

Unøjagtige foreløbige data

Unøjagt



Unøjagtige foreløbige data

Unøjagt



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 2.30.7

## FOR BOLIGER I HØJE TAASTRUP C

Februar 2022

# Indhold

---

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

Bilag 1 - Eksisterende forhold

Bilag 2 - Matrikler

Bilag 3 – Situationsplan

# Forord

---

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremskaffe indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

## Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

## Redegørelse for lokalplan



Oversigt over lokalplanområdet, som er markeret med rødt.

### Baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at opføre en ny boligbebyggelse i byudviklingsområdet Høje Taastrup C.

Byudviklingsområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, vedtaget af byrådet 15. maj 2018. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af en samlet arealdisponeringsplan og sætter de overordnede rammer for området og for den efterfølgende lokalplanlægning.

Arealdisponeringsplanen udspringer af en arkitektkonkurrence i 2011 om udvikling af arealerne omkring Blekinge Boulevard og City 2, bl.a. med det formål at forbinde stationsområdet i Høje Taastrup med City 2.

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper. Efterfølgende er der i 2018 udarbejdet en designguide for arkitektur, bebyggelse og infrastruktur, som også har ligget til grund for udformningen af bebyggelsen i denne lokalplan.

## Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et delområde i Høje Taastrup C svarende til storparcellen A15, som har et areal på 3.308 m<sup>2</sup>. Området ligger på et hidtil ubebygget areal ved den tidligere Blekinge Boulevard og kommer til at grænse op til parkstrøget i Høje Taastrup C.

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse som karré med etageboliger i 4 til 6 etager. Der muliggøres i alt 8.610 m<sup>2</sup> til i alt 112 etageboliger samt et erhvervsareal i stueetagen på min. 259 m<sup>2</sup>. Der etableres herudover kælder under en del af bebyggelsen.

Høje-Taastrup Kommunes Plan- og Miljøudvalg besluttede i februar 2020 en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30, som bl.a. fastlægger krav til fordeling af og minimumsstørrelser på boliger. Denne praksis har i forlængelse af Lokalplan 2.30 og designguiden ligget til grund for efterfølgende detaillokalplaner i Høje Taastrup C. Denne lokalplan fastlægger således boligstørrelser i tråd med denne praksis med minimumsstørrelser på hhv. 55 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup> nettoareal for toværelses, treværelses- og fireværelses lejligheder. Herudover gælder et loft på 33% andel af toværelses lejligheder og 66% andel af fireværelseslejligheder. For treværelses lejligheder er der ikke noget loft.

Det konkrete projekt, der ligger til grund for denne lokalplan, ligger indenfor rammerne af ovenstående praksis. Der er dog på baggrund af en samlet helhedsvurdering givet tilladelse til op til 34% toværelses lejligheder. Alle lejligheder er gennemlyste bortset fra hjørnelejligheder, som er belyst fra to sider.

Der skal til hver bolig tilknyttes et depotrum på min. 3 m<sup>2</sup> i fuld rumhøjde, enten inde i selve boligen eller i kælder.

Der stilles krav om et areal på min. 259 m<sup>2</sup> til publikumsrettede servicefunktioner eller detailhandel i en del af stueetagen. Dette areal placeres i bygningens sydvestlige hjørne. Der er med det konkrete projekt lagt op til et seniorbofællesskab, hvilket betyder, at der udover de publikumsrettede lokaler også indrettes fælleslokaler som bibliotek samt to gæsteværelser. Et fælleslokale på 80 m<sup>2</sup>, som ligger i tilknytning til de publikumsrettede lokaler, skal kunne inddrages heri.

Selve bebyggelsen er bygget op i en variation af etageantal, som lægger sig i forlængelse af den øvrige planlagte bebyggelse i Høje Taastrup C. Facader opføres i tegl i to forskellige nuancer, en lys gul-grå samt en mørk brun nuance. Den mørke tegl afslutter bygningen foroven og danner en skulpturelt formet bygningstop.

Bebyggelsen opføres med flade tage, hvor der gives mulighed for en fælles tagterrasse med et drivhus samt herudover til solceller og til grønne tage.



Illustration af bebyggelsen

### **Opholdsarealer**

Der skal sikres et fælles opholdsareal i gårdrummet og på en fælles tagterrasse, som skal fremstå grøn.

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

### **Håndtering af regnvand**

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

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

I gårdrummet udføres størstedelen af belægningen som græsarmering.

