



FORSLAG

LOKALPLAN 2.39

FOR RÅDHUSGRUNDEN



**Høje-Taastrup
Kommune**

Januar 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning	13
Tilladelser efter anden lovgivning.....	17
Bestemmelser	20
§ 1. Formål	20
§ 2. Område og zonestatus.....	20
§ 3. Anvendelse	20
§ 4. Matrikulære forhold.....	21
§ 5. Vej, sti og parkering	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
§ 8. Skiltning og belysning.....	30
§ 9. Ubebyggede arealer	32
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	34
§ 11. Grundejerforening	35
§ 12. Dispensationer efter naturbeskyttelsesloven.....	35
§ 13. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	35
§ 14. Retsvirkninger	35

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Delområder og bebyggelse

Bilag 3 – Veje og stier

Bilag 4 – Friarealer og bevaringsværdige træer

Bilag 5 – Højdekurver og terræn

Bilag 6 – Principiel udstykningsplan

Bilag 7 – 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 fremsætte 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

Efter at Høje-Taastrup Kommune har fået opført et nyt rådhus et andet sted i byen, blev den gamle rådhusgrund solgt til en privat investor, og Byrådet vedtog i 2021 en lokalplan, som skulle muliggøre en omdannelse af grunden til et nyt boligområde.

Det viste sig dog efterfølgende svært af bl.a. tekniske årsager at realisere det projekt, som dannede grundlag for lokalplanen. Samtidig opstod der hos ejeren et ønske om at bevare rådhuset og transformere det til etageboliger i stedet for, som tidligere ønsket, at rive det ned.

I takt med et øget fokus på, at bæredygtighed også handler om bevaring af bygninger som alternativ til nybyggeri og om genbrug af byggematerialer, har Byrådet ønsket at fremme dette ændrede projekt gennem en ny lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet – 'rådhusgrunden' – omfatter et areal på 103.707 m² i Høje Taastrup. Det afgrænses af Roskildevej, Halland Boulevard, Bygaden og Præstegårdsvej.

Området har fra 1981-2023 huset kommunens rådhus med en tilhørende varmecentral (tidligere trykkeri) og en gammel gård,

som har huset kommunale funktioner. Der ligger desuden indenfor området et regnvandsbassin.

Rådhusgrunden ligger i forlængelse af Høje Taastrup landsby og som nabo til kirken og det åbne land mod vest.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at muliggøre en udvikling af den gamle rådhusgrund, som dermed får nyt liv i form af boliger, detailhandel og andre mindre erhvervsformål. Herunder at sætte rammer for transformationen af rådhusbygningen til boliger med tilhørende velfungerende, grønne opholdsområder.

Lokalplanen sætter desuden rammer for trafikale forhold mv.

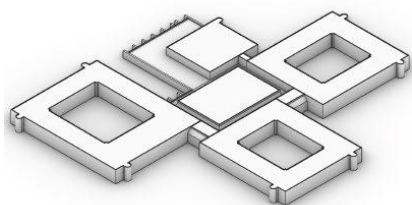
Bebyggelse

Lokalplanen muliggør i alt op til 330 boliger, fordelt på etageboliger og rækkehuse i forskellige størrelser. Hertil kommer et bydelshus samt en dagligvarebutik.

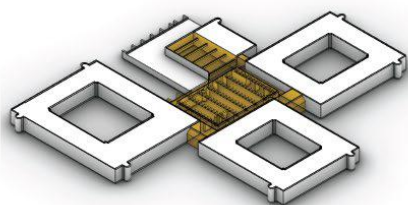
Den samlede bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, svarer til en bebyggelsesprocent på 30 for hele området i alt. Det svarer til 31.118 m². Af beregningstekniske grunde tillægges dog en mindre buffer, således at den samlede byggeret i lokalplanen er på 31.400 m².

Der er tale om op til 200 etageboliger, som indrettes i det tidligere rådhus, der transformeres fra kommunalt rådhus med kontorer, kantine og byrådssal til moderne boliger i forskellige størrelser og antal etager. Målet er at genbruge de eksisterende konstruktioner og materialer i vidt omfang.

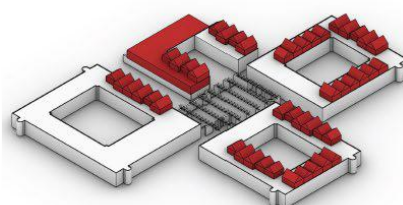
Rådhusbygningen skal i store træk bevare sit oprindelige udtryk fra de tidligere 1980'ere med gedigne, røde murstensfacader med murede gesimser, runde trappetårne og stramt modulerede vinduespartier. Et vigtigt kendetegn er de vandrette linjer, som giver bygningen en tyngde og et roligt udtryk, og som lokalplanen søger at bevare. Samtidig giver de tilføjede boliger på taget med deres saddeltage et kontrastfyldt modspil hertil med deres mindelser om gamle landsbyhuse. De er med til at signalere bygningens nye identitet og svarer i deres samlede areal nærmest 1:1 med de m², som 'fjernes', når taget over den gamle aula og byrådssal rives ned.



Rådhuset i dag



Åbning af uderum



Landsbyen på taget

Med Høje Taastrup Kirke som en af de nærmeste naboer er der i lokalplanen indarbejdet nogle sigtelinjer, som begrænser ny bebyggelse på taget til de steder, hvor den ikke skærmer for indkig til kirken fra bl.a. Bygaden.

Derudover kan der opføres op til 130 rækkehusboliger. Her er det vigtigt at skabe en variation i udtrykket, hvilket også inkluderer muligheden for genbrugsmaterialer, som gør at de spiller sammen med det transformerede rådhus. Der skal derfor varieres i facadematerialer og farver rækkehusblokkene i mellem. Samtidigt sørger ensartede træk i formgivningen af bygningskroppene for en ro, som også efterlader plads til kirken og landsbyen i baggrunden. Lokalplanen stiller dog krav om, at der skal opføres både ét- og toplansrækkehuse, som er med til at give et varieret boligudbud. Etplansrækkehusene får saddeltage i en højde på op til 7 meter, toplansrækkehusene får ensidig taghældning i en højde på op til 8 meter.

I lokalplanområdet nordøstlige hjørne udlægges en dagligvarebutik på op til 1.500 m², som også med sin tilbagetrukne placering ift. Roskildevej forsøger at indordne sig omgivelserne. En højde på maks. 7 meter skal bidrage til at give indsyn til og ikke tage for meget fokus fra Høje Taastrup Kirke.

Endelig bevares den tidligere varmecentral nord for rådhusbygningen, som indrettes til et bydelshus med café og diverse fælles faciliteter.

Opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om opholdsarealer, som baserer sig på de eksisterende grønne områder på rådhusgrunden, som i vid udstrækning skal bevares. Flere af de store træer på grunden, herunder rækken langs med Præstegårdsvej, må ikke fældes, ligesom de inderste rækker af lindealleen på begge sider af Øtoftegårdsvej skal bevares for størstedelen af strækningen. Regnvandsbassinet bevares ligeledes og får med gangstier rundt omkring en rekreativ funktion.

Der opereres med forskellige grader af privathed i de fælles opholdsarealer. Fra fælles, åbne parkområder, hvor der gives mulighed for en blanding af frodig beplantning, græsplæner og legepladser, til to ankomstområder foran rådhusbygningen, som får en mere urban karakter med belægning og siddeophold, og endelig de tre eksisterende gårdhaver, som også skal fungere som fælles, grønne haver. Derudover åbnes det tidligere store aularum, 'fodbadet', og den gamle byrådssal i rådhuset op, så de sammen danner et halvåbent atriumgårdmiljø med beplantning, bænke mv. Et vigtigt træk er, at alle fælles opholdsarealer får adgang for offentligheden, og som fodgænger kan man gå igennem rådhusbebyggelsen og videre igennem området.

Desuden skal alle etageboliger have egen terrasse eller altan og alle rækkehusboliger egen for- og baghave, dog med mulighed for undtagelse ved mindre boliger placeret i hjørner. Hele

lokalplanprojektet har bæredygtighed som et gennemgående princip, hvilket også gælder ønsker om en stor variation og artsrigdom i beplantningen. Som et led i at opfylde dette har lokalplanen ikke fastsat bestemmelser om særlige arter mv.

Håndtering af regnvand

Inden for området kan der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af regnbede, lavninger og åbne og lukkede render.

