



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 4.42.26

FOR FORSAMLINGSBUS I NÆRHEDEN

November 2024

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning	10
Tilladelser efter anden lovgivning.....	12
Bestemmelser	13
§ 1. Formål	13
§ 2. Område og zonestatus.....	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Matrikulære forhold.....	13
§ 5. Vej, sti og parkering	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 8. Skiltning og belysning.....	16
§ 9. Ubebyggede arealer	17
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11. Retsvirkninger	19

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Situationsplan

Bilag 4 – Facader

Bilag 5 - 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

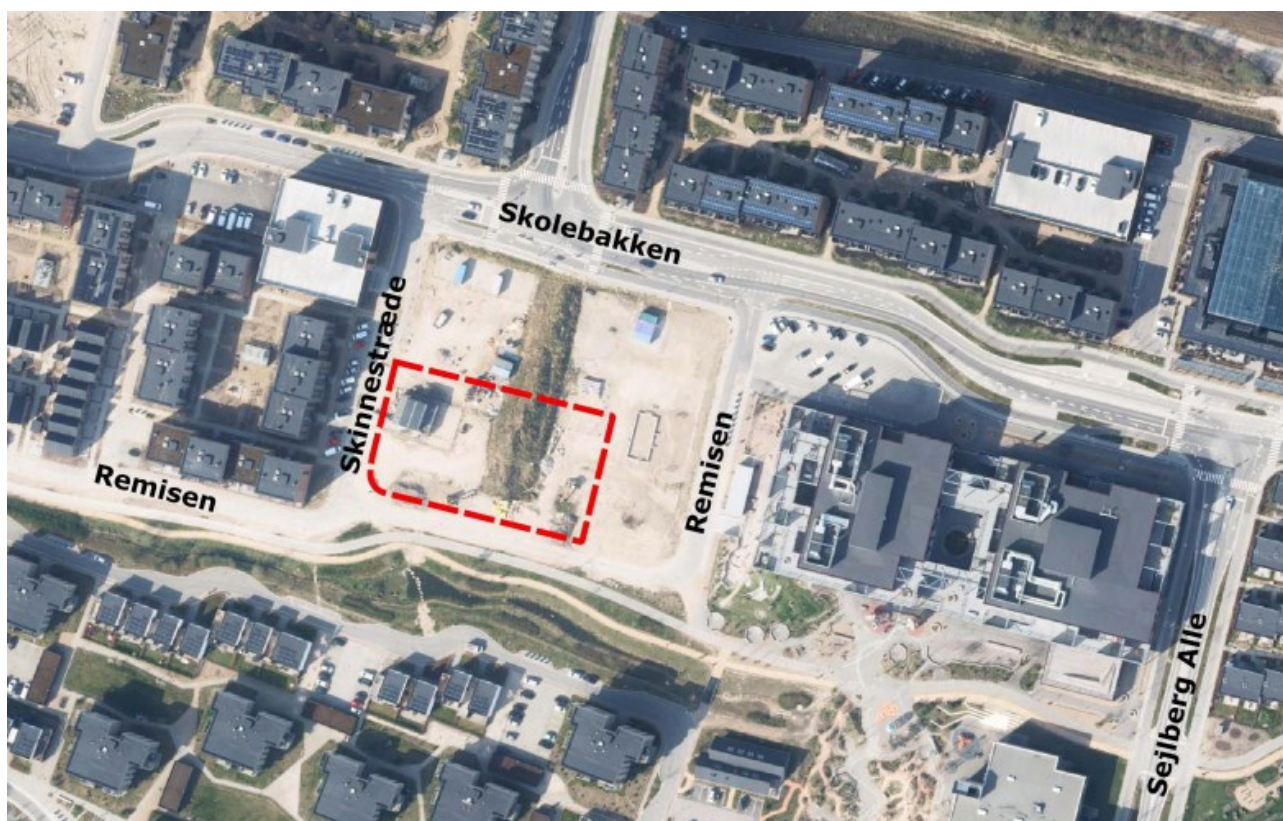
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplest streg.

Baggrund

Med udbygningen af Nærheden øges Hedehusene Sogns befolkningstal, og med tilvæksten kan Ansgarkirken og sognegården i sin nuværende form ikke rumme kirkens normale og sædvanlige begivenheder samt nye og ønskede arrangementer og aktiviteter.

