

Høje-Taastrup  
Kommune

**FORSLAG**

**LOKALPLAN 1.87**

FOR ETAGEBOLIGER SYD FOR  
SELSMOSEN

Januar 2025

# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	5
Forhold til anden planlægning .....	16
Tilladelser efter anden lovgivning.....	21
Bestemmelser .....	23
§ 1. Formål.....	23
§ 2. Område og zonestatus.....	23
§ 3. Anvendelse .....	23
§ 4. Matrikulære forhold.....	23
§ 5. Vej, sti og parkering.....	24
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang .....	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
§ 8. Skiltning og belysning .....	29
§ 9. Ubebyggede arealer.....	30
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	33
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	33
§ 12. Retsvirkninger.....	34
Bilag 1 – Eksisterende forhold	
Bilag 2 – Situationsplan	
Bilag 3 – Byggefelter og vejadgang	
Bilag 4 - Snitdiagrammer	
Bilag 5 – Fremtidige koter	
Bilag 6 - Skyggediagrammer	

# 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

---



Visualisering af hvordan bebyggelsen kan fremstå, set fra nord. I forgrunden ses Selsmosen.

### Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at etablere attraktive boliger og koble de omkringliggende byområder, såsom Taastrupgaard, Taastrup Have og Selsmosekvarteret bedre sammen med Taastrup station og resten af Taastrup bymidte. Taastrup Have og Depotvej omlægges i forbindelse med etablering af den nye vejforbindelse Kulturstrøget, som løber fra Taastrup Station i syd og Taastrupgårdsvej i nord. Som følge af dette opstår muligheden for udnyttelsen af et areal mellem den nye vejforbindelse og Selsmosen til opførelse af ny bebyggelse. Arealet består i dag af offentlige vejmatrিকler og privat fællesvej.

Arealet var oprindeligt tiltænkt at være med i lokalplan 1.84 for Selsmosekvarteret. Området syd for Selsmosen blev dog adskilt fra resten af Selsmosekvarteret, da det var nødvendigt først at fastlægge det endelige forløb af den nye vejforbindelse.

Ved at åbne området op og etablere en etageboligbebyggelse, skabes der et brugbart byrum og en bedre forbindelse til Taastrup by. Den nye vejforbindelse *Kulturstrøget* og udviklingen af området er beskrevet i den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder og helhedsplan for Selsmosekvarteret, som er udarbejdet som led i drøftelserne om omdannelsen af Taastrupgaard og sammenfletningen af området med den omkringliggende by.

## Lokalplanområdet

Området afgrænses af Selsmosen mod nord, Taastrup Have etageboligbebyggelse mod vest, Kulturstrøget og jernbanen mod syd og Selsmosevej, Stationscenteret og Taastrup stationsforplads mod øst. Området er i alt ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Området ligger i byzonen og omfatter idag kommunalt ejet arealer som primært består af vejarealer, grusplads, parkeringspladser og lidt beplantning. Området i dag er dårligt udnyttet, men fungerer som en forbindelse til Selsmosen og det omkringliggende rekreative område. Lokalplanen har derfor også fokus på at bevare denne forbindelse, og sikre offentligheden adgangen til Selsmosen og de omkringliggende rekreative arealer.

Lokalplanområdet ligger ved begyndelsen af den nye vejforbindelse som går under navnet Kulturstrøget. Den nye bebyggelse vil derfor være det første man støder på når man bevæger sig fra Taastrup station og langs Kulturstrøget mod Taastrup Have, Selsmosekvarteret og Taastrupgaard. Der vil her være mulighed for at denne begyndelse markeres med et kunstværk eller lignende på facaden ved hjørnet.



Visualisering der viser bebyggelsen set fra øst fra stationsforpladsen ved Taastrup station.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at udlægge området Syd for Selsmosen til helårsbeboelse i form af etagebebyggelse med boliger i forskellige størrelser. Herudover er formålet at sætte rammerne for et område som fysisk sammenbinder de omkringliggende områder med Taastrup station og resten af Taastrup bymidte, og sikrer at offentligheden fortsat kan passere gennem området langs Selsmosen. Det er ydermere en del af formålet, at der opføres en bebyggelse med en rar og lys arkitektur der virker indbydende og

tryghedsskabende for området. Derudover er formålet at Selsmosens funktion af regnvandsbassin ikke hindres.

### **Bebyggelse**

Lokalplanen muliggør en ny etageboligbebyggelse bestående af to blokke med i alt 36 boliger. Den udlægger 2.900 m<sup>2</sup> til etageboliger, som opføres ud mod de omkransende veje.

#### *Placering og omfang*

Bebyggelsen opføres i 3 fulde etager med fortanning mod de omkransende veje for at skabe en harmonisk facade der giver et blødere møde med omgivelserne og nedskalerer bebyggelsen visuelt. Derudover markerer fortanningen boligernes opdeling inden i bebyggelsen. Bebyggelsen vil ligeledes være fortandet ud mod Selsmosen. Placeringen mod vejen giver ydermere et mere stille gårdrum mod Selsmosen, da bygningerne skærmer for den største mængde af både vejstøj og støj fra jernbanen.

Ved den ene bygning sættes der rammer for en parkeringskælder. Mod nord strækker parkeringskælderen sig længere ud end bygningens facade, og er med til at danne et plateau der skal integreres i det fælles grønne opholdsareal.

#### *Facader*

Facaderne opføres i enten hvide, lysegrå eller beige tegl, der giver et spil i facaden. Med særlige markeringer i facaden skal vinduespartierne sammenbindes i en vandret akse, fx ved felter med særligt mønstermurværk eller felter med et andet materiale end tegl, såsom træ. Nedenstående billeder er eksempler på hvordan vinduer særligt kan markeres i facaden, og i særdeleshed hvordan den vandrette akse i facaden markeres.



Billeder der viser eksempler på facader med spil i teglstenene, mønstermurværk og vinduesdetaljer.

Med markeringen af de vandrette linjer i arkitekturen, som også ses i altanerne og de visuelt sammenbundne vinduespartier, er det hensigten at bebyggelsens arkitektur skal opnå et let og imødekommende udtryk. Der kan her fx drages paralleller til bellavista i Klampenborg tegnet af Arne Jacobsen.



Billede af Bellavista i Klampenborg

#### *Altaner og altangange*

På den sydlige og østlige side etableres der altangange i kombination med loggiaer. En loggia er en åben men overdækket gang under eller langs en bygning. Hver altangang/loggia fungerer som adgangsareal, og giver adgang til 2-4 lejligheder. De overdækkede altangange regnes med i bebyggelsens bruttoetageareal, og indgår som en del af boligernes adgangsareal.

Derudover etableres der almindelige altaner på facaderne, hovedsageligt mod nord og vest. Altanerne udformes med delvist ugenomsigtige og gennemsigtigt værn, der sammen skal danne et let udtryk.

#### *Tagflader*

Bygninger opføres med fladt tag. På tagfladen skal tekniske anlæg såsom ventilation og elevatorårn rykkes ind fra facaden og inddækkes, så det fremgår integreret i bebyggelsen. Ventilationsrør og lignende skal indfarves i samme farve som tagfladen så der sikres at tekniske anlæg fremstår integrerede, og ikke stikker ud fra den resterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for etableringen af solceller på tagfladen og solcellerne skal placeres så de ikke er synlige fra gadeplan og integreres så meget som muligt.

#### *Boliger*

I lighed med lokalplan 1.84 for Selsmosekvarteret fastlægger denne lokalplan en række bestemmelser om boligernes størrelser, som skal sikre en god boligstørrelse og fordeling af boligstørrelserne. Således fastsættes minimumsstørrelser på henholdsvis 65 m<sup>2</sup> og 82 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for henholdsvis toværelses- og treværelseslejligheder. I lejlighedernes bruttoetageareal medregnes lejlighedens depotrum og lejlighedens andel af de fælles adgangsarealer.

Herudover gælder det, at der maksimalt må etableres 50 % toværelseslejligheder og at der skal etableres minimum 50 % treværelseslejligheder. Der ønskes ikke for mange små lejligheder, og derfor er det muligt at etablere flere 3-værelseslejligheder, men ikke flere 2-værelseslejligheder. Derfor giver lokalplanen heller ikke mulighed for 1-værelseslejligheder. Det maksimale antal lejligheder vil fortsat være 36 lejligheder, uanset fordelingen. Øges antallet af 3-værelseslejligheder vil det samlede antal af lejligheder naturligvis blive mindre, da det maksimale bruttoetageareal er det samme uanset fordelingen af lejlighederne.





