



# Lokalplan 1.75

Rækkehusbebyggelse ved Lindehaven og  
Lindevangshusene i Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.75

### Indhold:

<b>Lokalplan</b>	<b>1</b>
<b>Rækkehus- og etagehusbebyggelse ved Lindehaven og Lindevangshusene.</b>	<b>1</b>
Lokalplan 1.75 .....	2
<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund for udarbejdelse lokalplanen.....	3
Lokalplanens formål og indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	7
Forhold til anden planlægning.....	7
Planloven: .....	7
Miljøvurdering af planer og programmer .....	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	9
Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
Bæredygtig udvikling.....	9
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>11</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Områdets afgrænsning .....	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	11
§ 4. Områdets anvendelse.....	11
§ 5. Udstykning .....	12
§ 6. Veje og stier .....	12
§ 7. Parkering .....	12
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	13
§ 10. Energi .....	15
§ 11. Ubebyggede arealer .....	15
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	16
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 14. Grundejerforening .....	16
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	17
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	17
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Områdeinddeling	
Bilag 4: Byggefelter	
Bilag 5: Situationsplan	
Bilag 6: Snit i boliggade	
Bilag 7: Facadetegning	

# 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 mindst 8 uger. 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.

## Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.75 omfatter et område mellem etagehusbebyggelsen Lindevangshusene mod nord og mod syd af rækkehusbebyggelsen Runeparken.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af plejecenteret Birkehøj og mod øst af et grønt område, som ejes af Rønnevang Kirke og er reserveret til kirkegårdsudvidelse. Midlertidigt bruges arealet til spejderhytte og nyttehave.

## Baggrund for udarbejdelse lokalplanen

### Baggrund

Lokalplan 1.75 udarbejdes som erstatning for lokalplan 1.74 for at kunne ændre afgrænsningen af lokalplan 1.74. Den tidligere afgrænsning forskydes lidt over 5 meter mod nord mod Lindevangshusene for at give plads for til et grønt parkstrøg, kaldet Rønnevangsstrøget syd for den rækkehusbebyggelse, som gældende lokalplan 1.74 omhandler. Dette strøg forbinder Rønnevang Kirke og regnvandsbassinet med en aktivitetspark på det tidligere idrætsanlæg til den nu nedlagte Rønnevangsskole.

Indholdet i lokalplan 1.75 svarer i hovedtrækkene til indholdet i den tidligere lokalplan 1.74, som blev vedtaget i 2012. Dog indeholder lokalplan 1.75 både en rækkehusbebyggelse i 2 etager og en etagehusbebyggelse i 3 etager.

Lokalplan 1.75 omfatter også de 3 børneinstitutioner, som ligger syd for det kommende parkstrøg.



## Lokalplanens formål og indhold

### Lokalplanens formål

Lokalplan 1.75 udarbejdes for at kunne realisere;

- en rækkehusbebyggelse til og med to etager og som er orienteret med længdefacaderne øst-vest
- at adgangen til de enkelte rækkehusboliger sker via boliggeden
- en etagehusbebyggelse i 3 etager i den østlige del af lokalområdet
- en øst vest gående sti gennem bebyggelsen i varierende bredde, både som en grøn passage og et større grønt opholdsrum for hver boliggede
- et parkstrøg syd for rækkehusene i sigtelinjen til Rønnevang Kirke og regnvandsbassinet og Rønnevang Kirke.

### Lokalplanområdets struktur

Udformning af rækkehusbebyggelsen er inspireret af de københavnske byggeforeningshuse som Kartoffelrækkerne og Musikbyen fra 1890-erne. Ligesom i de ovennævnte bebyggelser er boligernes indgange placeret ud til de interne gader. Hver bolig har et ankomstareal ud til gaden, hvor boligens parkeringsplads og skur er placeret. Gaden bliver dermed det fælles uderum, som skal understøtte naboskabet. Arealerne mellem husrækkerne anvendes til private haver, som adskilles af bagstier. Rækkehusbebyggelsens facader vender øst vest og husrækkerne strækker sig fra Lindevangshusene til de tre børneinstitutionerne.

Den 3 etagers bebyggelse er udformet som en uformet bebyggelse. Bebyggelsens opholdsrum og altaner er placeret ud mod det grønne opholdsareal og i uformens inderside.

På den tværgående sti, der gennembryder husrækkerne, placeres der for hver boliggede et grønt fællesareal til ophold og leg. Den tværgående sti ender i det grønne opholdsareal til etagehusbebyggelsen.

### Ankomst og vejadgang

Vejadgangen til rækkehusenes boligveje og til etagehusbebyggelsens adgangsvej sker via Lindevangshusene. Den private fællesvej Lindehaven er adgangsvej for Birkehøj Plejecenter og til et parkeringsareal,

som er gæsteparkering til rækkehusbebyggelsen.

Lindehaven er desuden adgangsvej til de 3 børneinstitutioner.



Lindevangshusene, adgangsvej til rækkehusbebyggelsen

### **Parkering**

Der er én parkeringsplads til hver rækkehusbolig placeret ved boligens ankomstareal. Rækkehusenes gæsteparkering, en halv plads pr bolig, placeres i kanten af bebyggelsen langs Lindevangshusene og Lindehaven.

Parkering til etagehusbebyggelsen sker nord og øst for bebyggelsen.

### **Bebyggelsens udseende**

#### **Rækkehusene**

Rækkehusene er i to etager og fremstår som gavlhuse. Det enkelte rækkehus er et slankt vertikalt hus med enten symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag.

Rækkehusenes facader fremstår i blank murværk i forskellige gule til brune, grå og mørk gråsorte nuancer eller facadernes murværk filses eller vandkures i ovennævnte farvenuancer, så der skabes en variation i den enkelte husrække.

For at fastholde et ensartet udseende og for at sikre et stort lysindtag i boligerne kan der ikke opføres udestuer og halvtage til de enkelte rækkehuse. Til erstatning for et halvtag kan der opsættes en ensfarvet markise i en lys farvet sejldug.

