



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 1.82

FOR SØNDERTOFTEN

Februar 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser efter anden lovgivning.....	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Matrikulære forhold.....	16
§ 5. Vej, sti og parkering	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8. Skiltning og belysning.....	18
§ 9. Ubebyggede arealer	19
§ 10. Grundejerforening	19
§ 11. Ophævelse af servitutter	19
§ 12. Retsvirkninger	20

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3A – Øst- og vest facade

Bilag 3B – Solceller på tag

Bilag 4A og 4B – Gavlfacade A, B, C og D

Bilag 5 – Snit i spidsloft

Bilag 6A, 6B, 6C og 6D – Udhuse

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

Midlertidig retsvirkning

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

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

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

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

FORSLAG

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto over lokalplanområdet Søndertoften.

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan er, at bebyggelsen er omfattet af en deklaration, en servitut, tinglyst i november 1967, som blev udarbejdet inden rækkehusbebyggelsen blev opført.

Servitutten for Søndertoften indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens placering og omfang samt materialevalg, pligt til medlemskab af grundejerforeningen, altså forhold, som der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan.

Kommunen kan bruge sin påtaleret efter planlovens § 43 til at håndhæve en servitut. Der er tale om en ret og ikke en pligt, og en eventuel tilladt afvigelse kan ikke påklages til Planklagenævnet.

Grundejerforeningen Søndertoften ønsker at få udarbejdet en lokalplan, der regulerer bebyggelsens udseende mindre restriktivt end servitutten. I servitutten står der i § 2, at rækkehusene ved ombygning ikke må forandres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må facaderne ændres ved maling med andre farver medmindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede.

Dertil kommer, at kommunens tilladelser til at fravige servitutbestemmelserne ikke kan påklages til Planklagenævnet,

hvilket stiller beboerne i området dårligere end, hvis området havde været lokalplanlagt.

Søndertoften er et allerede etableret og beboet område. Derfor er hensigten med lokalplanen at muliggøre fremtidige ændringer og renovationer, som sikrer et ensartet udtryk i lokalplanområdet set udefra. Lokalplanen gælder for fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende og forblive i eksisterende udseende. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere eller ændre bebyggelser eller anlæg beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger mellem bebyggelserne Højgårdstøften og Løvtoften og er afgrænset mod nord af Blåkildecenteret og mod syd af Sydskellet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for et område med 260 boliger, udformet som rækkehuse, som indtil nu har været omfattet af deklamationer.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens udseende

Rækkehusbebyggelsen er opført i røde mursten, gavlene er malet sorte og tagfladerne er oprindelig belagt med hvide bølgeeternitplader, som med årene har fået et mørkt gråt udseende. En del rækkehuse har over tid udskiftet de oprindelige bølgeeternitplader med nye bølgeplader i enten hvid, som med tiden også er blevet grå, eller med sorte bølgeplader. Rækkehusene fremstår meget forskelligartet, grundet differentieringen mellem hvide, hvide patinerede og sorte tage. For at sikre et mere ensartet udtryk, fastsætter lokalplanen at fremtidige udskiftninger skal ske til sorte bølgeplader. Tagfladerne er gennembrudt af ovenlysvinduer til tagetagens værelser. Lokalplanen fastsætter farven på vinduer og døre til hvid eller sort. Bebyggelsens faste hegn og udhuse er malet sorte og lokalplanen fastsætter det således.

Opholdsarealer

De fælles opholdsarealer, som også indeholder legepladser, er placeret mellem rækkehusene og opdeler bebyggelsen i mindre enheder på samme måde som de fælles parkeringsarealer opdeler bebyggelsen.

Håndtering af regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet er tilsluttet spildevandskloakering efter den gældende spildevandsplan.

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til bebyggelsen er fra Sydskellet til den interne boligvej Søndertoften.

Parkeringspladserne ligger med adgang fra Søndertoften som lommer mellem rækkehusene. Der er mere end 1,5 parkeringsplads per bolig, som er norm for tæt lav bebyggelse og i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

Det eksisterende system af stier forbinder de enkelte kvarterer med hinanden, ligesom der fra parkeringsarealerne er stier til de enkelte rækkehuses forarealer. Fra terrassehaverne er der også adgang til disse stier.

Grundejerforening

Beboere i Søndertoften er medlem af den allerede etablerede grundejerforening for området. Lokalplanen indeholder derfor ingen bestemmelser om oprettelse af ny grundejerforening. Den eksisterende grundejerforening forbliver.



Husrække vestfacade



Fælles opholdsareal omkranset af rækkehuse

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes, da dens indvirkninger på miljøet og dens kumulative effekter vurderes til ikke at være af væsentlig karakter. Søndertoften er et fuldt ud udbygget boligområde, som ligger i et kvarter med boligbebyggelser.

Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde og allerede bebygget og ikke kan bebygges yderligere. Den fremtidige miljøpåvirkning af lokalplanområdet vil ikke være større end den påvirkning, der allerede er fra den eksisterende bebyggelse i dag.

Støjgener

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

For 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.

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

Risiko for oversvømmelse

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret risikoområder for oversvømmelse.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, der

ligger ca. 5 til 6 km fra lokalplanområdet, vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

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

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. I øvrigt sker der ingen fysisk ændring af eksisterende bebyggelse eller beplantning

Produktionsvirksomheder

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

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til Høje-Taastrup Kommunes Vandværk, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Indsatsområde Taastrup Nord i 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 landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. 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

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.44, Søndertoften i Taastrup.

Området er udlagt til boligområde i form af tæt/lav boligområde.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 40, beregnet ud fra den enkelte ejendom, og der kan bygges i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Der er ingen byplanvedtægt eller lokalplan inden for området.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommune er i udvikling. Byrådet har sat ambitiøse mål for væksten og lægger stor vægt på udvikling af kommunen som et attraktivt sted at bo, leve og drive virksomhed.

Med arkitekturstrategien sender Byrådet et signal om, at arkitektur og æstetik er vigtig i indsatsen for både at fastholde og skabe attraktive fysiske rammer til gavn for nuværende og kommende borgere og virksomheder.

Søndertoften er et eksempel på fortællingen om et sted, hvor oplevelsen af stedet har betydning for beboerne, besøgende og omverdenen.

Boligpolitik

Et af målene med boligpolitikken er at skabe rammerne om det gode liv, at skabe kvarterer, boligområder og boliger, hvor man føler sig hjemme og er stolt af at bo.

I forhold til boligpolitikken handler det om at sikre, at de stedbundne potentialer bevares og udvikles, med respekt og forståelse for områdets identitet, værdier og de mennesker, der har

deres hjem der. Det handler også om at skabe god adgang til grønne og rekreative områder, velfungerende daginstitutioner og skoler og udvikling af lokale fællesskaber.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Området er separat kloakeret.

Håndtering af regnvand

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt. Regnvand afledes derudover til kommunale regnvandssystem.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter.

