

Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 1.07.4

FOR SOLSORTEVEJ 1

December 2024

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan.....	5
Forhold til anden planlægning	12
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Bestemmelser	17
§ 1. Formål	17
§ 2. Område og zonestatus.....	17
§ 3. Anvendelse	17
§ 4. Matrikulære forhold.....	17
§ 5. Vej, sti og parkering	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
§ 8. Skiltning og belysning.....	20
§ 9. Ubebyggede arealer	20
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11. Grundejerforening	22
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt.....	22
§ 13. Ophævelse af servitut(ter).....	22
§ 14. Retsvirkninger	22

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Byggefelt og vejadgang

Bilag 3 – Illustrationsplan

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne 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.

Midlertidige retsvirkninger

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 stiplede streg.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at ændre anvendelsen på ejendommen fra menighedshus til handicapegnede boliger, samt menighedshus, foreninger og kulturelle formål. Lokalplanen muliggør udvikling af handicap egnede boliger, samt menighedshus.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på 2754 m² på Solsortevej 1, beliggende i på hjørnet af Parkvej og Solsortevej i Taastrup. Ejendommen ligger i et boligområde med flere offentlige funktioner, såsom skole samt forskellige tilbud inden for sundhed og omsorg. Lige syd for området ligger et rækkehusområde med 4 enheder. Rækkehusene har en deklaration, som giver dem ret til 6 parkeringspladser i lokalplanområdet.

Ejendommen er omfattet af en eksisterende bebyggelse, som anvendes som menighedshus.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen og give mulighed for etablering af et bofællesskab med handicapegnede boliger inkl. understøttende faciliteter til mennesker med et handicap, herunder faciliteter for det tilknyttede plejepersonale,

samt lokaler til brug som menighedshus. Lokalerne til brug for menighedshus har med lokalplanen mulighed for på sigt at ændre formål. Dette i form af omdannelse til flere boliger eller udlejning til foreninger eller andre kulturelle formål.

Bebyggelse

Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til 2 etager. Byggeriet nedtrappes til 1 etage mod rækkehusene syd for grunden og mod hjørnet af Solsortevej/Parkvej. Bebyggelsen er en samlet bygning, men i øjenhøjde fremstår volumen som en sammenstilling af flere volumener placeret forskudt i forskellige størrelser for at skabe variation.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastsættes til 60 for området som helhed.

Bebyggelsen afsluttes med fladt tag, for bedst udnyttelse af tagarealerne til tagterrasser, grønt tag og solcelleanlæg.

Facaderne udføres med en bevidst kombination af træ og rødnuanceret tegl, som de primære materialer. Rødt tegl opleves som et gennemgående materiale for området omkring ejendommen, og er derfor med til at forankre bebyggelsen til området. Træet er valgt for at skabe spil i facaden, som vist i princippet på illustrationen af facadeudtryk.



Illustration af facadeudtryk

Opholdsarealer

Målgruppen til handicapboligerne har behov for opholdsarealer, som er let tilgængelige både i nær tilknytning til egen bolig, men også som fælles samlingssteder, der understøtter beboernes sociale liv.

Opholdsarealer omfatter både de rekreative friarealer på terræn, de private terrasser på terræn, haveanlægget, private altaner og de fælles tagterrasser.

Haveanlæg

Omkring bebyggelsen anlægges en fælles have med en gennemgående oplevelsessti med varierende aktiviteter og sanseoplevelser, der understøtter beboernes behov for stimulering. En varierende beplantning skal opdele haverum og definere forskellige opholdszoner, samt kantzoner mellem privat og fælles. Træer og hække skal være med til at definere og skabe rum. Der vælges forskellige træsorter, som bidrager med forskellige kvaliteter.

Altaner og terrasser

I tilknytning til alle boligenheder etableres en privat terrasse i stueplan, som afskærmes med beplantning mod oplevelsesstien, eller altan på 1. salen. De private opholdsarealer giver beboerne mulighed for at trække sig fra fællesskabet. På 1. salen etableres fælles tagterrasser, som skal indbyde til ophold og fællesaktiviteter for beboerne.