Veje, stier og parkering

Der skal sikres vejadgang til området fra både Bygaden og Halland Boulevard. Det eksisterende kryds ved Halland Boulevard og Øtoftegårdsvej omdannes, så det fremover kun kan anvendes til indkørsel. Til gengæld etableres et nyt kryds længere nede ad Halland Boulevard, som både kan anvendes til ind- og udkørsel. Ved Bygaden bevares den eksisterende indkørsel til eksisterende parkeringsområde mens de eksisterende to udkørsler reduceres til kun én.

Den del af Øtoftegårdsvej, som løber i området, bevarer sit forløb og de inderste rækker af den tilhørende lindeallé, men den omdannes fra bilvej til en kombineret cykel- og gangsti (med undtagelse af den første, korte strækning mellem Halland Boulevard og dagligvarebutikken). Den bliver også et sammenbindende byrum med mulighed for ophold, leg og aktiviteter – og de steder, hvor nye bilveje krydser alleen, skal der sikres hastighedsdæmpende tiltag. Lokalplanen sikrer således en gennemgående passage for fodgængere og cyklister gennem lokalplanområdet fra Bygaden og op til dagligvarebutikken og videre ud på Roskildevej eller omvendt.

Der er planlagt en omlægning af cykelstierne i området – der anlægges cykelstier i begge sider af Halland Boulevard på strækningen mellem Roskildevej og rundkørslen, mens en del af cykelstien inde på rådhusgrunden til gengæld nedlægges. Den eksisterende cykleforbindelse igennem området, fra Bygaden til tunnelen under Halland Boulevard, bevares dog, idet alle cykelstier i området ændres til 'fællestier' for både gående og cyklister.

Endelig sikrer lokalplanen et net af gangstier fordelt i hele lokalplanområdet.



Fordeling af bilveje og stiforbindelser i området.

Parkeringsnormer fastlægges til hhv. 1,3 p-plads pr. rækkehus, 1 p-plads pr. etagebolig samt 1 p-plads pr. 25 m² butikserhverv. Den nye lokalplan rummer mulighed for andre typer erhverv, og her er normen 1 p-plads pr. 50 m², hvilket er i tråd med retningslinjer i Kommuneplan 2021. Parkeringsnormerne er generelt fastsat med udgangspunkt i nærheden til Høje Taastrup Station.

Der skal sikres mulighed for etablering af ladestandere. Her skal ladestanderbekendtgørelsen som minimum efterleves.

Klimatiltag

Udover, at rådhusets transformation til boligbebyggelse medvirker til et reduceret ressourceforbrug som alternativ til nedrivning, giver lokalplanen bl.a. også mulighed for solceller på alle tage.

Derudover er der fastsat bestemmelser om bl.a. bebyggelsens udseende med relativt stor grad af fleksibilitet, hvilket sker med henblik på, at bygningerne kan bygges og indrettes med genbrugs- og genanvendte materialer. Disse kan være svære at skaffe i tilstrækkeligt omfang, hvis der stilles for stramme krav til f.eks. udseende.

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.

Planen fastsætter rammerne for udvikling og fortætning indenfor et eksisterende byområde. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

Støjgener

Der er udarbejdet en støjrapport, hvori beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for boligområder på 58 dB ikke vil kunne overholdes i visse dele af lokalplanområdet tæt ved Roskildevej og Halland Boulevard uden støjdæmpende foranstaltninger.

Da lokalplanområdet udlægges til et byområde med blandede byfunktioner betyder det, at støjgrænserne lempes, og at der dermed godt kan planlægges for støjfølsom anvendelse. Der bør dog aldrig planlægges for boliger i områder, hvor støjniveauet fra veje overskrider 68 dB. Lokalplanen stiller derfor krav om støjskærme langs Roskildevej og Halland Boulevard, da beregningerne viser, at støjniveauet dermed kan holdes på maks. 62 dB på de ramte boligernes facader. Ifølge beregningerne skal skærmene til det formål have en højde på 3 meter. Ligeledes forventes de indendørs støjkrav at kunne overholdes ved hjælp af byggematerialer, særlige vinduer mv. Ved boligernes opholdsarealer kan støjgrænsen på 58 dB ifølge beregningerne dog overholdes som påkrævet.

Der gives mulighed for en dagligvarebutik i lokalplanens nordøstlige område. Det forventes, at støj fra butikkens vareindlevering kan overholde de vejledende støjgrænser, da der planlægges en inddækket læsserampe. Kan støjgrænserne ikke overholdes, vil dagligvarebutikken blive pålagt yderligere støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljølovgivningen.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzonen må ikke flyttes fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Risiko for oversvømmelse

Der vurderes ikke at være risiko for oversvømmelse i området ved større hverdagsregnhændelser. I tilfælde af ekstremregn kan der dog være risiko for, at kloaksystemets kapacitet overskrides.

Bygningerne skal sikres mod oversvømmelse, så nedbør ledes væk fra bygningerne og ud til eventuelle LAR-løsninger. I den forbindelse vil der være særlig fokus på bygningernes indgange, hvor krav om niveaufri adgang udføres skybrudssikret. Her vil et særligt fokusområde være nedgangene til parkeringskælder og cykelparkering i rådhusbygningen, som ligger udsat i tilfælde af 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 ca. 4,5 km nord for området.

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 foretaget en undersøgelse af forekomst af flagermus i området. Der er registreret 8 flagermusarter i området. Der fældes to træer, som ikke kan udelukkes at være rastetræer, men dette, såvel som nedrivning af den gamle gård, forventes ikke at påvirke bestandene negativt. I gården, som nedrives med lokalplanens virkeliggørelse, er der ikke fundet spor af flagermus. Inden ombygning af rådhusbygningen skal denne gennemgås for spor af flagermus.

Kommunen har senest i 2019 undersøgt bl.a. regnvandsbassinet for padder, og der er ikke fundet bilag IV-arter. Nærmeste ynglevandhul for Spidssnudet Frø er ca. 400 meter nord for lokalplanområdet og for Stor Vandsalamander ca. 400 meter mod nordvest. Det er kommunens vurdering, at afstanden kombineret med Roskildevejs barriereeffekt betyder, at lokalplanområdet ikke fungerer som rasteområde for padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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 udelukket, at der findes markfirben indenfor projektområdet, da der ikke er egnede levesteder.

Naturbeskyttelse

Det eksisterende regnvandsbassin i den nordlige del af området er levested for dyre- og planteliv. Regnvandsbassinet fastholdes med lokalplanen og vil samtidig indgå som et rekreativt element, som der anlægges små gangstier rundt omkring. Regnvandsbassinet er beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det forudsætter en dispensation fra § 3 at ændre det.

Bygge- og beskyttelseslinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 som følge af nærheden til Høje Taastrup Kirke. Indenfor en afstand på 300 meter fra kirken må der således ikke opføres bygninger med en højde på over 8,5 meter uanset terrænforhold. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse på taget af rådhuset med en samlet bygningshøjde på op til 15 meter, hvilket således vil forudsætte en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

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.

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 erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af dels Taastrup Nord og Ishøj Solhøj indsatsplanområder for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I nærværende 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 indvindingsoplunde 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 indvindingsoplunde uden for disse".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen

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 at byspredning i det åbne land begrænses. Byudviklingen og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentreres i nærhed til stationerne.

Lokalplanen ligger inden for byfingeren og muliggør fortætning med boliger inden for et eksisterende boligområde. 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 2.B.13 Rådhusgrunden.

Området er udlagt til boligområde.

Rammebestemmelserne fastlægger også en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 30, og der kan bygges i op til 4 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelsesmulighederne. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

Med kommuneplantillæg nr. 11 tilføjes følgende specifikke anvendeskategorier fra plandata.dk's liste: Kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv samt øvrige ferie- og fritidsformål. Lokalplanen giver mulighed for en blanding af boliger i form af etageboliger og tæt-lav boliger, en dagligvarebutik, en eller flere cafeer, samt øvrige mindre butikserhverv, lagerudlejning, kulturelle foreningsformål mv. Med kommuneplantillægget kan alle disse funktioner således rummes indenfor kommuneplanens rammer.

Derudover ændres bestemmelser om detailhandel, se dette afsnit.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er vedtaget endeligt.

Detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende inden for Høje Taastrup bymidte. Inden for rammeområde 2.B.13 må der være et samlet butiksareal

på 1.500 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 1.500 m², og der er ikke udlagt mulighed for udvalgsvarebutikker.

For at lokalplanen også kan udlægge areal til udvalgsvarebutikker jf. foregående afsnit, er der behov for ændringer i både kommuneplanrammen og i retningslinjerne for detailhandel.