Visualisering der viser bebyggelsen og kantzonen mod vejen, set fra vest.

### **Opholdsarealer**

Lokalplanen indeholder krav om etablering af fælles opholdsarealer ved etageboligerne. Det fælles opholdsareal opgøres som procentdel af bruttoetagearealet for bebyggelsen. Kravet er fastsat til minimum 20 % af bruttoetagearealet.

Derudover skal alle boliger sikres egen privat altan eller terrasse. Disse private opholdsarealer indgår ikke i ovenstående beregning af det fælles opholdsareal, men giver beboerne mulighed for at have deres eget private opholdsareal udover de fælles opholdsarealer. En enkelt bolig i stueetagen vil ikke kunne få en privat terrasse eller altan, grundet parkeringspladsen, hvilket accepteres. Her kan der i stedet etableres en fransk altan.

Normen for det fælles opholdsareal er sat lavere end kommuneplanens generelle normer. Det skyldes at bebyggelsen er beliggende centralt nær Taastrup station, og med sin placering dermed fordrer en tættere bebyggelse og mere intensiv arealudnyttelse. Med sin placering nær søen vil de fælles opholdsarealer have en stor rekreativ kvalitet. Derudover vil bebyggelsen være beliggende nær det rekreative område ved Selsmosen der indeholder flere muligheder for ophold og rekreativ udfoldelse. Det vurderes at der er et mindre behov for fælles opholdsarealer i direkte forbindelse med bebyggelsen og at området derfor godt kan bære en lavere norm for opholdsarealer. De fælles opholdsarealer åbner op og giver tilbage til naboområderne og inviterer til gennemgang langs søen.

### Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres inden for lokalplanens afgrænsning. Her skal overfladevand og tagvand forsinkes i nedgravede forsinkelsesløsninger inden det ledes videre til kloaksystemet.

### Veje, stier og parkering

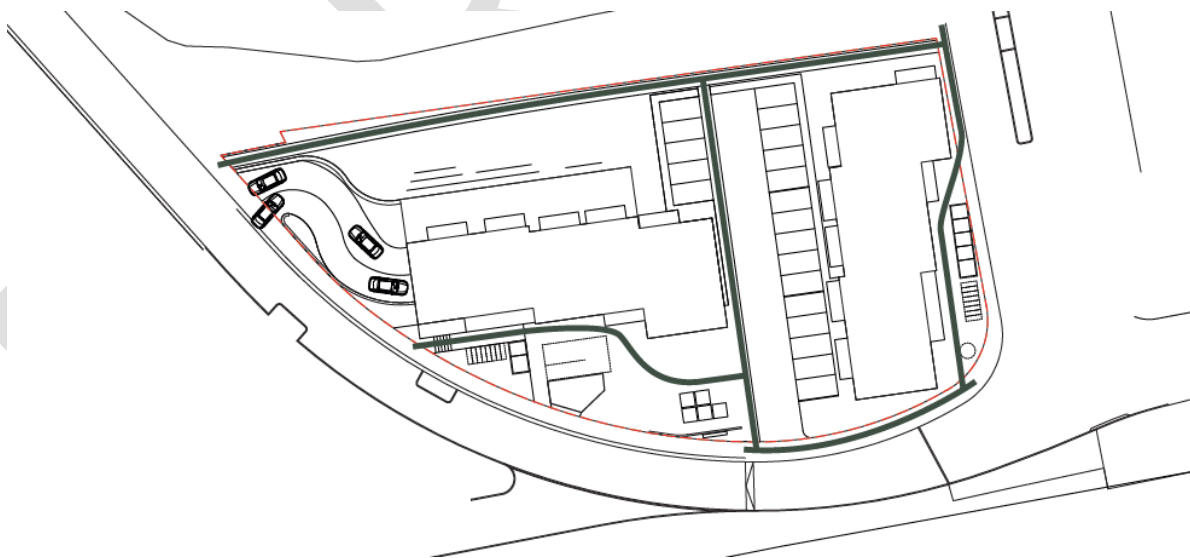
Adgang for personbiler til og fra området kommer skal foregå via overkørsel fra Kulturstrøget, som skal løbe syd for bebyggelsen. Her etableres adgang til parkeringspladsen. Parkeringspladsen etableres med en fodgængerzone der i udtryk adskilles fra kørebanen, men stadig kan bruges af bilerne, fx i forbindelse udbakningsareal.

### Forpladsen

I forbindelse med Indkørsel til parkeringen i terræn, etableres der en forplads hvor renovationskøretøjer kan køre ind og ud. Renovation og storskrald indrettes ved denne plads, så det harmonerer med det urbane rum, med for eksempel opholdsmuligheder ud mod Kulturstrøget. Renovationen afskærmes ud mod Kulturstrøget, og pladsen belægges i overensstemmelse med Kulturstrøgets udtryk.

### Stier

Der skal etableres en stiforbindelse igennem området langs Selsmosen, som skal forbinde Selsmosevej og Kulturstrøget nord om bebyggelsen. Stiforbindelsen skal være offentlig tilgængelig og give borgere der færdes i nærområdet mulighed for at passere igennem lokalplanområdet langs søen. Stiforbindelsen skal have den samme belægning som gangarealerne på kulturstrøget, så der opnås en sammenhæng, og så det tydeliggøres at området kan passeres.



Situationsplan der viser de primære stiforbindelser i lokalplanområdet. Nogle af forbindelserne er afhængig af infrastruktur uden for området, fx fortovet ved Kulturstrøget.

### Parkering

Lokalplanen stiller krav om min. 1 parkeringsplads pr. bolig. Al parkering håndteres indenfor lokalplanens afgrænsning. Parkeringen håndteres delvist på terræn og delvist i parkeringskælder under den ene bygning. Der etableres en separat ind- og udkørsel til parkeringskælderen fra Kulturstrøget mod vest. Parkeringsarealer ved nybyggeri med min 10. pladser skal desuden være forberedt til ladestandere, jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

Der stilles ligeledes krav om min 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringspladser placeres i kantzoner, gårdrum og i parkeringskælderen. Pladserne kan være placeret i cykelskure og under overdækninger, og skal fortrinsvist etableres i 1 niveau.



Visualisering der viser bebyggelsen og opholdsarealer i sammenspil. Set fra nord i fugleperspektiv

### Selsmosen – Regnvandsbassin

Lokalplanområdet ligger lige op til Selsmosen, som udover at være et stort rekreativt element for området, er et teknisk spildevandsanlæg i form af et regnvandsbassin. Lokalplanen er udarbejdet med en hensigt om, at regnvandsbassinets funktionalitet skal respekteres. Grundet lokalplanens meget nære beliggenhed til regnvandsbassinet er det vigtigt, at der tages hensyn til dette i realiseringen af lokalplanen.

Der er blandt andet en nedgravet drænledning ved søbrinken, som har til formål at dræne vand væk fra spunsen, der forhindrer jorden i at skride i søen. Drænledningen er placeret ved lokalplanens nordlige afgrænsning umiddelbart lige ved spunsen. Drænledningen skal bevares, og der skal tinglyses et deklaraionsbælte på 2 meter målt fra drænledningens centrum mod syd, så forsyningens mulighed for at vedligeholde og udskifte drænledningen bevares. I bilag 3 er der vist et principielt udlæg for servitutbæltet. Det er ikke muligt at tilgå drænledningen fra nord, pga. spunsen. Der må i

### Drænledning:

En drænledning er et rør der nedgraves og bruges til at lede vand væk fra et område, fx væk fra en våd mark, som man ønsker at udnytte.

### Spuns:

En spuns er en væg af kraftige jernplader, som bliver vibreret/banket ned i jorden. De kan holde på jorden så den ikke skrider eller så man bedre kan grave dybt ned uden kanten af hullet skrider.

det fremtidige deklarationsbælte ikke bebygges eller beplantes med beplantning med dybdegående rødder i deklarationsbæltet.

### **Forsyningsledninger**

Under den del af Taastrup Have som ligger inden for lokalplanområdet er der en større vandledning, som skal omlægges i forbindelse med omlægning af Taastrup Have og depotvej til Kulturstrøget.