To af disse tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og er følgende:

- Servitut, tillægstekst om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv. tinglyst den 15. november 1993.
- Servitut, tillægstekst om terrasseoverdækning og karnap. Tinglyst den 26. august 1994.

Servitutterne aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 24, se lokalplanens § 11.

Følgende tilstandsservitut er vurderet delvist uforenelig med denne lokalplan:

- Servitut om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme mv. Der udarbejdes ny servitut om grundejerforening, fjernvarme mv samt øvrige tekniske installationer i bebyggelsen. Tinglyst den 17. november 1967.

Følgende punkter i servituten aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 24, se lokalplanens § 11.

1. Udstykning

2. Bebyggelsen
3. Brandmur
5. Hegn
7. Benyttelse
8. Skiltning
9. Parkering
10. Veje og stier
11. Vej- og stibelysning
12. Fællesarealer

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.

Museumsloven

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

Jordforureningsloven

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

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 anvendelsen af den eksisterende bebyggelse til boligformål med rækkehuse
- At fastsætte bestemmelser for bebyggelsens struktur og arkitektonisk udtryk, som sikrer et ensartet udtryk i området

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler, som alle er Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

Se kortbilag 2:

9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ samt 9aø.

9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ samt 9bø.

9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9co, 9cp, 9cq, 9cr, 9cs, 9ct, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ samt 9cø.

9da, 9db, 9dc, 9dd, 9de, 9df, 9dg, 9dh, 9di, 9dk, 9dl, 9dm, 9dn, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dt, 9du, 9dv, 9dx, 9dy, 9dz, 9dæ samt 9dø.

9ea, 9eb, 9ec, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ei, 9ek, 9el, 9em, 9en, 9eo, 9ep, 9eq, 9er, 9es, 9et, 9eu, 9ev, 9ex, 9ey, 9ez, 9eæ samt 9eø.

9fa, 9fb, 9fc, 9fd, 9fe, 9ff, 3 9fg, 9fh, 9fi, 9fk, 9fl, 9fm, 9fn, 9fo, 9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ samt 9fø.

9ga, 9gb, 9gc, 9gd, 9ge, 9gf, 9gg, 9gh, 9gi, 9gk, 9gl, 9gm, 9gn, 9go, 9gp, 9gq, 9gr, 9gs, 9gt, 9gu, 9gv, 9gx, 9gy, 9gz, 9gæ samt 9gø,

9ha, 9hb, 9hc, 9hd, 9he, 9hf, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 9hl, 9hm, 9hn, 9ho, 9hp, 9hq, 9hr, 9hs, 9ht, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy, 9hz, 9hæ samt 9hø.

9ia, 9ib, 9ic, 9id, 9ie, 9if, 9ig, 9ih, 9ii, 9ik, 9il, 9im, 9in, 9io, 9ip, 9iq, 9ir, 9is, 9it, 9iu, 9iv, 9ix, 9iy, 9iz, 9iæ samt 9iø

9k, 9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kf, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km, 9kn samt 9ko.

9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9vm, 9x, 9y, 9z, 9æ samt 9ø - og matr. 127.

§ 2. Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning eller matrikulær sammenlægning inden for lokalplanområdet.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Vejadgang til området skal ske via Sydskellet. Den eksisterende nord sydgående boligvej Søndertoften skal være adgangsgivende til parkeringsarealerne.

5.2 Bilkøring

Der skal være mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Ved etablering af ny parkering for området, skal parkeringspladsen have en bredde på mindst 2,50 meter og længde på mindst 5 meter.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsens nuværende omfang skal fastholdes som en bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage. Der kan ikke bygges yderligere til de enkelte rækkehuse, undtaget nedenstående overdækninger, karnapper og udhuse.

Spidsloftet over den udnyttelige tagetage må ikke anvendes til boligformål, men alene til depotrum.

Terrasseoverdækninger og øvrige overdækninger

Der kan etableres en terrasseoverdækning på vestvendte terrasser mellem murvingerne med end dybde på højst 3,60 meter målt fra facaden. Terrassen må højst have et areal på 18 m². Der kan etableres en overdækning på østvendte forarealer i forlængelse af udhuset. Taget på udhuset kan forlænges i samme bredde som udhuset frem til husets facade.

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.

Karnapper

Der kan etableres karnapper på ende rækkehusene. Karnappens bruttoetageareal må højst være 5 m². Karnappens fremspring fra gavl må højst være 1,50 meter.

Karnappen må ikke placeres nærmere skel end 2,50 meter.

Udhuse

Der kan etableres udhuse på rækkehusenes østvendte forarealer i skel. Udhuse kan højst have en bredde på 2,54 meter og må ikke placeres nærmere rækkehusets facade end 2,5 meter. Udhuset må højst have en højde på 2,5 meter, og højeste facade skal placeres i skel mod sti. Taghældning skal mindst være 5 grader og højst 15 grader og udhuset skal have fald ind mod forarealet. Der må ikke være udhæng over skel. Placering af udhuse skal ske i overensstemmelse med bilag 6A – 6D.

Der kan etableres yderligere et udhus ved ende rækkehuse på højst 23 m² med en bredde på højst 3,8 meter og en længde på højst 6 meter. Udhuset må højst have en højde på 2,5 meter. Placering af udhuse skal ske i overensstemmelse med bilag 6B, 6C og 6D.

Etablering af ekstra udhus kan udløse krav om dispensation for bebyggelsesprocent iht. Fradragsreglen i Bygningsreglementets § 5.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader som brystninger, murvinger mellem de enkelte rækkehuse og gavlfacader i stueetagen skal fremstå i røde mursten og i blank mur.

Brystningshøjden på øst facader skal være lig med 14 skifter afsluttet med et rulleskifte. Se bilag 3A.

Brystningshøjden på vest facader skal være lig med 10 skifter afsluttet med et rulleskifte. Se bilag 3A.

Gavltrekanter skal fremstå med lodret bræddebeklædning og fremstå i sort farve. Se bilag 4A og 4B.

7.2 Tage

Tage skal have en hældning på 45 grader og belægges med sorte fibercement bølgeplader, type B6.

Der kan højst isættes 2 ovenlysvinduer på hver tagflade for hvert rækkehus til den udnyttelige tagetage med størrelsen 0,78 x 1,40 meter.

Til spidsloftet over den udnyttelige tagetage kan der højst isættes 2 ovenlysvinduer på hver tagflade for hvert rækkehus med størrelsen 0,78 x 1,40 meter. Underkanten af tagvindue skal placeres 3,10 meter fra tagkip. Ovenlysvinduerne skal centrerer midt på tagfladen. Se bilag 3A og 5.

7.3 Vinduer og døre

Dør- og vinduespartiet skal spænde mellem rækkehusets murvinger. Se bilag 3A.

Døre og vinduer skal være enten i træ eller metal og skal fremstå enten i en sort eller hvid farve.

Gavlfacade

Der kan isættes vinduer i gavlfacaderne som vist på bilag 4A og 4B. Gavlvinduer i gavltrekanten skal fremstå i en sort farve.