I rammebestemmelserne forøges den samlede ramme til detailhandel fra 1.500 m² til 2.000 m², således at der tilføjes mulighed for udvalgsvarebutikker på samlet højst 500 m². det tilføjes derudover, at udvalgsvarebutikkerne må have med en maksimumsstørrelse på 200 m². I retningslinje 1.4.1 om Bymidter tilføjes en tilsvarende en maksimumsstørrelse for udvalgsbutikker på 200 m² til rådhusgrunden, da der ikke var fastsat en sådan. Da den samlede ramme til butiksformål på rådhusgrunden i retningslinje 1.4.1 er på i alt 2.000 m², og da der samtidig kun bruges 1.500 m² til dagligvarebutik jf. lokalplanen, ændrer dette ikke noget i forhold til de udlagte maksrammer bruttoetageareal andre steder i Høje Taastrup bymidte.

I forhold til de eksisterende gældende forhold vurderes ændringen at være af underordnet betydning for den øvrige detailhandel i Høje Taastrup-området, da der er tale om begrænset samlet areal til udvalgsvarebutikker på 500 m². Heraf må de 200 m² kun etableres som en kombineret cafe og butik. Dette kan tænkes primært at tiltrække mindre specialbutikker af lokal karakter og med kundestrømme, som ikke påvirker trafikale forhold i området.

Lokalplaner i området

Lokalplan 2.05.3

Lokalplan 2.05.3 fra 2021 er gældende for området og udlægger området til en blanding af rækkehuse, enfamiliehuse og etageboliger samt en dagligvarebutik, men aflyses med nærværende lokalplan.

Lokalplan 2.23.4

Lokalplan 2.23.4 for en multiarena i Det Regionale Fritidsområde indeholdt bestemmelser om en cykel/gangsti tværs over Roskildevej og ind på rådhusgrunden. Lokalplanen er aflyst, men en mindre del af den er imidlertid ved en fejl ikke aflyst, og det er denne del, som lapper ind over lokalplanområdet, som dermed aflyses med nærværende lokalplan.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Et af udviklingsstrategiens mål er at udvikle attraktive og bæredygtige boligområder med plads til alle.

Lokalplanen understøtter dette mål ved at muliggøre, at et eksisterende byområde, hvis tidligere funktion ikke længere er aktuel, omdannes til et varieret boligområde med forskellige boligstørrelser- og typer og med mulighed for fælles aktiviteter og faciliteter både ude og inde.

Klimaplan 2030

Klimaplan 2030 for Høje-Taastrup Kommune har især fokus på reducere af energiforbrug, og den bygger også videre på udviklingsstrategien, som igen trækker på kommunens bæredygtighedsambitioner inspireret af FN's Verdensmål.

Lokalplan 2.39 udspringer også af et stort fokus på bæredygtighed gennem bl.a. genanvendelse af bygninger og byggematerialer.

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 understøtte, at den nye bebyggelse tilpasses de omkringliggende bebyggelser i udformning og ved at sikre udearealer af høj kvalitet og give mulighed for et højt ambitionsniveau hvad angår både arkitektur og bæredygtighed.

Natur- og Friluftspolitik

Lokalplanen arbejder i tråd med kommunens Natur- og Friluftspolitik med at skabe grønne mødesteder i byen til aktiviteter, fællesskab og rekreation.

Træstrategi

Det er en del af træstrategiens formål at gamle træer skal søges bevaret. Dette understøtter lokalplanen ved at udpege en stor del af de gamle træer indenfor området som bevaringsværdige. Træerne er med til at give karakter og kvalitet til området.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Området er separatkloakeret og spildevand skal tilsluttes HTK Kloak A/S spildevandsledninger.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Området er forsynet med fjernvarme fra Høje Taastrup Fjernvarme. Der er tilslutningspligt for både eksisterende og ny bebyggelse jf. Høje-Taastrup Kommunes varmeplan.

Andre planforhold

Servitutter

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

En enkelt tilstandsservitut, tinglyst 14-03-1964 om en vejbyggelinje på 35 meter fra vejmidte på Roskildevej, er vurderet uforenelig med denne lokalplan, da byggelinjen ønskes reduceret til 25 meter fra vejmidte. Servitutten er offentligretlig og kan ikke aflyses med lokalplanen i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Der skal derfor ske en påtegning af denne servitut med en ny byggelinje på 25 meter fra vejmidte, da Høje-Taastrup Kommune – som har overtaget vejmyndigheden fra de tidligere amter – ikke vurderer dette i modstrid med de vejæssige interesser omkring Roskildevej på denne strækning.

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 arbejdes med en jævn fordeling af affaldsbeholdere, som skal afskærmes ifølge lokalplanen. Lokalplanen giver desuden mulighed for et stort, fælles skur til storskrald, som også vil kunne bruges til byttecentral mv.

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

De ekstra etager, som kan tilføres ovenpå dele af rådhusbygningen, giver bebyggelsen en samlet maksimal højde på 15 meter visse steder, som angivet på kortbilag 2. Naturbeskyttelseslovens § 19 fastsætter en kirkebyggelinje på en radius på 300 meter fra Høje Taastrup Kirke, hvor indenfor der kun må bygges i en højde på maks. 8,5 meter. Byggeriets realisering forudsætter derfor en dispensation fra kirkebyggelinjen.

Høje-Taastrup Kommune er myndighed på Naturbeskyttelsesloven og giver med nærværende lokalplan dispensation fra lovens § 19 til bebyggelse, som overskrider den tilladte højde på 8,5 meter indenfor kirkebyggelinjen, jf. lokalplanens § 12.

Kirkebyggelinjen har til hensigt at sikre, at kirker ikke skjules af højere byggeri i nærheden, men at den visuelle oplevelse af kirken i (by)landskabet bevares og ikke forstyrres af andre bygninger.

Som begrundelse for dispensationen vurderer kommunen, at hensynet til den visuelle påvirkning af Høje Taastrup Kirke varetages af lokalplanen af følgende grunde:

- Der vil fortsat være synlighed til kirken set fra rundkørslen ved Halland Boulevard, hvorfra det skønnes særligt vigtigt, at kirken er synlig – som en del af landsbymiljøet. Den ny bebyggelse ændrer ikke ved dette.
- Der vil fortsat være synlighed til kirketårnet fra Halland Boulevard visse steder – selvom den ny bebyggelse i nogen grad vil skærme for indkig andre steder.
- Den høje beplantning langs Hallands Boulevard vil dog blive fældet og erstattet med en lavere beplantning, som skal give bedre indblik. Lokalplanen sikrer dette igennem krav om en ny, lavere beplantning. Dette tiltag skønnes at forbedre synligheden til kirken sammenlignet med eksisterende forhold.
- Lokalplanen fastlægger en ny sigtelinje fra Halland Boulevard mod kirken, hvor eksisterende forbindelsesbygning rives ned, og taget på rådhuset friholdes fra nybyggeri. Sigtelinjen skabes ved det nye busstoppested på Halland Boulevard, hvor der vil være mulighed for ophold og dermed for at se kirken.
- Lokalplanområdet ligger lavere i terrænet end kirken, hvorfor den nye bebyggelse ikke vurderes at virke lige så dominerende i forhold til kirken, som hvis de lå i samme niveau. Det eksisterende tag på rådhuset ligger i cirka samme kote som gulvet i kirken, faktisk en smule lavere.
- Hver tagbolig på rådhusets tag får sadeltag, hvilket vurderes at nedtone bebyggelsen og give dem udtryk som mindre landsbyhuse, modsat en ekstra etage med f.eks. større sammenhængende fladt tag, som kunne virke mere voluminøst.
- Bebyggelsen skal opføres i dæmpede, naturlige farver for ikke at skabe for meget uro i forhold til kirken.



Eksempel på bebyggelse: Lokalplanen fastlægger en ny sigtelinje fra Halland Boulevard mod kirken, hvor eksisterende forbindelsesbygning skal rives ned og taget på rådhuset friholdes fra nybyggeri. Sigtelinjen skabes ved det nye busstoppested på Halland Boulevard, hvor der vil være mulighed for ophold og dermed for at se kirken. Lokalplanen giver mulighed for lav beplantning langs Halland Boulevard.