### **Klimatiltag**

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

Byrådet ønsker med Klimaplan 2030 bl.a. at fremme etablering af solceller, hvorfor lokalplanen giver mulighed for solceller på alle tage.

### **Miljøforhold**

#### **Miljøvurdering**

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

Den nye bebyggelse er placeret i den tætte by, tæt på Taastrup station. Kommunen vurderer, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalplan plan.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde eller beskyttet flora og fauna væsentligt.

#### **Støjgener**

Bebyggelsen er tæt beliggende på jernbanen, hvor der kører både regionaltog og S-tog. Støjberegninger for projektet viser at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes. Derudover viser beregningerne at støj fra den fremtidige vejforbindelse, kan resultere i at der er få steder på bebyggelsens facade hvor de vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik muligvis overskrides minimalt.

Da der er tale om små overskridelser vurderes det dog at dette kan håndteres i forbindelse med projekteringen af bygningen uden at det har betydning for bygningens form.

Beregningerne er desuden forbundet med en vis usikkerhed, da det er uvist hvor meget gennemkørende trafik der vil være på

Kulturstrøget, da vejen ikke er etableret endnu. Kulturstrøget etableres med flere fartdæmpende tiltag, hvilket ikke fordrer en stor andel af gennemkørende trafik.

### **Forurening**

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzonen må ikke flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse, skal det dokumenteres, at overjorden ikke er forurenede.

### **Risiko for oversvømmelse**

Der er inden for området ikke 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.

Nærmeste Natura 2000-område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger godt 4 km nordvest for lokalplanområdet.

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.

#### *Flagermus*

I forbindelse med realisering af lokalplanen vil træbevoksningen ved den nuværende grusparkeringsplads skulle fældes. Der er tale om 4 træer. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er træerne blevet undersøgt. Der er kun et af træerne, hvor der er løs bark som evt. kunne være rasteområde for flagermus. Barkflagerne er dog placeret i den nederste del af træet i ca. 130-170 cm højde. Den øverste flage er delvis åben hele vejen igennem. Begge flager, og i særlig grad den nederste er omgivet af tæt busk/opvækst. Det er kommunens vurdering, at den lave placering af barkflagerne og den tætte beplantning omkring betyder, at træet ikke er egnet for

flagermus. Det er således kommunens vurdering, at byggeri mv. som beskrevet i lokalplanen ikke vil kunne påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus omfattet af Habitatdirektivets bilag IV

#### *Padde*

Selsmosen er i forbindelse med kommunens padderegistrering i hele kommunen i 2019 vurderet som uegnet for Spidssnudet Frø og Stor vandsalamander. Der er i 2019 registreret Butsnudet frø. Lokalplanområdet består i dag af vej og parkeringsareal samt en række med enkelte buske og træer. Med baggrund i afstanden til nærmeste kendte forekomst af Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander og lokalplanområdets nuværende anvendelse er det kommunens vurdering, at byggeri mv. som beskrevet i lokalplanen ikke vil kunne påvirke yngle- eller raste-områder for padde omfattet af Habitatdirektivets bilag IV

#### *Markfirben*

Der er ikke nogen kendte forekomster af markfirben i kommunen, men det kan ikke afvises, at der findes bestande på egnede lokaliteter i f.eks. Hedeland. Det vurderes at der ikke findes egnede lokaliteter for markfirben indenfor lokalplanområdet, der har været vejareal og parkeringsplads med en lille smule bevoksning.

#### **Naturbeskyttelse**

Der er ikke naturarealer inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Selsmosen, der er en § 3-beskyttet sø. Denne vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

#### **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Selsmosen er mindre end 3 ha, hvorfor § 16 i naturbeskyttelsesloven ikke er gældende. Der gælder derfor ikke en søbeskyttelseslinje på 150 meter. Den nye bebyggelse er dog trukket væk fra søen for at skabe et rekreativt rum mod Selsmosen.

#### **Produktionsvirksomheder**

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

Lokalplanområdet ligger ca. 550 meter fra nærmeste produktionsvirksomhed (På den anden side af Taastrupgårdsvej). Det vurderes samlet set at, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv, idet der er en større afstand til nærmeste produktionserhverv, og at der i forvejen ligger boligbebyggelse tæt på disse.

#### **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, men er beliggende uden for Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Indsatsplanområde Taastrup Nord i Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret anvendelse, til en mere forurenende 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. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og byspredning i det åbne land begrænses. Byudvikling og byomdannelse skal derfor fortrinsvist samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentrerer i nærhed til stationerne.

Lokalplanområdet ligger indenfor byfingeren i det stationsnære kerneområde og muliggør en intensiv arealudnyttelse med fortætning med boliger. Dette understøtter hovedprincipperne i Fingerplan 2019.

#### 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.C.2 – Depotvej, Taastrup

Området er udlagt til centerområde med kontor- og serviceerhverv, offentlige formål i form af kulturelle institutioner samt møde- og konference faciliteter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 90 % beregnet ud fra den enkelte ejendom og der kan bygges op til 3 etager.

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

I rammen tilføjes der at området kan anvendes til etageboliger. Der ændres i den forbindelse ikke på den overordnede anvendelse som fortsat er centerområde. Det er normalt at boliger placeres inden for udlagte centerområder.

I rammen tilføjes der yderligere, at der ved etageboligbebyggelse ud fra en konkret vurdering kan fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet.

I lokalplanen er der udlagt et opholdsareal svarende til 20 % af bruttoetagearealet. Det er administrationens vurdering at der sikres tilstrækkeligt med opholdsarealer, da projektet ligger i den tætte by, og der er en god indretning og anvendelighed af



opholdsarealerne, samt at bebyggelsen er beliggende i umiddelbar nærhed til andre større rekreative arealer, som giver mulighed for ophold og rekreativ udfoldelse.

### **Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021 retningslinjer i forhold til rækkefølgeplanen. Udover ovenstående ændringer, laves der med kommuneplantillægget om på rækkefølgeplanen så rammeområde 1.C.2, Depotvej rykkes fra 2. halvdel af planperioden (2028-2033) til 1. halvdel af planperioden (2021-2027). Det vurderes, at ændringen i rækkefølgeplanen efterlever retningslinjerne i kommuneplanen, idet rammeområde 1.C.2 depotvej, skal ses i sammenhæng med rammeområde 1.B.60 Selsmosekvarteret, som er lagt i 1. halvdel af planperioden (2021-2027).

Rammeområdet 1.B.60 for Selsmosekvarteret er lokalplanlagt i 1. periode med lokalplan 1.84, og udviklingen af rammeområde 1.C.2 skal ses i sammenhæng med dette område, som ifølge kommuneplanens retningslinjer for byomdannelse er et af de primære områder hvor der skal ske en byomdannelse. Den trafikale infrastruktur i form af Kulturstrøget er undervejs med at blive etableret, og derfor vil der være den nødvendige infrastruktur til at udvikle området.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

### **Lokalplaner i området**

#### **Byplanvedtægt 1-25**

Byplanvedtægt 1-25 fra 1969 omfatter den sydlige del af Selsmosen, samt en del af Taastrup have vej (matrikel 147). Den udlægger et område til hotel og restaurant.

Byplanvedtægten aflyses med vedtagelsen af lokalplan 1.87, i sin helhed, da den i dag ikke er realisérbar. Planen udlægger en del af Selsmosen regnvandsbassin til hotel og restaurant, hvilket ikke er ønsket anvendelse af området. Størstedelen af byplanvedtægt 1-25 blev aflyst i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 1.25.3 for Taastrup stationscenter. Selsmosen er i dag et funktionelt regnvandsbassin og det er ikke relevant eller realistisk at det skal genopfyldes og udbygges med hotel og restaurant. Byplanvedtægten bør derfor aflyses da den er forældet, utidssvarende og ikke er realistisk at realisere.

I den nye lokalplan bevares intentionerne i byplanvedtægt 1-25 vedr. en fodgængerforbindelse gående fra Taastrup station, igennem lokalplanområdet og videre mod Selsmoseområdet. Dermed medtager den nye lokalplan relevante hensigter fra den forældede byplanvedtægt.

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Arkitekturstrategien

Realisering af lokalplanen skaber en etageboligbebyggelse i byen, hvor bevægelser til og fra byens funktioner naturligt er indpasset i området. Området understøtter oplevelsen af natur, fællesskab og rekreation, da der blandt andet etableres en stiforbindelse gennem området og grønt opholdsrum der forbinder området med Selsmosen.