7.4 Altaner

Der kan hverken etableres udeliggende eller indeliggende altaner.

7.5 Sekundære bygninger

Udhuse må kun udføres i træ med en lodret bræddebeklædning. Træværket skal fremstå i sort farve.

Tage på udhuse må kun udføres med klare polycarbonat plader, sorte metalplader eller sort tagpap. Terrasseoverdækninger og øvrige overdækninger

Overdækninger i form af terrasseoverdækninger og andet, må kun udføres i træ og fremstå i sort farve.

Tage på overdækningerne må kun udføres med klare polycarbonat plader, sorte metalplader eller sort tagpap.

7.6 Tekniske installationer

Solceller kan opsættes på tagfladerne, som vist på bilag 3B og beskrevet herunder.

Solcellerne skal placeres over overkanten af ovenlysvinduerne til den udnyttelige tagetage og under overkanten af ovenlysvinduerne til spidsloftet. På tagflader uden ovenlysvinduer til spidsloftet, skal solceller placeres over overkanten af ovenlysvinduerne til den udnyttelige tagetage og 1,70 meter fra tagkip. Solcellerne skal opsættes med mindst 0,5 meters afstand til matrikelskel. Solceller skal følge tagets hældning. Solcellerne må ikke medføre blændingsgener.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må ikke opsættes skiltning på de enkelte parceller. Dog må der opsættes skilte som nummerering ved de enkelte parceller samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

8.2 Belysning

Vejbelysning på boligvejen Søndertoften må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 8 meter og opstilles langs fortovej.

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

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

8.3 Flagstænger

Der må ikke opsættes flagstænger på de enkelte matrikler.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Opholdsarealer skal fremstå grønne med beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer.

Mindst 10 % af opholdsarealet skal indrettes til legeareal.

9.2 Hegning

Vestvendte terrassehaver

Hegning mod sti, vej og parkeringsareal skal være levende hegn med en højde på højst 1,8 meter. Der kan isættes en havelåge ud mod sti med en bredde på højst 1 meter og en højde på højst 1,8 meter.

Der må opsættes fast hegn på den indvendige side af hækken, så længe det dækkes fuldt af det levende hegn.

Østvendte forarealer

Hegning mod sti og mellem forarealerne må kun være fast hegn af lodrette brædder og skal fremstå i samme sorte farve som udhuset. Højden på det faste hegn må højst have en højde på 1,2 meter.

Der må suppleres med levende hegn i en højde på højst 1,8 meter både foran og bagved det faste hegn inden for egen matrikel.

9.3 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. Grundejerforening

Der er ikke bestemmelser for oprettelse af ny grundejerforening.

§ 11. Ophævelse af servitutter

11.1

Følgende tilstandsservitutter aflyses eller delaflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>	<u>Aflyses/ delaflyses</u>
17.11.1967 – 8277-11	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening	Delaflyses

15.11.1993 – 195-11	Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor terrasseoverdækning og karnap	Aflyses
26.08.1994 – 105332-11	Dok. om terrasseoverdækning m.m.	Aflyses

§ 12. 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 XX. måned 20XX besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 1.82.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den XX. måned 202X til XX. måned 202X.