Dispensationen, som gives med denne lokalplan, er fortsat en afgørelse efter naturbeskyttelsesloven. Den kan påklages efter reglerne heri

Miljøvurderingsloven

Der kan være anlæg inden for lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 13/01/2023). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

FORSLAG

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 muliggøre transformation af det gamle rådhus samt udvikling af lokalplanområdet til nye, blandede funktioner, som giver mulighed for et levende byområde
- En blandet anvendelse til helårsbeboelse i form af etageboliger og rækkehuse samt til erhverv i form af detailhandel og andre publikumsrettede tilbud og faciliteter
- at der inden for lokalplanområdet kan opføres et varieret boligudbud med en variation af boligtyper- og størrelser
- at rådhusbygningens overordnede struktur bevares og omdannes under hensyn til landsbyomgivelserne.
- cykel- og gangstiforbindelser gennem området samt indbydende og grønne opholdsområder

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

13a og 13n, Høje Taastrup by, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den [Vælg dato for hvornår matrikelkortet er trukket.] udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, hhv. 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Detailhandel

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 2.000 m².

3.2 Delområde 1

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

Der kan dog mod ankomstområder eller i atrium (se figur på side 31) på op til to placeringer á maks. 150 m² indrettes mindre udvalgsvarerbutikker, cafeer eller andre publikumsorienterede serviceerhverv, kreative erhverv eller kontorerhverv. Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er således 300 m², og den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarerbutikker er 150 m², beregnet efter planlovens regler.

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.

Kælderetage kan anvendes til bil- og cykelparkering, depotrum og teknikrum samt til fællesrum eller til erhvervsmæssig udlejning til storage, engroslager, mindre idræts-, forenings- eller kulturaktiviteter mv. Kælderen under den nordlige fløj i Blok A (se herunder) kan dog indgå som privat kælder for boligerne ovenover.



3.3 Delområde 2

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af rækkehuse i et eller to plan.

Der kan derudover indrettes et bydelshus til fælles aktiviteter og servicefunktioner samt til publikumsrettet café, som samtidig har mulighed for salg af varer.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er således 200 m², og den maksimale butiksstørrelse til udvalgswarebutikker er 150 m², beregnet efter planlovens regler.

3.4 Delområde 3

Området må kun anvendes til detailhandel i form af en dagligvarebutik på op til 1.500 m².

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er således 1.500 m², og den maksimale butiksstørrelse til dagligvarebutikker er 1.500 m², beregnet efter planlovens regler.

3.5 Delområde 4

Området må kun anvendes til fri- og opholdsarealer samt til regnvandsbassin.

Der er herudover mulighed for ved det nordvestlige hjørne mod Præstegårdsvej at etablere brofæste og stiudlæg til en gang- og cykelforbindelse til Det Regionale Fritidsområde.

Der skal i eventuel sagsbehandling af tilladelse til brofæste og stiudlæg tages hensyn til støjskærm samt bevaringsværdige træer jf. bilag 2 og 4.

§ 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan og som vist i princippet på kortbilag 6.

Grunde til toplans-rækkehuse i delområde 2 må ikke være mindre end 75 m². Grunde til etplans-rækkehuse må ikke være mindre end 120 m².

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området fra både Halland Boulevard og Bygaden, og veje indenfor lokalplanområdet skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

Fra Bygaden må kun etableres én indkørsel og én udkørsel.

Den eksisterende strækning af Øtoftegårdsvej med lindealleen skal fastholdes og må kun bruges som fælles cykel- og gangsti med mulighed for tilknyttede opholdsrum og mødepladser – dog med undtagelse af strækningen fra Halland Boulevard og langs dagligvarebutikken, som fastholdes bilvej, jf. bilag 3.

Der skal sikres hastighedsdæmpende foranstaltninger, hvor veje krydser lindealleen.

Alle veje inden for lokalplanområdet skal dimensioneres til at kunne bære lastbiltrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

5.2 Stier

Der skal etableres et stinet igennem området som vist i princippet på kortbilag 3.

Eksisterende stiforbindelse gennem området fra Bygaden til tunnel under Halland Boulevard skal bevares.

Stier, der fungerer som adgangsvej til boliger, skal anlægges med en bredde på min. 2 meter og gives en fast belægning. Øvrige gangstier skal anlægges med en bredde på min. 1,5 meter og kan gives både slotsgrus eller fast belægning.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1,3 p-plads pr. rækkehus
- 1 p-plads pr. bolig i etageboligbyggeri
- 1 p-plads pr. 25 m² detailhandel og bydelshus
- 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt erhverv

Heraf skal der etableres 10 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 4 handicapparkeringspladser til kassevogne (4,5 x 8 meter). Der skal heraf anlægges min. 1 handicapparkeringsplads til kassevogne i hhv. delområde 1, 2, og 3. Handicapparkeringspladser skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

Alle parkeringspladserne skal anlægges indenfor lokalplanområdet.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 3 p-pladser pr. bolig
- 1 p-pladser pr. 25 m² detailhandel, bydelshus og øvrigt erhverv.

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boliger og erhverv. Cykelstativerne må kun være i ét niveau.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering og samlede omfang

Bebyggelse må kun opføres indenfor delområde 1, 2 og 3 som angivet i de følgende afsnit.

Der må indenfor lokalplanområdet opføres i alt 31.400 m².

6.2 Delområde 1

Der kan indenfor delområdet maksimalt opføres 17.400 m² bruttoetageareal. Herudover kan opføres fælles skure og overdækninger eller drivhuse i tilknytning til bebyggelsen eller på tag samt eventuelle transformestationer. Depotrum til den enkelte bolig må kun placeres indenfor samme bebyggelse som boligen.

Inden for delområdet må der højst etableres 200 boliger. Disse skal opføres i en variation af størrelser og gives en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m². Ingen boliger må være mindre end 53 m². Dog kan op til 24 boliger heraf gives et areal på ned til 40 m² som led i at opnå en hensigtsmæssig indretning af bebyggelsen.

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Altaner, tagterrasser, portarealer og altangange indgår ikke i beregningen.

Bebyggelsen må kun etableres som etagebebyggelse i op til 3 etager. Højden til kip på tagboliger må ikke overstige 15 meter over terræn i forhold til eksisterende niveauplan for rådhusgrunden.

Bebyggelsen må kun opføres indenfor og på taget af den eksisterende rådhusbebyggelse. Kun arealer markeret med skravering på bilag 2 må nedrives.

Der skal dog etableres portgennemgange til alle lukkede gårdrum.

Alle boliger skal udføres med enten privat terrasse eller altan, idet dog boliger placeret i bebyggelsens hjørner kan undtages herfra.

Ensidigt belyste boliger må kun forekomme i forbindelse med bebyggelsens hjørner. Belysning må i disse tilfælde kun ske fra syd, øst eller vest. Alle øvrige boliger skal have vinduer på mindst to sider.

6.3 Delområde 2

Bebyggelsen må kun opføres som rækkehus og kun i en variation af ét- og toplansboliger. Fordelingen af ét- og toplansboliger skal ske som angivet på kortbilag 2.

Herudover kan indrettes bydelshus i eksisterende bebyggelse (tidligere varmecentral og trykkeri), som markeret indenfor delområde 2 på bilag 2.

Der kan maksimalt opføres 12.800 m² bruttoetageareal rækkehuse samt 196 m² bydelshus.

Indenfor delområdet må der højst opføres 130 boliger. Rækkehuse i ét plan skal have en størrelse på min. 80 m² bruttoetageareal, rækkehuse i to plan skal have en størrelse på min. 105 m² bruttoetageareal. Der må højst opføres 30 etplansrækkehuse, som er mindre end 85 m² og højst 20 toplansrækkehuse, som er mindre end 110 m².

Overdækninger må højst opføres i en dybde på 2 meter fra facader. Der må ikke opføres udestuer.

Der må herudover kun opføres mindre skure, overdækninger, legehuse mv. eller transformerstationer på fælles arealer. Der kan dog opføres et skur på op til 165 m² til håndtering af storskrald. Dette må kun placeres i delområdets sydlige del.

Rækkehuse i ét plan skal opføres med saddeltag med 25-35° hældning, højden til kip må maks. være 7 meter. Rækkehuse i to plan skal opføres med ensidig taghældning med 5-15 hældning og i en højde på maks. 8 meter.

Der kan etableres støjskærm langs Halland Boulevard i en højde på op til 4 meter.

Rækkehusbygninger må have en husdybde på maks. 12 meter.

Der skal opføres et skur på min. 3,5 m² til hver bolig, placeret efter et fælles mønster, eksempelvis på samme linje i forhold til husfacaden.



Eksempel på skure placeret efter samme mønster

6.4 Delområde 3

Der kan kun opføres en bygning på maks. 1.500 m² til en dagligvarebutik.