Menighedsrådet har derfor afholdt en arkitektkonkurrence om en bygning i Nærheden, som kan give mulighed for lokaler til forsamlingsaktiviteter, koncerter, foredrag, kor, fælles spising og kirkelige aktiviteter, f.eks. konfirmationsforberedelse. Det valgte projekt med et efterfølgende dispositionsforslag danner baggrund for nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Nærheden i Hedehusene vest for Sejlbjerg Alle. Skolen kaldet Læringshuset ligger øst for lokalplanområdet, og syd for området løber det grønne parkstrøg Loopet, som binder Nærheden sammen. Loopet anvendes også til opsamling af regnvand.

I 2013 stiftede Realdania By & Byg og Høje-Taastrup Kommune det fælles selskab NærHeden P/S med fokus på at udvikle fremtidens bæredygtige forstad i Hedehusene.

I 2015 blev udviklingsplanen for Nærheden vedtaget, i 2017 blev første spadestik til boliger taget, og i 2018 flyttede de første beboere ind.

I 2023 passerede indbyggertallet i Nærheden 3.700, og på sigt er det forventningen, at der vil bo 7.000 - 8.000 personer i Nærheden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter en anvendelse til forsamlings- og foreningshus, kulturelle og kirkelige aktiviteter, kirkelige handlinger og administrative funktioner i tilknytning til disse anvendelser.

Lokalplanen skal sikre en særegen bebyggelse, som med sin fremtræden med et karakteristisk tag og sin placering i ankomstaksen fra broen kan blive et synligt vartegn, der opleves allerede fra hovedankomsten til Nærheden.



Skitse

Bebyggelse

Med placeringen på en hjørnegrund, nær broen og ud til bydelens grønne parkstrøg Loopet, bliver bebyggelsen synlig fra flere sider og skal i sin arkitektur udstråle ro og værdighed, åbenhed og samling.

Byggeriet kan bestå af både en større og en mindre bygning, som bindes sammen af en gårdhave.

Bygningen / bygningerne vil fremstå med en struktur af lodrette paneler, der åbner og lukker sig mod omgivelserne. Over facadestrukturen hæver et karakteristisk tag sig; på den ene bygning i en højde op til 16 m, på den anden bygning i højde op til 11 m. Taget bliver unikt for bydelen og identitetsgivende i sit udtryk.

Ubebyggede arealer

Mod vest ved indgangen til bygningen etableres en mindre forplads. Mod øst kan der etableres en gårdhave, og der kan opføres yderligere en bygning i forlængelse af denne. Gårdspladsen

afgrænses af en et fast hegn og / eller en pergola, som i sin fremtræden skal harmonere med bygningernes facader.

Håndtering af regnvand

Mod det østlige skel skal der gives mulighed for et forsinkelsesbassin / regnbed.

Veje, stier og parkering

Indkørsel til området etableres fra Skinnestræde.

Parkeringspladser til biler og cykler anlægges i den nordlige del af lokalplanens område, og der udlægges areal til yderligere cykelparkeringspladser i den østlige del.



Eksempel på byggeriets 1. etape set fra syd ved Loopet

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.

Støjgener

Eventuelle kirkelige aktiviteter markeres ikke med ringning, kimning eller anden form for lyd.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

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

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

Nærmeste ynglelokalitet for spidssnudet frø er Salamandersøen, der ligger ca. 250 meter øst for lokalplanområdet. Der er etableret pædehegn omkring en væsentlig del søen og de tilgrænsende rasteområder. Indenfor lokalplanområdet er der ikke egnede yngle- og rasteområder for padder, ligesom der heller ikke er træer eller bygninger, som kan anvendes af flagermus.

Samlet set er det kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

Grundvandsbeskyttelse

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

Området er derudover omfattet af Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

FORSLAG

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanens område er omfattet af "Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3861", som omfatter den vestlige del af Nærheden.

Området er udlagt til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, hotel og restaurationsvirksomhed, fritidsaktiviteter og rekreativt område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.42

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategi

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi er et langsigtet dynamisk redskab til at give bebyggelser et attraktivt arkitektonisk udtryk, der løbende drøftes og forholdes til sted og forudsætninger.