For at fastholde et ensartet udseende af bebyggelsen, kan der ikke etableres skorstene på bebyggelsen.

#### **Etagehusbebyggelsen**

Den 3 etagers bebyggelse har samme facadeudtryk som rækkehusbebyggelsen: blank murværk i enten gule til brune, grå og mørk gråsorte nuancer.





### **Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsen består af 70-72 boliger med et samlet bruttoetageareal på højst 8.400 m<sup>2</sup>.

### **Opholds- og friarealer**

Rækkehusbebyggelsens boliger har et ankomstareal ud mod boliggeden, her er den enkelte boligs parkeringsplads og skur placeret. Til hver bolig hører et mere privat bagareal, en have til ophold. Havearealerne er adskilt af en bagsti, og haverne ud mod denne sti afgrænses af hække med havelåger til de enkelte haver.

Den tværgående grønne sti, der går tværs gennem rækkehusbebyggelsen, har en varierende bredde til passage og bredere grønne fællesarealer, der kan bruges til de mindre børns leg og som gadens mødested.

Etagehusbebyggelsen, der rummer 24 lejligheder, har et vestvendt opholdsareal med lege og opholdsmuligheder. Her kan også placeres et fælleshus for de 24 lejligheder. Den tværsti, som går løber tværs gennem rækkehusbebyggelsen, udmunder i etagehusbebyggelsens opholdsareal.

Udearealer og boliggeder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier, og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende. Parkeringspladser og boliggederne skal indrettes efter principperne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

### **Energi**

*Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse*

Det er kommunens mål som klimakommune at nedbringe energiforbruget og CO<sub>2</sub> udledninger. Derfor ser kommunen gerne, at bebyggelsen opføres som lavenergi. Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Såfremt bebyggelsen opføres, så den opfylder kravene til lavenergi byggeri i det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglement, er kommunen pligtig til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning i

overensstemmelse med gældende lov.

## Områdets historie og eksisterende forhold

Mange nye boligområder blev i 1960-erne og 70-erne planlagt med et lokalcenter. Der blev den gang tænkt i decentrale byenheder bestående af boliger, børneinstitutioner, skole og indkøbsmuligheder, hvor institutioner og butikker blev placeret i et lokalcenter, som skulle dække boligområdernes daglige behov. I Taastrup blev Rønnevangscenteret, Blåkildeceneret og Gadehavegårdscenteret opført i 1960-erne efter ovennævnte principper.

Rønnevangscenteret har ikke i de sidste årtier kunnet tiltrække kunder, så butikkerne har været nødsaget til at lukke. Indkøbsmønstrene har ændret sig siden 1960-erne og 70-erne, og ingen af de større butikskæder for dagligvare har været interesseret i at åbne et supermarked i centeret.

Rønnevangskvarteret bestod af skole med idrætshal og svømmebad, bibliotek, 5 børne- og ungdomsinstitutioner samt ovenfor nævnte butikcenter til daglig forsyning af de omkringliggende boligområder. I forlængelse af Rønnevangscenteret blev Rønnevang Kirke opført nogle år senere i 1975.

I dag er både Rønnevangscenteret og Rønnevangsskolen nedrevet.

Rønnevangskvarteret er i dag under forandring. Rønnevangsskolen er erstattet af plejecenteret Birkehøj. Rønnevangscenteret skal som ovenfor nævnt give plads til boligbebyggelse. Der er behov for et grønt parkstrøg, der kan samle kvarteret og være med til at sætte et særligt præg på Rønnevangskvarteret. Derfor udformes et grøn parkstrøg, som strækker sig fra Veststien langs Hveen Boulevard til Rønnevang Kirke, og som omformer regnvandsbassinet til en rekreativ vandhave. Boligbebyggelsen ligger nord for parkstrøget, som vil være et rekreativt tilskud for denne.

## Forhold til anden planlægning Planloven:

*§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.*

*§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.*

*Miljøbeskyttelsesloven:  
§ 28, stk. 4: Der er*

## Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2014 benævnt Lindehaven og har plannummer 1420. Området er udlagt til boligområde, tæt/lav. Området anvendes til rækkehus, helårsbeboelse, samt til børne- og ungdomsinstitutioner. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet. Der skal som minimum udlægges et areal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Området er ikke stationsnært.

Der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2014, der både muliggør en tæt/lav bebyggelse og en etagehusbebyggelse.

## Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 1.74, der blev vedtaget i juni 2012.

## Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal forsynes med fjernvarme.

*tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.*

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Ligeledes tilsluttes bebyggelsen spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

### **Zoneforhold**

Området ligger i byzone.

### **Ledningsinformation**

I lokalplanområdets østlige del er der placeret en regnvandsledning og en spildevandsledning. Deklarationszonen for disse ledninger er henholdsvis 6 og 5 meter.

I lokalplanområdets vestlige del er der placeret en transformerstation. Inden anlægsarbejder påbegyndes skal der indhentes ledningsoplysninger hos ledningsejer.

### **Drikkevand**

Lokalplanområdet ligger ikke inden for noget indvindingsopland til almen vandforsyning. Det beskyttende lerlag i området er mellem 5-15 meter og lokalt i området 10 meter tykt. Området ligger desuden udenfor både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder med hensyn til nitrat (IO).

Arealet har tidligere været anvendt til erhverv, butikcenter, og institutionsformål og skal nu anvendes til boligformål. Der er således ikke tale om udlæg af areal til byudvikling.

