



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.05.3

For Rådhusgrunden

November 2021

Indhold

Indhold.....	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning.....	14
Tilladelser efter anden lovgivning	20
Bestemmelser	22
§ 1. Formål	22
§ 2. Område og zonestatus	22
§ 3. Anvendelse	22
§ 4. Udstykning.....	24
§ 5. Vej, sti og parkering	24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
§ 8. Skiltning og belysning.....	30
§ 9. Ubebyggede arealer	31
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	33
§ 11. Grundejerforening	34
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter.....	35
§ 13. Ophævelse af servitutter	35
§ 14. Retsvirkninger	35

Kortbilag 1: Eksisterende forhold

Kortbilag 2: Matrikler

Kortbilag 3: Delområder og kirkebyggelinje

Kortbilag 4: Helhedsplan

Kortbilag 5: Veje og stier

Kortbilag 6: Vejprofiler

Kortbilag 7: Kotekort

Kortbilag 8: Bevaringsværdig beplantning

Kortbilag 9: Parkering

Hvad er en lokalplan?

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

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

I vedtægtsdelen fastlægges planområdet 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.

Redegørelse for lokalplan



Afgrænsning af lokalplan 2.05.3

Baggrund

Kommunens rådhus flytter til en mere central placering i byen. Rådhusgrunden skal derfor overgå fra anvendelsen til offentlige formål til boligområde.

Lokalplan 2.05.3 udgør det planmæssige grundlag for et nyt boligområde og aflyser gældende lokalplan og byplanvedtægt for rådhusgrunden.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Roskildevej, Halland Boulevard, Bygaden og Præstegårdsvej. Se kortbilag 2.

Grunden er på godt 100.000 m².

Området har siden 1981 huset kommunens rådhus samt en materialegård. Der ligger desuden indenfor området et større regnvandsbassin.

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for et nyt boligområde med en blandet bebyggelse af overvejende tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og et mindre område med etageboligbebyggelse. Indenfor området kan endvidere etableres en dagligvarebutik, og offentligt tilgængelige grønne fællesområder bl.a. med en mindre sø.

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et en bebyggelsesplan fra developer. Ved detailprojekteringen skal der tages hensyn til brandredningskrav, indkigsgener m.v.

Området

Lokalplanområdet omfatter to bebyggelsesområder (B og E) planlagt med ca. hhv. 176 og 110 boliger. Se kortbilag 3 og 4.

Bebyggelsen udgør ca. 30.000 m². Den samlede bebyggelsesprocent for området, eksklusiv vejarealet til Halland Boulevard, bliver derved ca. 30.

Ud over mange mindre fælles opholdsarealer, vil der blive etableret et større fællesareal med parkkarakter og en sø.

Søen, der fungerer som regnvandsopsamler også for den gamle landsby, vil blive et centralt element i områdets rekreative arealer.

I tilknytning til de grønne fællesarealer etableres et bydelshus, som skal være tilgængeligt og åbent også for borgere og foreninger fra tilstødende områder. Bydelshuset understøtter fællesskaber på tværs af bydelen og kan ikke bruges til private formål. Der skal bl.a. være mulighed for at etablere en beboercafé med salg af kaffe mv. samt udvalgte bæredygtige samt lokalt producerede produkter indenfor fx fødevarer og håndarbejde. Huset skal kunne drives af en forening som et nonprofit foretagende baseret på frivillighed, hvor indtægter fra diverse aktiviteter, caféen og fra medlemskontingenter m.v. dækker udgifterne til drift og vedligehold af huset. Aktiviteten må ikke få karakter af en egentlig erhvervsvirksomhed.

Bydelen skal være tilgængelig fra naboområder med stignemførsler og offentlig adgang til parkområderne.

Indenfor området vil der blive udført en gennemgribende terrænbearbejdning, dog med udgangspunkt i et balanceret jordregnskab. Terrænet skal tilpasses naboområderne, så disse ikke belastes af afvanding eller markante terrænspring.

Bebyggelse

Den nye bebyggelse skal tilpasse landsbymiljøet hvad angår proportioner og karakter, og inspireres af landsbyens krumme gader og organiske byggeri med varierende materialer og forskellige bygningsudtryk. Byggeriet udføres overvejende med traditionelle saddeltage og med stor variation i bygningshøjder og bygningslængder.

Boligerne disponeres i klynger, der omslutter et indre, fælles gårdrum. Det fælles gårdrum støder op til boligernes private haver, og det er hensigten, at der dannes en naturlig sammenhæng mellem det offentlige rum og de private boliger.



Boligerne grupperes omkring et halvprivat gårdrum

Byggeriet skal have tilsvarende skala som landsbyen med en blanding af rækkehuse og parcelhuse. Den lave bebyggelse får varierende etageantal mellem en etage og to etager med udnyttelig tagetage. For at skabe en harmonisk overgang fra den gamle landsby må bebyggelse der ligger mod Bygaden kun opføres med symmetriske saddeltage og i maks. 1½ etage. I området op mod Roskildevej kan der dog opføres blokke med etageboligbebyggelse

som en del af afskærmningen mod trafikstøj. Etageboligerne kan opføres med op til 4 etager.

Boliger skal have vinduer i mindst to modstående facader eller i både en facade og en gavl. Hensigten er at sikre lyse og indbydende opholdsrum, også i de mindste boliger.

Bebyggelsens højde defineres delvist af den 300 meter kirkebyggelinjen mod Høje Taastrup Kirke, se bilag 3. Indenfor kirkebyggelinjen er den maksimale bygningshøjde 8,5 meter. Området udenfor kirkebyggelinjen ligger samtidig længere væk fra den gamle landsby, og her vil der kunne bygges noget højere for at opnå den ønskede tæthed i området som helhed.

Bygningers højde fastlægges i forhold terrænkoter fastlagt af byggemyndigheden.

Husene skal opføres i varierende materialer og med varierende typer tag og taghældninger. Saddeltage, flade tage mv.



Husene opføres i forskellige materialer og med forskelligt arkitektonisk udtryk.

Materialer til facader og tage skal være traditionelle og naturligt patinerende.

Kommunen er indstillet på at fremme bæredygtigt byggeri i bydelen, herunder byggematerialer i genbrug, solceller på tage mv.