Kommunen vil anvende arkitekturstrategien i forbindelse med byplanlægning, byggesagsbehandling, i dialog med borgere og projektudviklere samt som retningsgiver for arbejdet med egne byggerier og udviklingen af det fysiske miljø i kommunen.

Det valgte konkurrenceprojekt har bl.a. med sin ikonisk arkitektur kendetegnet ved karakteristiske tag, der hæver sig højt over en aflang horisontal bygningsbase i én etage, og sin facadebearbejdning et attraktivt arkitektonisk udtryk.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at opnå netto-nul udledning senest i 2050. Høje-Taastrup Kommune vokser og

vækster samtidig med, at der udledes mindre CO₂. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO₂-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret.

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området er 0,5. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5, skal forsinkes inde på matriklen.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Bygningerne opvarmes med fjernvarme.

Krav (BR18-2024) til energiforbrug og bæredygtighed skal opfyldes.

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 så de er let tilgængelige for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

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

Museumsloven

Det formodes, at eventuelle fortidsminder inden for lokalplanens område er blevet ødelagt ved opførelse af tidligere byggeri og anvendelse*.

Skulle der imidlertid under et jordarbejde findes 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.

*Lokalplanens område er beliggende indenfor et tidligere industriområde vest for Sejlbjerg, hvor det blev produceret tegl af A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980. Der blev også produceret spændbeton. Produktionen ophørte i 2008 og produktionsanlæggene blev nedrevet i 2009.

Jordforureningsloven

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

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet mod vest medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven.

Ændres arealanvendelsen til en følsom arealanvendelse, skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Regionen og kommunen har i denne sag konkret vurderet, at der ikke skal indhentes tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, når arealet ændrer anvendelse til forsamlings- og foreningshus, kulturelle og kirkelige aktiviteter, kirkelige handlinger og administrative funktioner.

Etablering af LAR (Lokal Afledning af Regnvand) med nedsivning eller lignende indenfor de forureningskortlagte områder vil kræve en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

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 der gives mulighed for funktioner, som retter sig mod fællesskab og forsamling, kulturelle aktiviteter og kirkelige handlinger.
- at bebyggelse gives en særegen arkitektur med en særlig tagkonstruktion, som adskiller sig fra den omkringliggende bebyggelse.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikel: 23cm Kallerup Gde., Hedehusene

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til forsamlings- og foreningshus, kulturelle og kirkelige aktiviteter, kirkelige handlinger og administrative funktioner i tilknytning til disse anvendelser.

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området fra Skinnestræde.

5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og med en principiel placering som vist på bilag 3:

- 1 bilplads / 100 m²
- 1 handicapplads (3,5 m x 5 m)
- 1 plads til handicapminibus (4,5 x 8 m)

5.3 Cykelparkering

Der skal etableres min. 20 pladser.

Cykelstativer må kun være i et niveau og må ikke overdækkes.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse skal opføres med en principiel placering som vist på bilag 3 og som angivet i det følgende.

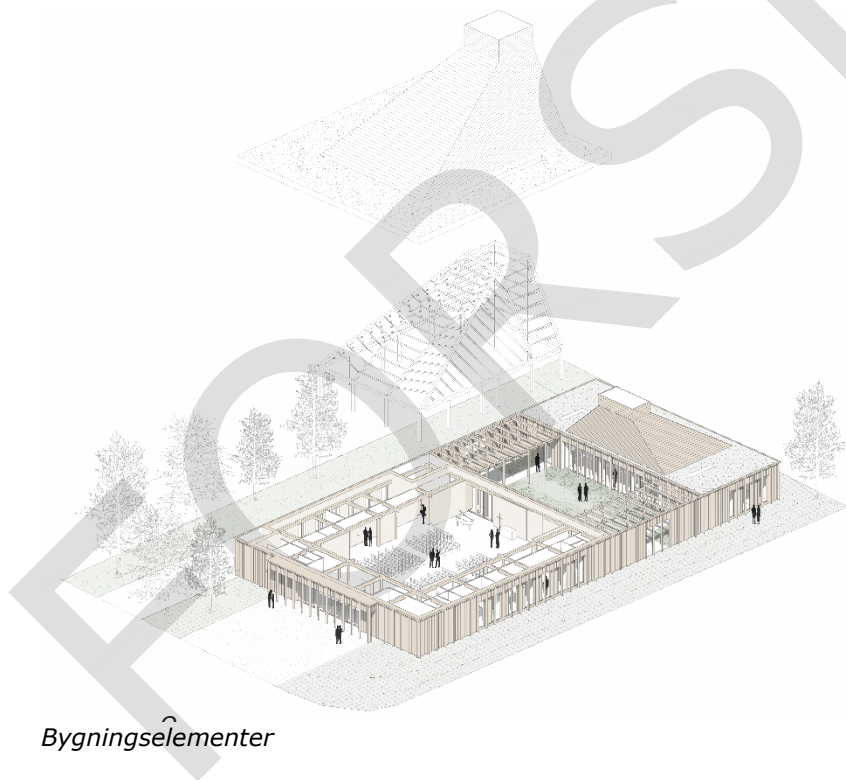
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %.