Da ejendommene ligger i et område med geologisk beskyttelse, uden for både NFI og IO, og da der ikke er tale om nyudlæg eller byudvikling kan det godtgøres, at vandplanernes retningslinje 40 og 41 er overholdt.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

*Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 3. juli 2013).*

*Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bekendtgørelse nr. 936 af 3. juli 2013 skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1.75 er der foretaget en screening af området efter kriterierne i loven. Kommunen har vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Som hovedhensyn for afgørelsen har kommunen vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i miljøvurderingen af lokalplan 1.74 som var kultur, landskab og bymiljø, naturbeskyttelse, miljøpåvirkning af omgivelserne, trafik og transport, ressourceanvendelse, sundhed samt økonomi. Nærværende lokalplan er en minimal ændring af den gældende plan for området og vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

Kommunen har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af



krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

### **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik**

#### **Byfunktioner**

Det er vigtigt at skabe en sammenhæng mellem lokalplanområdet og den bymæssige del af Taastrup, som er Taastrup Bymidte. Dette kan ske ved at gøre forbindelsen, det grønne parkstrøg langs vandbassinet op til Rønnevang Kirkes forplads mere synligt og attraktivt. Kirkepladsen er områdets store byrum, der markerer det bymæssige i modsætning til boligområdernes tætte grønne gader og stier. Fra kirkepladsen er der lidt over 500 meter til "indgangen" til Taastrup Bymidte.

Tårnet til Rønnevang Kirke markerer sig som pejlemærke for lokalplanområdet og er identitetsskabende for hele Rønnevangskvarteret og også for parkstrøget.

De nærmeste butikker, også dagligvarebutikker, findes i det store regionale indkøbscenter, City 2, som ligger ca. 5-600 meter fra lokalplanområdet. Andre butikker og kulturelle tilbud ligger på Taastrup Hovedgade, hvor der er ca. 1 km til fra lokalplanområdet. Nærmeste skole er Torstorp Skole, som ligger i bydelen Torstorp



Kik mod Rønnevang Kirke – en del af det grønne parkstrøg.

### **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. 1505 af 14. december 2006).

### **Bæredygtig udvikling**

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og

ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

# Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for en rækkehusbebyggelse i højst to etager og en etagehusbebyggelse i højst tre etager. Endvidere at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens struktur;

- at husrækkerne skal placeres med gavlfacaderne vendt øst-vest,
- at de interne bolig-gader skal være adgangsgivende til rækkehusboligerne,
- at rækkehusboligerne skal have et ankomstareal ud til ovennævnte bolig-gader,
- at rækkehusboligerne skal have et privat opholdsareal, som adskilles af en bagsti,
- at der etableres en etagehusbebyggelse i den østlige del af lokalplanområdet,
- at den samlede bebyggelses ubebyggede arealer skal udgøre mindst 80 % af samtlige bolig-ers bruttoetageareal,
- at der etableres en østvestgående sti gennem rækkehusbebyggelsen, hvor der er et grønt opholdsareal for hver bolig-gade til fælles ophold og leg.
- at den østvestgående sti ender i etagehusbebyggelsens grønne areal.

## § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 7d, 7ot, 7oc, 7og, 7of og 7oe samt vejarealet Lindehaven, matr. "7000 m", alle Høje Taastrup By Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 03.10.2014 udstykkes fra disse ejendomme.

## § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Området opdeles i område A, B C og D.

## § 4. Områdets anvendelse

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke*

### Område A og B

Område A og B udlægges til boligformål, helårsbeboelse.

### Område C

Område C udlægges til børne- og ungdomsinstitutioner med døgnophold eller institutioner til alment formål.

### Område D

tilladelse i henhold til planloven.

Område D udlægges til et grønt parkstrøg.

## § 5. Udstykning

Området kan udstykkes efter en samlet plan.

Inden for område A må den mindst tilladelige grundstørrelse ikke være under 100 m<sup>2</sup> med en mindste facadelængde på 5 meter.

## § 6. Veje og stier

### Veje

Lokalplanområdet skal have vejadgang via den offentlige vej, Lindevangshusene. Se kortbilag 2.

Der anlægges en intern vej, Lindehaven, inden for lokalplanområdet, som skal være adgangsvej for Plejecenteret Birkehøjen og arealet vest herfor samt til matr. nr. 7og, 7of samt 7oe Taastrup Valby Rønnevang, som er institutionerne syd boligbebyggelsen. Vejen skal udlægges i en bredde på minimum 7 meter.

Boliggaderne inden for område A skal udlægges i en bredde på minimum 7 meter med en kørebane på 5 meter og en gangzone på hver side af kørebanen på minimum 1 meter. Se kortbilag 6.

Den interne vej inden for område B skal anlægges i en bredde af mindst 5 meter.

### Stier

Den tværgående sti gennem rækkehusbebyggelsen skal anlægges med en bredde på minimum 2,40 meter for passagerne og minimum 8 meter for opholdsarealerne. Se kortbilag 5.

Der skal etableres sti med en bredde på minimum 2 meter mellem rækkehusenes baghaver. Se kortbilag 5.

Afskærmes boligvej og bagsti mod parkstrøget, område D, skal det være med en hæk i en højde på højst 1,40 meter, som placeres 1 meter fra skel.

## § 7. Parkering

### Område A

Inden for område A skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Én parkeringsplads inden for område A anlægges ved den enkelte bolig og de resterende parkeringspladser som fælles parkering langs Lindevangshusene og Lindehaven. Se kortbilag 5.

### Område B

Inden for område B skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

### Generelt:

Parkeringspladser inden for lokalplanområdet skal have en bredde på minimum 2,50 meter og en længde på minimum 5 meter samt en udbakningslængde på minimum 7 meter.

### Cykelparkering

Der skal inden for område B etableres 2½ cykelparkering pr bolig.

### Handicapparkering

Af det samlede antal parkeringspladser inden for område A og B skal der anlægges mindst 4 handicapparkeringspladser, heraf 3 pladser til almindelige biler på 3,50 x 5 meter og 1 plads til en kassebil på 4,50 x 8 meter. Handicapparkeringspladserne skal udformes i overensstemmelse med SBI-anvisning.

## **§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Område A**

Der kan inden for område A højst opføres en bebyggelse med et bruttoetageareal på højst 5.250 m<sup>2</sup>.

Facadehøjden må højst være 6,50 meter, målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen.

Bebyggelsens højde må højst være 8,00 meter målt fra terræn til tagkip.

