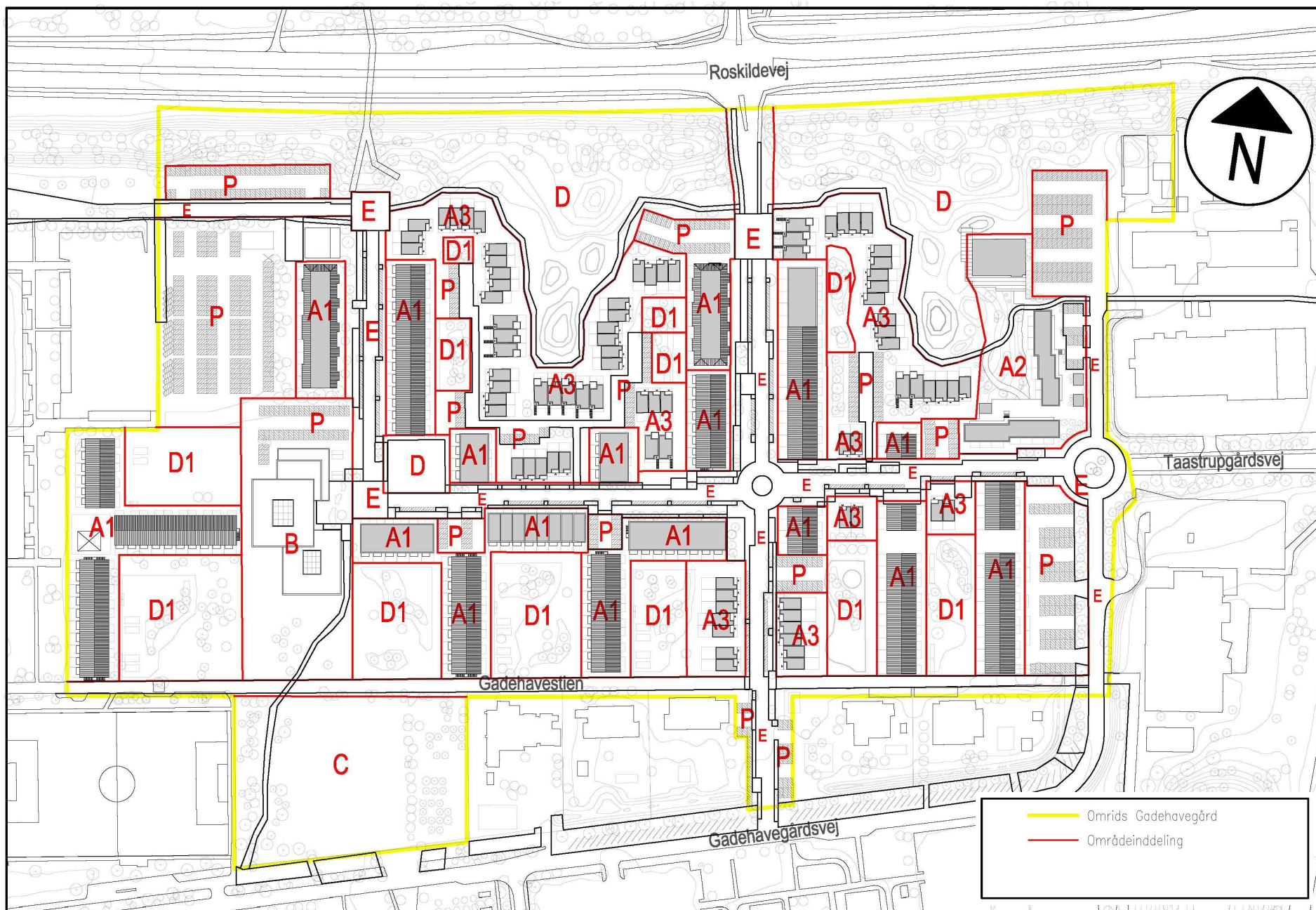


Bilag 2 - Matrikelplan

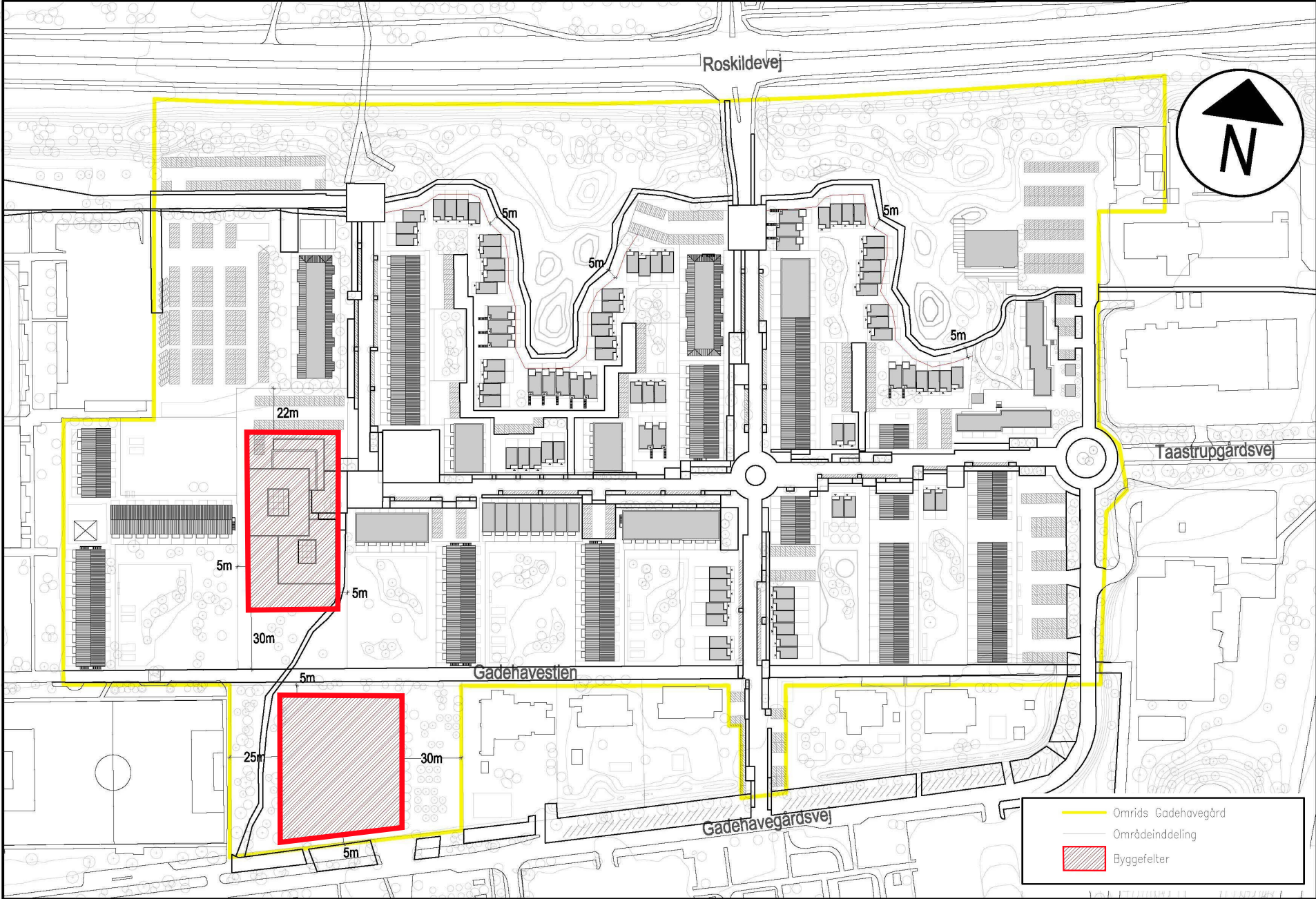


 Lokalplangrænse  Matrikelgrænse  