Store grønne fælles arealer er et karakterdannende element, og da den stationsnære beliggenhed samtidig forudsætter en relativ høj udnyttelse, indebærer det, at bebyggelsen gives en afstemt tæthed.

Bygninger kan således placeres i naboskel under forudsætning af, at de brandtekniske krav m.v. er opfyldte.

Bygningen med dagligvarebutik skal i arkitektur og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse. Facaden skal opdeles i sektioner afgrænset af spring i facaden, murpiller, vinduesnicher m.v. Der skal være butiksvinduer i både øst- og sydfacaden. Dels for at gøre bygningen indbydende, dels af kriminalpræventive årsager.

Der vil indenfor lokalplanområdet kunne opføres en antennemast til mobiltelefoni. Antennemasten må ikke være højere end tekniske behov tilsiger. Den skal placeres så diskret som muligt evt. i forbindelse med høje træer eller på høje bygninger, og desuden udenfor kirkebyggelinjen mod Høje Taastrup Kirke. Mast og teknikhus skal fremtræde så diskret som muligt og med en farve, der mest muligt falder i et med omgivelserne.

Ansøgning om tilladelse til opstilling af en antennemast skal behandles som en dispensationsansøgning efter planloven. Masten skal give adgang til så mange operatører som muligt.

Udstykning

Det lave byggeri vil kunne udstykkes som enkeltboliger, men med meget små private haver, idet der samtidig vil blive lagt stor vægt på gode fælles opholdsarealer.

Opholdearealer

Der bliver fire kategorier af opholdsarealer:

- Et stort parkagtigt område, der også henvender sig til beboerne i de omgivende bydele.
- Mindre lokale pladser og trafikfrie gader (legegader)
- Halvprivate områder i de enkelte boligklynger.
- Private opholdsarealer i form af små private haver i tilknytning til de enkelte boliger.

Opholdsarealer defineres som udearealer, der reelt kan benyttes til rekreativt ophold. Veje, stier, adgangsarealer, parkeringsarealer, beplantningsbælter, afstandsstykker, restarealer o.l. medregnes således ikke, idet legegader dog kan medregnes, da de også har en opholdsfunktion.

Veje, stier og parkering

Området opdeles i to delområder med hver deres adgang for biler, så der ikke kan køres på tværs af området. Det nordlige delområde får to adgangsveje, men kun en udkørsel af hensyn til trafikken på Halland Boulevard. Det sydlige område får kun en adgangsvej.

Internt i området vil der blive et hierarki af veje spændende over primærgader, sivegader og 'legegader' (opholdsgader).

Primærgaderne udlægges i et tracé på ca. 13 meter fra bolig til bolig med et vejudlæg på 10 meter. Tracéet rummer en række

funktioner, herunder forhaver til boligerne, fortove, parkering for biler og cykler, affaldsskure m.v. Funktionerne kan være samlet i midten af gadens længdeprofil. Ved funktionerne indsnævres vejprofilen og der skabes en naturlig hastighedsdæmpning hvor to biler ikke kan passere hinanden.

Sivegaden er en mindre vej med en parklignende karakter der ligger mellem boligerne og det fælles grønne område. Der er kun bebyggelse, fortov og forhaver i den ene side af vejen. Som i primærgaderne er der her også funktioner (f.eks. parkering og cykelparkering) som indsnævrer kørevejen.

Legegaderne er bilfrie zoner. Gaderummet skal fungere som en sikker lege- og opholdszone for de tilstødende boligklynger. Legegaderne er en fælles lege- og opholdsgade med et fælles skur og hvor gaden støder op imod primærgaden anlægges delebilsarkering.

Omkring boligklyngerne etableres fortove, som skaber adgang til klyngernes boliger.

Et stiforløb i de grønne områder giver tilgængelighed på kryds og tværs af området og kobler op til de omkringliggende gang- og cykelruter.

Der bliver parkering både på de interne veje og i parkeringsbåse med fælles parkering for hele området. Der bliver desuden parkering på taget af dagligvarebutikken. Der vil ikke blive parkeringspladser på de enkelte boligparceller.

Det samlede parkeringsudlæg er dimensioneret under hensyn til områdets nære beliggenhed til Høje Taastrup Station. I forhold til mindre centralt beliggende boligområder er der derfor et relativt mindre antal parkeringspladser per bolig.

Støjafskærmning

Mod de overordnede veje, Roskildevej og Halland Boulevard, skal etableres støjafskærmning med henblik på at nedbringe vejstøj til under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Skærmene skal tilplantes, så de får en grøn karakter, der spiller sammen med de tilgrænsende arealer på hhv. Roskildevej og Halland Boulevard, eller udføres som transparente.

Natur, biodiversitet og historiske spor

Søen vil, ud over at være et smukt element i et landskab, der opfordrer til bevægelse og aktivitet, skabe nogle vigtige kvaliteter i forhold til biodiversitet. De permanent vanddækkede små søer og vandhuller danner vigtige biotoper med levesteder for mange arter af planter og dyr. De er desuden drikke-, fouragerings- og badeplads for mange vilde dyr.

Stendiget mod Bygaden er af historisk betydning for landsbyen og skal bevares i sin nuværende udformning, ligeså vel som de gamle træer mod Præstegårdsvej bevares.



Grundejerforening

Det er hensigten at en fælles grundejerforening skal overtage områdets fællesarealer, her under veje og parkeringsanlæg og stå for drift og vedligeholdelse.

Den tæt-lave og den åbent-lave boligbebyggelse samt butiksejendommen skal være omfattet af en samlet grundejerforening. Desuden skal etageboligbebyggelsen i delområde E kunne optages i grundejerforeningen.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplan 2.05.3 for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for at udarbejde en miljøvurdering. Der er i miljøscreeningen redegjort tilstrækkeligt for relevante problematikker.

Vurderingen baseres på, at:

- Anvendelsen til boligformål ikke er mere miljøbelastende end anvendelsen til administrative offentlige formål.
- Der vil blive etableret støjafskærmning mod de omliggende trafiktunge veje.
- Der er ikke nærliggende produktionsvirksomheder.

- Lokal natur bevares delvist og forbedres på en række punkter.
- Der er i planlægningen taget højde for den ændrede infrastruktur.

Støjgener

Området vil være påvirket af trafikstøj fra Roskildevej og Halland Boulevard. Mod Roskildevej og Halland Boulevard etableres støjafskærmning i form af skærme, så støj fra vejene reduceres til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Bebyggelsen mod Roskildevej udformes desuden under hensyntagen til vejstøjen.