Bebyggelsen må opdeles i to bygninger adskilt af en gårdhave, som må afgrænses af et hegn og / eller en pergola, jf. bilag 4.

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4,5 m. Højden på hegn og pergola må ikke overstige facadehøjden.

Hver bygning skal tilføres et tårnlignende tag. Ved én bygning må tagets overkant ikke overstige 16 m over terræn. Ved to bygninger må højden til overkant af det tårnlignende tag på bygning to ikke overstige 11 m.

Højder måles fra niveauplan fastsat til kote +32,5 DVR90.



Bygnings-elementer

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Den enkelte bygning skal opføres med en horisontal bygningsbase og et tårnlignende tag med 3 skrå sider og en vandret side og principielt som vist på bilag 4.

7.1 Facader

Facader skal udføres med en træ-, skifer- eller teglbeklædning med en struktur af lodrette moduler i en sodgrå eller sodsort farve.

Vinduer og døre skal udføres i træ og / eller aluminium med profiler i en antracitgrå farve.

Hegn som forbinder to bygninger må ikke overstige facadehøjden og skal fremtræde som bebyggelsens facader, jf. bilag 4.



Eksempel på facade- og tagbeklædning

7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage og tårnlignende konstruktioner / - tage.

Tårnlignende konstruktioner / - tage skal udføres med skråt tag som en trekvart pyramide med en lodret side og afsluttet af fladt tag, jf. bilag 4.

Flade tage skal beklædes med tagpap eller lægges som et grønt tag af græs, stenurter, mos eller lignende.

Tårnlignende konstruktioner skal beklædes med samme materiale i samme farve som på facader.

Der må isættes tagvinduer i flade tage, herunder i toppen af det tårnlignende tag.

7.3 Sekundære bygninger

Der må opføres en sekundærbygning med fladt tag, et areal på maks. 8 m² og en højde på maks. 2,3 m.

Taget skal udføres som et grønt tag (græs, stenurter, mos) eller tagpap. Facader skal udføres i træ med samme farve som de øvrige bygninger.

7.4 Tekniske installationer

Med undtagelse af afkasthætter på flade tage må der ikke placeres tekniske anlæg på tage.

Afkasthætterne må maksimalt være 1,0 m høje og skal males eller beklædes med samme farve som på bygningens facader og tårnlignende konstruktion.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal lægges så vandret som muligt på flade tage.

På terræn må der, hvis det vurderes nødvendigt, opføres 1 transformerstation på maks. 2 m x 2,6 m x 2 m til lokalplanområdets strømforsyning.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Facadeskiltning

Facadeskiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse, dog må der ikke anvendes logoer eller reklamer.

Skiltningen må kun sættes på facader ved indgangspartier eller på døre. Skiltningen skal tilpasses facadens opdeling og skal udføres som enkeltstående bogstaver og / eller tal. Det enkelte bogstav må ikke gives højde over 30 cm.

Der må ikke anvendes digitale skilte, lysbånd eller udhængsskilte, og skiltene må ikke være mekaniske eller roterende.

Skilte på facader må være diskret belyste.



Eksempel på fritstående bogstavskiltning

Terræn

Højden på skilte på terræn må ikke overstige 60 cm og må ikke fremstå med eller belyses af blændende belysning.