Beregningsregler følger planloven med containergård, vareindlevering mv.

Der må herudover opføres skure til kundevogne på i alt op til 18 m² eller transformerstationer mv.

Bygningen må have en samlet højde på maks. 7 meter fra et niveauplan fastsat af byggemyndigheden og må kun opføres med ensidig taghældning hældende nedad fra nord mod syd.

Der kan etableres støjskærm langs Roskildevej og Halland Boulevard i en højde på op til 4 meter.

Bygningen skal placeres med en afstand til skel mod Roskildevej på min. 12 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

7.1 Facader

Den eksisterende bygning med dens stramt modulerede facader skal i hovedtræk bevares mod ydersider.

Vindueshullers form og bredde skal bevares idet dog brystninger kan fjernes og erstattes af vinduesglas. Horisontale linjer fastholdes således, at vindueshuller skal følge linjerne a-b eller a-c som vist herunder:



Udvendige facader må kun fremstå i røde mursten. I tilfælde af behov for udvendig efterisolering kan de dog dækkes delvist af andet materiale, i princippet som vist nedenfor:



Taghuse må kun placeres med gavle vendt ud mod eksisterende facader. Vinduespartier skal i stil og form udføres med samme udtryk som vinduer i de øvrige etager. De kan udføres i en række materialer som tegl, træ, natursten, keramiske plader, skifer eller metalplader mv.

Alle materialer skal fortrinsvist fremstå i teglrøde, mørkerøde, grålige og/eller sorte nuancer eller umalede/ubehandlede. Genbrugsmaterialer kan til mindre partier – op til 30% på hver facade – have andre, afdæmpede nuancer. Den røde farve skal genfindes i større eller mindre grad på alle facader på eksempelvis tegl, vinduesrammer, trapper eller altaner mv.

Der må kun etableres én altangang til betjening af mere end 2 boliger, denne må placeres i gårdrummet i blok B (jf. tegning på side 21).

7.2 Tage

Taghuse må kun opføres med symmetriske saddeltage med hældninger mellem 25° og 45°. Tagene må kun udføres i træ, metalplader, tagpap, skifer og/eller glas. Der kan etableres solceller i samme hældning som tagkonstruktionen.

Tagetage skal sikres sammenhængende stisystemer og skal gives et grønt præg i form af bede/plantekasser til beplantning. Resterende tagflader kan udføres som grønne tage og kan dækkes af solenergianlæg.

Der kan desuden udføres private haver eller træterrasser foran hver tagbolig.

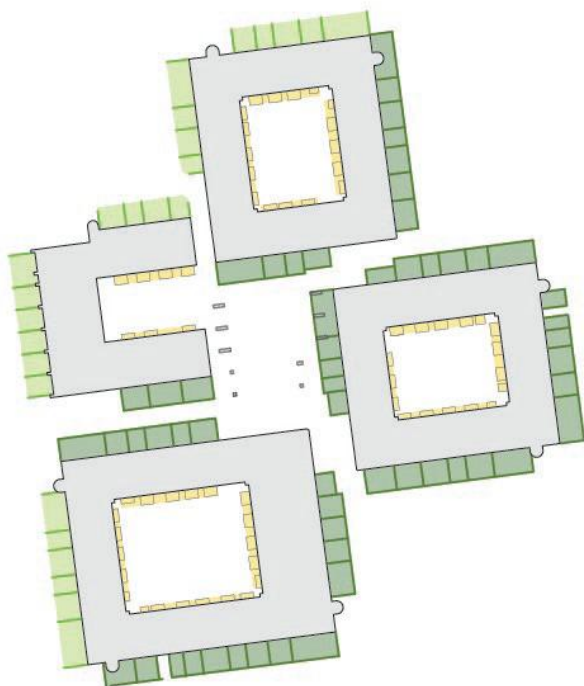
7.3 Altaner, terrasser og private haver

Der kan opsættes udvendige adgangstrapper på facader, disse må maks. betjene to boliger. Der må kun etableres altaner mod gårdrum, idet der dog kan etableres altaner på ydersider ved

bygningsblokkes hjørner. Altaner må have en dybde på maks. 1,5 meter. De må ikke have permanente overdækninger.

Der må kun opsættes hegn eller hække ved terrassernes sider, imellem boliger. Disse må have en højde på maks. 1,8 meter.

Private haver i stueetagen må kun anlægges på ydersiden af bygningsblokke. Disse må kun omkranses af levende hegn, som kan suppleres af trådhegn på indersiden. Haver mod nord og vest skal have visuel kontakt til de fælles parkarealer i form af lav/semi-åben beplantning foran haverne, mens haver mod syd og øst kan skærmes af lukket hæk/beplantning.



Princip for private haver og terrasser

7.4 Sekundære bygninger

Skure må have en højde på maks. 4 meter og må kun udføres med fladt tag, som dog kan begrønnes. Drivhuse kan dog udføres med saddeltag og må have en højde på maks. 6 meter.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal trækkes mindst lige så langt tilbage fra facaden som højden på installationen målt over sternkant. De må ikke fremstå i blankt metal.

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

Delområde 2

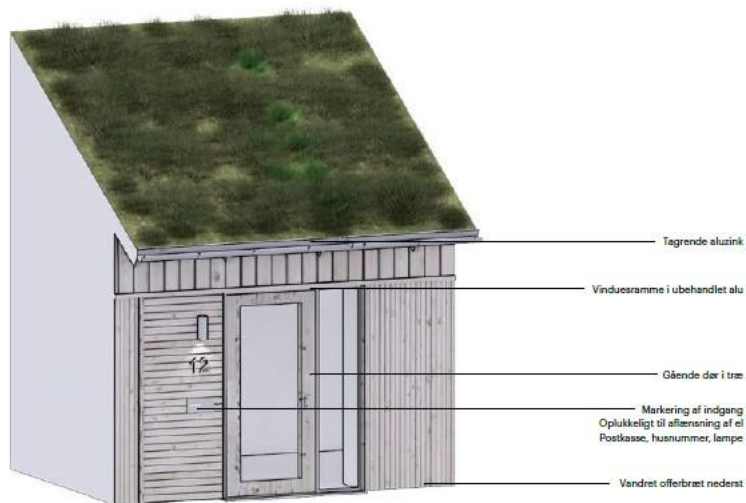
7.6 Facader

Facader må fremstå i en række materialer som tegl, træ, natursten, keramiske plader, skifer eller metalplader mv. Plademateriale af gips e. lign. må ikke indgå.

Facader kan fremstå ubehandlede, malede eller pudsede i sort eller jordfarver i primært røde, gule, brune eller lysegrå nuancer.

Rækkehusblokkene skal fremstå i forskellige facadematerialer og/eller forskellige farver således at to naboblokke (facade mod facade) ikke må fremstå i samme materiale eller farve. Den enkelte rækkehusblok skal fremstå i ensartet materiale og facaderytme med døre og vinduer, som dog kan have enkelte, mindre afvigelser.

Facadernes indgangspartier skal fremhæves i form af et andet materiale eller et andet mønster end det øvrige facademateriale på rækkehusblokken.



Eksempel på ændret mønster ved indgangsparti



Eksempel på ændret materiale ved indgangsparti

Vinduer må kun være af træ eller alu.

Bydelshuset skal bevare sin nuværende facade i røde mursten. Der kan dog etableres nye og ændres i eksisterende døre og vinduer.

7.7 Tage

Tage kan udføres i forskellige tagmaterialer eller som grønne tage, dog undtaget betontegl. De må have et glanstal på maks. 50.

7.8 Haver og terrasser

Der skal til hver bolig etableres en forhave med en dybde på min. 3 meter og en baghave med en dybde på min. 5 meter.

Der kan etableres område til udendørs ophold i forbindelse med bydelshuset, eksempelvis i form af en terrasse. Opholdsområdet må kun etableres vest eller nordvest for bygningen.

Hegn må kun udføres i træ eller som levende hegn. Ved forhaver må der ikke hegnes mod adgangssti, og hegn mellem naboer må have en højde på maks. 1,8 meter. Ved baghaver må hegn mellem naboer have en højde på maks. 1,8 meter de første to meter fra facaden. Øvrigt hegn må have en højde på maks. 1,5 meter.

For- og baghaver skal gives et grønt præg i form af buske, mindre træer, stauder, klatreplanter og/eller græs.

Terrasser må ikke udføres i komposit.