Michael Ziegler
borgmester

/

Lars Holte
kommunal direktør

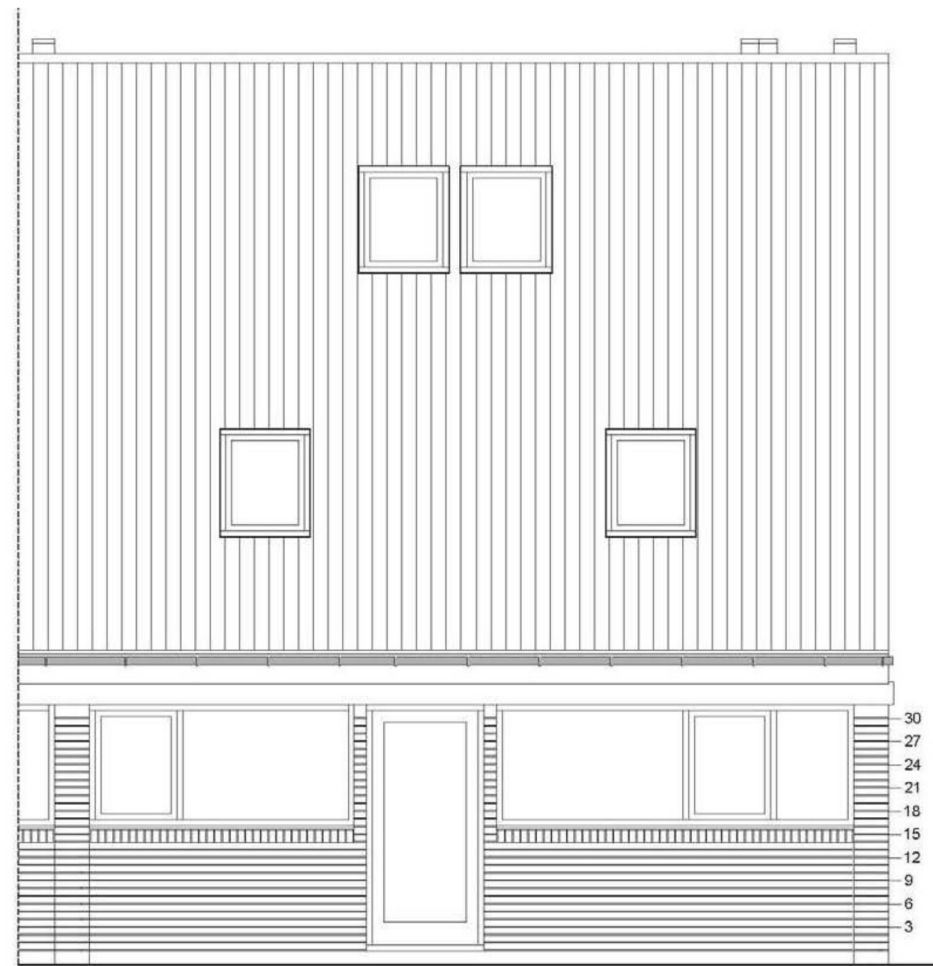
Bilag 1 - Eksisterende forhold



Bilag 3 - Øst- og vest facade type A

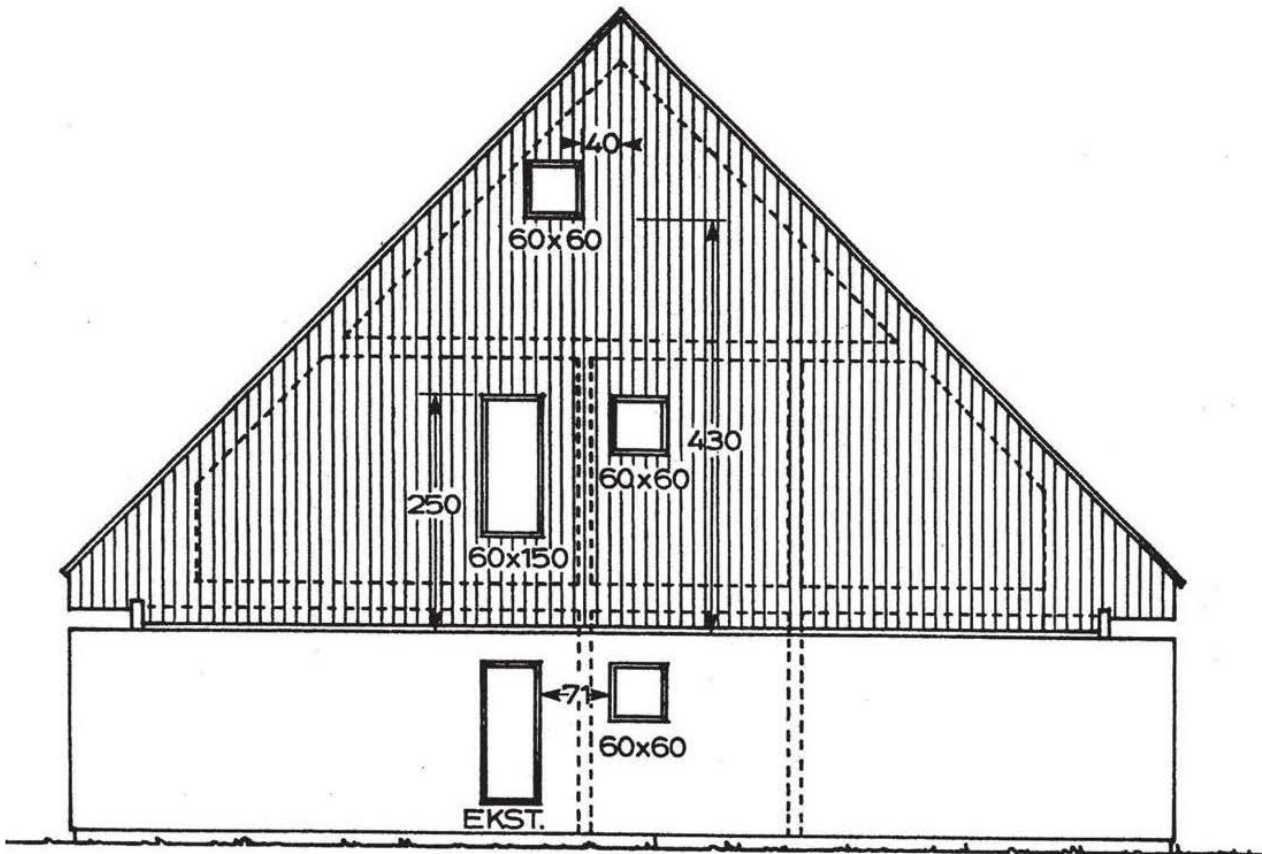


Facade Vest

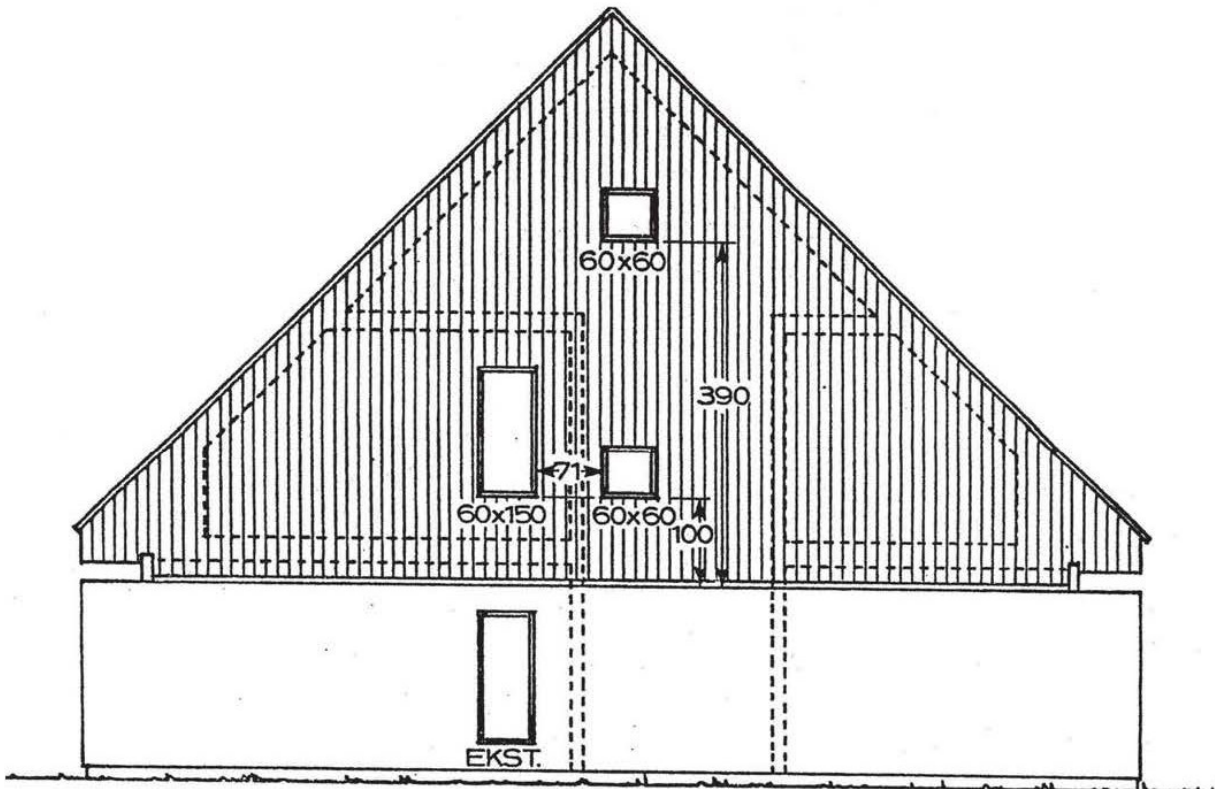


Facade Øst

Bilag 4A - Gavlfacade

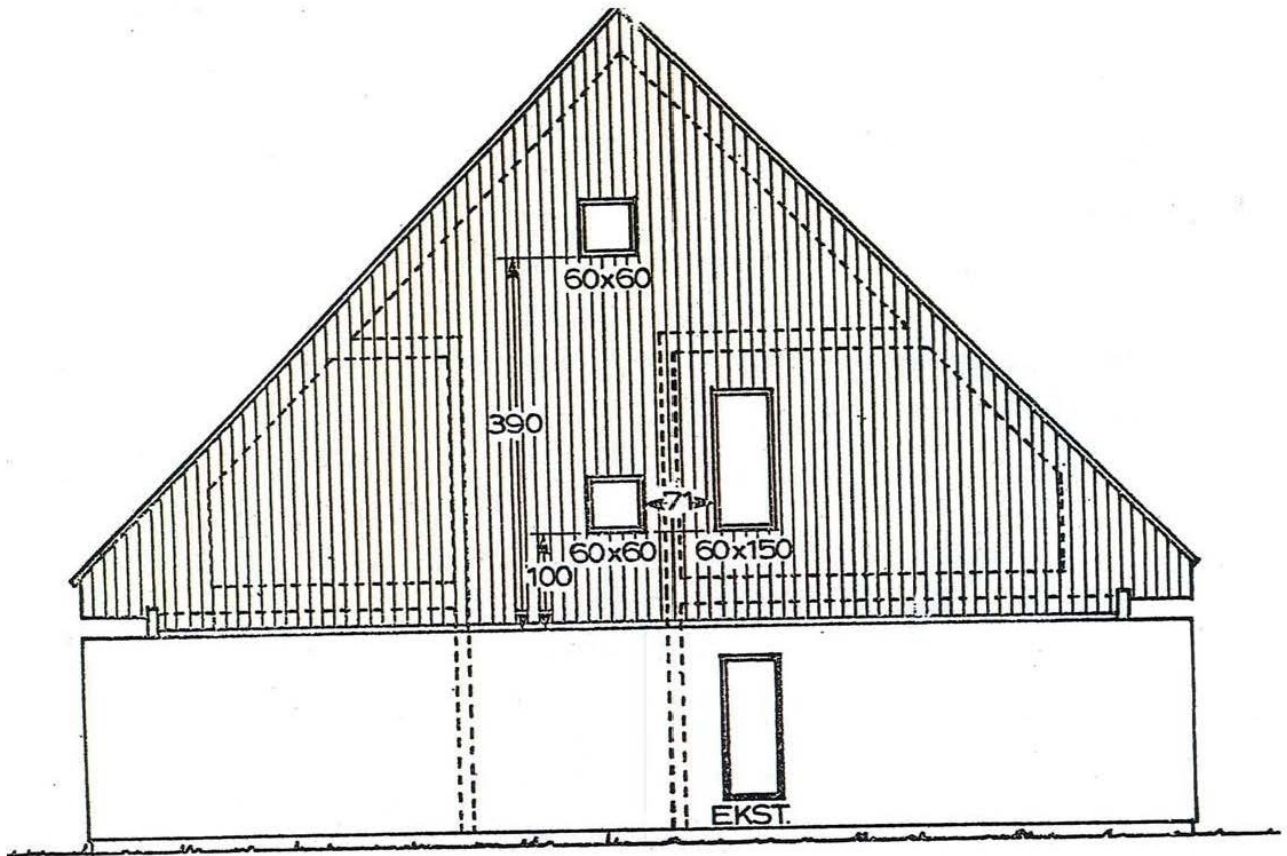


SYDGAVL MED BADEVERELSER

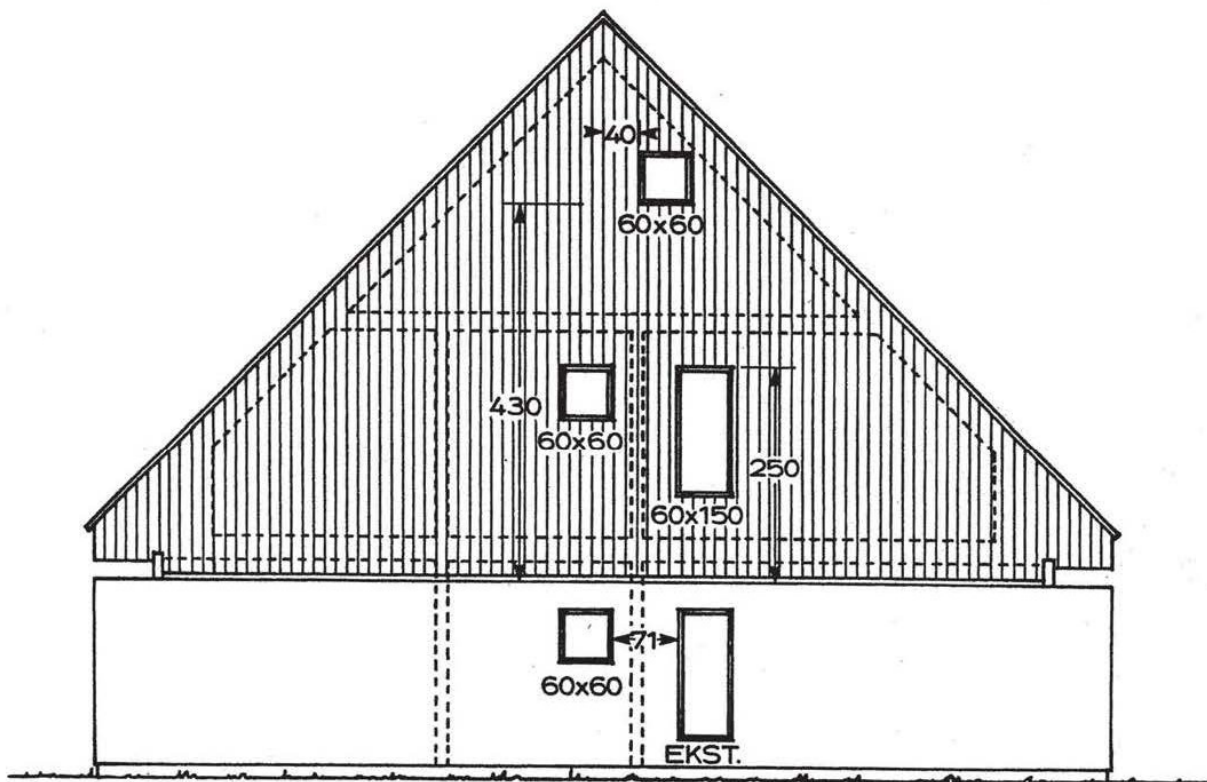