Ved forpladsen kan der dog opsættes en fritstående informationstavle med en bredde på maks. 100 cm og en højde på maks. 180 cm.

Der må ikke opstilles reklameskilte, -bannere eller pyloner.

Der må opsættes en flagstang i en maks. højde på 12 m.
Flagstangen må ikke anvendes til religiøse symboler, logoer eller reklamer.

8.2 Belysning

Der må ikke anvendes farvet belysning.

Udendørs arealer herunder forplads, fortov og have må kun belyses med en lav pullert belysning. Pergola, som afgrænser gårdhaven, må belyses med en lav pullert belysning og / eller afskærmede "downlights".

Øvrig belysning skal foretages med vægmonterede armaturer med nedadrettet ikke blændende (synsnedsættende og ubehagsblænding) belysning.



Nedadrettet vægmonteret belysning

I begrænset omfang må facader eller facade- og tårndetaljer belyses med ikke blændende (synsnedsættende og ubehagsblænding) med intelligent dæmpning.



Effektbelysning Viiki kirke, Helsinki og Frederiksberg rådhusårn

§ 9. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal disponeres efter principperne vist på bilag 3, og offentlig adgang skal sikres.

I lokalplanområdet østlige og sydlige del skal der anlægges grønne arealer / kantzoner og gives mulighed for vandopsamling / forsinkelsesbassin.

Hegning

Hegn omkring gårdhaven skal være levende hegn, en pergolakonstruktion og / eller et fast hegn i kombination med åbninger, jf. bilagene 3 og 4.

Faste hegn skal fremtræde som bygningens facader.

Hegning langs skel må kun udføres som levende hegn.

Herudover må der ikke hegnes.

9.1 Belægning

Til belægning skal der anvendes fliser, klinker, grus og / eller græsarmering på forplads, køre- og parkeringsarealer. Handicapparkeringspladser skal dog altid belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

Øvrige arealer skal beplantes med græs, buske og træer.

9.2 Befæstelsesgrad

Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5, skal forsinkes inde på matriklen.

9.3 Terræn

Terræn omkring bygningen er planlagt i kote +32,5 +/- 0,5 m, hvor det eksisterende terræn kan reguleres indenfor +1,5m/-1,0 m.

Koter ved skel må kun ændres efter aftale med den lodsejer, som skellet deles med.

I områdets sydlige del mod Loopet kan der anlægges en skråning med beplantning og med hældning under 1:1. Trin ved indgang til haverummet skal udføres i beton, tegl og / eller træ. Om nødvendigt kan der anlægges en rampe.

9.4 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.

§ 11. 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 18. december 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 4.42.26.