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

### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanen indeholder ikke vejudlæg, da den kun omfatter en storparcel med tilhørende kantzoner, og da veje for det nye byudviklingsområde er reguleret i rammelokalplan 2.30 samt i Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup.

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

Rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C fastsætter generelle normer for parkering. For bilparkering gælder, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 175 m<sup>2</sup> bolig, opgjort som bruttoetageareal. Disse parkeringspladser til bebyggelsens boliger etableres i et fælles parkeringshus, der ligger i en anden del af Høje Taastrup C men udenfor lokalplanområdet. I parkeringshuset vil der i øvrigt blive etableret pladser til el- og hybridbiler i henhold til ladestanderbekendtgørelsen. Herudover er der indgået aftaler med private erhvervsdrivende i området om deleudnyttelse af eksisterende parkeringspladser på terræn, hvormed parkeringsnormen i aften- og nattetimer reelt bliver højere end 1/175 m<sup>2</sup>.

For detailhandel/service stilles i Lokalplan 2.30 derimod ingen krav til parkering, da det har været forudsat, at kunder hertil primært kommer til fods eller på cykel.

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

- Bolig: Mindst 2 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder
- Detailhandel: 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>
- Offentlige formål: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder

I tråd med Høje-Taastrup Kommunes byråds tidligere beslutninger i forbindelse med detallokalplaner i Høje Taastrup C – for at sikre tilstrækkeligt med parkeringspladser til cykler sætter denne lokalplan krav om 2,5 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal. Boligarealet opgøres som bruttoboligareal, dvs. nettoboligareal inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og portarealer. For detailhandel/service opgøres arealet som bruttoetageareal.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde, hvor der i forvejen er foretaget en miljøvurdering.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for hele bydelen Høje Taastrup C, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2.30 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

### Støjgener

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

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen.

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

### Forurening

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

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

### International naturbeskyttelse

#### *Natura 2000-områder*

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

Planområdet er beliggende ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose. Grundet projektets karakter af at være fortætning i eksisterende bymiljø og den store afstand til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-



Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

#### *Habitatdirektivet – Bilag IV-arter*

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

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

#### **Produktionsvirksomheder**

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

Lokalplanområdet ligger ca. 350 meter fra nærmeste produktionsvirksomhed, og det vurderes samlet set, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

#### **Grundvandsbeskyttelse**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i august 2021 udarbejdet en Grundvandsredegørelse for Høje-Taastrup Kommune. Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenende aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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

# Forhold til anden planlægning

---

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

### Kommuneplan 2014

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

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

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

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

Der skal etableres opholdsarealer svarende til en passende andel af etagearealet, idet kravet til friarealer dels opfyldes på den enkelte storparcel, på terræn, altaner og taghaver, og dels ved at bydelens park ligger i tæt tilknytning til bebyggelsen. Der sættes således ikke noget eksakt minimumskrav til omfanget af opholdsarealer i de enkelte lokalplaner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Høje Taastrup bymidte. Inden for rammeområde 2232 må der være et samlet butiksareal på 10.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 3.500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være højst 2.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver indenfor de ovenstående rammer mulighed for detailhandel på op til 340 m<sup>2</sup> til enten dagligvarer eller udvalgsvarer og er i overensstemmelse med kommuneplanen. Den maksimale butiksstørrelse til såvel dagligvarer som udvalgsvarer er således 340 m<sup>2</sup>.

## Lokalplaner i området

### Lokalplan 2.30

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.30, der er en rammelokalplan for hele bydelen Høje Taastrup C. Rammelokalplanen fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse og placering samt udformningen af veje.

## Spildevandsplan

### Håndtering af spildevand

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

### Håndtering af regnvand

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

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

## Vandforsyningsplan

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

## Varmeplanlægning

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

## Andre planforhold

### Servitutter

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

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

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

### **Affald**

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

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

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

### **Museumsloven**

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

### **Jordforureningsloven**

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

# Bestemmelser

---

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

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er at:

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

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

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

4fy, Høje Taastrup by, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. november 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger. Et areal på min. 259 m<sup>2</sup> i stueetagen skal dog anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og/eller detailhandel. Herudover skal min. 80 m<sup>2</sup> indrettes til fælleslokale, som kan indgå som supplement til det øvrige service/detailhandelsareal.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 340 m<sup>2</sup>. Den enkelte butiksstørrelse for udvalgswarebutikker må ikke overstige 340 m<sup>2</sup>, og den enkelte butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 340 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

## § 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

## § 5. Vej, sti og parkering

### 5.1 Stier

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

## 5.2 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Bolig: Min. 2,5 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal. Boligareal opgøres som bruttoboligareal, inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og portarealer
- Detailhandel/service: min. 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandel/serviceareal, opgjort som bruttoetageareal.

Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor lokalplanområdet og må placeres i både gårdrum, kantzoner, porte og kældre.

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse og må kun placeres i princippet som angivet på Bilag 3.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i 4-6 etager, fordelt i princippet som vist på Bilag 3.

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

Der kan maksimalt opføres 8.610 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bygningsdybder må ikke overstige 12,5 meter. Der skal sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen mod gårdrum.

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

- 4 etager: 15 meter
- 5 etager: 18 meter
- 6 etager: 22 meter

Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 112 boliger.

Af disse må andelen af toværelses boliger højst udgøre 34%. Andelen af fireværelses boliger må højst udgøre 66%.

Toværelses boliger skal have et nettoareal på min. 55 m<sup>2</sup>.  
Treværelses boliger skal have et nettoareal på min. 70 m<sup>2</sup>.  
Fireværelses boliger skal have et nettoareal på min. 85 m<sup>2</sup>.

Alle boliger skal være gennemlyste eller belyst fra min. to sider.

Udover etagebebyggelsen kan der etableres mindre sekundære bygninger i gårdrum, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål. Herunder kan opføres en rund overdækning til bl.a. cykelparkering med en diameter på maks. 15

Bilparkering skal ske i fælles parkeringshus udenfor lokalplanens område, idet der skal anlægges 1/175 m<sup>2</sup> boligareal. Se redegørelse på side 8 for krav til bilparkering.

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

meter og en højde på maks. 4,1 meter. Overdækningen må kun udføres som fladt 'tag' og skal udføres med et hul i midten som vist på Bilag 3.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader skal fremstå varierede og skal opføres i blødstrøgne tegl.

Facader mod gade skal opføres i en kombination af to farver tegl: en lys gul/sand kombineret med en lysgrå fuge og en mørk brun eller rødbrun tegl kombineret med en lys- til mellem-gråbrun fuge. Facader mod gård må kun opføres i en lys gul/sand farve tegl kombineret med en lysgrå fuge.



Eksempel på lys teglsten – 'Aks' fra Egersund Wienerberger

Eksempel på mørk teglsten – 'Mahogni' fra Egersund Wienerberger



Eksempel på mønster i murværk

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

Facader skal begrønnes med klatreplanter e.lign. hvor der ikke er private terrasser, som forhindrer det.

Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i en mørk, neutral farve tilpasset det omkringliggende murværk. Op til 40% af alle vinduer/vinduespartier på en facade kan kombineres med paneler i aluminium i samme farve som den øvrige vinduesramme – se eksempel vist herunder.



## 7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage.

Der skal etableres min. en fælles tagterrasse på min. 120 m<sup>2</sup> med et drivhus/væksthus på min. 40 m<sup>2</sup> og maks. 70 m<sup>2</sup>. Tagterrassen skal indrettes til ophold og gives et grønt præg med bede og/eller plantekasser.

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

## 7.3 Altaner

Alle boliger skal have en altan eller terrasse tilknyttet boligen.

Fælles altangange/loggiaer må kun etableres i forbindelse med hjørner i gårdrum i en længde pr. loggia på maks. 10 meter.

Altaner må ikke have faste overdækninger eller permanent belysning, sidstnævnte kan dog tillades i loggiaer.

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

Altaner skal have en belægning i træ eller træfarvet komposittræ. Værn, bunde og balustre skal udføres i stål eller alu lakeret i en mørk nuance. Balustre skal vinkles 45 grader.

Der kan opsættes afskærmning i sider i en højde på maks. 1,8 meter i samme materiale og farve som værn og balustre eller som matteret glas.

## 7.4 Sekundære bygninger

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

Rund overdækning jf. § 6 skal udføres som grønt tag med eksempelvis græs eller sedumarter. Overdækningen skal hvor der er storskrald udføres med lukkede sider eller med tremmer, som skal dækkes af bevoksning.

## 7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over tag, idet elevatorskakte dog kan gå op til 2,5 meter over tag. De skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke-reflekterende materiale, som i farve er lig bebyggelsens øvrige fremtræden. Rør skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade.