Med lokalplanen højnes den arkitektoniske værdi, så kvarteret bidrager til oplevelsen af et levende, trygt og harmonisk sted i byen. Lokalplanen sikrer med den nye bebyggelse ligeledes at Taastrup bymidte fortsat har velbeliggende attraktive boliger, så bymidten er rammen for det levede liv med mennesker, der bor og færdes i bymidten.

### Natur- og Friluftspolitik

Kommunens målsætning er, at man skal have naturen ind i byen i byudviklingen, så der skabes grønne rum for mødesteder og aktiviteter, fællesskaber og rekreation.

Med lokalplanen åbnes området mod Selsmosen op, og der skabes et grønt uderum, samt en offentlig sti forbindelse igennem området. Realisering af lokalplanen skaber dermed et større grønt uderum der kan understøtte fællesskaber og rekreation og bevare forbindelser til områdets rekreative muligheder.

### Træstrategi

Træerne skal prioriteres højt i kommunen. Ved lokalplanens realisering fældes nogle træer, men lokalplanen lægger op til at der plantes flere træer.

Med lokalplanen er der fokus på, at der med forskellige træarter bidrages til stemning og frodighed, og at der gives en beplantningsmæssig identitet som, spiller sammen med Kulturstrøget hvor der er fokus på biodiversitet. For at støtte op om områdets biodiversitet anbefales arter, der vokser i dansk natur. Det anbefales en fordeling af 80/20 mellem hjemmehørende arter og eksoter.

### Sundhedspolitik

Bebyggelsens nærhed til rekreative arealer indbyder til at beboere bruger de omkringliggende muligheder. Der er således gode muligheder for at leve et sundt og aktivt liv i grønne omgivelser, som kan understøtte kommunen mål om at flere borgere skal være fysisk aktive.

Lokalplanens udlægning af en gennemgående stiforbindelse sikrer ligeledes en gå- og løbeforbindelse rundt om søen.

### Boligpolitik

Kommunens vision er, at boligområderne i Høje-Taastrup Kommune er attraktive og giver borgerne gode rammer for et hverdagsliv med muligheder for aktivitet og fællesskab med andre.

Lokalplanen binder de omkringliggende områder sammen og muliggøre opførelsen af attraktive boliger, og danner rammen om et grønt rekreativt byrum.

### **Klimaplan**

Kommunen skal i den kommunale planlægning, herunder lokalplanlægningen indtænke klimahensyn.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solceller på tagfladerne. Dette understøtter kommunens klimaplan.

At placere etageboligbebyggelse med højere bebyggelsesprocent indenfor det stationsnære kerneområde og i nærhed af gode offentlige transportmuligheder fordrer mindre biltrafik og et øget fokus på brugen af offentlig transport. Det er dermed forhåbningen at bebyggelsen med sin placering, på denne måde kan bidrage til den grønne omstilling.

### **Spildevandsplan**

#### **Håndtering af spildevand**

Afledning af spildevand, skal ske efter bestemmelserne i gældende spildevandsplan.

#### **Håndtering af regnvand**

Regnvand skal ligeledes håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Vand indenfor lokalplanens område håndteres i en kombination af nedsivning og forsinkelse. Det vand som ikke nedsives, skal forsinkes inden det ledes videre til det offentlige kloaksystem.

### **Vandforsyningsplan**

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

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet tilsluttes fjernvarme. Området er udlagt til fjernvarmeforsyning.

### **Andre planforhold**

#### **Servitutter**

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

Herudover er der tinglyst en række rådighedsservitutter, som ikke kan aflyses ved vedtagelsen af lokalplanen, som skal håndteres for at lokalplanen kan realiseres. Det gælder følgende:

- En privatretlig rådighedsservitut fra 1955 der omhandler vejret for en række matrikler (Taastrup Have

boligbebyggelse) hen over lokalplanens område. Ved omlægningen af Taastrup Have og depotvej ifm. etableringen af kulturstrøget, sikres færdselsretten fortsat. Vejforløbet føres blot syd om lokalplanområdet med den nye vej og ikke igennem det nye lokalplanområde.

- En offentligretlig rådighedsservitut der omhandler nedklassificering af Taastrup Have fra offentlig vej til privat fællesvej beliggende på matr.nr. 147. Lokalplanens realisering forudsætter af at der foreligger en beslutning i henhold til privatvejsloven om nedlæggelse og omlægning af den del af den private fællesvej der ligger inden for lokalplanområdet og at Taastrup Have fortsat sikres adgang til offentlig vej.

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.

Det planlægges at der etableres nedgravet affaldsløsning, samt en indhegning til storskrald. Renovation kan afhentes via forpladsen syd for bebyggelsen, hvor renovationsvogne kan køre ud ad en selvstændig udkørsel kun til renovation, så der ikke skal bakkes ud på Kulturstrøget eller vendes inde på matriklen.

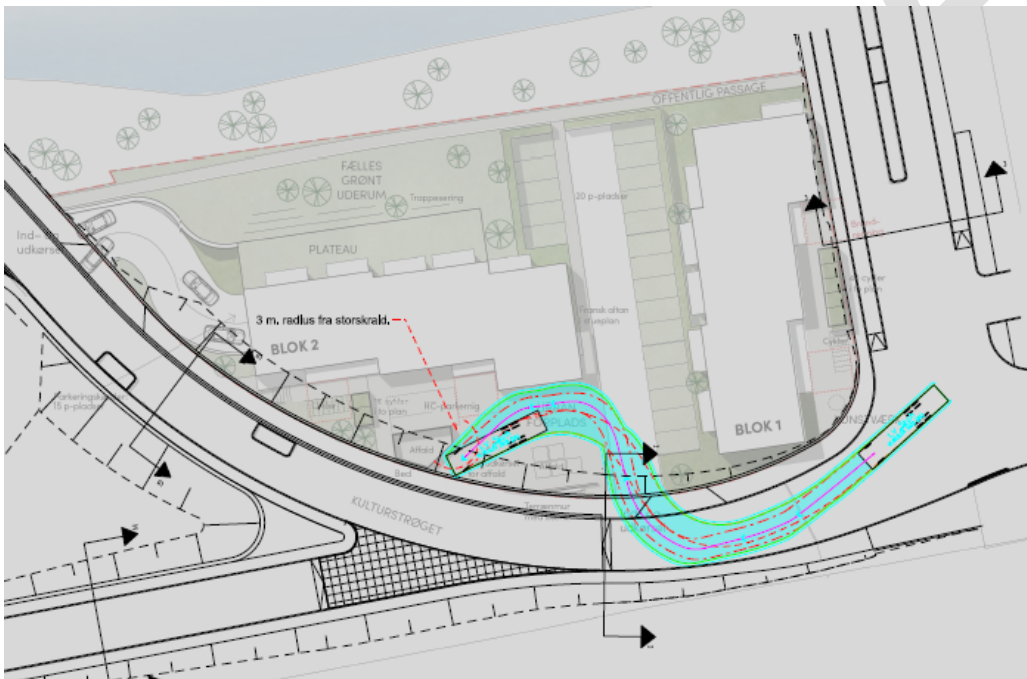


Illustration der viser princippet for renovation ved forpladsen.

Ovenstående illustration viser hvordan at renovationsvogne kan køre ind på forpladsen via indkørslen til parkeringspladsen i terræn. Ved forpladsen kan de nedgravede molokker tilgås samt området for storskrald.

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

### Museumsloven

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af

museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### **Jordforureningsloven**

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

### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke dispensationer fra naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Selsmosen, som er mindre end 3 ha, hvorfor der ikke gælder nogen søbeskyttelseslinje på 150 meter fra søbredden.

### **Miljøvurderingsloven**

Det er bygherres ansvar at konkrete projekter anmeldes til VVM-screening hvis projektet er omfattet af bilag 2 i Miljøvurderingsloven. Herefter træffer myndigheden afgørelse jf. miljøvurderingslovens § 21.