Der kan ikke opføres overdækkede terrasser og udestuer til de enkelte rækkehuse. Der kan som erstatning for en overdækning opsættes mobile markiser på facadernes stueetager. Markiserne skal være ensfarvede og i en lys farve.

Der kan ikke etableres skorstene på bebyggelsen eller på tagfladen.

Der kan til det enkelte rækkehus opføres en carport med et grundplan på 2,60 x 4,80 meter og med en total højde på 2,35 meter. Carporte skal placeres i skel mod boliggade og nabo.

### **Placering**

Rækkehusbebyggelsen skal placeres inden for de byggefelter, som er vist kortbilag 4.

### **Område B**

Inden for område B kan der højst opføres en bebyggelse med et bruttoetageareal på højst 3.200 m<sup>2</sup>, excl altangange og elevatorårne.

Inden for område B skal bebyggelsen i princippet placeres som vist på kortbilag 4.

Facadehøjden må højst være 9,50 meter, målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen.

Bebyggelsens højde må højst være 14 meter målt fra terræn til tagkip.

Der kan inden for område B opføres en materielgård på højst 20 m<sup>2</sup>.

### **Område C**

Inden for område C, institutionsområdet, må bebyggelsesprocenten højst udgøre 25.

### **Område D**

Inden for område D må der ikke bebygges.

## **§ 9. Bebyggelsens udseende**

### **Område A**

#### **Facader**

Bebyggelsen må kun opføres som gavlhuse. Se bilag 7.

Bebyggelsens facader skal fremstå som:

- traditionelt muret byggeri med teglsten i blank mur
- de enkelte gavlfacader i husrækken skal indbyrdes have varierende farve mursten i gule, brune, grå og sorte nuancer eller de enkelte gavlfacaders murværk i husrækken kan filses eller vandskures i samme farvenuancer som ovenfor beskrevet.
- mindst 3 farvenuancer skal være repræsenteret inden for hver husrække. Se bilag 7.

### **Tage**

Tagflader må have en hældning fra 25 til 45 grader og være enten symmetriske eller asymmetriske.

Taghældningen skal være ens inden for den enkelte boliggedes husrækker.

Tagfladerne skal belægges med:

- tagpap i farven mørk antracit grå til sort eller
- tyndplader af zink, aluminium eller af galvaniseret stålplade. Metalpladerne skal fremstå i deres naturlige farve, og
- tagfladerne må ikke være reflekterende og blanke, højst glanstrin 50

Der kan etableres solceller som en integreret del af tagfladen. Anlæggets overflader må ikke være reflekterende.

Er solcellerne ikke en integreret del af tagfladen, skal disse placeres 2 meter fra tagfladens kant.

Der kan etableres ovenlysvinduer eller ovenlysvinduer udformet som kubiske lyskasser i tagfladen.

### **Altaner**

Der kan etableres franske altaner og udeliggende altaner.

Den udeliggende altanplade må højst have en dybde på 1,50 meter og en længde på 1,60 meter. Rækværk skal være lodrette balustre af galvaniseret jern.

### **Skure**

Skurer skal placeres i ankomstarealet i skel mod boliggeden og nabo.

Skurene skal mindst være 3 m<sup>2</sup> og højst 5 m<sup>2</sup>.

Skurenes facader skal fremstå i lodret bræddebeklædning i brun, grå, gråsort til sort farve.

Skurenes tagflader skal belægges med tagpap afsluttet med en stern af aluminium.

Højden på skurene må højst være 2,50 meter.

Taghældningen må højst være 10 grader.

Tagfladerne på skurene kan udformes som grønne tage.

Se kortbilag 5.

### **Område B**



## **Facade**

Bebyggelsens facader skal fremstå som:

- traditionelt muret byggeri med teglsten i blank mur i gule, brune, grå og sorte nuancer.

## **Tag**

Tagflader må have en hældning fra 15 til 45 grader og være enten symmetriske eller asymmetriske.

Tagfladerne skal belægges med:

- tagpap i farven mørk antracit grå til sort eller
- tyndplader af zink, aluminium eller af galvaniseret stålplade. Metalpladerne skal fremstå i deres naturlige farve, og
- tagfladerne må ikke være reflekterende og blanke, højst glanstal 50

## **Altaner**

Der kan etableres franske altaner og udeliggende altaner.

Den udeliggende altanplade må højst have en dybde på 1,50 meter. Rækværk skal være lodrette balustre af galvaniseret jern.

## **§ 10. Energi**

Nyt byggeri skal som minimum overholde de i det til enhver tid gældende bygningsreglement gældende mindstekrav til energiforbrug.

## **§ 11. Ubebyggede arealer**

### **Område A og B**

Inden for områderne A og B skal bebyggelsernes ubebyggede arealer minimum udgøre 80 % af bebyggelsernes samlede bruttoetageareal. Veje som Lindehaven og boliggederne indgår ikke i beregningen af ubebyggede arealer.

De tværgående grønne passager og fælles opholdsarealer skal inden for område A og B mindst udgøre 10 % af det samlede bruttoetageareal.

### **Faste hegn område A**

Afgrænsning af rækkehusenes ankomstarealer mod boliggeden må kun være faste hegn af vandrette brædder i samme kvalitet og farve som skurene fremstår i. Højden på det faste hegn må højst være 1,40 meter.

Der kan opsættes indre faste hegn i de vestvendte ankomstarealer i samme materiale og farve som hegnet i skel for at afskærme terrassearealet. Højden på det indre hegn må højst være 1,40 meter.

### **Hække område A**

Boligernes bagarealer må kun afgrænses af naurhække og være ens for hele bebyggelsen.

Hækkene, der omkranser de enkelte haver må højst være 1,60 meter høje. Der kan etableres en havelåge mod bagstien, der skal være indadgående. Havelågens gående del må højst være 1 meter bred og 1,60 meter høj.

Hække, der omkranser de private havearealer, plantes i skel til nabo og 0,30 meter fra skel til bagsti og til de fælles stier mod øst, syd og vest.