Forurening

Der er indenfor området registreret to mindre jordforureninger på vidensniveau 1 (kendskab til aktiviteter, der potentielt kan have medført jordforurening). Kommende byggeri skal godkendes i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

Risiko for oversvømmelse

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

Der er ikke observeret beskyttede arter, herunder bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkninger af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Der er en del gamle træer, der må formodes at kunne være levested for bl.a. flagermus. Alléen langs områdets vestside

fungerer formodentlig som ledelinje for flagermus, der raster i ældre huse i Høje-Taastrup Landsby og jager i Hakkemose-området samt for flagermus, der raster ved Hakkemosen og jager i de grønne dele af landsbyen. Eksisterende gamle træer bevares i stort omfang, og der plantes langt flere nye træer, end der fældes.

Det eksisterende regnvandsbassin i den nordlige del af området er levested for dyre- og planteliv. Regnvandsbassinet vil blive omlagt til en mere naturlig sø og indgår, sammen med en ny regnvandssø og regnbede, i et sø- og engstrøg, der bl.a. skal prioritere artsforskellighed. Regnvandsbassinet er beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det forudsætter en dispensation fra § 3 at ændre regnvandsbassinet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Indenfor en afstand på 300 meter fra Høje Taastrup Kirke må der således ikke opføres bygninger med en højde på over 8,5 meter i forhold til naturligt terræn. Hvis der skal etableres bebyggelse over 8,5 meter indenfor kirkebyggelinjen, vil det forudsætte en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed af produktionsvirksomheder 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 Vandværk, men uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der er to GEUS-boringer med 50 meter bufferzone indenfor området.

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 områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til

kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse”.

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

[Fingerplan 2019](#) er statens landplansdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2014

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

Kommuneplanen udlægger hele lokalplanområdet til "stationsnært kerneområde", hvilket indebærer, at det skal benyttes intensivt med tæt boligbebyggelse eller virksomheder med mange arbejdspladser.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplan 2.05.3 ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2160 og delvist indenfor rammeområderne 2170 og 2220.

Rammeområde 2160 udlægger området til "offentlige formål, Rådhus". Den maksimale bebyggelsesprocent for området er fastlagt til 40, og der kan bygges i op til to fulde etager

Lokalplan 2.05.3 er ikke i overensstemmelse rammebestemmelser i rammeområde 2160, idet lokalplanen udlægger området til blandede boligtyper, dagligvarebutikker og grønne områder. Desuden giver lokalplanen delvist mulighed for en noget højere bebyggelse. Lokalplan 2.05.3 forudsætter derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014. Tillægget ændrer anvendelsen til helårsbeboelse med mulighed for detailhandel, grønne friarealer og bydelshus samt mulighed for delvist at bygge i op til 4 etager.

Lokalplan 2.05.3 kan ikke vedtages endeligt, før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Rammeområde 2170, udlægger området til boligbebyggelse i op til to etager og omfatter del af vejarealet til Halland Boulevard.

Rammeområde 2220, udlægger området til "offentlige formål, uddannelsesinstitution" og omfatter del af vejarealet til Halland Boulevard.

Rammeområderne 2170 og 2220, bliver vurderet til at være tilstrækkeligt plangrundlag til vedtagelse af lokalplan 2.05.3, idet de aktuelle områder fortsat udlægges til vejareal for Halland

Boulevard. Vejarealet til Halland Boulevard vil derfor ikke blive omfattet af tillæg nr. 42 til kommuneplanen.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Høje Taastrup bymidte, hvor der kan anlægges i alt 52.000 m² butiksareal.

I tillægget til kommuneplan 2014 vil der blive givet mulighed for at etablere dagligvarehandel med et samlet butiksareal på op til 1.500 m². Arealet kan benyttes til en stor eller flere små butikker.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 2-05, lokalplan 2.05.1, lokalplan 2.07.2 og byplanvedtægt 2-06

Lokalplan 2.05.3 aflyser de dele af byplanvedtægt 2-05, lokalplan 2.05.1, lokalplan 2.07.2 og byplanvedtægt 2-06, der ligger indenfor lokalplanens område.

Byplanvedtægt 2-05 udlægger området til "offentlig administration med mulighed for enkelte personaleboliger". Der fastlægges en maksimal udnyttelsesgrad op 0,3 og et maksimum på to etager.

Lokalplan 2.05.1 udlægger området til "offentlige formål, administration og tilhørende aktiviteter". Lokalplanen fastlægger i bilag bebyggelsens omfang og placering.

Lokalplan 2.07.2 omfatter den sydligste del af lokalplan 2.05.1's område. Området udlægges her til offentlige formål, bl.a. parkering for de beskyttede boliger syd for Bygaden. Der vil blive etableret et antal erstatningsparkeringspladser syd for Bygaden i tilknytning til de beskyttede boliger.

Byplanvedtægt 2-06 udlægger et vejareal til Halland Boulevard i 40 meters bredde. Det er den del af vedtægten, der delvist bliver afløst af lokalplan 2.05.3.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplan 2.05.3 understøtter kommunens [udviklingsstrategi](#) med vision om bæredygtig vækst og grønne omgivelser med respekt for områdets karakter.

Arkitekturstrategien

Det planlagte boligområde skal understøtte Byrådets strategiske mål for [arkitekturpolitikken](#):

- Nybyggeri, om- og tilbygninger skal i bebyggelser og områder med særlig arkitektonisk kvalitet eller særegen karakter udformes ud fra en helhedsforståelse og i respekt for sammenhænge og omgivelser
- Rammerne for fællesskaber og fysiske mødesteder i boligområder, skal udvikles, så de understøtter de sociale

relationer på tværs af befolkningsgrupper, og bidrage til flere inspirerende og trygge rammer for fællesskaber.

Der er i lokalplan 2.05.3 fokuseret på beliggenheden op til Høje Taastrup Landsby og fremme af lokale fællesskaber.

Natur og Friluftspolitik

Høje-Taastrup Byråd har vedtaget en [natur- og friluftspolitik](#), der understøtter en fortsat grøn og bæredygtig udvikling af kommunens natur og grønne områder. Målet er levende byer, hvor grønne byrum inspirerer til ophold, rekreation, leg og bevægelse.