### **Privatvejsloven**

Der er beliggende en offentligretlig rådighedsservitut der omhandler nedklassificering af Taastrup Have fra offentlig vej til privat fællesvej beliggende på matr.nr. 147. Realiseringen af lokalplanen forudsætter at der foreligger en beslutning i henhold til privatvejsloven om nedlæggelse af den private fællesvej der ligger inden for lokalplanens område. Lokalplanen kan ikke realiseres før end at der er sikret anden vejadgang til etageboligbebyggelsen Taastruphave. Denne vejadgang skal efter planen sikres ved etablering af kulturstrøget som i den sydlige del er en omlægning af Taastrup Have og Depotvej.

# Bestemmelser

---

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

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er:

- At der gives mulighed for opførelsen af en etageboligbebyggelse, der kan binde de omkringliggende områder bedre sammen.
- At der gives mulighed for opførelsen af boliger med en attraktiv og central beliggenhed.
- At sætte rammerne for en arkitektur der skaber en lys, spændende og imødekommende bebyggelse, der kan være med til at danne rammerne om et trygt byrum.
- At sikre offentlighedens adgang gennem området, og at offentligheden kan tilgå de rekreative områder omkring Selsmosen.
- At søbrinken mellem lokalplanområdet og Selsmosen fortsat kan driftes hensigtsmæssigt og at Selsmosens funktion som regnvandsbassin ikke hindres.

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter dele af følgende matrikler:

7000ag, 147 og 4a Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. november 2024 udstykkes fra disse ejendomme som er indeholdt i lokalplanafgrænsningen.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles ikke i delområder

### 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger samt tilhørende fællesfaciliteter.

## § 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes som én samlet matrikel.

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.

## § 5. Vej, sti og parkering

### 5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området som angivet på bilag 3 og vist i princippet på bilag 2.

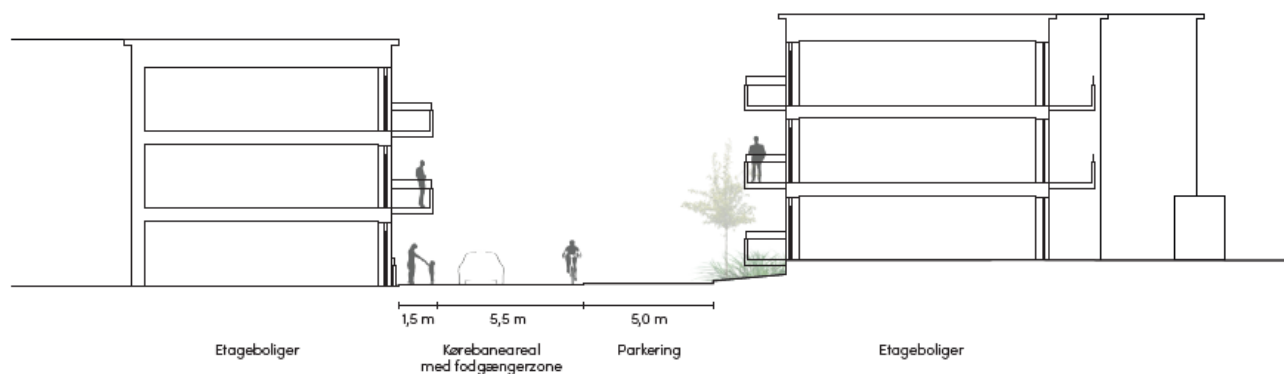
Alle veje inden for lokalplanområdet skal dimensioneres som en vej, der kan bære lastbilstrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

Der kan i området grundlæggende etableres:

#### *Adgangsvej med parkering i terræn*

adgangsvejen med parkering i terræn skal anlægges som vist i princippet på illustrationsplanen på bilag 2.

Vejen skal anlægges med et kørebaneareal på minimum 7 meter hvor de 1,5 meter også skal være én fodgængerzone, samt parkeringspladser, som i princippet vist på nedenstående snittegning.



Kørebanens belægning skal være asfalt og- eller betonfliser.

Fodgængerzonen skal i udtryk være tydeligt adskilt fra kørebanearealet.

#### *Adgangsvej til parkeringskælder*

Der skal anlægges adgangsvej til parkeringskælder som vist i princippet på bilag 2 og 3.

Kørebanens belægning skal bestå af asfalt og- eller betonfliser.

Kørebanen kan afskærmes for at sikre mod fald ved terrænspring.

#### *Urban forplads*

Der skal anlægges adgangsvej til den Urbane forplads som vist i princippet på bilag 2 og 3.



## 5.2 Stier

Der skal etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Selsmosevej og Kulturstrøget, nord om bebyggelsen som vist i princippet på bilag 2 og 3.

Stiforbindelsen må ikke lukkes af eller afspærres.

Derudover kan der etableres interne stier i området efter behov.

Stier skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

## 5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Parkeringspladserne skal anlægges med en udbakningslængde på minimum 7 meter.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter)

Alle parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanens område og kan kun etableres på terræn og i parkeringskælder.

Parkering i terræn skal placeres som i princippet vist på bilag 2.

## 5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 p-pladser pr. bolig

Cykelparkering skal placeres i nærheden af bebyggelsen på terræn eller i parkeringskælder.

Cykelparkeringen kan placeres i cykelskure.

Cykelparkering skal fortrinsvist placeres i 1 niveau

## § 6. Bebyggelsens placering og omfang

### 6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne A1 og A2, som vist på bilag 3, og som angivet i det følgende.

Der kan etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefelterne, såsom legehuse, drivhuse, cykel- og affaldsskure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Der må maksimalt etableres i alt 36 boliger, i en kombination af toværelses- og træværelsesboliger.

Andelen af toværelsesboliger må højst udgøre 50 %  
Andelen af treværelsesboliger skal mindst udgøre 50 %

Der må ikke opføres etværelsesboliger

Toværelsesboliger skal have et bruttoetageareal på min 65 m<sup>2</sup>  
treværelsesboliger skal have et bruttoetageareal på min 82 m<sup>2</sup>

Alle boliger skal have et depot på 3 m<sup>2</sup>

Alle boliger skal være gennemlyste eller belyst fra mindst to facader/gavle.

Der må maksimalt opføres 2.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Herudover må der maksimalt opføres 150 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse

Herudover må der maksimalt opføres 650 m<sup>2</sup> parkeringskælder

## **6.2 Bebyggelsens omfang - Byggefelt A1 og A2**

Bebyggelsen i byggefelterne må kun opføres som etagebebyggelse, i op til 3 etager.

Der kan maksimalt opføres 1.450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i hvert byggefelt.

Inden for hvert af de to byggefelter må der højst opføres 18 boliger

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 15 meter over naturligt terræn eller niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Bygningsdybder må ikke overstige 14 meter. Dette gælder dog ikke parkeringskælderen.

De enkelte bygningsdele skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen, efter princippet som vist på bilag 2.

Der kan udover ovenstående, etableres parkeringskælder på 650 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Parkeringskælderen kan etableres i hele byggefelt A2's udstrækning og mod nord have en større udstrækning, som vist på bilag 3 og bilag 4.

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal, herunder depot og andel af adgangsareal. Altaner og tagterrasser indgår ikke i beregningen.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader må kun opføres i blødstrøgne tegl i hvid, grå eller beige tegl. Facadens tegl skal give et spil i facaden som i princippet nedenfor:



Eksempel på teglstenenes spil i facaden, med mønstermurværket ovenover.

Vinduesrammer og døre skal fremstå i enten træ eller aluminium i en mørk nuance, såsom antracit, rødbrun eller sort.

Alle facader skal udføres med detaljer som mønstermurværk, standerskift, recesfremspring eller – tilbagetrækninger eller mindre partier i andet materiale som træ, stål, zink eller aluminium, til sammenbinding af vinduespartier.



Eksempel på mønstermurværk der sammenbinder vinduespartier

Indgangspartier skal gives en særlig markering i form af udhæng eller indramning.

Alle facader og gavle skal brydes af vindues- eller dørpartier på alle etager.

### 7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage med tagpap.

Der kan etableres solceller på tagfladen

Der kan etableres grønne tage, såsom sedumtage på tagfladen.

Tagfladens møde med facaden skal markeres med en sternkant der maksimalt må være 30 cm høj og rage 10 cm ud ift. facaden.

Sternkanten skal have en lys farve lig bygningsfacaden, og udføres i zink eller aluminium.

### 7.3 Altaner og terrasser

Alle boliger skal have egen altan eller terrasse tilknyttet boligen. Boliger i stueplan i byggefelt A2 der vender ud mod parkeringspladsen, er undtaget ovenstående.