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



## § 8. Skiltning og belysning

### 8.1 Skiltning

På facader i stueetage hvor der er service/detailhandel må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og/eller logoer direkte på ruden, så glasset er synligt mellem de grafiske elementer. Skilte må være diskret belyst, men ikke lysende.



Eksempel på skiltning

På disse facader må der desuden opsættes ét mindre, ikkelysende udhængsskilt vinkelret på facaden. Til anvendelse beliggende på et hjørne må der dog opsættes ét udhængsskilt på hver facadeside. Udhængsskilte må udføres med en udkræning på maks. 0,8 meter fra facaden og skal placeres med min. 2,2 meter fri højde under.

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

### 8.2 Belysning

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

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

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

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

## § 9. Ubebyggede arealer

### 9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles, sammenhængende opholdsarealer i gårdrummet i princippet som vist på Bilag 3.

Der skal sikres begrønning i en blanding af prydgræsser, stauder, buske og træer. Der skal sikres træbeplantning i midten af cykeloverdækning som fuldt udvokset har en højde på min. 7 meter.

Belægning i gårdrum skal bestå i en blanding af grønne bede, græsarmering, slotsgrus og fliser. Der skal sikres områder til

ophold i form af borde og bænke/stole i sammenhæng med beplantning, som kan fungere som delvis læ eller afskærmning.

Der skal indrettes legeareal i gårdrummet.

Porte til gårdrum skal være åbne for alle.

Herudover skal der etableres min. en tagterrasse som fælles opholdsareal, jf. § 7.2

## **9.2 Private terrasser i gårdrum**

Der kan etableres private terrasser i gårdrum.

Der kan skærmes i sider på terrasser i form af bede med beplantning, lette hegn såsom pileflet i en højde på maks. 1,8 meter eller mobile plantekasser. Der må ikke hegnes foran terrasser ud til fælles areal i gårdrum, idet der dog kan etableres bede eller plantekasser med lav beplantning.

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

## **9.3 Kantzoner**

Der skal langs med alle facader etableres kantzoner i en bredde på mellem 2 og 4 meter som vist på Bilag 3.

Kantzonerne skal indrettes til terrasser, som skal gives en dybde på min. 1,5 meter. Terrasserne må have en højde på maks. 1 meter over terræn. Der skal etableres trin eller trappe mellem terrasse og terræn, hvor terrassen er mere end 0,4 meter over terræn.

Mellem terrasser og skel til vejareal (udenfor lokalplanområdet) skal der etableres grønne bede med en variation af pryddræsser, stauder, buske og klatreplanter. Kanter mod skel må kun udføres i cortenstål.

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

Terrasser må kun udføres med belægning af fliser, klinker, chaussesten, træ eller komposittræ. Hegning må kun bestå i terrasseværn i samme udtryk som på de ovenliggende altaner i en højde på maks. 1,2 meter.

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

Kantzone foran serviceerhverv/detailhandel skal indrettes til ophold/udeservering og skal suppleres med grønne bede eller højbede/plantekasser. Der kan tillige indrettes cykelparkering.

#### **9.4 Håndtering af regnvand**

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

#### **9.5 Terræn**

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne terrænkoter, jf. Bilag 3, må udføres.

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

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

### **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

#### **10.1 Forsyning**

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

#### **10.2 Parkering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer til bil- og cykelparkering er etableret til den pågældende bebyggelse.

#### **10.3 Opholdsarealer**

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

### **§ 11. Grundejerforening**

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening.

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

Denne lokalplan ophæver ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **§ 13. Retsvirkninger**

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

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

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

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

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

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

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. februar 2022.


Michael Ziegler  
borgmester

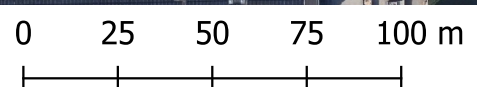
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