Lokalplan 2.05.3 udlægger et grønt fællesareal, der bl.a. rummer flere mindre søer og mange gamle træer.

Træstrategi

Træer er arkitektoniske og rumlige elementer, og de er med til at give liv, identitet og karakter til et område. De skaber kontinuitet mellem land og by og udtrykker årstidernes skiften med deres individuelle særpræg og skønhed. Høje Taastrup Kommunes [Træstrategi](#).

Bevaringsværdige træer på Rådhusgrunden

En stor del af de gamle træer omkring Præstegårdsvej er bevaringsværdige og vil blive bevaret og integreret i en parkmæssig beplantning.

Desværre kan alléen langs Øtoftegårdsvej ikke indpasses i udviklingsplanerne, men der vil blive plantet betydelig flere nye træer i området end der fælles.

Ny beplantning vil bygge videre på de eksisterende arter med særligt fokus på variation og lysåbne træer, der giver mest muligt lysindfald til de tilstødende bebyggelser.

Sundhedspolitik

De fysiske rammer er et vigtigt element til kommunens [Sundhedspolitik](#). Derfor skal nye planer udarbejdes efter følgende målsætninger:

- Styrke muligheden for at gående og cyklende borgere let og trygt kan komme rundt i kommunen.
- Tænke sundhed ind i planlægningen af kommunens byrum og naturområder.
- Samarbejde med boligområder om at skabe tilgængelige udeområder, der inspirerer til et aktivt liv.
- Tænke sundhed ind i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af offentlige bygninger.
- Have fokus på sundhed, herunder arkitektur, tilgængelighed, lys, natur og støj ved indretning af bygninger.
- Eksperimentere med at udvikle rammer som både giver mere sundhedsfremme, men som samtidig skaber ejerskab, fællesskab og samarbejdsrelationer.

Lokalplan 2.05.3 understøtter disse elementer ved:

- Et varieret byggeri med mange boligtyper for både familier og singler.
- Organisering af bebyggelsen i mindre enklaver med halvprivate fællesarealer.
- Byggeri i en overskuelig skala med varierende arkitektur og byggematerialer.
- Gode fællesområder og stillegader med mulighed for leg og ophold. Prioritering af gang- og cykeltrafik.
- Et beboerhus med mange aktivitetsmuligheder.

Boligpolitik

Kommunens [boligpolitik](#) har fire ben:

Bosætning og attraktivitet

Kommunens boligområder skal underbygge "rammerne om det gode liv".

Den nye boligbebyggelse på rådhusgrunden har gode forudsætninger for at leve op til målsætningen. Der bliver et varieret byggeri i en overskuelig skala med forskellig arkitektoniske elementer. Bygningsstrukturen er designet til at understøtte det sociale liv i området. Der bliver store fællesarealer, et fælleshus og lokal dagligvarehandel.

Miljø og bæredygtig boligudvikling

Klimapåvirkningen skal minimeres og byggeriet sikres mod fremtidige klimaændringer.

Lokalplanområdet lever på en række punkter op til kommunens klimaplan og spildevandsplan.

By- og boligområder i social balance

Uligheden mellem kommunens boligområder skal mindskes.

Lokalplan 2.05.3 underbygger variationen i boligtyper spænder fra enfamiliehuse til etageboliger, så der bliver gode muligheder for både familier og singler i alle aldre. Dog kommer der næppe de helt store boliger.

Økonomisk ansvarlig boligudvikling

Boligbyggeriet skal følges af høj kommunal service.

Lokalplanområdet er nabo til en skole og flere daginstitutioner. Kommunen har vurderet, at de forventede tilflyttende borgere vil passe fint ind i udviklingen på institutionsområdet.

Klimaplan

Det er en målsætning for kommunen at indtænke klima og bæredygtighed i alle kommunale aktiviteter. Boligopvarmning og transport er to af de helt store kilder til den lokale udledning af CO₂. [Klimaplan](#)

Den kommende boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet vil blive tilsluttet miljøvenlig fjernvarme i overensstemmelse med kommunens varmforsyningsplan.

Den nære beliggenhed til Høje Taastrup Station forventes at mindske behovet for biltransport, og der er derfor lagt op til en relativt høj udnyttelse af området med tæt lavt byggeri og etageboliger.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er et centralt område for håndtering af spildevand fra hele oplandet. Kloaksystemet vil blive dimensioneret til at løse denne opgave.

Området er separatkloakeret, og i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan.

Håndtering af regnvand

Lokalplanen fastlægger befæstigelsesgrader for de enkelte anvendelseskategorier for at begrænse afledning af overfladevand til kloaksystemet jf. [strategi for håndtering af regnvand](#).

Der er ikke indenfor planområdet registreret risikoområder for oversvømmelse, men området har i dag en central placering i regnvandshåndtering fra et større område. Området skal fortsat kunne modtage store mængder overfladevand, og de fælles opholdsarealer vil blive indrettet i overensstemmelse hermed. Bl.a. med en udvidelse og omlægning af det eksisterende regnvandsbassin til en sø med tilstødende vådområder. En stor del af regnvandet fra Rådhusgrunden kan håndteres i den nye sø. Desuden kan regnvand fra Rådhusgrunden håndteres i plantebede i vejene samt to nye forsinkelses bassiner i naturparken. Er der behov for yderligere kapacitet til regnvand kan de grønne arealer i gårdhaverne bruges til forsinkelse. Ydermere kan der etableres faskiner under parkeringen i gaderne. Faskinerne kan således samtidig fungere som kapilærkasser til vejtræerne der står i tæt relation med parkering i gaderne.

Det generelle vandspejl vil ligge i kote 26,5 og kan stige til kote 28 ved skybrud.

I regnbedene vil regnvandet blive kombineret med en flora som kan tåle både tørre og våde perioder.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Området vil blive forsynet med fjernvarme.

Andre planforhold

Miljøpåvirkning af omgivelserne

Området udlægges til boligformål. Dette vil ikke medføre ændring i niveauet for miljøpåvirkning af naboer i forhold til den nuværende anvendelse til offentlige formål.

Der forventes ikke konflikter i forhold til bestående erhverv. Nærmeste erhvervsområde er transportcenteret, der ligger i ca. ½ kilometers afstand.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for servitutter tinglyst inden for lokalplanområdet. Tilstandsservitutter der vurderes uforenelige med lokalplan 2.05.3 aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 16, pkt. 4.