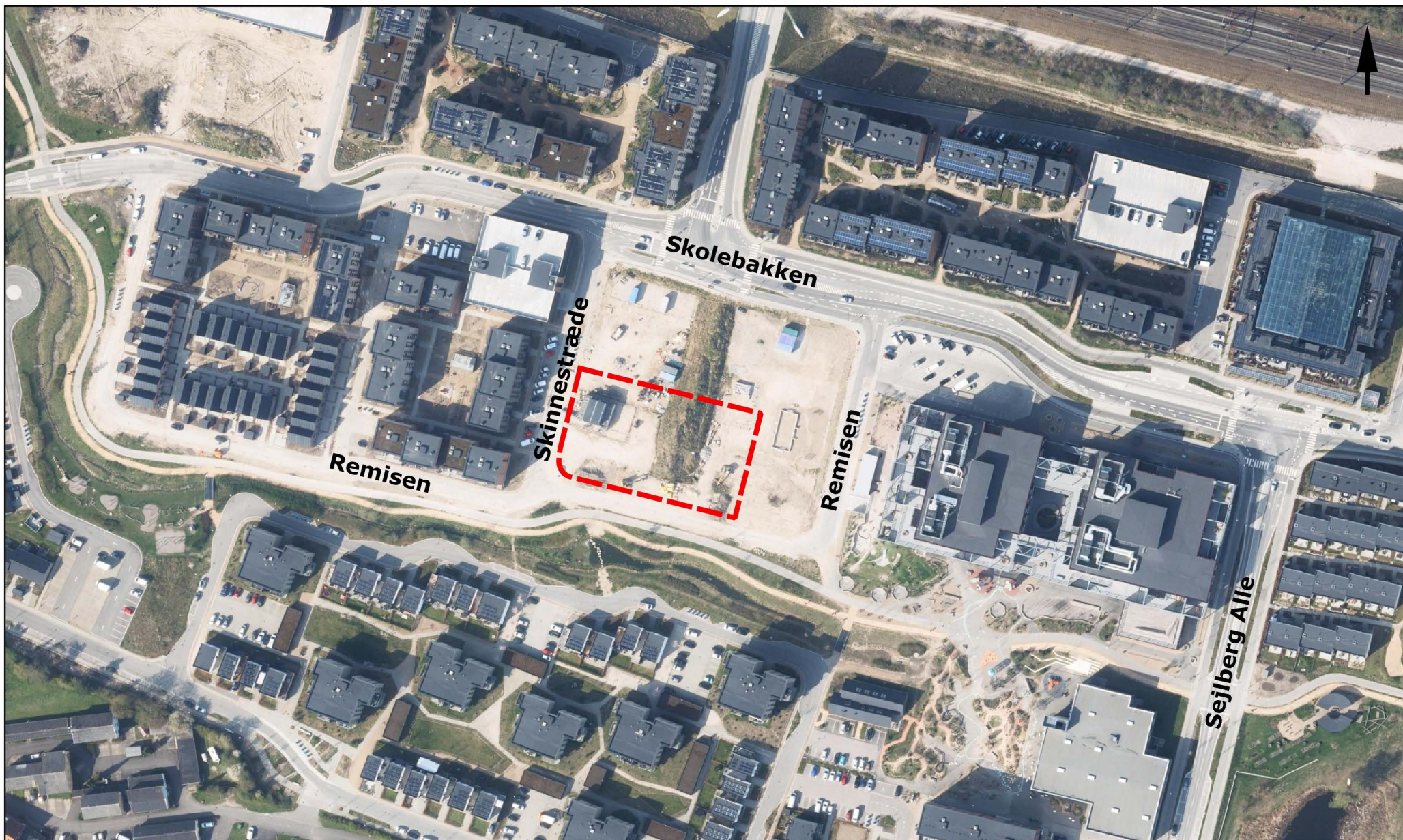
Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 6. januar 2025 til 24. februar 2025.