Altaner og loggiaer må være helt eller delvist indeliggende og maksimalt rage 1,7 meter vandret ud fra facaden.

Private terrasser må ligeledes maksimalt rage 1,7 meter ud fra facaden.

Altaner må ikke have faste overdækninger eller permanent belysning, sidstnævnte kan dog tillades ved indeliggende altangange/loggiaer.

Påhængte altaner, samt terrasser kan overskride byggefelternes afgrænsning.

Altaner skal have en belægning i træ eller træfarvet komposittræ, eller lys beton.

Altaner og loggiaer kan udføres med kombinerede lukkede partier og glasværn, efter princippet som vist nedenfor.



Lukkede partier skal fremstå lyse og af beton eller galvaniseret pulverlakeret metal, og med håndliste enten i tilsvarende eller i træ.

Der kan opsættes afskærmning i en af siderne i en højde på maksimalt 1,8 meter i samme materiale og farve som værn eller som matteret glas.

Undersiden af altanen skal fremstå i lysegrå eller hvid nuance.

#### **7.4 Sekundære bygninger**

Skure, affaldsskure, cykelskure m.v. skal fremstå i træbrædder eller trælameller, enten ubehandlede eller behandlede i naturfarve eller sortmalede

Facaderne kan begrønnes med beplantning.

Tage kan begrønnes med sedum.

Sekundær bebyggelse må have en maksimal højde på 2,5 meter

#### **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 maksimalt gå 1 meter over tagfladen.

Tekniske installationer skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke reflekterende materiale, som i farve er lig bebyggelsens øvrige fremtræden. Rør og lign. skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal placeres så de ikke er synlige fra terræn og fremstå integreret i bebyggelsen.

### **§ 8. Skiltning og belysning**

#### **8.1 Skiltning**

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

#### **8.2 Belysning**

Der skal udføres belysning på veje, stier og pladser i lokalplanområdet.

Vejbelysning på adgangsveje, parkeringspladsen, og den urbane forplads, må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter.

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 meter eller som pullertbelysning, ligesom der kan suppleres med stemningsbelysning.





Eksempler på stemningsbelysning

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

### § 9. Ubebyggede arealer

Der skal etableres fælles sammenhængende opholdsarealer på terræn svarende til mindst 20 % af bruttoetagearealet.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mindst 10 % af opholdsarealet skal indrettes til legeareal.

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

#### *Gårdrummet mod Selsmosen*

Det ubebyggede areal skal grundlæggende indrettes efter principperne som vist på nedenstående illustration:

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



BUNDDÆKKE 1  
Førglemmigej  
Vild kløver  
Tusindfryd  
Hunde-viol

HÆK  
Averbøg

BUNDDÆKKE 2  
Engelsød  
Skovsyre  
Anemone  
Hunde-viol

GRÆS  
Plænegræs

GRÆS  
Pryd- og naturgræs

Der kan plantes store træer som lind eller ægte kastanje.

Plateauet over parkeringskælderen, skal udformes som et grønt fælles opholdsareal på nær de private terrasser der kan etableres i henhold til § 7.3.

### 9.1 Belægning

Belægninger må kun udføres som fliser, betonsten, slotsgrus eller lignende. Kanter omkring bede kan dog udføres i cortenstål eller lignende.

Parkeringspladser kan belægges med græsarmering.

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

Den urbane forplads angivet på Bilag 2, skal etableres med en belægning af betonfliser, sten eller anden lignende belægning.

Stiforbindelsen mellem Selsmosevej og Kulturstrøget, skal udføres med samme belægning som gangzonerne ved Kulturstrøget, som beskrevet til højre.

Stier derudover skal udføres med enten grusbelægning, betonfliser, OB-belægning eller asfalt.

### 9.2 Kantzoner

Kantzoner mod veje uden for lokalplanområdet må kun etableres med en kombination af fast belægning, bunddække, pryd- og naturgræs og træer, efter princippet som vist på bilag 2.

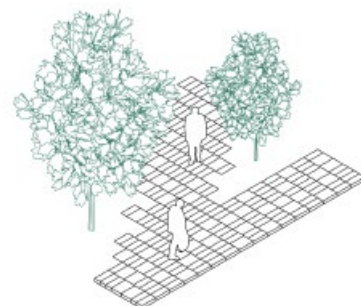
I kantzonen langs vejene, kan der kun plantes træer i form af spidsløn eller rødtjørn.

Der kan suppleres med klatrebepantning på facader og afskærmning og/eller plantekasser i naturtræ eller sortmalede, som dog ikke må stå i vejen for brandredningsarealer.

I kantzonen mod vej skal terrænspring i bebyggelsen optages af plinte eller beplantning som vist i princippet nedenfor



TERRASERING  
Overgangen mellem terræn og plateauet over parkeringskælderen danner siddepladser.



Ved Kulturstrøget etableres gangzoner med en kombination af betonfliser i to forskellige størrelser i farven Siena. Fliserne er i størrelsen 20x50 cm og 35x50 cm.



Pladser i kantzonen til affaldshåndtering skal afskærmes mod tilstødende veje. Afskærmningen skal følge principperne for udformning af sekundær bebyggelse jf. § 7.4 og herudover begrønnes med beplantning.

Afskærmning af affaldshåndtering ved den urbane forplads kan dog etableres i beton og integreres med siddemuligheder ud mod Kulturstrøget.

Der skal i udformningen og indretningen af kantzonen tages højde for behovet for brandredningsarealer.

### 9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes udenfor lokalplanområdet. Forsinkelsen kan ske ved bede, lavninger, rør mv. eller kombinationer af disse.

### 9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. bilag 5, må udføres.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel udover det der er tilladt iht. koteplanen på bilag 5.

Ud over ovenstående kan der foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter.

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

### 9.5 Hegn og værn

Ved lodrette kanter og fald på mere end 50 cm skal der sikres med værn eller trappesering.

Der skal hegnes med et hegn i maksimalt 1 meters højde mod Selsmosen. Hegnet skal være i træ og kan placeres langs lokalplanens nordlige afgrænsning.



OPHOLD  
Muren kan æges i højde, så der skærms mod affald og samtidig tilbydes en opholdsbænk mod Kulturstrøget



Der må ikke hegnes mod omkringliggende veje, undtagen ved cykelskure, affaldshåndtering og ved nedkørslen til parkeringskælderen.

Værn skal etableres i beton eller pulverlakeret stål i kombination med glas, med håndliste enten i tilsvarende eller træ.

## **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 §§ 9.1 og 9.2.

### **10.4 Stiforbindelse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før end den gennemgående stiforbindelse er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2.

### **10.5 Støj**

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

### **10.6 Afskærmning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før end renovation og affaldshåndtering er afskærmet mod Kulturstrøget.

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

### **11.1**

Byplanvedtægt 1-25 Et område nord for jernbanen og Taastrup Have, vest for Selsmosevej, Syd for Kirkevej, vedtaget af Høje-Taastrup Byrådet den 20.09.1969 ophæves i sin helhed.

## § 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 29. januar 2025 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 1.87 for etageboliger syd for Selsmosen.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 31. januar 2025 til 22. april 2025.