Gårdhave

Mellem hovedindgang og parkeringsplads anlægges en central gårdhave med beplantede bed og opholdsmulighed.

Hegn

Haven afgrænses med et let transparent hegn mod vejarealerne, for at skabe tryghed. Hegnet skjules af hække, træer og varieret beplantning, for at skabe et grønt udtryk udadtil og for at skabe et trygt rum, som skærmes mod vej indadtil.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Veje, stier og parkering

Veje

Vejadgang til ejendommen skal ske via den kommunale vej Solsortevej. Vejadgangen flyttes ca. 6 meter mod syd, i forbindelse med etablering af projektet.

Stier

Omkring bygningen anlægges en gennemgående oplevelsessti, som går igennem haveanlægget.

Syd på grunden til matrikelskel, bibeholdes eksisterende stiforbindelse.

Bilparkering

Parkering foregår på egen grund.

Parkeringen er forbeholdt bofællesskabet, menighedshuset, samt 6 tinglyste p-pladser til rækkehusene syd for grunden.

Målgruppen til handicapboligerne er som udgangspunkt ikke selv i stand til at køre bil, hvorfor parkeringspladserne til ejendommen primært kommer til at være til besøgende og ansatte.

Med udgangspunkt i bofællesskabets sammensætning anlægges der 1 p-plads pr. 3 boliger og 1 p-plads pr. medarbejder ved dagvagt, samt mindst 3 pladser til menighedshuset. Dette svarer til 5 p-pladser til de 15 boliger, 8 p-pladser til medarbejderne og 3 p-pladser til menighedshuset. Derudover anlægges 6 tinglyste p-pladser til rækkehusene. Af de 22 p-pladser vil 3 af dem være handicap p-pladser af hensyn til målgruppen.

Det vurderes at de i alt 22 p-pladser inkl. 3 handicap p-pladser, er i tilstrækkeligt omfang til målgruppen og ejendommens behov. Lokalplanen suppleres derfor med et kommuneplantillæg, som fastlægger en ny norm for bilparkering.

Cykelparkering

Vurderet ud fra målgruppens behov, fastsættes en norm for cykelparkering på ½ plads pr. bolig og 1 plads pr. medarbejder ved dagvagt. Hvilket svarer til 16 cykel parkeringspladser. Lokalplanen suppleres derfor med et kommuneplantillæg, som fastlægger en ny norm for cykelparkering.

Belægning

Valget på belægning er taget ud fra et tilgængelighedshensyn og behovet for at kunne komme rundt på egen hånd uanset funktionsniveau.

Der anvendes betonfliser ved de bygningsnære opholdsarealer og funktionstorv, hvor der er krav om plan fast underlag.

Oplevelsesstien udføres som et organisk landskabelement gennem haven, i en kombination af stenmel, natur sten og betonfliser, for en sanselig oplevelse.

Kørearealer og handicapparkeringspladser udføres med jævn belægning.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen baseres på, at der er tale om en mindre bebyggelse og udvidelse på allerede bebygget grund. Bebyggelsen medfører ikke

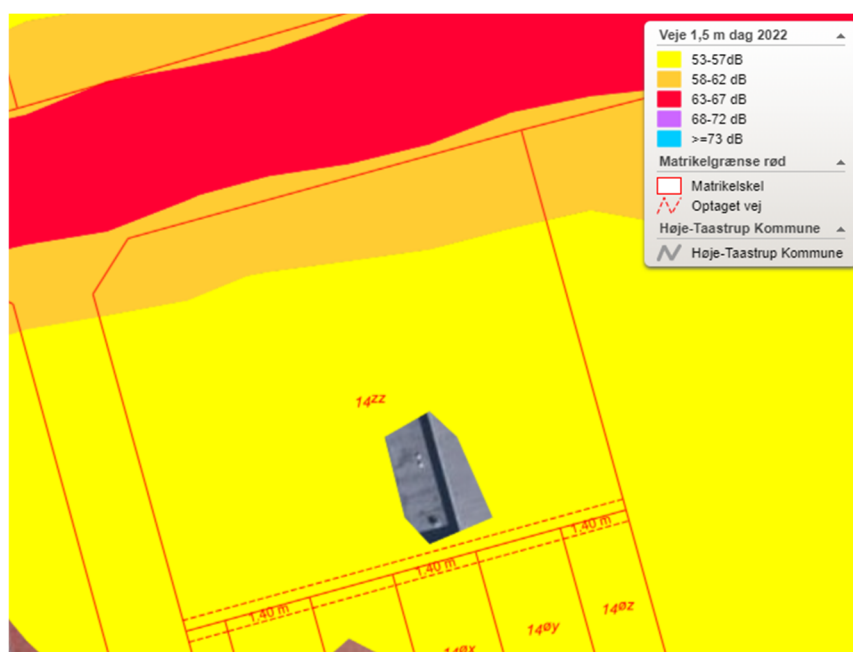
behov for udbygning af områdets infrastruktur og vil ikke påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Støjgener

De vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik for boligområder er 58 dB, hvilket også skal overholdes på opholdsarealer. 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.

Støjkortlægning for området viser, at den nordlige del af ejendommens ud mod Parkvej overskrider grænseværdien for støj. Opholdsarealer hvor grænseværdien for støj er overskredet, kan ikke medregnes i normen for opholdsarealer.



Støjkort for ejendommen

Forurening

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

Jord fra byzone må ikke flyttes fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Der er ikke risiko for jordforurening fra anvendelsen.

Risiko for oversvømmelse

Området er ikke placeret i et område, hvor der er registreret risiko for oversvømmelse. I tilfælde af ekstremregn vil vandet blive ledt væk fra bygningerne.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 4,5 km fra området. Udpegningsgrundlaget for Sengeløse/Vasby Mose er en række naturtyper, herunder Riggær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område 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.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i og omkring planområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af nogle bygge- eller beskyttelseslinjer.

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.

Etableringen af bofællesskab og menighedshus i et boligområde vil ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionsvirksomheder.

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 Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord 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. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Byudviklingen og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentreret i nærhed til stationerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Specifikke rammebestemmelser

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.O.3 Parkskolen, Taastrup.

Området er udlagt til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og menighedshus.

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelsen, krav til opholdsarealer og parkeringsnorm. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

Rammen 1.O.3 delaflyses og områdeafgrænsningen ændres. Områdets anvendelse ændres fra offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og menighedshus, til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner.

Der oprettes en ny ramme, 1.B.63. Rammens generelle anvendelse ændres fra offentlige formål til boligformål. Den specifikke anvendelse ændres fra offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og menighedshus, til handicapegnede boliger og offentlige formål i form af menighedshus, foreninger og kulturelle formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60, beregnet ud fra området som helhed.

Det maksimale etageantal fastsættes til 2 etager.

Generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser vedrørende krav til opholdsarealer og parkering.

I rammen tilføjes der, ud fra en konkret vurdering, at ejendommens norm for opholdsareal kan fastsættes på 40% ift. Bruttoetagearealet.

Kommuneplan 2021 fastlægger en norm for opholdsarealer ift. Bruttoetageareal. For en samlet bebyggelse til boligformål med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 110, skal normen for opholdsarealer være på 50%. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af en konkret vurdering beslutte at afvige fra normen, ved en anvendelse til særlig typer af boliger.

Da ejendommens anvendelse er boliger til personer med handicap, vurderes det at fælles opholdsarealer kan etableres som rekreative arealer på terræn, private terrasser og fælles tagterrasser. Det vurderes at der sikres tilstrækkelig med opholdsarealer og at der er en god indretning og anvendelighed af opholdsarealerne i projektet, ejendommens anvendelse taget i betragtning.

I rammen tilføjes der ydermere en parkeringsnorm for ejendommen, med udgangspunkt i bofællesskabets sammensætning. Bil Parkeringsnormen fastsættes på 1 plads pr. 3 boliger, 1 plads pr. medarbejder ved dagvagt og mindst 3 pladser til menighedshuset. Hvilket svarer til 8 p-pladser til de 15 boliger og 8 p-pladser til medarbejdere. Derudover anlægges 6 tinglyste p-pladser til rækkehusene syd for ejendommen. Dette svarer i alt til en p-norm for biler på 22 p-pladser.