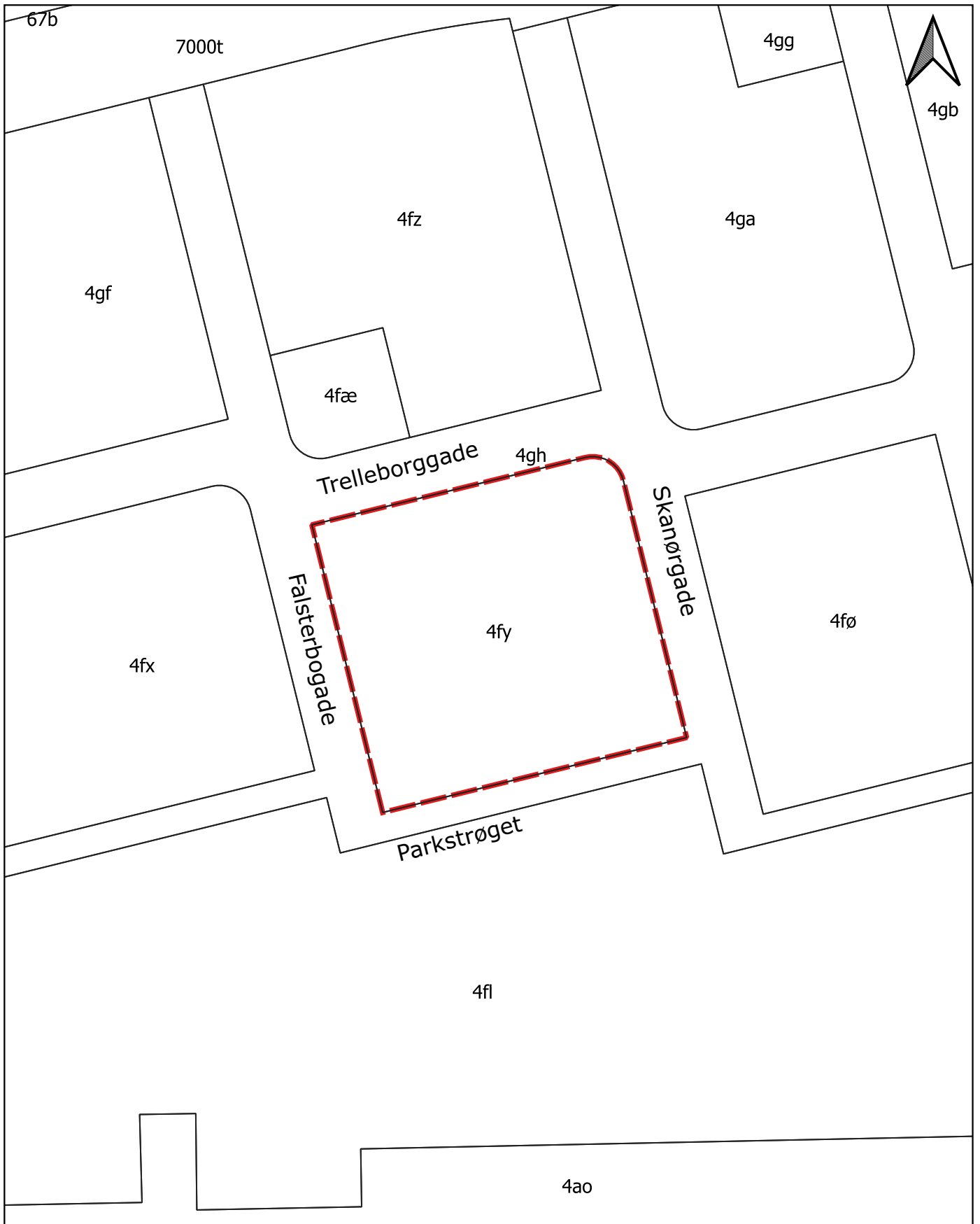
# Bilag 1 - Eksisterende forhold




 Lokalplangrænse



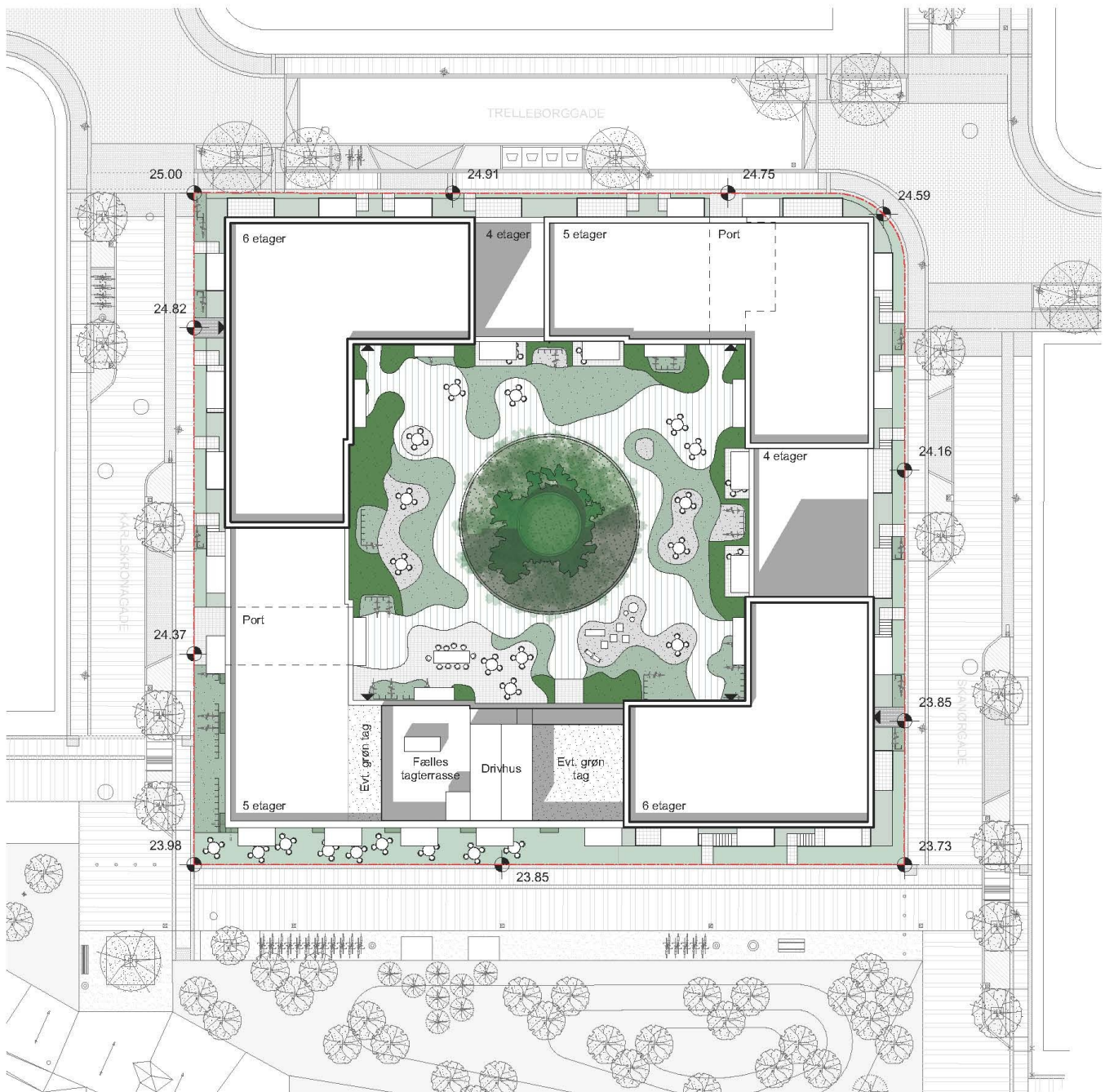
# Bilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse

0 10 20 30 40 50 m  


# Bilag 3 - Situationsplan



Matrikelskel / lokalplangrænse

0 1 5 10 20



1:400



## **Announce om endelig vedtagelse til htk.dk den 17-02-2022**

### **Lokalplan 2.30.7 for boliger i Høje Taastrup C**

Lokalplan 2.30.7 er vedtaget endeligt i Byrådet den 15. februar 2022.

#### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen giver mulighed for en boligbebyggelse som karré i 4 til 6 etager. Der muliggøres i alt 8.610 m<sup>2</sup> og i alt 112 etageboliger. I stueetagen skal der indrettes min. 259 m<sup>2</sup> til serviceerhverv eller detailhandel.

#### **Offentlig høring**

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 25. november 2021 til den 3. januar 2022.

Der indkom ingen høringssvar i høringsperioden. Lokalplanen blev derfor vedtaget uden ændringer.

Se sagsfremstillingen til Byrådets behandling af sagen her: [Byrådet - Byrådssal \(htk.dk\)](#)

#### **Offentliggørelse**

Planen offentliggøres den 17. februar 2022 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen ([www.htk.dk/hoeringer](http://www.htk.dk/hoeringer)) og på [plandata.dk](http://plandata.dk)

Se lokalplanen her: [Lokalplan 2.30.7 for boliger i Høje Taastrup C](#)

#### **Retsvirkninger**

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. Planlovens § 19.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

#### **Klagevejledning**

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).



Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](http://Borger.dk) og [Virk.dk](http://Virk.dk). Du logger på [Borger.dk](http://Borger.dk) eller [Virk.dk](http://Virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.