7.9 Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ og må kun fremstå sortmalet eller ubehandlet. Tage på skure må kun udføres med fladt tag,

eksempelvis som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

7.10 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom ventilationsafkast mv. skal trækkes mindst lige så langt tilbage fra facaden som højden på installationen målt over sternkant. De må ikke fremstå i blankt metal.

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

Delområde 3

7.11 Facader

Facader må kun udføres i tegl i enten røde eller gule nuancer. Containergård og varemodtagelse kan tillige udføres i træ. Kundevognsskure kan tillige udføres i træ eller metal.

Vinduer/vinduespartier må være blændede eller tildækkede i en højde op maks. 1,50 meter målt fra niveauplan.

Facade mod syd skal, hvis den ikke brydes af vinduespartier, begrønnes eller udføres med mønster i murværket som standerskifte eller andet, eller med små nicher, forskydninger, bænke e. lign.

7.12 Tage

Tage må kun udføres som fladt tag eller med ensidig taghældning hældende nedad fra nord mod syd. De kan udføres som grønne tage med bevoksning som sedum, græsser e.lign.

Sekundær bebyggelse såsom containergård, vareindlevering, kundevognsskur mv. må kun udføres med fladt tag.

7.13 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom ventilationsafkast mv. skal trækkes mindst lige så langt tilbage fra facaden som højden på installationen målt over sternkant.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Delområde 1

På facader i stueetage med anden anvendelse end boligformål, må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti eller over vinduespartier. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og/eller logoer direkte på facaden eller på ruden, så glasset er synligt mellem de grafiske elementer. Skilte må 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 kan belyses indefra eller bagfra, idet de ikke må være til gene.

Delområde 2

Der må kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte boliger samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse kan belyses indefra eller bagfra, idet de ikke må være til gene.

Der kan derudover skiltes ved bydelshus på facader eller som udhængsskilte. Disse må kun være belyst indefra eller med diskret lys fra facaden.

Facadeskilte må have en højde på maks. 0,6 meter og en længde på maks. 2 meter.

Udhængsskilte må have en udkræning på maks. 0,8 meter fra facaden og skal placeres med mindst 2,2 meter fri højde under.

Der kan desuden opsættes glasmontrer på facader til opslag mv.

Delområde 3 (dagligvarebutik)

Skilte må kun indeholde navn på butikken samt firmalogo.

Skilte på bygningen må kun placeres på facader, som skal afsluttes min. 30 cm under overkant på facader, eller som udhængsskilte.

Der må kun være ét facadeskilt på hver facade. Disse kan udformes som plader eller enkeltbogstaver. Skilt eller bogstaver må have en højde på maks. 1 meter.

Udhængsskilte må kun placeres ved indgang til butikken og må have en udkræning på højst 0,8 meter fra facaden og skal placeres med mindst 2,2 meter fri højde under.

Der må ikke opsættes skiltning på sekundær bebyggelse.

Der kan højst opsættes én skiltepylon, som må have en højde på maks. 7 meter. Pylonen må kun placeres nord eller øst for dagligvarebutikken.

Der kan opsættes henvisningsskilte ved indkørsel til dagligvarebutikken samt ved indkørsel fra Halland Boulevard. Disse må have en højde på maks. 1,5 meter og en længde på maks. 1 meter. De må ikke hindre oversigten ved kørsel.

Alle skilte kan belyses enten indefra eller indirekte, idet dog skilte på dagligvarebutikkens vest- eller sydside ikke må være belyst. Ingen skiltning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer.

Der må kun opsættes bannere midlertidigt. Der må ikke opsættes flagstænger eller 'beachflag'.

Delområde 4

Der må ikke skiltes indenfor delområde 4 udover mindre orienteringsskilte mv.

8.2 Belysning

Veje, stier, pladser og parkeringsarealer må kun belyses med nedadrettet belysning med en lyspunktshøjde på maks. 4,5 meter. Der må kun belyses, så der ikke er direkte belysning i private haver.

Øvrige fællesarealer, herunder delområde 4, må kun belyses af lave pullerter eller mindre stemningsbelysning.

Der kan opsættes lodret nedadrettet belysning på bygninger.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

De overordnede landskabstræk i lokalplanområdet skal fastholdes og rumme plads til fælles ophold, leg, boldspil mv. Der skal indrettes forskellige opholdstyper med forskellige karakteristika og grader af privathed, i princippet som vist herunder:



Alle fælles opholdsarealer skal være tilgængelige for offentligheden og må ikke indhegnes.

Der skal etableres min. 4 legearealer fordelt over hele området. Disse kan placeres både i parkarealer, gårdum og ved ankomstpladser mv.

Hele delområde 4 (med undtagelse af et regnvandsbassin) samt den østlige del af delområde 1 skal indrettes til parkområde med en beplantning, som i udtryk og artsvalg varierer. Der skal etableres mødesteder i form af bænke e. lign., bålpladser, nyttehaver mv. samt skabes adgangstier jf. § 5.2.

Indenfor delområde 1 kan der nordvest for bebyggelsen anlægges græsplæne til boldspil mv. Der skal herudover anlægges:

- To ankomstpladser hhv. sydøst og nordøst for bebyggelsen samt en atriumgård. Disse skal fremstå med beplantning i en variation af buske, træer, stauder og klatreplanter mv. samt rumme siddeophold i form af bænke e. lign. Belægning i atriummet skal udføres med en form for mønster.
- Halvprivate opholdsrum i gårdrummene i bebyggelsen. Disse skal i vid udstrækning etableres med udgangspunkt i eksisterende beplantning. Der skal suppleres med staudebede, plantekasser og træer i et omfang så alle gårdrum så vidt muligt får beplantning i flere niveauer. Der skal etableres siddeopholdspladser i alle gårdrum. Der må kun befæstes/flisebelægges ifm. stier, siddeophold og legepladser.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Affaldsbeholdere skal afskærmes med træ, metal, hækbeplantning e. lign. De må dog ikke overdækkes.

9.2 Bevaringsværdig beplantning og stensætning

De med cirkelsignatur viste træer på kortbilag 4, må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres, beskadiges eller fældes.

Høje-Taastrup Kommune kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af beplantningens tilstand.

Den runde stensætning mod Bygaden skal bevares med sin nuværende udformning og beplantning. Der må ikke ske nogen form for bebyggelse indenfor en afstand af 5 meter fra stensætningen.

9.3 Kantzoner

I delområde 1 skal træbeplantningen langs Halland Boulevard fra den sydlige overkørsel (jf. bilag 3) fjernes og erstattes af en lavere buskbeplantning, som i højde bliver lavere end rådhusbygningens eksisterende tag, således at Høje Taastrup Kirke bliver synlig fra Halland Boulevard.

Der skal i kantzoner i delområde 3, langs Roskildevej og Halland Boulevard, etableres hækbeplantning.

9.4 Håndtering af regnvand

Eventuelle regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger skal beplantes eller indrettes til supplerende funktioner såsom leg eller ophold. Beplantningen skal bestå af arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

Anlæggene skal have en udformning, der sikrer, at de kan kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i området.

9.5 Støjafskærmning

Der skal etableres støjhegn i princippet som vist på kortbilag 2.

Skærmene skal være transparente og/eller fremstå beplantede med slyngplanter eller tilsvarende. De kan dog fremstå lukkede, evt. med hækbeplantning, i en højde på op til 1,2 meter som afskærmning for billygter.

9.6 Terræn

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

Terrænreguleringer må maksimalt være på +/- 0,5 meter. Indenfor de på kortbilag 5 to udpegede steder kan dog reguleres til +/- 1 meter. Der kan ligeledes herudover tillades mindre bearbejdning af bredder rundt om regnvandsbassin med henblik på at skabe rekreativ værdi og tilgængelighed.

Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2. Støttemure må kun etableres, hvis de er nødvendige for at sikre tilgængelighed og kun i en højde på maks. 0,4 meter.

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

9.7 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 indenfor de respektive delområder er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

10.3 Fælles bygninger

Bebyggelse efter transformation i delområde 1 må ikke tages i brug, før fælles bydelshus er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 6.3 og § 7.6.

10.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1. Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug før de

umiddelbart tilstødende dele af delområde 4 er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

10.5 Afskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbælter indenfor de respektive delområder er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.3.

10.6 Støj

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

Se under afsnittet 'støjgener' på side 10.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Ejere indenfor delområde 3 kan dog undtages. Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

11.2 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 fastlagte fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

11.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 12. Dispensationer efter naturbeskyttelsesloven

12.1 Kirkebyggelinjen

Der gives med vedtagelse af nærværende lokalplan dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19 til bebyggelse indenfor kirkebyggelinjen til Høje Taastrup Kirke i en højde på op til 15 meter. Denne overskridelse må kun ske på eksisterende bebyggelse indenfor delområde 1 i en udstrækning som vist på kortbilag 2.