SYDGAVL MED TRAPPER

Bilag 4B - Gavlfacade

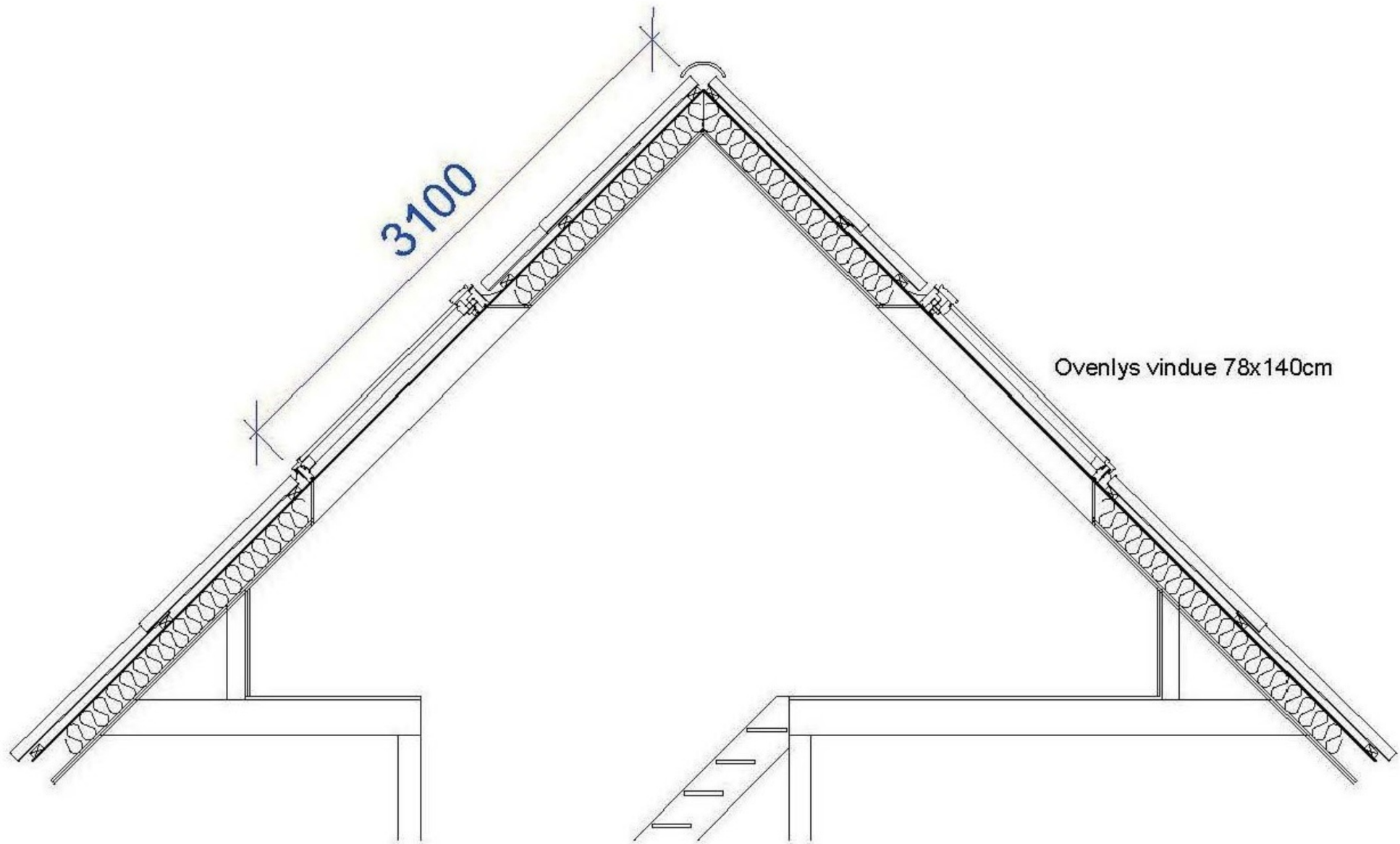


NORDGAVL MED TRAPPER

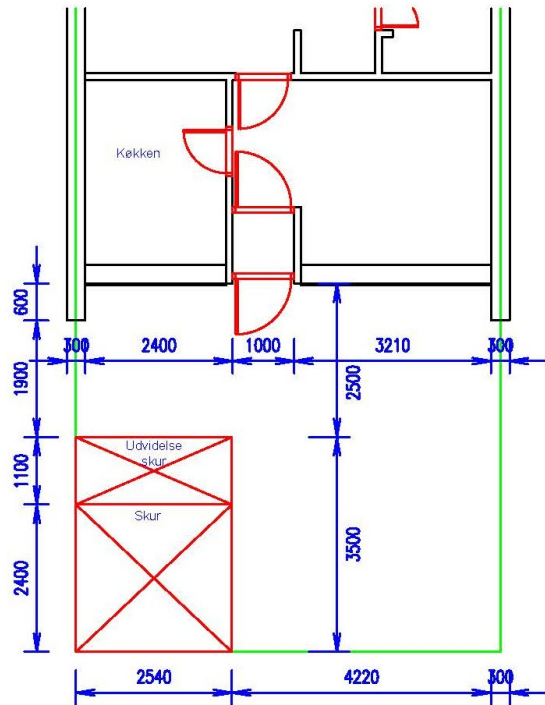


NORDGAVL MED BADEVERELSER

Bilag 5 - Snit



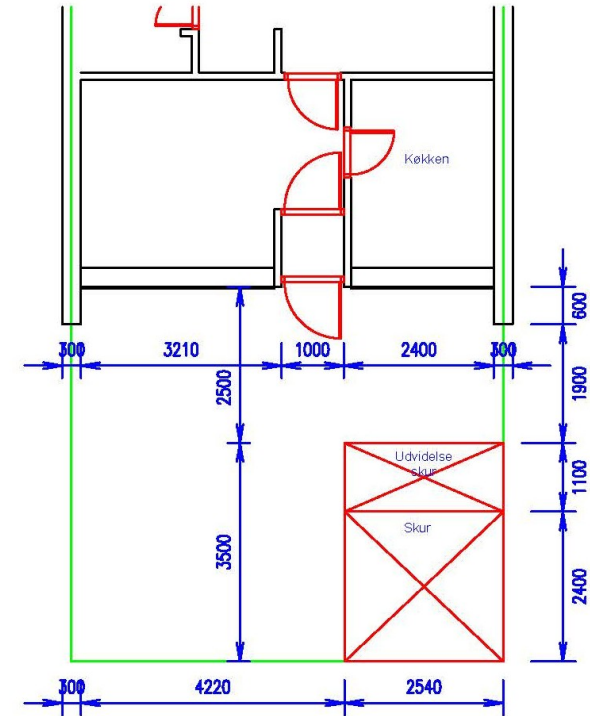
Bilag 6A - Udhuse



90 stk type A1 - Søndertoften nr.:

4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40, 46, 48, 50, 52, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 124, 126, 128, 134, 136, 138, 144, 146, 148, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 220, 222, 224, 230, 232, 234, 240, 242, 244

3, 5, 7, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 79, 81, 83, 89, 91, 93, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 155, 157, 159, 165, 167, 169, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187