P-normen for cykelparkering fastsættes på ½ pr. bolig og 1 pr. medarbejder ved dagvagt. Det svarer i alt til en cykel p-norm på 16 p-pladser.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 1-07

Byplanvedtægt for et område syd for banen, vest for Mølleholmen, nord for Enghavevej, Elme Allé og Lærkevej, fra 1967.

Byplanvedtægtet udlægger området til menighedshus og der skal derfor udarbejdes en lokalplan, da en del af ejendommen ændres til handicapegnede boliger.

Byplanvedtægt 1-07 aflyses for den del, der er omfattet af den nye lokalplan 1.07.4.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi har til formål at styrke kvaliteten og den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre at den nye bebyggelse tilpasses de omkringliggende bebyggelser i udformning og ved at sikre høj arkitektonisk kvalitet og materialitet.

Handicappolitik

Høje-Taastrup kommunes Handicappolitik giver kommunen retning for, hvad der skal til for at sikre mennesker med handicap de samme muligheder, som alle andre borgere i kommunen. Visionen er, at borgere med handicap i endnu højere grad får mulighed for at være en del af fællesskab og få individuelt tilpasset støtte.

Lokalplanen understøtter handicappolitikken, ved at give mulighed for etablering af boliger med understøttende faciliteter til mennesker med et handicap, herunder private og fælles opholdsarealer tilpasset beboernes behov.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Spildevand skal tilsluttes HTK Forsynings kloakledning.

Håndtering af regnvand

Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret, men det er sandsynligt at området vil blive udpeget til separatkloakering i den kommende spildevandsplan og derfor skal separatkloakeres indenfor en overskuelig årrække. Det anbefales derfor at kloakeringen på matriklen etableres med separat regnvandsledning og spildevandsledning, så overgangen til separatkloakering er lettest muligt.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Høje-Taastrup Fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan.

Der er tinglyst deklaration om, at 6 parkeringspladser på ejendommen skal opføres til naborækkehusene syd for ejendommen. Dette er der taget højde for i lokalplanen.

FORSLAG

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.

Der afsættes plads til et indhegnet areal til affaldshåndtering, samt et areal til storskrald på grunden.

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

Museumsloven

Kroppedal Museum har vurderet at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved kommende anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

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 jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2021, § 27).

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 forurenat.

Naturbeskyttelsesloven

Området er ikke omfattet af nogle naturbeskyttelseslinjer.

Miljøvurderingsloven

Det er vurderet, at de anlæg lokalplanen muliggør er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2. I forbindelse med realisering af lokalplanen, skal det konkrete projekt derfor VVM-screenes, for at vurdere om der skal foretages en fuld miljøkonsekvensvurdering.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til handicapede boliger og offentlige formål i form af menighedshus, foreninger og kulturelle formål.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

14zz Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger, for mennesker med handicap og til offentlige formål i form af menighedshus, foreninger og kulturelle formål.

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

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang fra Solsortevej til området som vist på kortbilag 2.

5.2 Stier

Der kan etableres stiforløb igennem området, som vist i princippet på kortbilag 3. Stiforløbet skal mindst have en bredde på 1,5 m.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. 3 boliger
- 1 p-plads pr. ansat ved dagvagt, svarende til 8 pladser
- Mindst 3 pladser til menighedshuset

Ud af de 16 pladser inden for lokalplanområdet, skal der etableres minimum 3 handicapparkeringspladser. 2 af pladserne til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 1 af handicapparkeringspladserne til kassevogne (4,5 x 8 meter). Handicapparkeringspladserne skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 3.

Derudover skal der etableres 6 p-pladser til rækkehusene syd for matriklen.

Parkeringspladserne skal etableres inden på egen grund, som vist i princippet på kortbilag 3.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- ½ p-plads bolig
- 1 plads pr. ansat ved dagvagt, svarende til 8 pladser

Cykelparkering skal placeres som i princippet på kortbilag 3.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2, og som angivet i det følgende.

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefelterne, såsom skure, indhegning til affald, transformerstationer eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i op til 2 etager.

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 60 for området som helhed.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 8 meter.