Deklaration indført i dagbogen 08.02.1984 opretholdes. Deklarationen giver offentligheden ret til at benytte Præstegårdsvej og benytte vejen som adgangsvej til Præstegårdsvej 5. Den giver desuden besøgende til kirken tilladelse til at benytte p-pladsen overfor præstegården.

Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 meter fra midten af Roskildevej. Servituten er tinglyst med dato-løbenummer: 14.03.1964-3133-11. Servituten fortrænges af lokalplanen, da der i lokalplanen indføres en byggelinje på 30 meter fra midten af Roskildevej.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedurer.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bognært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Vejforløb skal udformet således der skabes en serie af loops, som tillader kørsel med renovationskøretøjer. Affaldsskure skal placeret så de ligger med højst 50 meter fra de enkelte husstande. De er placeret, så vidt muligt, i direkte kontakt med renovationsbilens rute.

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.

Indenfor matrikel 13a Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup er der kortlagt to områder med mulig jordforurening på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven tilsigter at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Kirkebyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 19. Byggeriets højde må således ikke overstige 8,5 meter indenfor en afstand på 300 meter fra kirkebygningen. Kommunen er dispensationsmyndighed, men Stiftsøvrigheden kan nedlægge veto.

Det eksisterende regnvandsbassin er registreret som "beskyttet naturtype" og der må derfor ikke foretages ændringer i dens tilstand jf. lovens § 3. Bassinet er bl.a. levested for dyre- og planteliv. Regnvandsbassinet vil blive omlagt til en mere naturlig sø og indgå i et grønt område, der skal prioritere artsforskellighed.

Dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må jf. § 29a ikke skades, det gælder bl.a. alle flagermusearter. Der er i området en del gamle træer, der må formodes at kunne være levested for bl.a. flagermus. Alléén langs områdets vestside fungerer formodentlig som ledelinje for flagermus, der raster i ældre huse i Høje-Taastrup Landsby og jager i Hakkemose-området samt for flagermus, der raster ved Hakkemosen og jager i de grønne dele af landsbyen. En stor del af træerne vil blive bevaret.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (LBK. nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- Områdets anvendelse til helårsbeboelse.
- En varieret bebyggelse med hensyn til arkitektur og boligstørrelser.
- Sammenhæng med Høje Taastrup landsby, både med byggeriets udformning og tilgængelighed.
- Hensynet til den nære beliggenhed til Høje Taastrup Kirke.
- Udlæg af gode opholdsarealer, både for hele området og for de enkelte boliger.
- At biodiversitet og levesteder for både dyr og planter tilgodeses.
- Bevaring af en stor del af områdets gamle træer.
- Biltrafikken i området begrænses.
- Udlæg af stiforbindelser gennem området i sammenhæng med det overordnede stisystem.
- Sikre god fremkommelighed for personer med handicap.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende matrikler: 13a og del af 7000u begge Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. november 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, B, E, D, G og H som vist på kortbilag 3.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde B

Område B må kun anvendes til helårsboliger bestående af en blanding af enfamiliehuse, rækkehuse og klyngehuse. Enkelte boliger kan opføres i 2 plan med vandret boligskel.

3.2 Delområde E

Delområde E må kun anvendes til etageboligbebyggelse og rækkehuse.

3.3 Delområde D

Delområde D må kun anvendes til detailsalg af dagligvarer.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 1.500 m². Den enkelte butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 1.500 m². Der kan ikke etableres detailhandel med udvalgsvarer.

Der kan etableres fælles parkeringspladser for butikker og de tilstødende boligområder.

3.4 Delområde G

Delområde G må kun anvendes til rekreative formål; park, søer, leg, idræt og lignende.

Der skal indenfor delområde G etableres et bydelshus. Huset må kun anvendes til fælles aktiviteter og servicefunktioner for beboere i lokalplanområdet og de tilstødende boligområder.

Bydelshuset kan indeholde cafe med salg af kaffe, mad og et udvalg af specialprodukter mv.

Der kan indenfor delområde G etableres de nødvendige faciliteter og bygninger til brug i forbindelse med vedligeholdelse af de grønne strukturer indenfor lokalplanområdet. Der kan ikke herudover opføres bebyggelse.

Delområde G indgår i håndteringen af regnvand fra de tilstødende områder.

Mod Roskildevej skal etableres en støjskærm i op til 5 meters højde.

Der kan ligeledes langs Roskildevej samt i den sydlige ende af delområde G etableres parkeringspladser som vist på kortbilag 9. Det øvrige delområde G må ikke benyttes til parkering, udover på vejareal, jf. kortbilag 9.

3.5 Delområde H

Delområde H er en del af vejarealet til Halland Boulevard.

Der skal indenfor området opføres en støjskærm langs med Halland Boulevard i op til 5 meters højde.

Området kan herudover anvendes til parkering.

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.

3.6 Delområde B, D, E og G

De nævnte delområder må anvendes til opsætning af antenner og en antennemast til mobiltelefoni med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

Byrådet skal godkende placering, højde og udformning af mast og teknikhus. Placering kan ikke ske indenfor kirkebyggelinjen.

§ 4. Udstykning

Fælles friarealer indenfor delområde B, E og G; veje, parkeringsanlæg, grønne fællesområder m.v. skal udstykkes selvstændigt med henblik på overtagelse af en grundejerforening.

Delområde D til dagligvarer skal udstykkes som en selvstændig matrikel, der ikke kan opdeles yderligere. Veje og parkeringsarealer kan dog udstykkes selvstændigt med henblik på overdragelse til en grundejerforening.

Delområde E kan udstykkes som sokkeludstyknig med henblik på at veje og friarealer skal kunne overtages af en grundejerforening/ejerforening.

Ejendomme indenfor delområde B kan udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 4.

§ 5. Vej, sti og parkering

Der anlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 5.

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området som vist på kortbilag 5. Der kan således etableres en overkørsel fra Bygaden og to overkørsler fra Halland Boulevard, hvoraf den nordligste ikke må anvendes som udkørsel fra lokalplanområdet.

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

Fortove skal have kørefast belægning, så der er let passage for gangbesværede.

Der må ikke etableres overkørsel til den enkelte boligparcel.