En dispensation efter naturbeskyttelsesloven vil som hidtil bortfalde efter den almindelige frist for bortfald efter 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66

§ 13. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

13.1

Lokalplan 2.05.3 for Rådhusgrunden, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. november 2021, ophæves i sin helhed.

13.2

Lokalplan 2.23.4 for fritidsanlæg og multiarena, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 7. maj 2001, ophæves for den del, der er omfattet af nærværende 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., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

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

Vedtagelsespåtegning

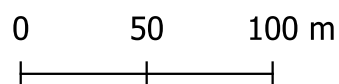
Høje-Taastrup Byråd har den 29. januar 2025 besluttet at offentliggøre forslag til Lokalplan 2.39 for rådhusgrunden.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 31. januar 2025 til 28. marts 2025.

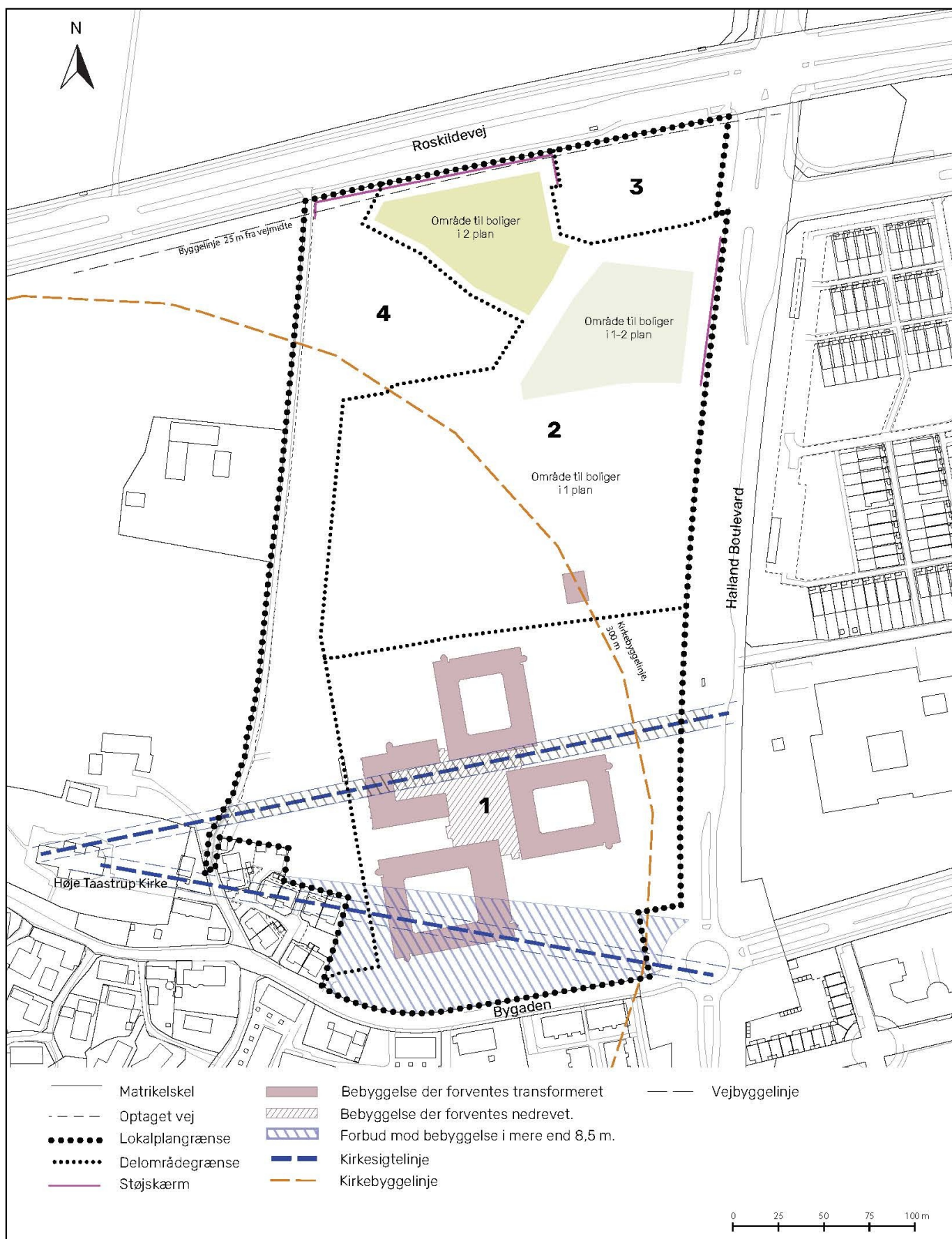
Michael Ziegler
borgmester

/ Lars Holte
kommunaldirektør

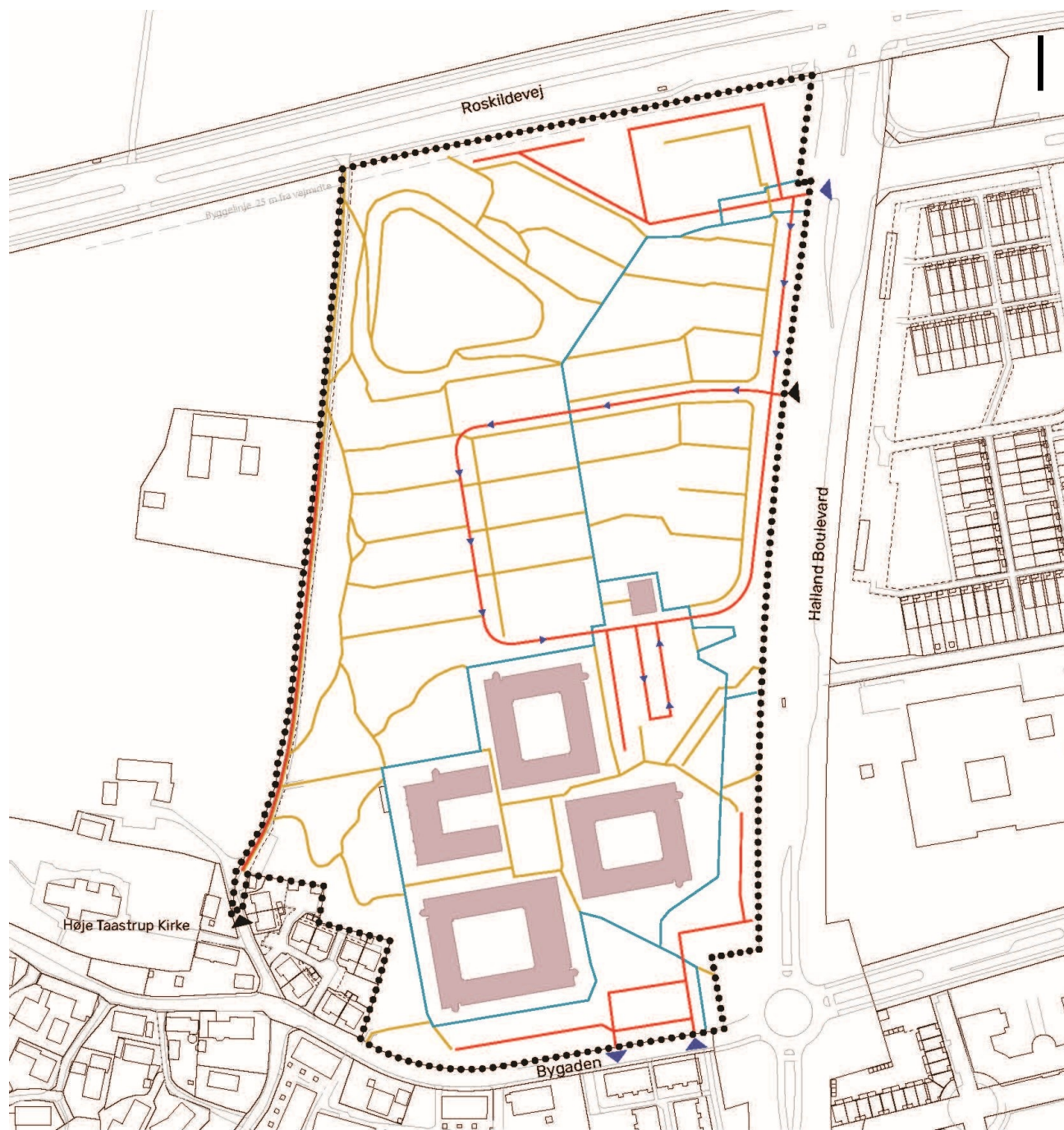
Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