Facaden af bygningen skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen, som i princippet på kortbilag 3.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facaderne skal udføres efter principper vist på nedenstående tegning og beskrevet i det følgende.

Facader må kun opføres i tegl i røde nuancer og træ som fremstår i naturlig udtryk.

Facaderne skal fremstå varieret i materialitet. Der skal ske skift i materialerne træ og mursten, som vist i princippet på nedenstående tegning.



7.2 Vinduer og døre

Vinduesrammer og døre skal fremstå i mørke nuancer i brun, rødbrun, svensk rød, sort, grå eller grøn farve.

7.3 Tage

Taget skal være fladt og udføres som beplantet tag af sedumarter.

Anlæg til solenergi, antenner og andre tekniske installationer, skal placeres så de ikke ses fra terræn.

7.4 Tagterrasser

Der skal etableres fælles tagterrasser som vist i princippet på kortbilag 3.

Værn på tagterrasser og trapper skal fremstå ensartede, med balustre i samme farve som vinduesrammerne og dørene i resten af bygningen.

7.5 Terrasser og altaner

Ved hver bolig i stueetagen kan der anlægges privat terrasse, som skal afskærmes med beplantning.

Ved hver bolig på 1. salen, kan der anlægges privat altan.

Værn på altaner og altangange skal fremstå ensartede, med balustre i samme farve som vinduesrammerne og dørene i resten af bygningen.

7.6 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må kun udføres i samme træbeklædning som på ejendommens bebyggelse.

Transformerstationer og affaldsstationer skal afskærmes i samme træbeklædning som på ejendommens bebyggelse.

7.7 Tekniske installationer

Tekniske installationer på facade, såsom ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen.

Tekniske installationer og anlæg på taget skal placeres trukket tilbage fra murkronen og inddækkes i samme fremtræden som bebyggelsen. Mindre tekniske installation og anlæg på taget kan dog fremstå frit i samme farve som taget.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skilte må kun placeres på facader i stueetagen orienteret imod parkeringspladsen. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og/eller logo. Skilte må kun være diskret belyst, men ikke lysende.

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 på parkeringsarealet må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter.

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet belysning eller som en pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter.

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

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Opholdsarealer

Opholdsarealer må etableres som både fælles og private opholdsarealer på terræn og som fællestagterrasser og private altaner svarende til mindst 40 % af bruttoetagearealet som vist på kortbilag 3.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Opholdsarealer på terræn skal fremstå grønne med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. Opholdsarealet skal beplantes med træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

9.2 Hegning

Mod rækkehusene, Solsortevej og Parkvej, må der kun hegnes med varieret beplantning og eventuelle sikkerhedshegn skal skjules i

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler medregnes ikke som opholdsarealer.

beplantningen. Sikkerhedshegn må have en højde på højst 1,5 meter.

Mod Parkskolen må der hegnes med lukket hegn. Ved etablering af nyt hegn, skal dette udføres i samme materiale som ejendommens bebyggelse.

9.3 Belægning

Belægnings på bygningsnære opholdsarealer skal udføres med jævn, fast belægning som betonfliser, teglklinker eller natursten.

Belægning på parkeringspladsen skal udføres med kørefast permeabel belægning, som stenmel, armeringssten o.l.

Kørearealer skal udføres med jævn kørefast belægning.

Handicapparkeringspladser skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

9.4 Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

9.5 Terræn

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Dog må der i forbindelse med etablering af støttemur, terrænreguleringen maksimalt være på 1,05 meter.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel, mod Solsortevej, Parkskolen og Rækkehusene.

I skel mod Parkvej må der opsættes støttemur med en højde på højst 70 cm.

9.6 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 og § 5.4.

10.3 Opholdsarealer

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

10.4 Støj

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

§ 11. Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

12.1

Byplanvedtægt 1-07 for et område syd for banen, vest for Mølleholmen, nord for Enghavevej, Elme Allé og Lærkevej, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. februar 1967 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitut(ter)

13.1

Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan. Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

§ 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., medmindre 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

Høje-Taastrup Byråd har den 20 december 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan for Solsortevej 1.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 20 december 2024 til den 24 januar 2025.