Der skal etableres interne veje i principper som vist på kortbilag 5. Interne veje udformes som anført nedenfor. Se kortbilag 5 og 6.

Primærgader

Primærgaderne skal have et profil på 10 meter fra boligparcel til boligparcel. Profilet rummer fortov og diverse funktioner som parkering, cykelparkering og affaldsskure.

Sivegader

Sivegaderne er mindre veje mellem boligerne og de grønne fællesområder. Profilet er fastlagt til 6,3 meter og der er kun bebyggelse fortov og forhaver i den ene side af vejen.

Legegader

De grønne gader er bilfri zoner. Vejprofilet varierer, men der skal udlægges et samlet areal mellem bygningerne på min. 11 meter. Arealet rummer bl.a. forhaver, fælles skure mv.

Hvor legegader kobles til primærgader kan anlægges delebilsparkering.

Kørearealer må kun anlægges med fast belægning og hældning mod afløb, hvor der sker kontrolleret afledning til kloak.

5.2 Stier

Der skal etableres stiforløb igennem området som vist i princippet på kortbilag 5.

Overordnede gennemgående stier skal have en bredde på mindst 4 meter. Stierne skal have en fast, handicapvenlig belægning; asfalt, grus eller fliser.

Interne stier skal have et trace på minimum 1,5 meter, og hvor de løber mellem bygninger, skal der være mindst 3 meter mellem bygningerne. Stierne skal have en fast belægning; asfalt, grus, eller fliser.

Stier og fortove skal udformes så de tilgodeser mennesker med bevægelsehandicap hvad angår hældning og belægninger. Der må ikke være fremspring eller forhindringer, der er til fare for synshandicappede. F.eks. udvendige trapper.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1,3 p-plads pr. bolig i enfamiliehus eller dobbelthus/rækkehus.
- 1 p-plads pr. bolig i etageboligbyggeri.
- 1 p-plads pr. 25 m² detailhandel (bruttoetagemeter opgjort efter planloven) og bydelshus.

Der skal herudover udlægges plads til, at der efter behov kan anlægges op til 1,5 p-plads pr. bolig i enfamiliehus eller dobbelthus/rækkehus for bebyggelsen, der trafikbetjenes via Bygaden, som vist på kortbilag 9. Disse p-pladser må ikke anlægges på bekostning af bevaringsværdige træer og disses vækstbetingelser, jf. kortbilag 8.

Inden for lokalplanområdet skal der indenfor p-normen etableres 10 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 4 handicapparkeringspladser til kassevogne (4,5 x 8 meter).

Handicapparkeringspladserne skal anlægges dels tæt på dagligvarebutikken, dels jævnt fordelt i området.

Parkeringsarealerne udlægges principielt som vist på kortbilag 9.

Der må ikke anlægges parkeringspladser på de enkelte boligparceller.

Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres køretøjer på 3.500 kg totalvægt og derover.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

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

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgangspartier, principielt som vist på kortbilag 9.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Der må indenfor lokalplanområdet opføres i alt 30.000 m² bebyggelse. Der kan dog herudover opføres mindre, sekundære bebyggelser som skure, overdækninger mv. jf. lokalplanens øvrige bestemmelser herom.

Der må højst opføres 300 boliger indenfor lokalplanområdet.

Der udlægges en byggelinje mod Roskildevej på 30 meter fra vejmidte.

6.1 Delområde B

Bebyggelsen skal bestå af mindre bygninger samlet i klynger, i princippet om vist på kortbilag 4.

En rækkehusbebyggelse må ikke være længere end 45 meter.

Bebyggelse skal holdes i en afstand på mindst 1,5 meter fra vejskel samt overordnede stier og fælles opholdsarealer.

Mod naboskel eller skel mod interne stier kan bebyggelsen placeres i skel. Det forudsætter dog, at bygningerne kan overholde brandtekniske krav, samt at vinduer placeres, så der ikke opstår indkigsgener til naboerne.

Bygninger må ikke have en større husdybde end 12 meter.

Bebyggelsen må højst opføres i to etager samt udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens højde må ikke overskride 10,5 meter over terræn. Indenfor kirkebyggelinjen dog kun 8,5 meter over terræn.

Facadehøjden må ikke overstige 8 meter over terræn.

Der skal i videst muligt omfang tages hensyn til skyggevirkningen på private haver og fællesarealer ved fastlæggelse af bygningernes placering, højde og taghældning.

Der må til hver bolig højst opføres et skur på op til 6 m² og et drivhus på op til 5 m². Til enfamiliehuse kan tillige opføres én overdækning eller pergola pr. bolig på op til 20 m². Disse må ikke have lukkede sider, jf. dog § 9.3.

Der må ikke opføres udestuer eller carporte.

Der kan i området langs med delområde H etableres kortere støjskærme som supplement til støjskærme i delområde H, jf. § 6.5.

6.2 Delområde E

Bebyggelsen skal opføres enten som rækkehuse eller som etageboliger i op til 4 etager.

Bebyggelsen skal opføres omkring et eller to fællesarealer.

Der kan maksimalt opføres 114 boliger med et samlet bruttoetageareal på 8.500 m².

Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 75 m² bruttoetageareal. Ingen bolig må være under 65 m² bruttoetageareal.

Højst en tredjedel af lejlighederne må være 1 eller 2 værelser.

Lejligheder skal have vinduer på mindst to sider.

Bygningshøjden må ikke overstige 17,5 meter for 4 etagers bygninger og 14,0 meter for 3 etagers bygninger.

Facadehøjde må ikke overstige 13 meter over terræn for 4 etagers bygninger og 9,5 meter over terræn for 3 etagers bygninger målt ud fra et for den enkelte bygning fastlagt niveauplan.

Husdybder må ikke overstige 12 meter.

Den enkelte bygning må ikke have en facadelængde på over 30 meter.

De enkelte boligblokke skal opføres forskudt af hinanden, og må højst have 2 opgange hver.

Byggeriet må ikke opføres som altangangsbyggeri.

Alle etageboliger skal have privat altan eller terrasse, som ikke vender mod nord. Altaner og terrasser må ikke have fast overdækning.

Der kan opføres op til to skure/mindre bygninger til fælles værksted på hver maks. 25 m².

Der kan herudover opføres fælles skure til cykler, renovation mv. indenfor vejareal.