Bilag 2 - Delområder og bebyggelse



Bilag 3 - Veje og stier



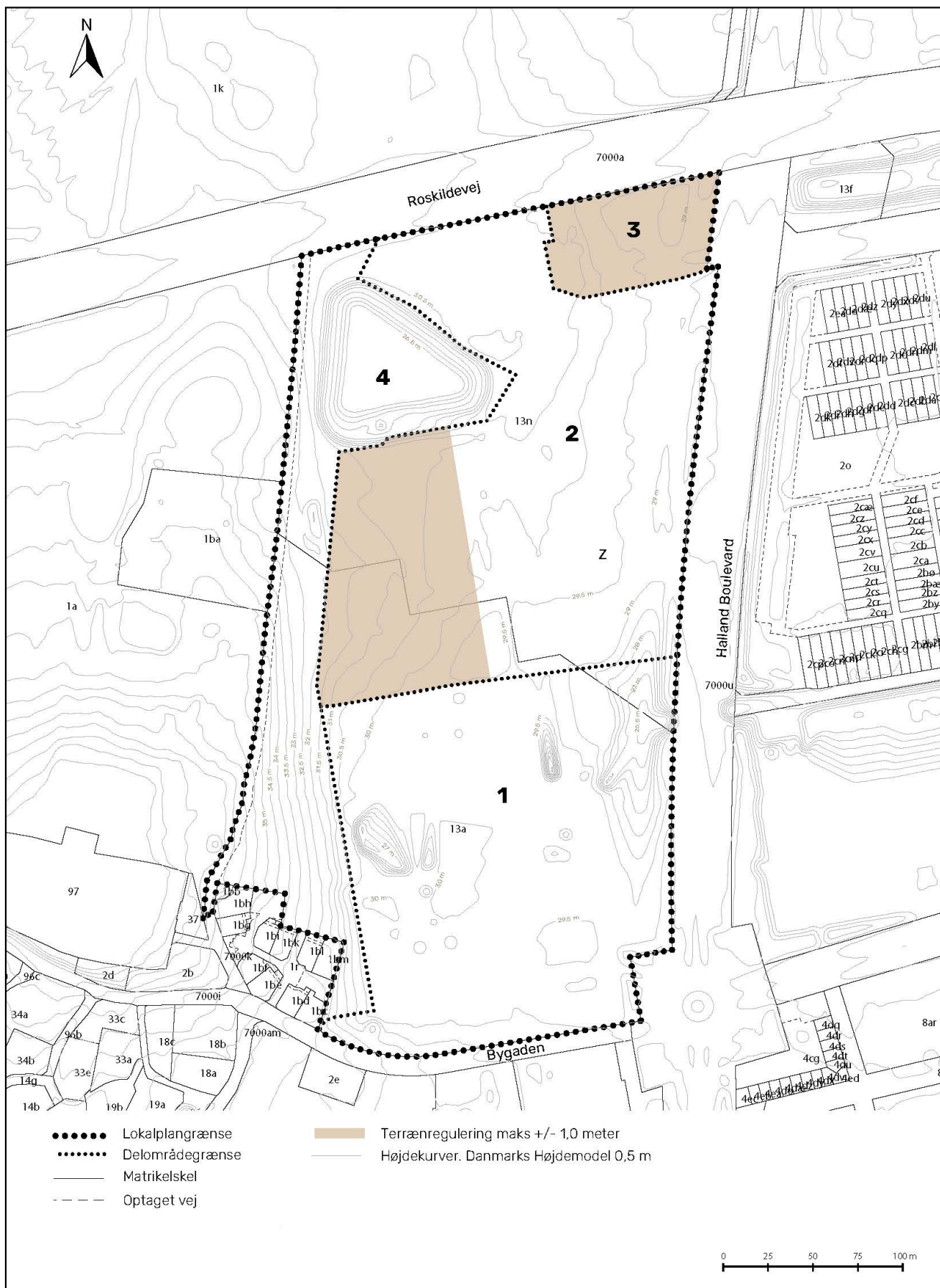
- | | | | | | |
|-------|-----------------|---|--|---|----------------------|
| — | Matrikelskel | ■ | Bebyggelse der forventes transformeret | ▲ | Vejadgang |
| - - - | Optaget vej | — | Vej | ▲ | Vejadgang, ensrettet |
| ●●●●● | Lokalplangrænse | — | Fællessti | | |
| | Delområdegrænse | — | Gangsti | | |



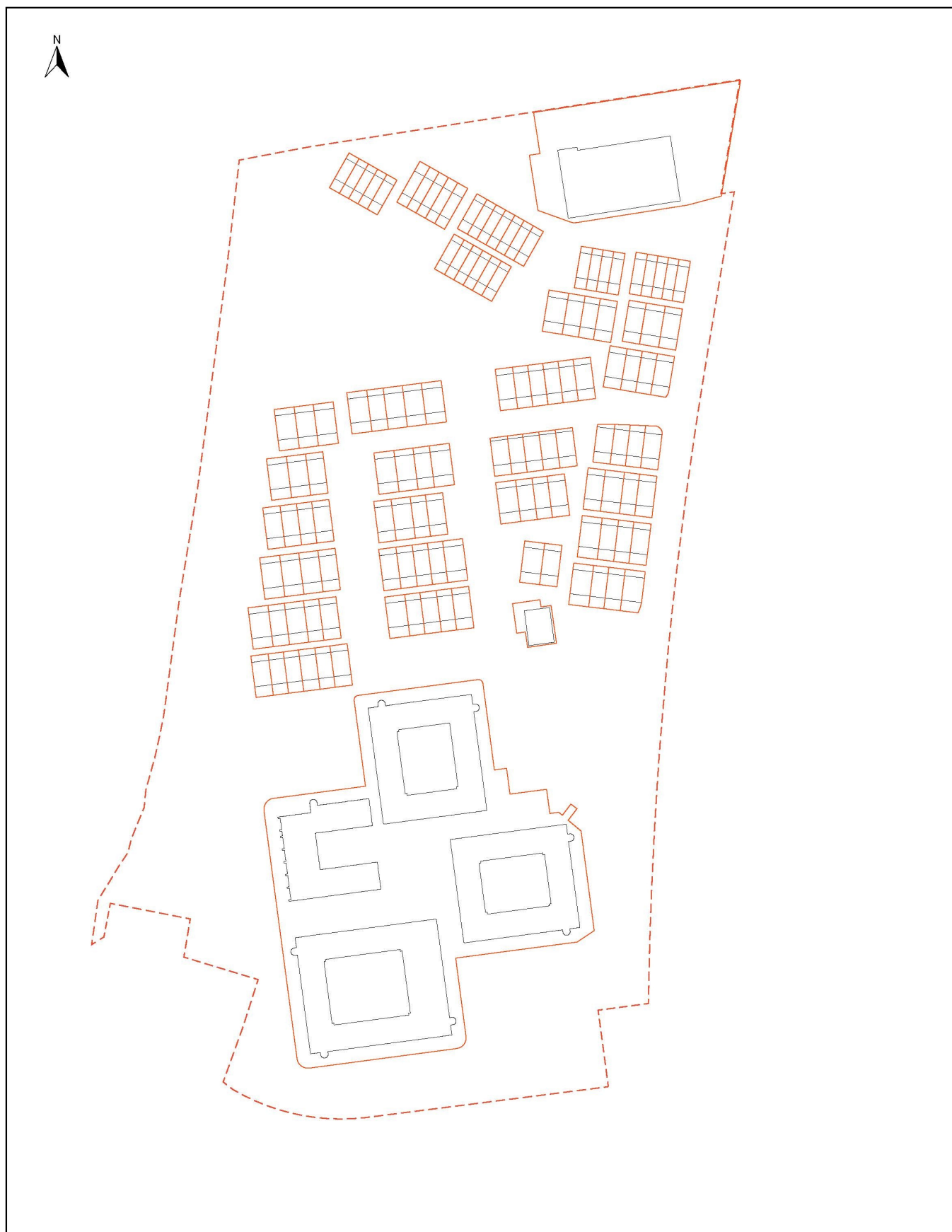
Bilag 4 - Friarealer og bevaringsværdige træer



Bilag 5 - Højdekurver og terræn



Bilag 6 - Principiel udstykningsplan



Bilag 7 - Illustrationsplan