Der må ikke opsættes indre hegn i bagarealernes haver, dog kan der opsættes et glat trådhegn på indvendig side af hækken. Trådhegnets højde må ikke overstige 1,20 meter. Træplantninger i ankomstsarealerne og havearealerne skal holdes under 5 meter i højden og skal være mindre træer som;

- paradisæble, Malus Sargentii som "Professor Sprenger"
- oktoberkirsebær, Prunus Subhirtella
- rønnebær, Sorbus
- frugttræer som æble-, pære-, blommetræer
- hanesporetjørn "Crataegus Crusgalli".

Der skal etableres 3 stk. træplantninger på det vestlige parkeringsareal mod Lindehaven og 3 stk. træbeplantninger mod Lindevangshusene.

#### **Belægninger - den private have i område A**

Det befæstede areal i de private vestvendte haver må højst udgøre 60 % af havens areal. De østvendte haver kan belægges fuldt ud.

#### **Belægninger – bagstien i område A**

Stierne mellem baghaverne skal være en grussti.

#### **Område B**

Der kan opføres skurer til cykelparkering og en matrielgård.

### **§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg**

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Der kan etableres transformerstation til områdets drift.

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

### **§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

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

- Den tværgående sti med opholdsarealer og de interne stier er anlagt, jf. § 6.
- Affalds- og containerplads er etableret, jf. § 12.

### **§ 14. Grundejerforening**

Grundejere inden for delområde A skal være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, stier, parkeringspladser samt fællesveje inden for delområde A. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet beslutter det.

## § 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 1.74 vedtaget 19. juni 2012 aflyses.

## § 18. Lokalplanens retsvirkninger

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne*

*anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.*

*Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## Vedtagelsespåtegning

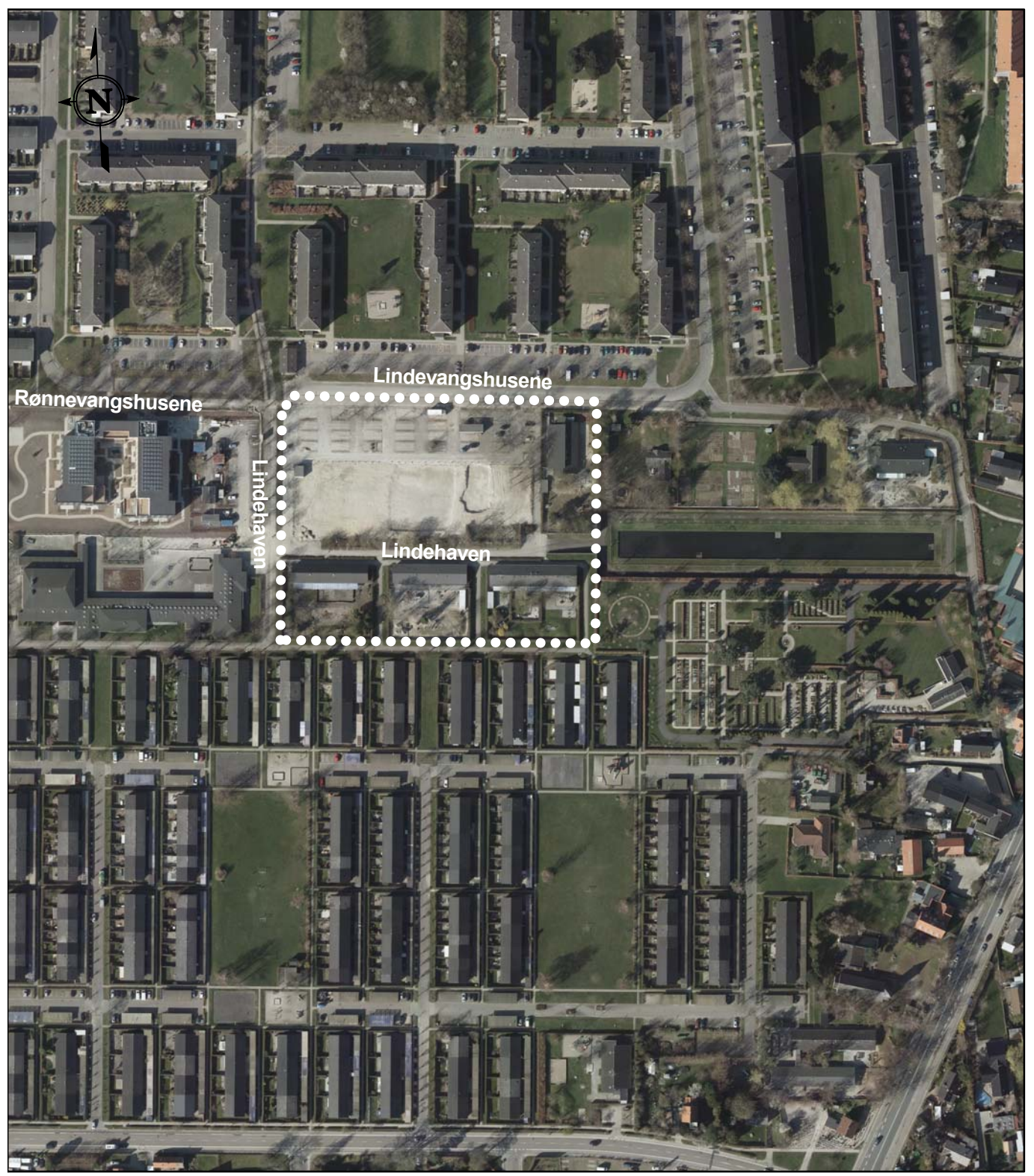
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. april 2015.