Umatrikulerede vejarealer

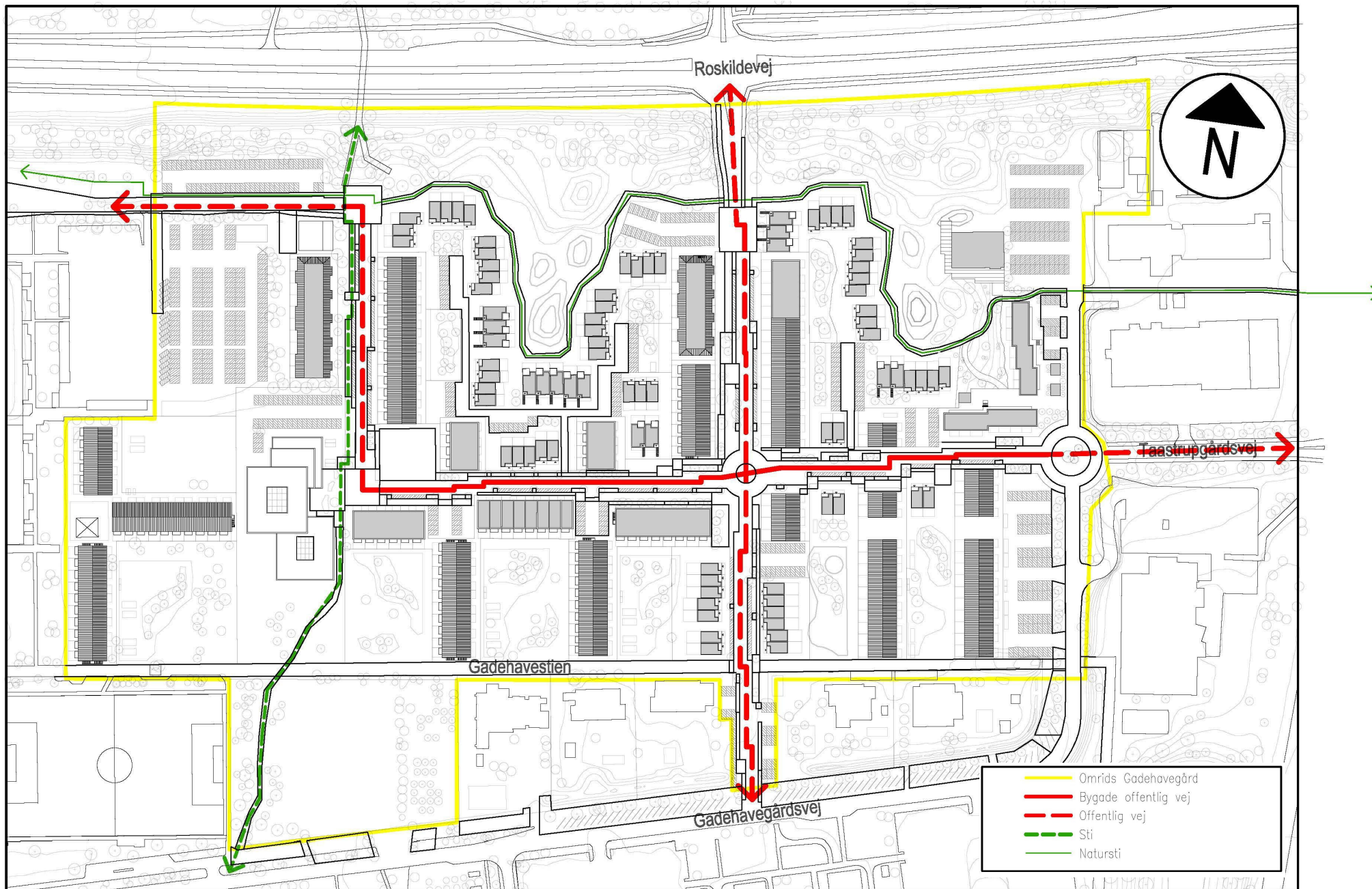
Bilag 3 - Delområder



Bilag 4 - Byggefelter

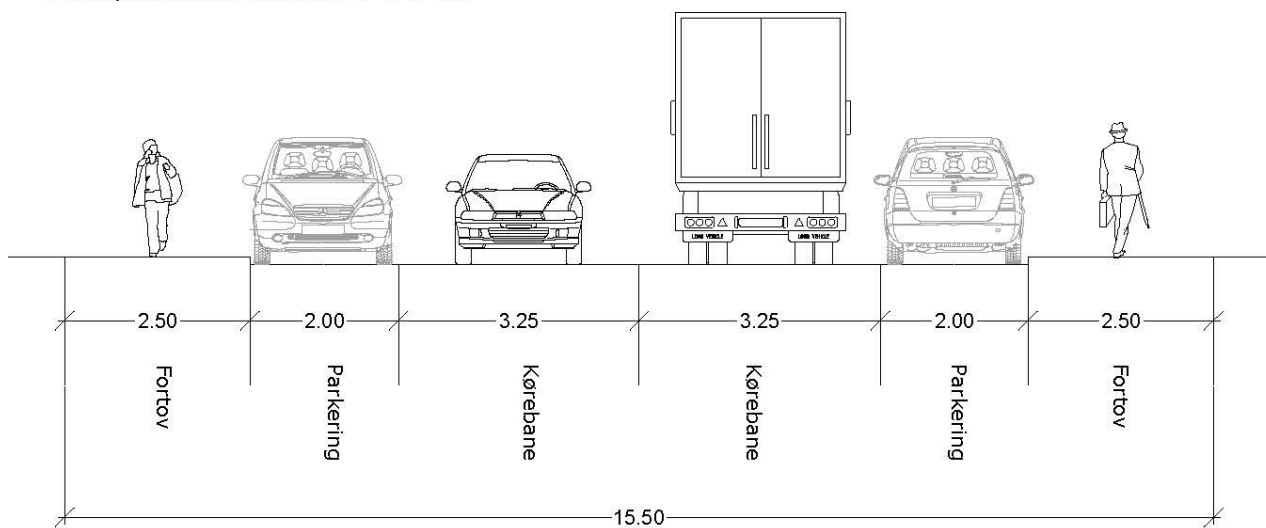