Michael Ziegler  
borgmester


/

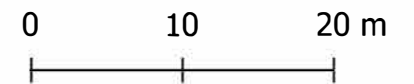
Lars Holte  
kommunaldirektør

# Bilag 1 - Eksisterende forhold

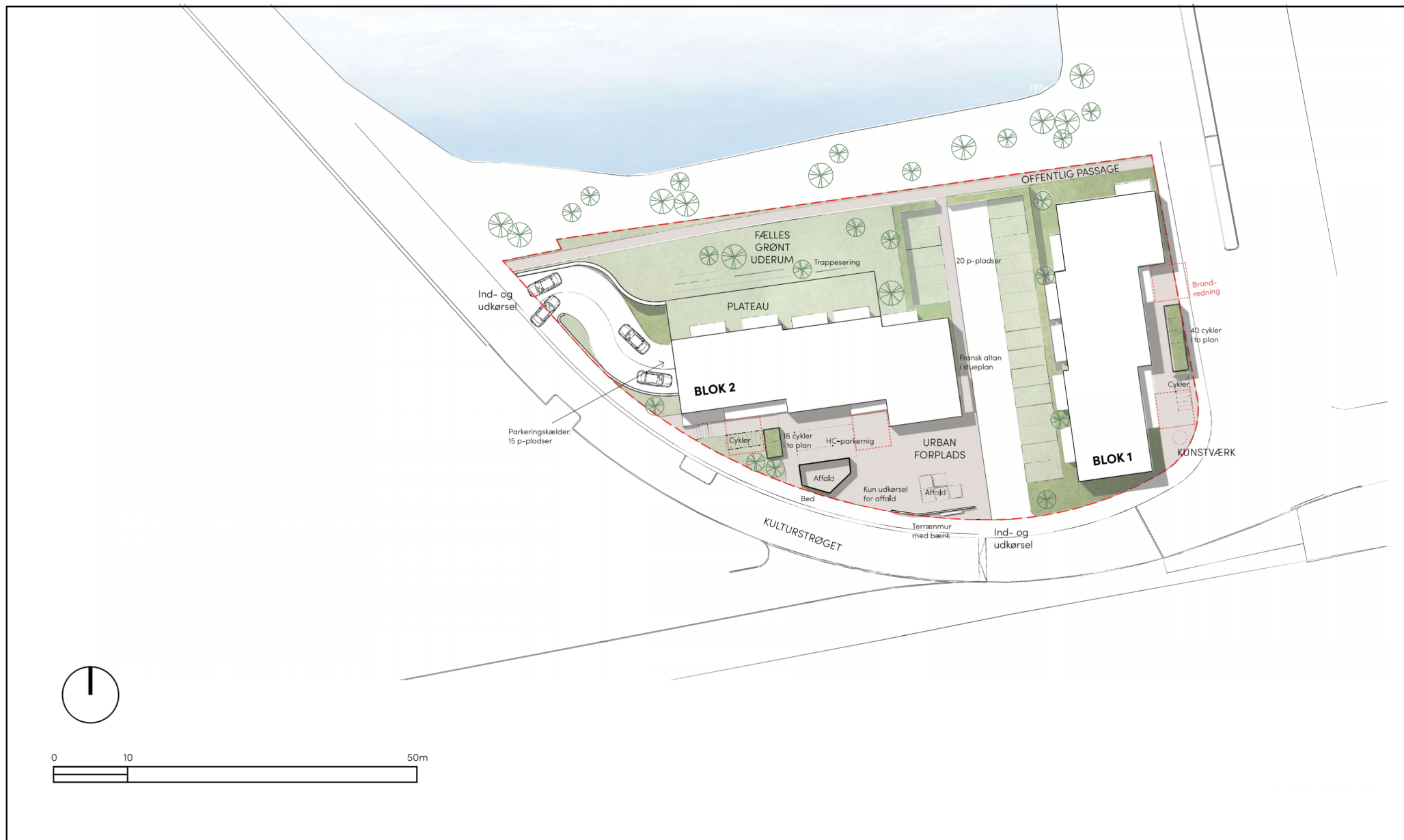


 Lokalplanafgrænsning

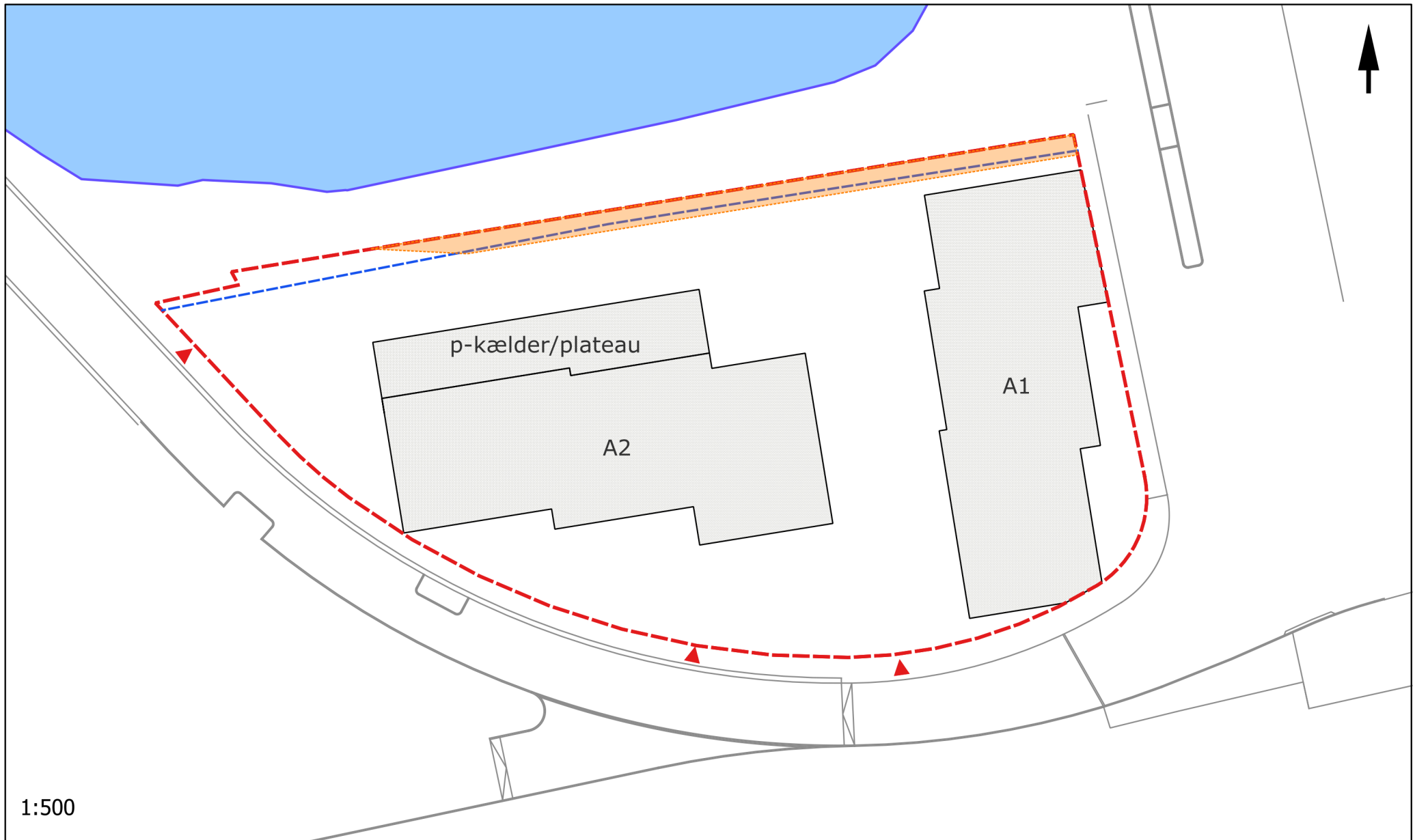
 Matrikler



## Bilag 2 - Situationsplan

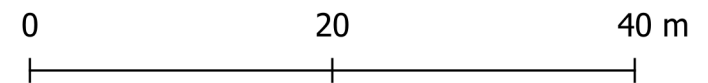


# Bilag 3 - Byggefelter og vejadgang

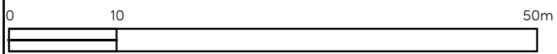
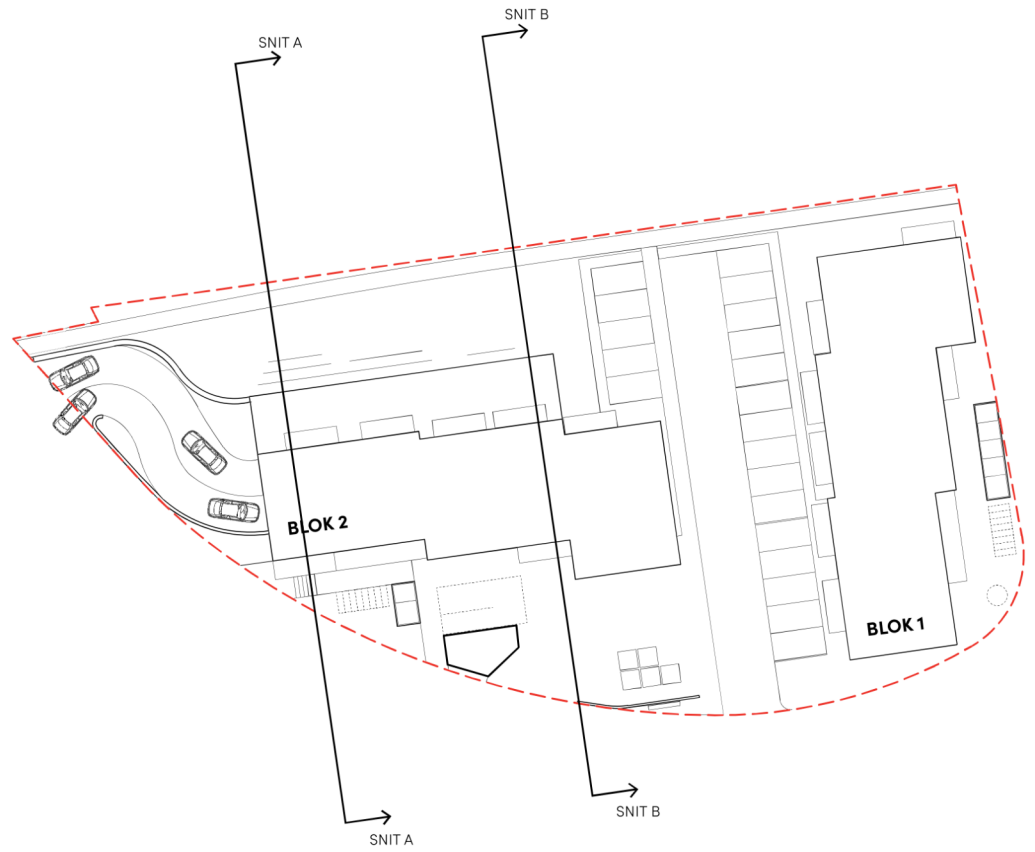
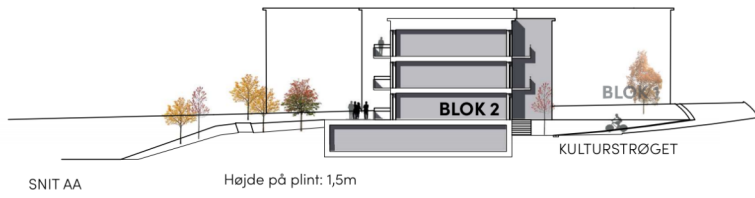
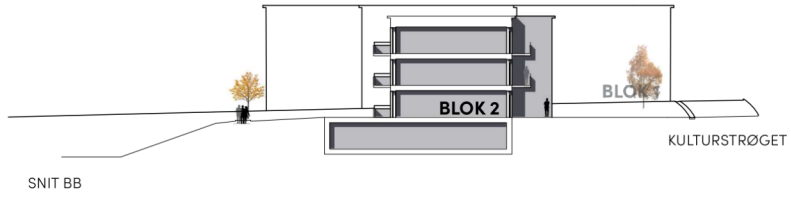