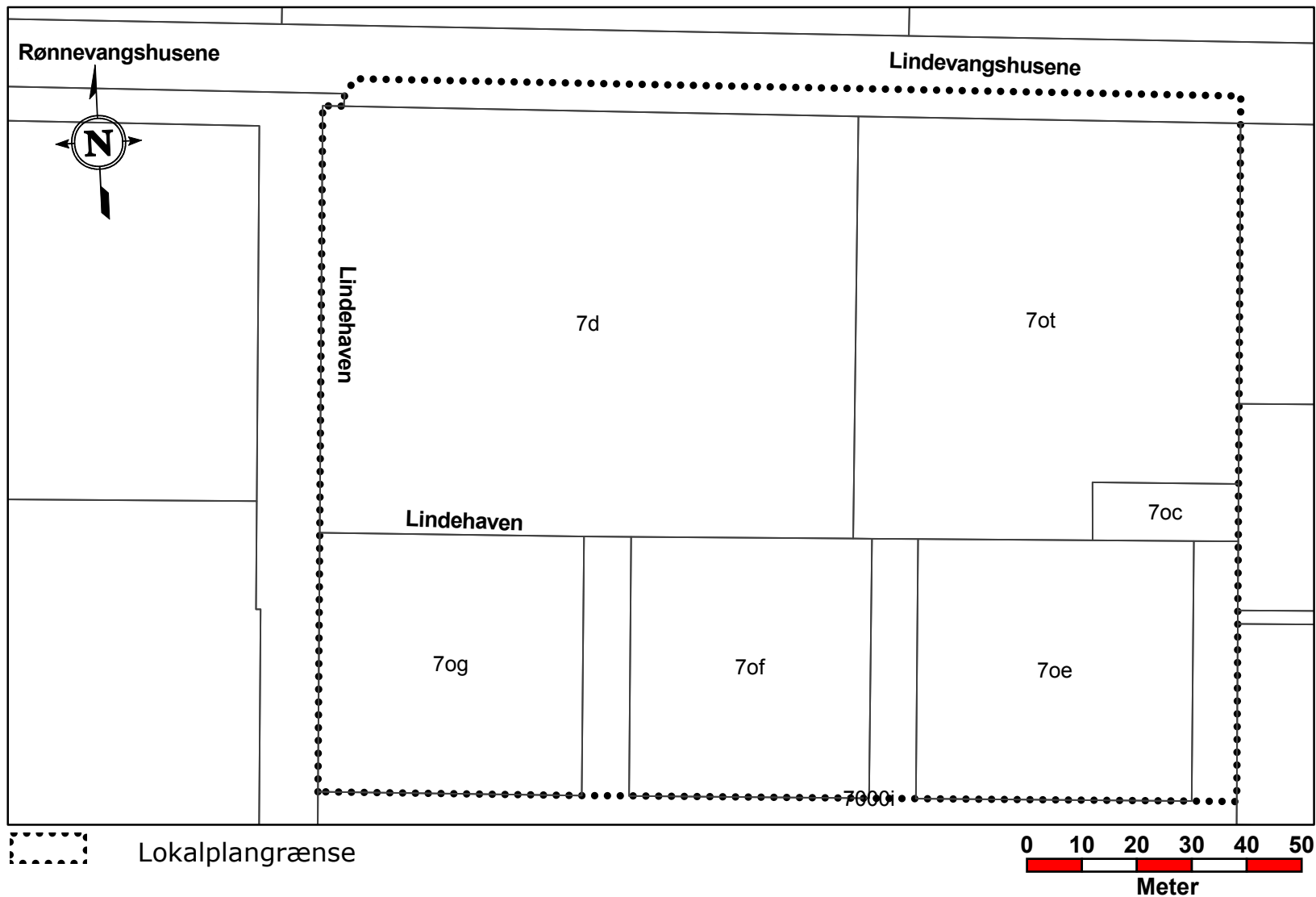
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