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

Der skal være et depotrum til hver lejlighed på mindst 3 m². Depotrum skal placeres i beboelsesbygningen; enten i kælder, på loft eller integreret i boligen.

6.3 Delområde D

Der kan opføres højst en bygning i højst en etage og med et grundareal på op til 1.750 m². Der kan herudover etableres et åbent parkeringsdæk på bygningens tag.

Taget skal i så fald udstyres med brystning eller anden afskærmning, der kan hindre lysgener fra bilernes lygter, såfremt der etableres parkeringspladser ud til facader.

Bygningen må ikke have en større højde over terræn end 9 meter over et af byggemyndigheden fastlagt niveauplan. Åben hegning samt trapperum, elevatorskakte og ventilationsanlæg medregnes ikke i bygningshøjden.

Bygningen kan opføres helt ud til vejskel.

6.4 Delområde G

Beboerhuset indenfor delområde G skal opføres med et bruttoetageareal på mellem 150 m² og 300 m².

Huset må kun opføres i et plan, evt. med udnyttelig tagetage.

Indenfor delområde G må i øvrigt kun opføres sådanne mindre bygninger og skure, der er nødvendige for området's funktion og pleje.

Langs Roskildevej skal opføres en støjskærm i op til 5 meters højde efter dokumenteret behov.

6.5 Delområde H

Delområde H er en del af vejarealet til Halland Boulevard.

Der skal indenfor områder anlægges støjskærme i op til 5 meters højde, efter dokumenteret behov.

I tilknytning til støjskærme kan der opføres overdækninger til parkeringspladser. Overdækningerne må gives en frihøjde på maks. 2,2 meter.

Der må ikke herudover opføres bebyggelse indenfor området.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Materialer

Bygningsfacader skal fremstå i naturlige, vejrbestandige materialer; tegl, keramiske plader, natur sten, savskåret træ, skifer, zink eller andre metalplader. Der må ikke anvendes spånplader eller andre limbaserede materialer. Farver skal være afdæmpede.

Tage skal fremstå i samme materiale som facade eller dækket med tagsten i tegl, skifer, spån eller sedum. Tagelementer kan indfattes i zink eller alu.

Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer undtagen glas. (glanstal maks. 30).

Der kan opsættes solceller og solvarmeanlæg på tagene, når de integreres i tagkonstruktionen. Elementerne må højst have en lysreflektionsværdi på 7% jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

Døre og vinduer skal fremtræde i træ eller metal/alu.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i korrosionsfrit metal.

7.2 Sekundære bygninger

Skure må kun opføres i træ som planker og lister eller i samme materialer som tilstødende bygninger.

Taghældning må højst være 25 grader.

Tagmaterialer skal være tagpap eller som hovedhuset.

7.3 Antenner og skorstene

Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn eller for etageboligbebyggelse og dagligvarebutik på taget.

Der må ikke etableres skorstene i bebyggelsen.

7.4 Tekniske installationer

Tekniske installationer så som elevatorskakte, ventilationsafkast m.v. skal udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over facadehøjden.

Ventilationsafkast ol. skal inddækkes, så de ikke er synlige fra gadeniveau. Der må ikke etableres skorstene i bebyggelsen.

Delområde B og E

7.5 Facader

Facader skal indenfor hver klynge udføres med min. 3 forskellige slags materialer og min. 2 forskellige bygningshøjder.

7.6 Tage

Tage skal udføres i en kombination af symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 20 og 50 grader, asymmetriske saddeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage. Der skal indenfor hver klynge være en variation af mindst 2 forskellige af disse tagtyper. Dog kan maks. 10% af den samlede bebyggelse udføres med flade tage.

Bebyggelse, der ligger ud til Bygaden, må kun opføres med symmetriske saddeltage og i maks. 1½ plan.

Delområde D

7.7 Facader

Facader skal i materialer tilpasses den omgivende bebyggelse.

Facaden skal opdeles i sektioner afgrænset af spring i facaden, murpiller, vinduesnicher m.v.

Der må ikke opsættes baldakiner.

7.8 Vinduer

Mindst 50 % af underfacaden mod øst op til indgangspartiet og 30 % af sydfacaden mod bebyggelsen skal være monteret med butiksvinduer med en højde på mindst 180 cm.

Vinduespartier skal udføres med rammer og karme i træ eller metal/alu.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning for dagligvarebutikker

Skilte må kun indeholde navn på butikken, branchen og indehaveren samt firmalogo.

Skilte skal placeres på facaden og skal afsluttes mindst 30 cm under overkant af facaden.

Der må kun være et skiltebånd på facaden. Skilte kan udformes som plader eller enkeltbogstaver. Skilt eller bogstaver må ikke have en større højde end 100 cm på den smalleste led. Logoer kan dog have en et omfang på 180X180 cm.

Der må skiltes på (eller inde bag ved) butiksvinduerne, men kun på højst 20% af vinduesarealet.

Der må kun etableres udhængsskilte ved indgang til butikken eller butikkerne. Udhængsskilte må højst have en overflade på 1,5 m². og skal placeres mindst 250 cm over gangareal.

Der kan højst etableres to skiltepyloner. De skal placeres på egen grund og må ikke være til gene for trafikken. Pylonerne må højst have en højde på 7 meter over terræn og en bredde på 180 cm.

Der må opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til butiksområdet. Skiltet må højst være 120 cm højt og 200 cm langt. Skiltet skal tilpasses til eller vige for evt. kommunal skiltning.

Skiltene kan udføres som lysskilte. Pyloner må dog kun være indirekte belyst.

Der kan opsættes 3 flagstænger med en højde på højst 7 meter foran indgangsfacaden.

Reklamer for produkter, tilbud m.v. må kun ske i glasskabe opsat på muren i forbindelse med indgangspartiet. Skabene må ikke være højere end 180 cm.

Bannere må kun være midlertidige. Der må ikke opsættes 'beachflag'.

8.2 Skiltning ved boliger

Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm². Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området indenfor delområderne B, E og G undtagen ved et eventuelt beboerhus.

8.3 Skiltning ved bydelshus

På bydelshuset må kun skiltes med husets anvendelse samt dets eventuelle navn.

På bydelshusets facade må opsættes et skilt med en højde på op til 60 cm og en længde på 2 meter.

Der må desuden opsættes et udhængsskilt med et areal på højst 0,80 m² og en frihøjde over gangarealer på mindst 220 cm.