1:500

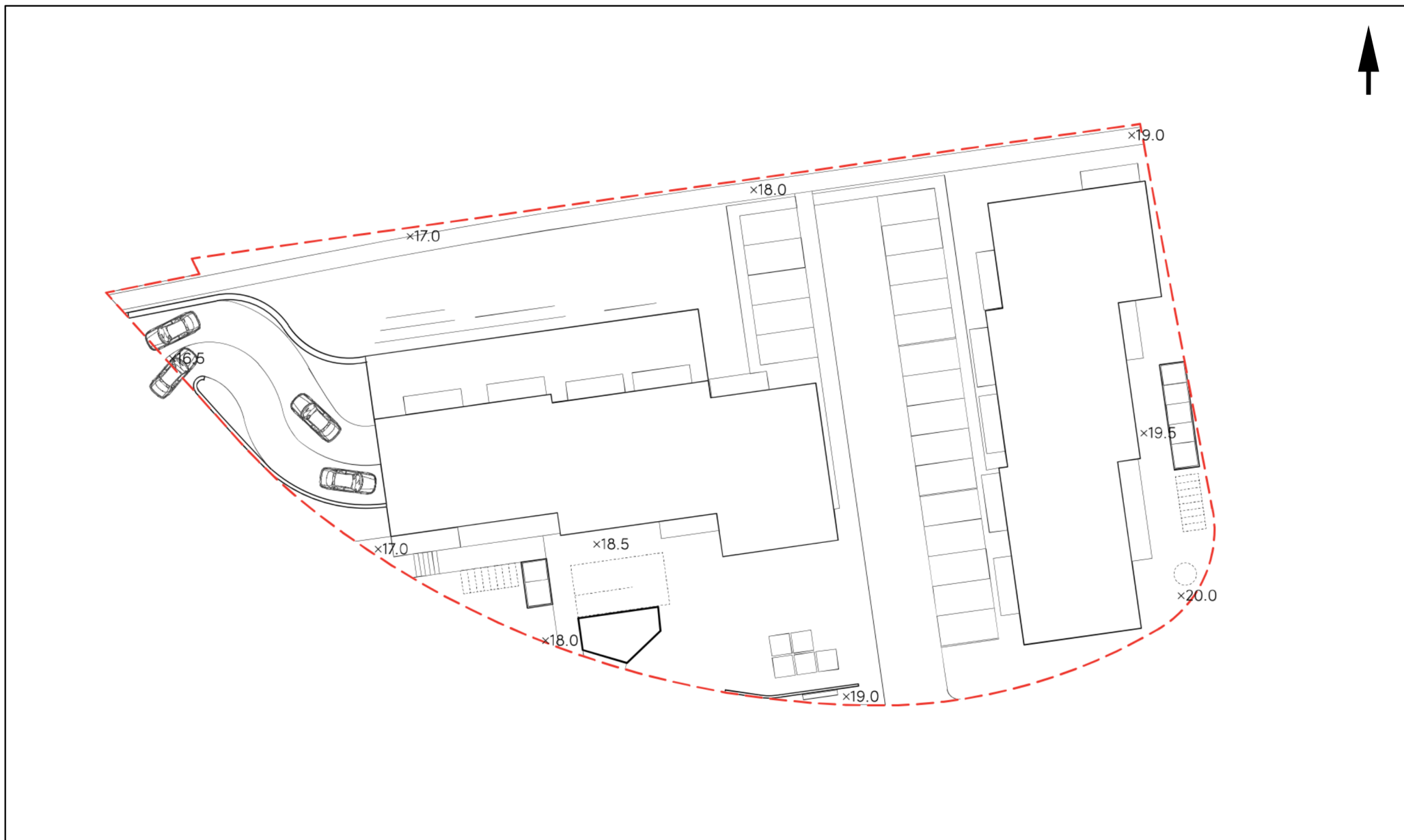
- Lokalplanafgrænsning
- Vejadgang
- Fremtidigt servitútbælte
- Byggefelter
- Stiforbindelse



# Bilag 4 - Snitdiagrammer



# Bilag 5 - Fremtidige koter



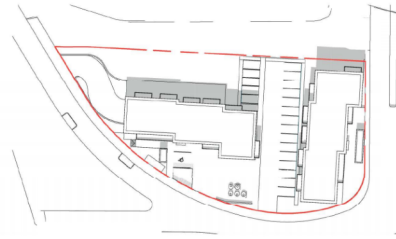
# Bilag 6 - Skyggediagrammer



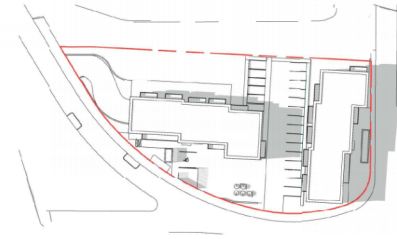
21. JUNI



08:00



12:00



16:00

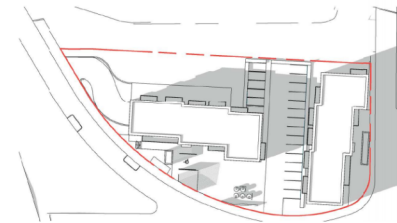
21. MARTS og  
21. SEPTEMBER



08:00



12:00

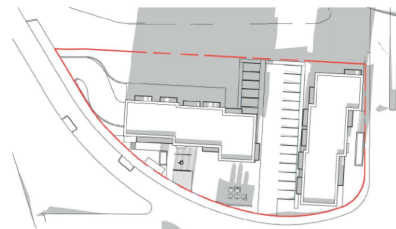


16:00

21. DECEMBER



08:00



12:00



16:00