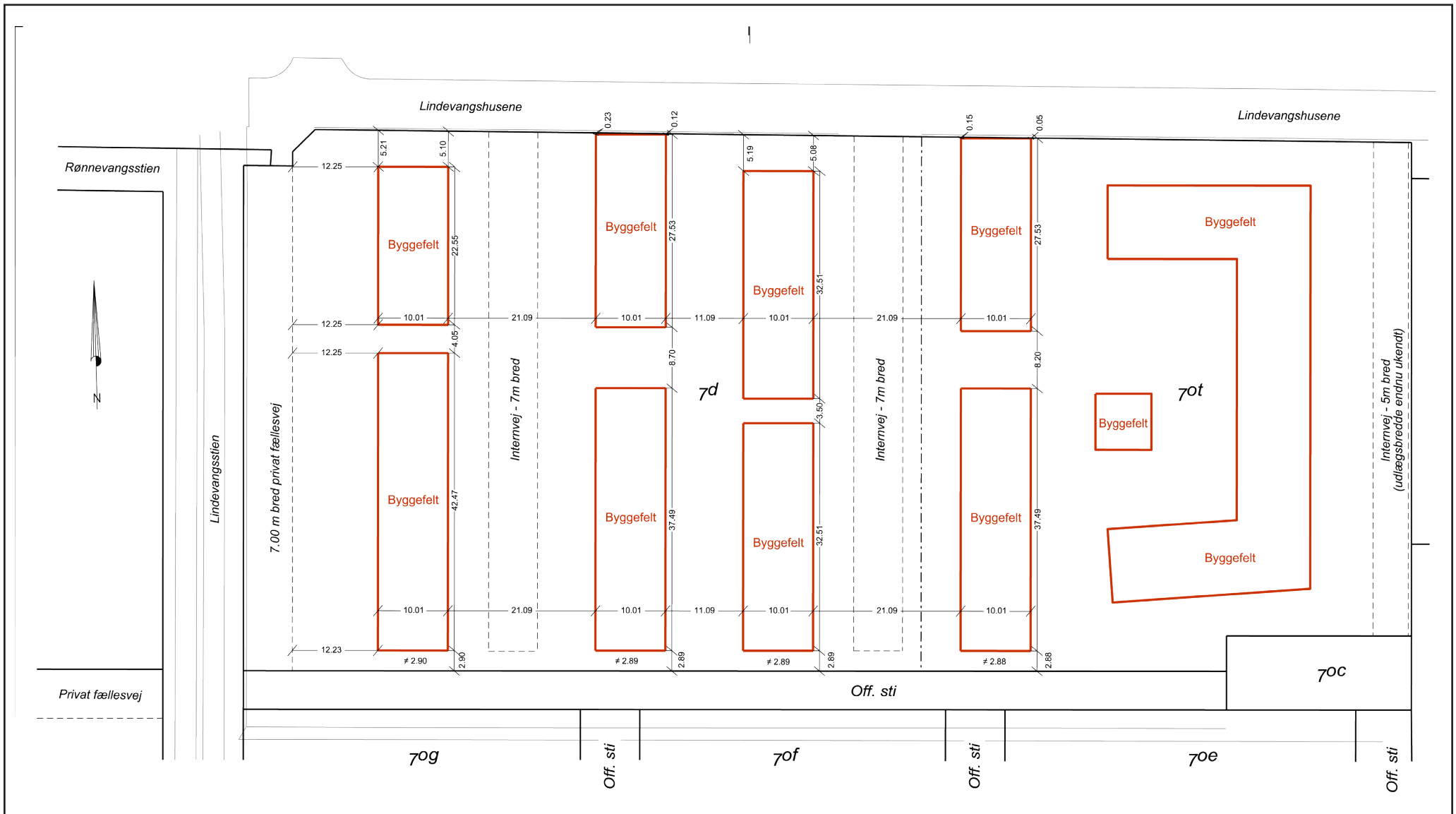


••••• Lokalplangrænse

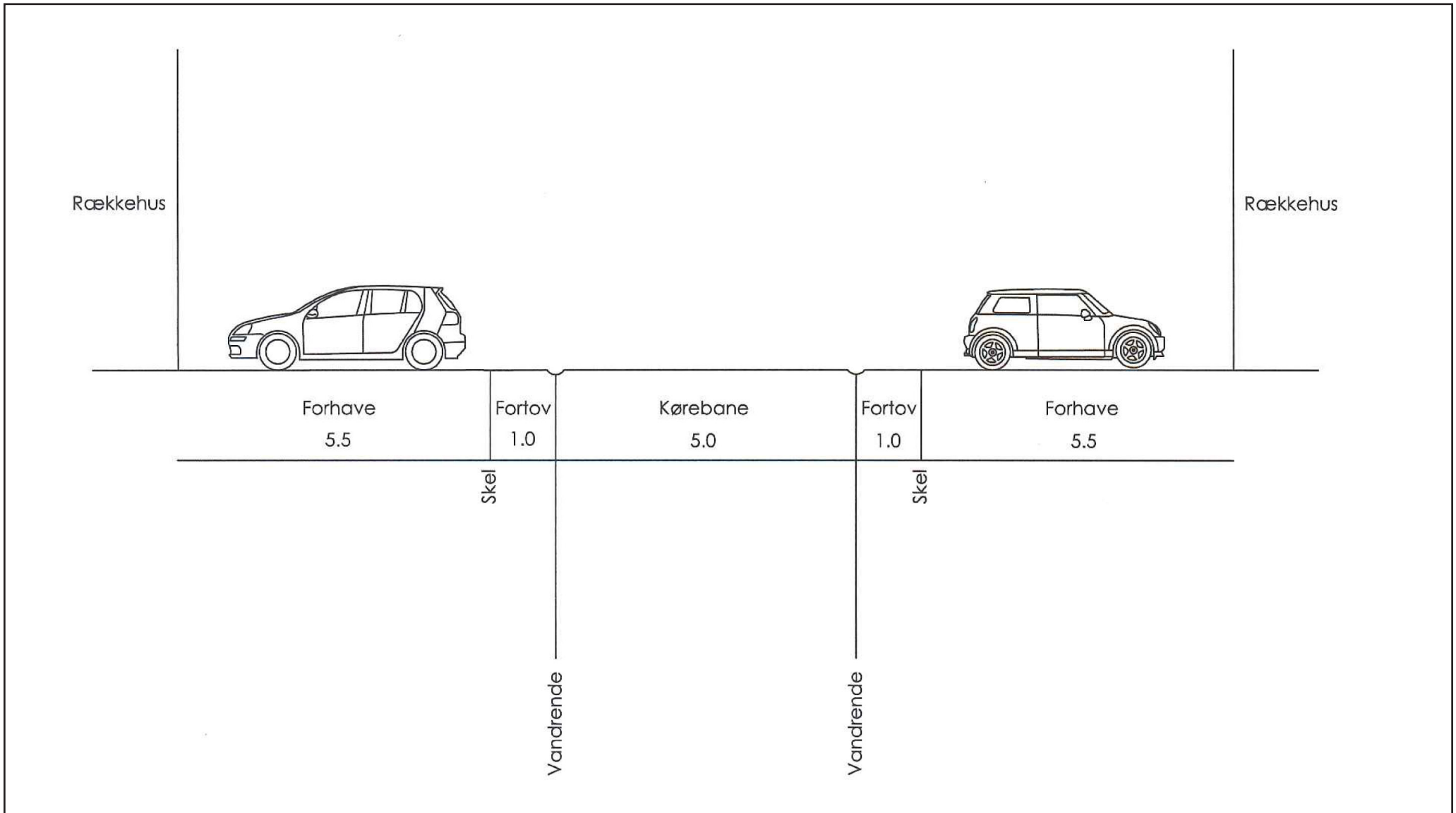












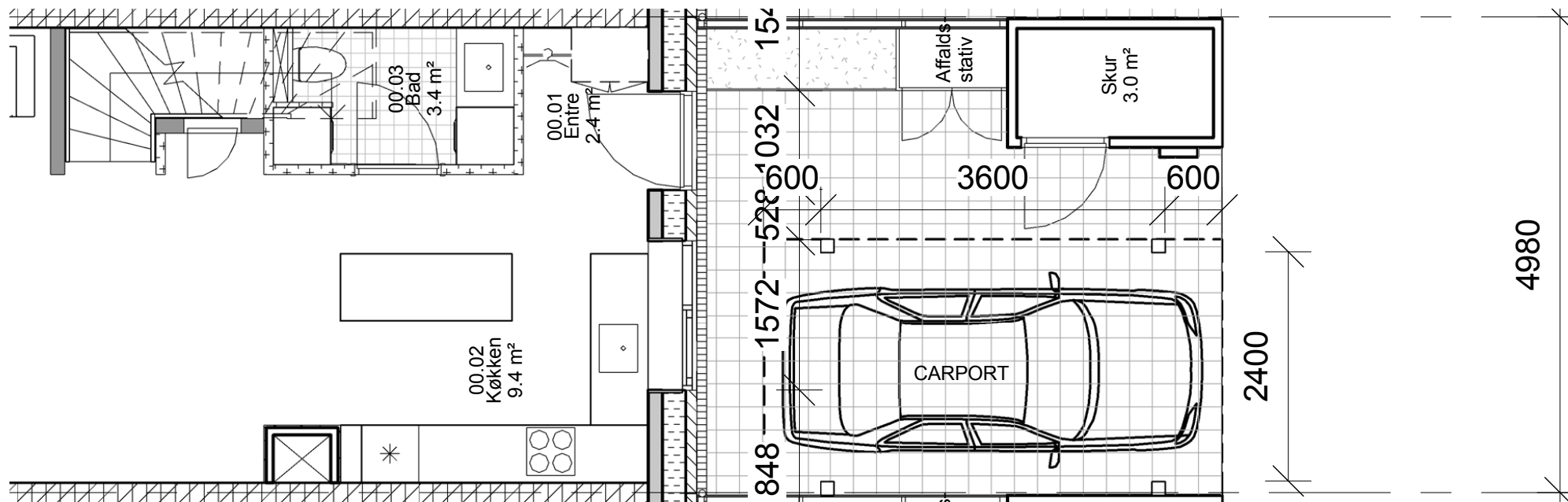


Facade opstalt set fra boligvejen



Facade opstalt set fra de private haver