Michael Ziegler
borgmester

/


Lars Holte
kommunal direktør

FORSLAG


Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



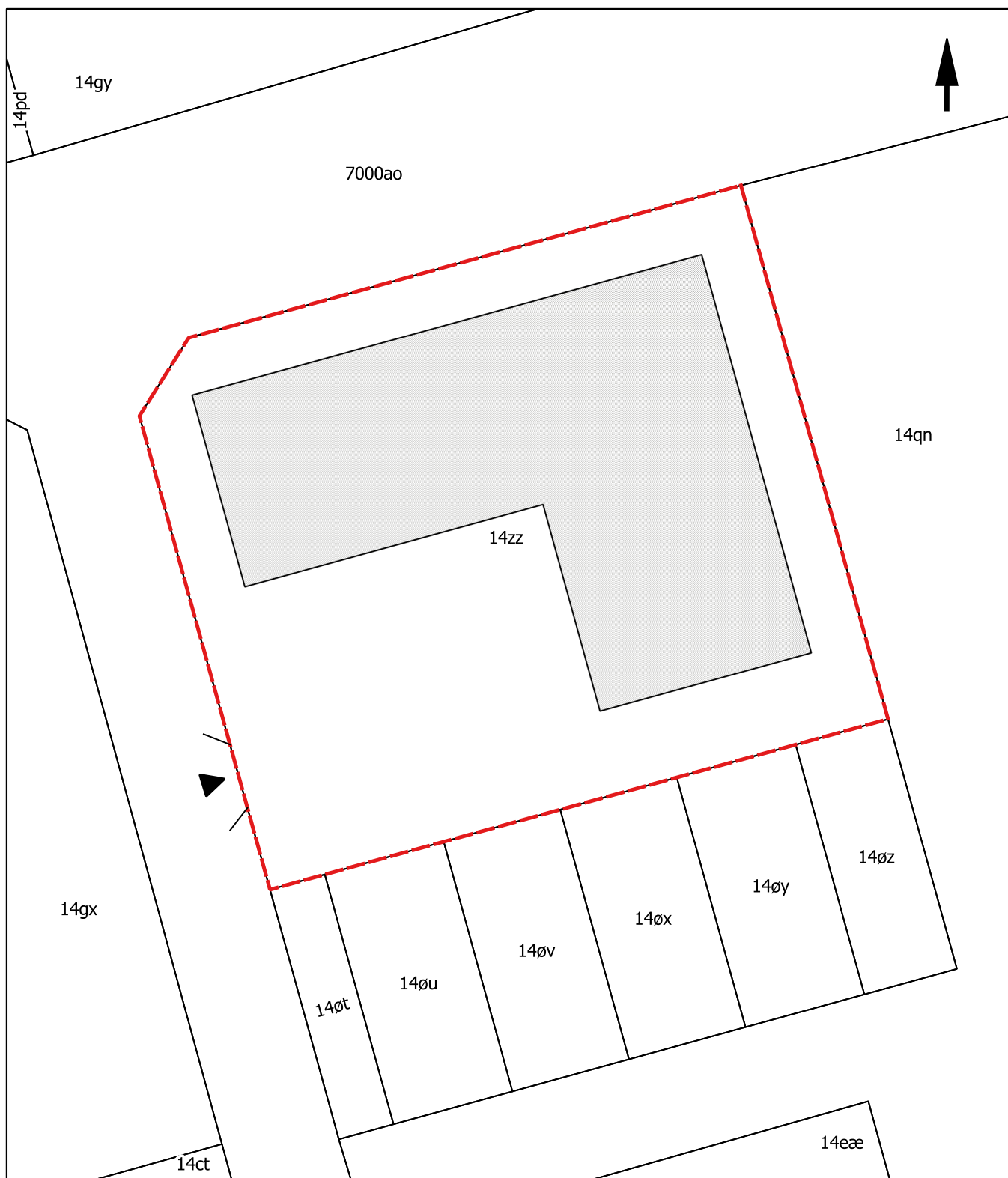
 Matrikelskel

 Lokalplanafgrænsning

0 10 20 30 40 m



Bilag 2 - Byggefelt og vejadgang