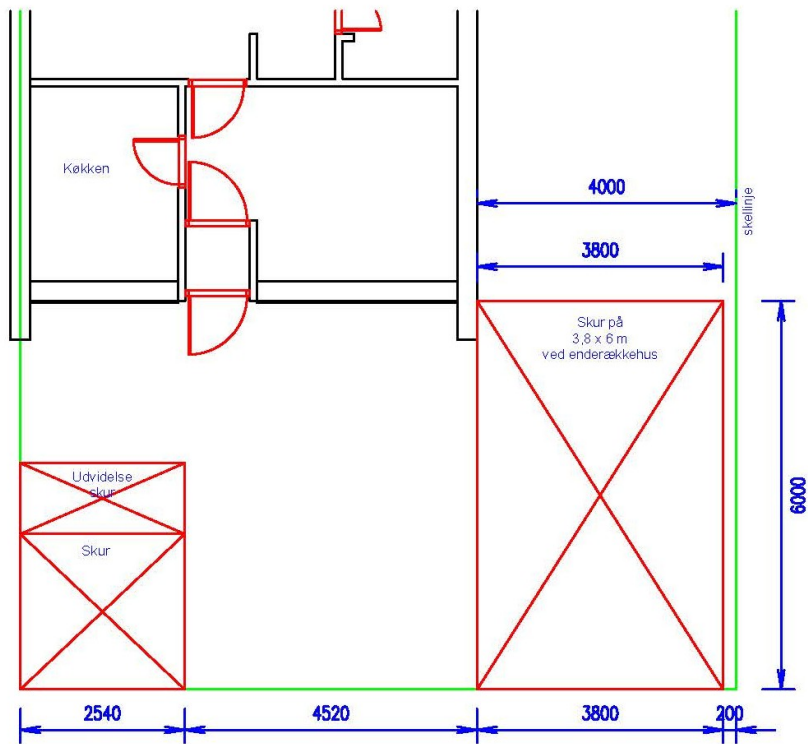


86 stk type B1 - Søndertoften nr.:

58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 86, 88, 90, 96, 98, 100, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 172, 174, 176, 182, 184, 186, 192, 194, 196, 250, 252, 254, 256, 262, 264, 266, 268, 274, 276, 278, 280, 286, 288, 290, 292

41, 43, 45, 51, 53, 55, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 117, 119, 121, 127, 129, 131, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 193, 195, 197, 199, 205, 207, 209, 211, 217, 219, 221, 223

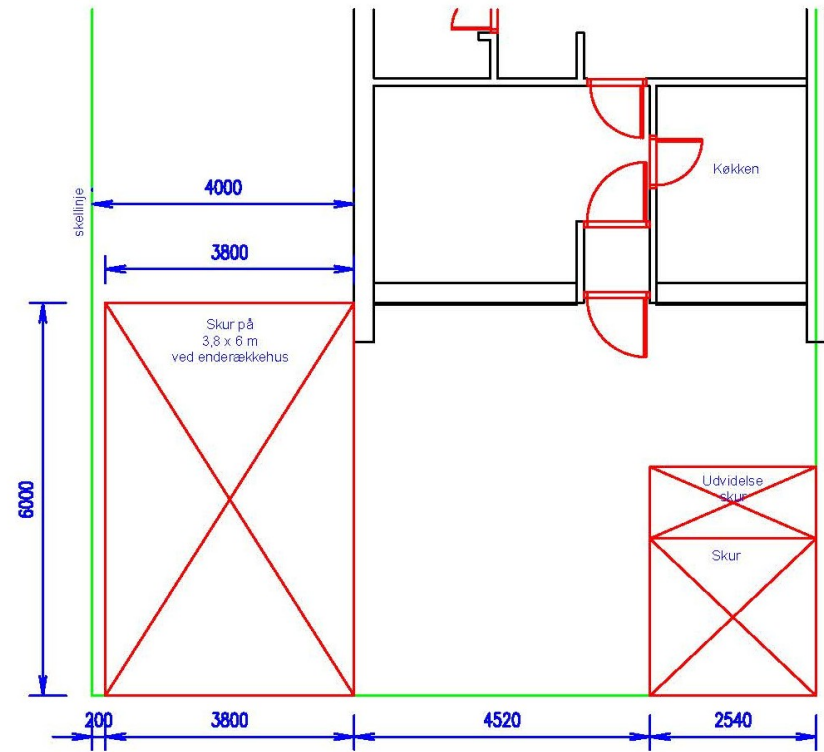
Bilag 6B - Udhuse



18 stk type A2 - Søndertoften nr.:

2, 20, 32, 44, 104, 122, 132, 142, 200, 218, 228, 238

11, 21, 87, 97, 163, 173

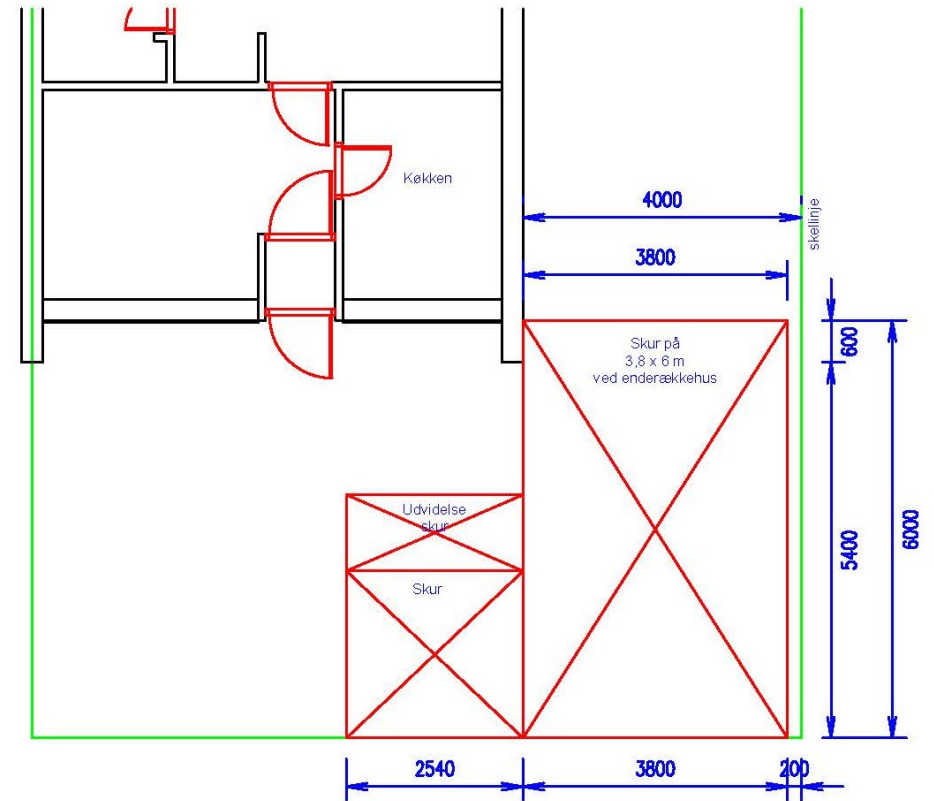
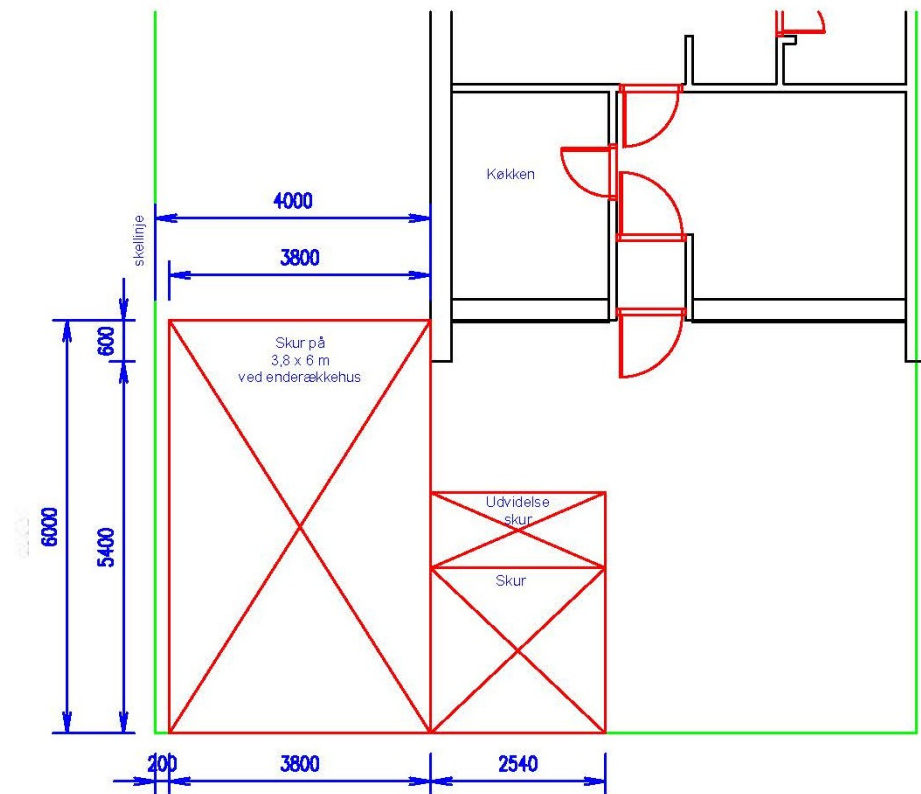