Michael Ziegler
borgmester

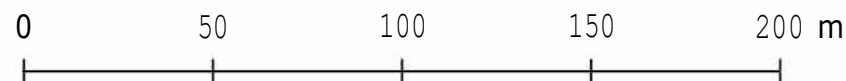
/

Lars Holte
kommunaldirektør

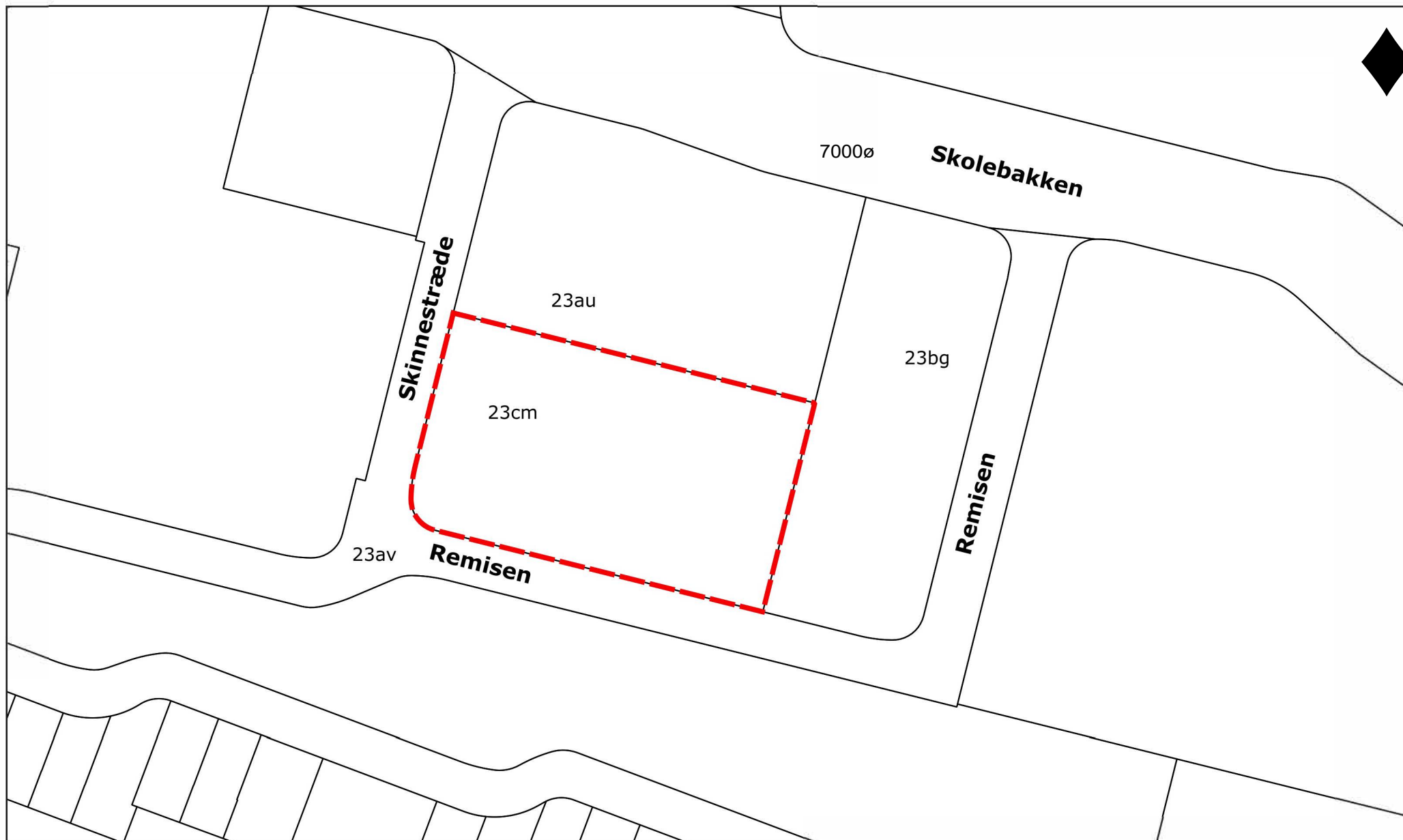
Bilag 1 - Eksisterende forhold



r:J Lokalplangrænse



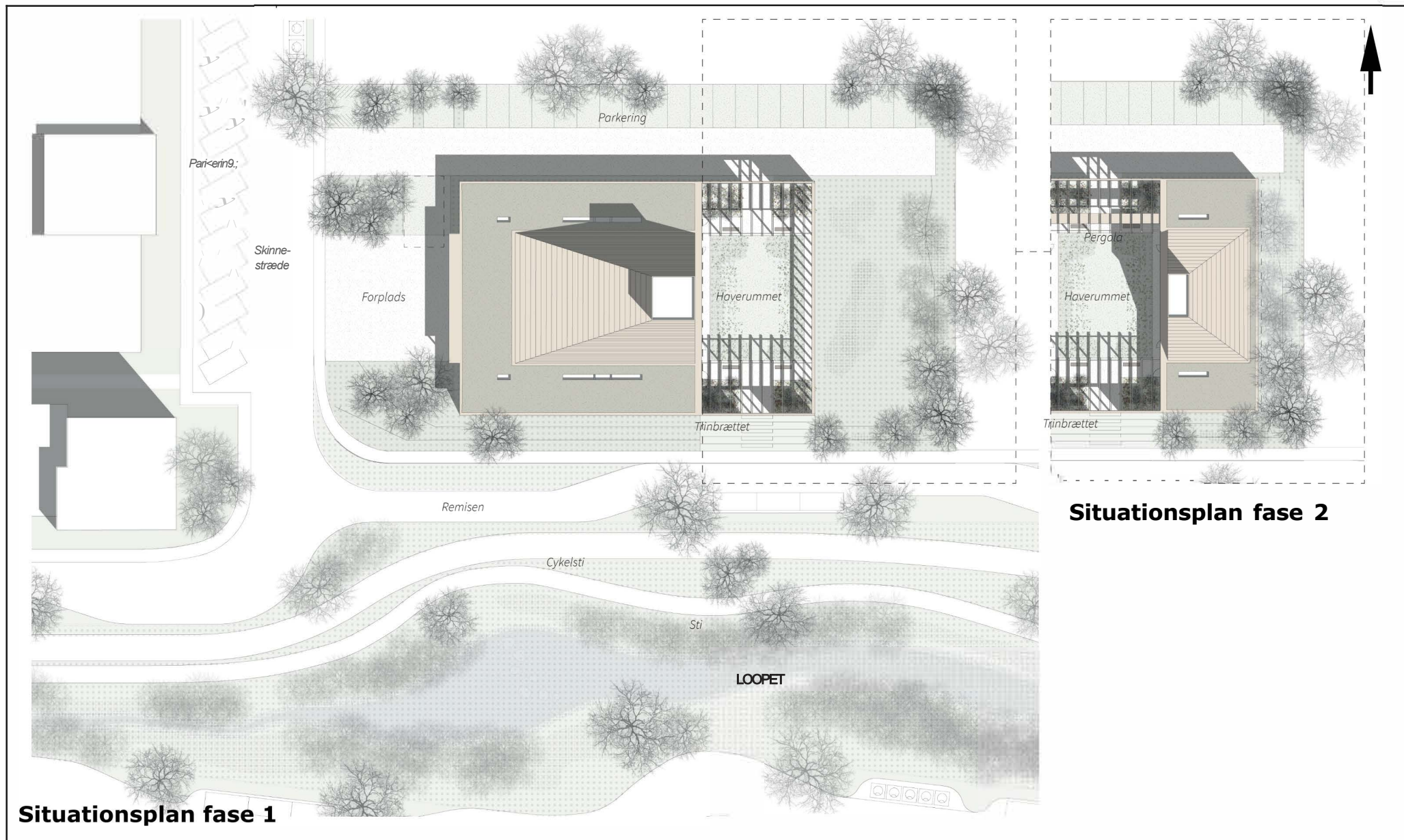
Bilag 2 - Matrikelplan



r:J Lokalplangrænse



Bilag 3 - Situationsplan