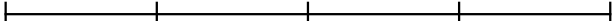
 Lokalplanafgrensning

 Matrikelskel

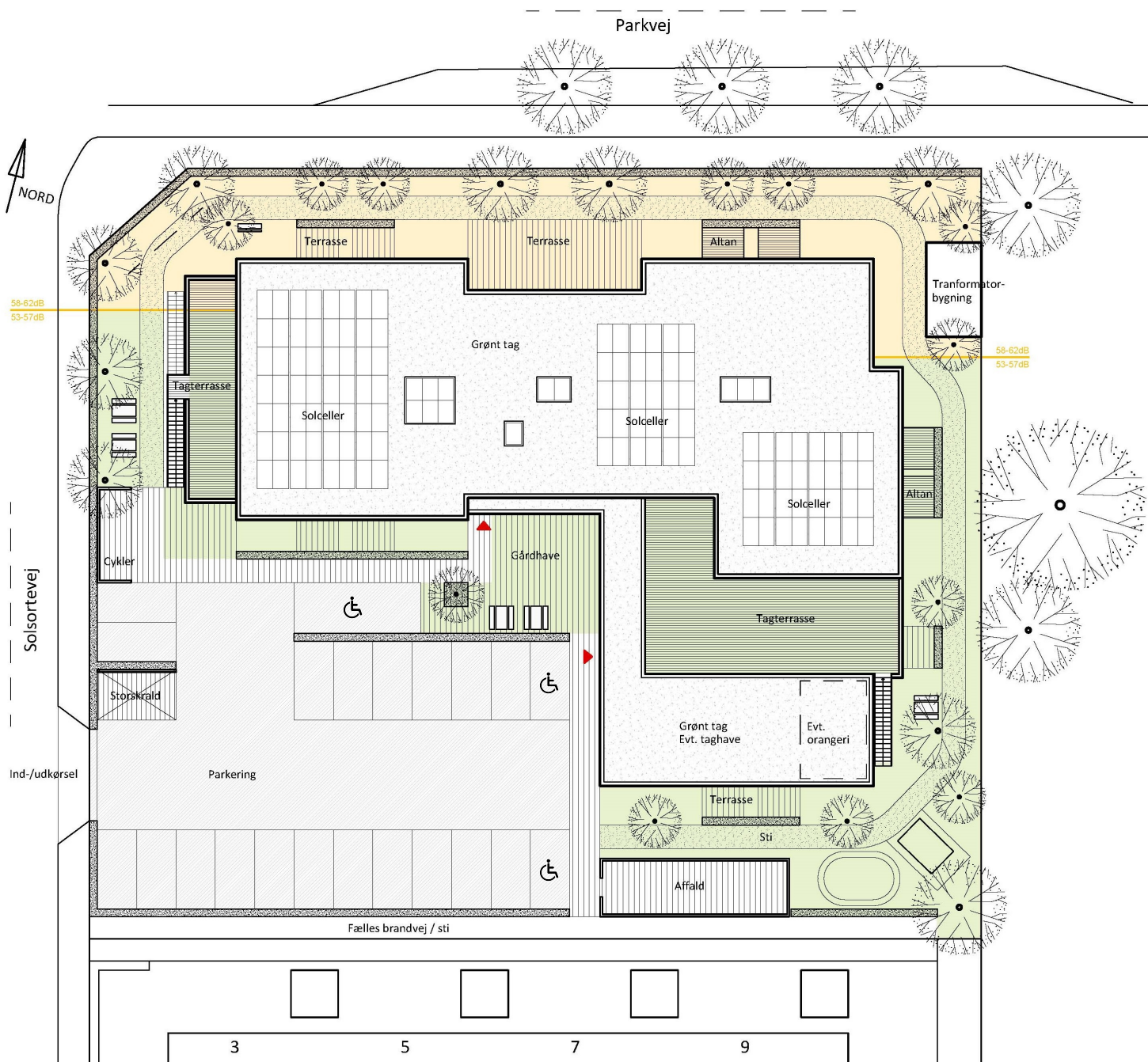
 Byggefelt

 Vejadgang

0 10 20 30 40 m



Bilag 3 - Illustrationsplan



- Opholdsarealer
- Arealer i støjzone