18 stk type B2 - Søndertoften nr.:

56, 57, 84, 94, 152, 170, 180, 190, 248, 260, 272, 284

39, 49, 115, 125, 191, 203

Bilag 6C - Udhuse



21 stk type A3 – Søndertoften nr.:

18, 30, 42, 54, 120, 130, 140, 150, 216, 226, 236, 246

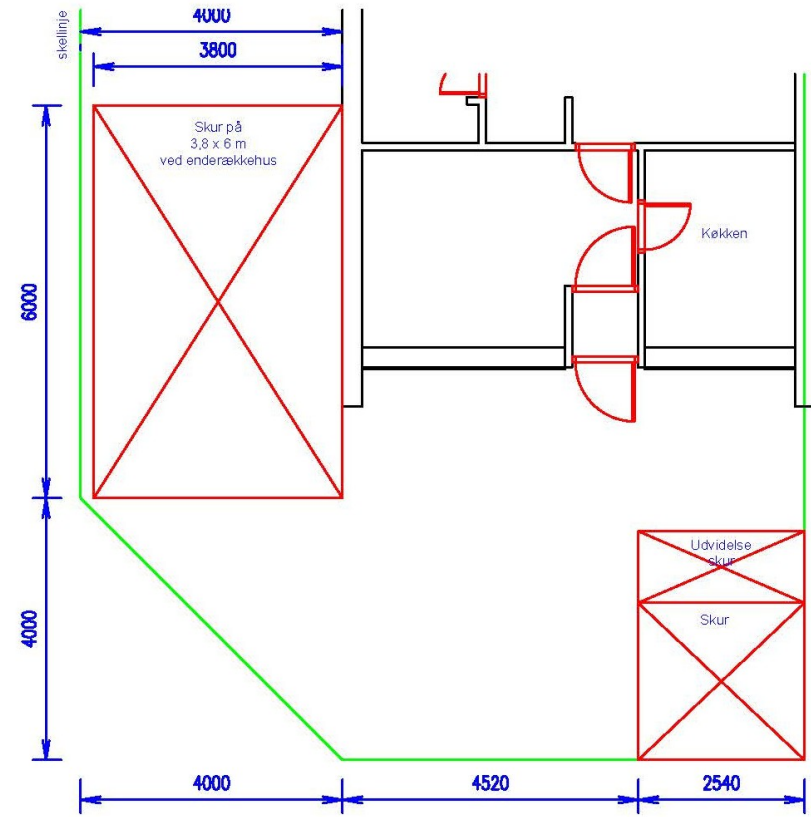
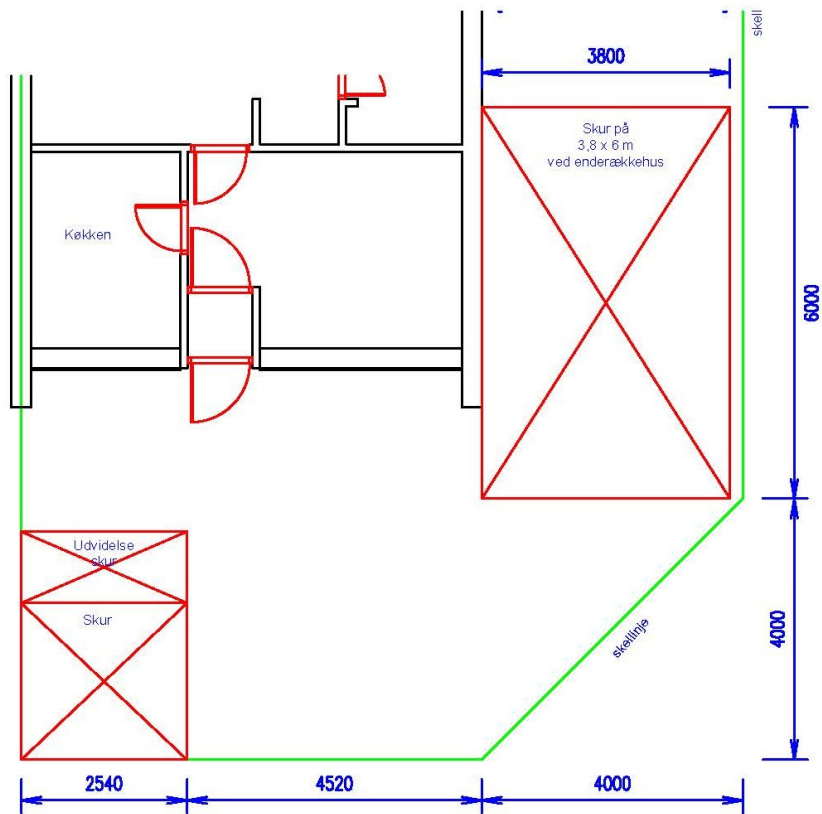
9, 19, 37, 85, 95, 113, 161, 171, 189

21 stk type B3 – Søndertoften nr.:

72, 82, 92, 102, 168, 178, 188, 198, 258, 270, 282, 294

47, 57, 75, 123, 133, 151, 201, 213, 225

Bilag 6D - Udhuse



3 stk type A4 - Søndertoften nr.:

1, 77, 153

3 stk type B4 - Søndertoften nr.:

59, 135, 215