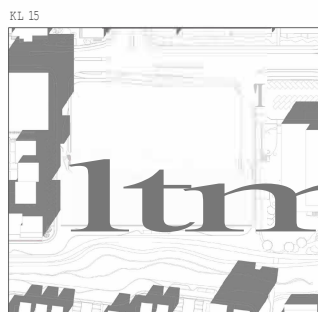


Bilag 4 - Facader etape 1 og etape 2

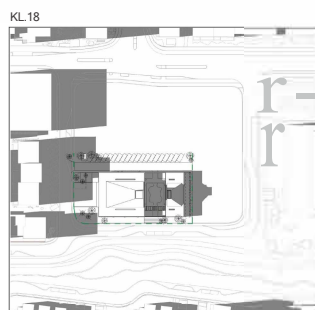
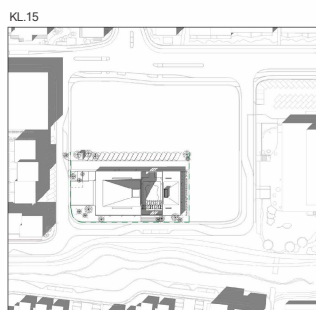
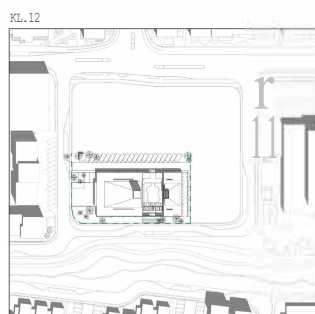
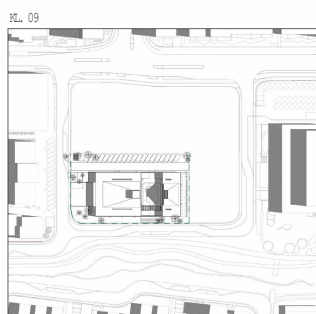


Bilag 5 Skyggediagrammer

JÆVNDØGN -21/3 OG 21/9



SOMMERSOLHVERV - 21/6



VINTERSOLHVERV - 21/12