Bilag 5 - Vej- og stiforbindelser

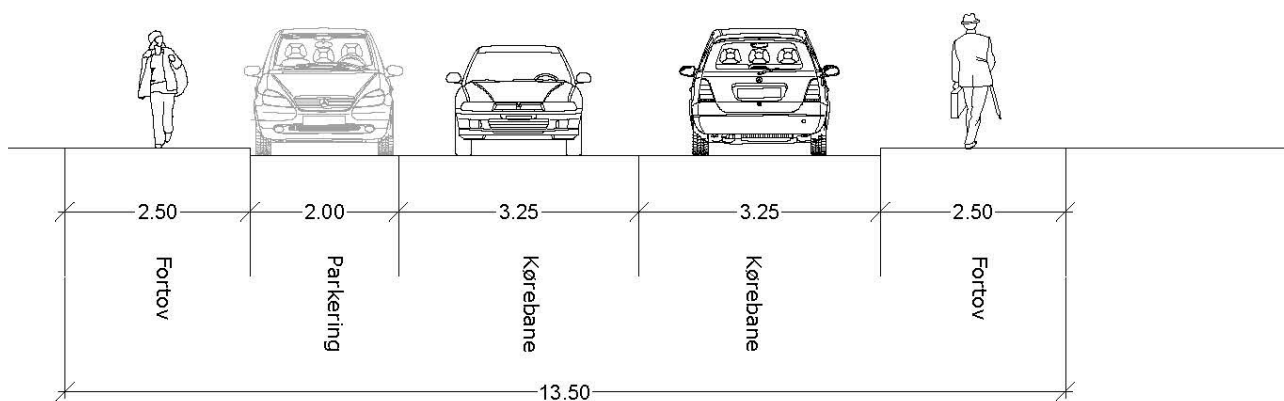


Bilag 6 - Principtværsnit

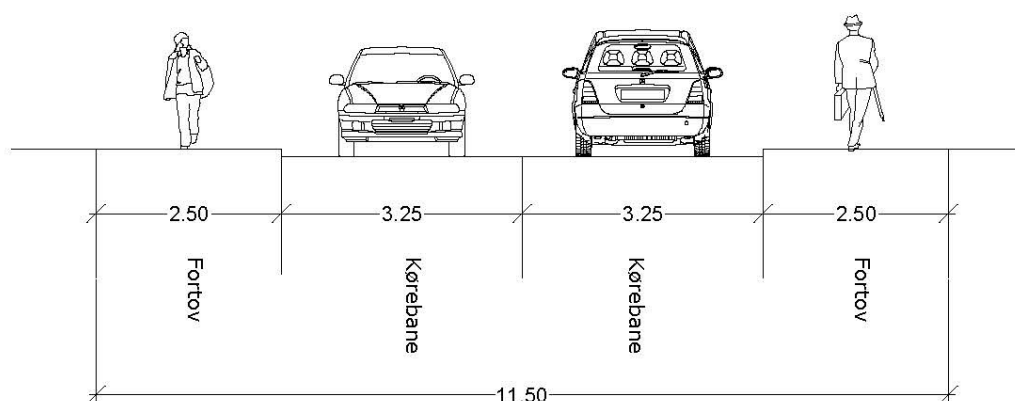
Principtværsnit område 3-4-6-13



Principtværsnit område 5



Principtværsnit område 1



Bilag 7 - Ny vejforbindelse og parkering