# Lokalplan 1.75



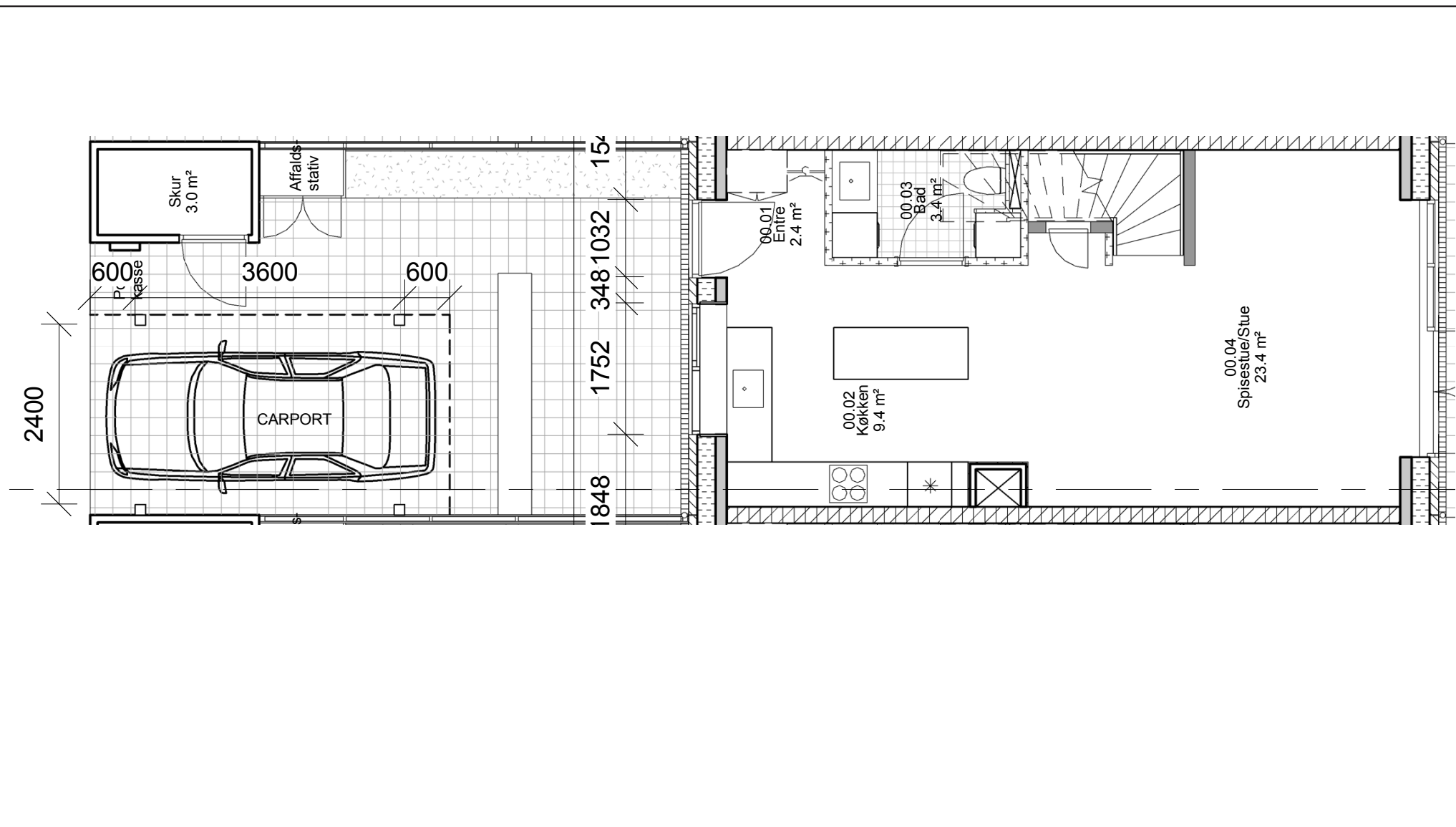
## Bilag 8: Carport til stor hustype

Taastrup

SAG: 14/15110

Dato: 03-10-2014







**Forslag til lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