Det må højst opsættes to flagstænger med en højde på op til 6 meter.

Der må på mur opsættes glasmontre med oplysninger om beboerhuset og dets arrangementer.

8.4 Belysning

Veje, stier og pladser må kun belyses med fritstående lysmaster med nedad rettede, asymmetriske armaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 meter. Veje og stier må kun belyses, så der ikke er direkte lys i private haver.

Belysning af andre fællesarealer, herunder delområde G, må kun bestå af lav pullertbelysning. Dog kan herudover opsættes væghængt, nedadrettet belysning på bydelshus.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

De grønne områder i delområde G skal udgøre fælles opholdsarealer. Herudover skal der:

- Indenfor delområde E udlægges fælles opholdsarealer på min. 10% af bruttoetagearealet her indenfor.
- Indenfor delområde B udlægges fælles opholdsarealer på min. 20% af bruttoetagearealet her indenfor.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mindst 10% af de bolignære fælles opholdsarealer skal indrettes til legeareal.

Belægninger skal udenfor beplantede arealer udføres med fliser, tegl, grus eller gummi.

Beplantningen skal fortrinsvist bestå af danske hjemmehørende arter og løvfældende træer.

9.2 Private opholdsarealer

I delområde B og E udlægges private opholdsarealer som følger:

- Enfamiliehuse: minimum 50% af bruttoetagearealet
- Række/klyngehuse 1 plan: minimum 40%
- Række/klyngehuse 2 plan: minimum 25%
- Etageboliger: minimum 10%

9.3 Hegning

Forhaver tilhørende de enkelte boliger må ikke hegnes mod vejskel. Beplantningen må i øvrigt ikke være højere end 1 meter.

Det er tilladt at etablere en fast afskærmning i op til 1,8 meters højde på de første 2 meter fra facaden i forbindelse med terrasser. Faste hegn herudover er ikke tilladt.

Aflukker til renovation og opbevaring af materiel til vedligeholdelse af de fælles friarealer er ikke omfattet af bestemmelserne.

9.4 Håndtering af regnvand

Delområde G fungerer som opsamlingsområde for regnvand fra hele området, og skal anlægges efter kommunens anvisninger.

9.5 Bevaringsværdig beplantning og stensætning

Eksisterende, bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 8, skal bevares. I tilfælde af sygdom i disse træer må det pågældende træ ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

Høje-Taastrup Kommune kan dispensere til beskæring og i tilfælde af sygdom eller anden kritisk tilstand til fældning af beplantningen samt eventuel genbeplantning efter en konkret vurdering i hvert tilfælde.

Øvrig beplantning skal bestå af en tæt blanding af løvfældende træer med en gennemsnitshøjde på mindst 6 meter.

Den historiske 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.

9.6 Befæstelsesgrad

De maksimale befæstelsesgrader for de enkelte matrikler er inklusive andel i halvprivate fællesarealer:

- Fritliggende enfamiliehus: 30%
- Række/klyngehus: 40%
- Etageboliger: 50%
- Område til detailhandel: 60%

9.7 Støjafskærmning

Langs Roskildevej i delområde G samt langs Halland Boulevard i delområde H skal opføres støjskærme i op til 5 meters højde jævnfør § 6.4 og 6.5. Skærmene skal enten være transparente eller fremstå beplantede med slyngplanter eller tilsvarende.

9.8 Terræn

Der vil ske en gennemgribende terrænregulering på grunden for at indpasse både bebyggelse og regnvandsbassin på grunden. Højeste kote for området er 36,5, laveste kote er 25,0. Terrænet skal udformes i princippet som vist på kortbilag 7.

Skråningerne omkring regnvandsbassinet må ikke overstige 1:5. dvs. 1 meters fald på en trækning over 5 meter. Der skal terrænreguleres, så der skabes tilgængelighed for alle personer på de primære stiforløb.

Terrænreguleringen skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe til de grønne områder med regnvandsbede, forsinkelselementer og lavninger.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding og følger det eksisterende terræn. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der tilstræbes jordbalance indenfor området.

Der må efter ibrugtagningstilladelser ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel i forhold til den godkendte terrænplan, og terrænreguleringer må maksimalt være på +/- 0,5 meter. Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

9.9 Oplag

Ingen ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må benyttes til opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer o.l.

Andet udendørs oplag må kun ske i det omfang, der er behov for det til pleje af området, og oplaget skal i så fald ske i indhegninger, så det ikke er synligt udefra.

§ 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 og kollektiv varmforsyning.

10.2 Parkering, veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer, veje og stier er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

10.3 Fælles bygninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bydelshuset er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 3, pkt. 3.4 og § 6.4.

10.4 Regnvandsbassin (LAR)

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før anlæg til bortledning af overfladevand er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.8.

10.5 Afskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før nødvendige støjafskærmninger er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 6.4 og 6.5 og § 9.7 og jf. § 10.6.

10.6 Støj

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

10.7 Grundejerforening

Der er oprettet grundejerforeninger i overensstemmelse med § 11, pkt. 11.1.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for al tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i området samt for ejendommen (delområde D) til detailhandel.

Grundejerforeningen skal kunne optage grundejer- eller ejerforening omfattende delområde E.

Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

11.2 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer og anlæg, herunder bebyggelsens veje, stier, støjvolde og øvrige fælles anlæg indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen kan tage ejerskab over områdets veje og fællesarealer undtaget dog kommunale arealer.

11.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune for så vidt de angår forhold, der kan reguleres efter planloven.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 2.05.1, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 7. september 1977 ophæves i sin helhed.

Lokalplan 2.07.2 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. juni 1980 ophæves for så vidt angår lokalplan 2.05.3's område, som nævnt i § 2.

Byplanvedtægt 2-05, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 12. november 1976 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt 2-06 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 11. november 1968 ophæves for så vidt angår lokalplan 2.05.3's område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Servitut tinglyst 14.03.1964 udlægger en vejbyggelinje mod Roskildevej på 35 meter fra vejmidte. Lokalplanens bestemmelse om 30 meter vejbyggelinje fortrænger servitutens bestemmelser. Grundejer foranlediger servitutten aflyst indenfor lokalplanens afgrænsning.

§ 14. Retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. november
2021

Michael Ziegler
borgmester

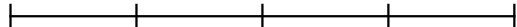
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

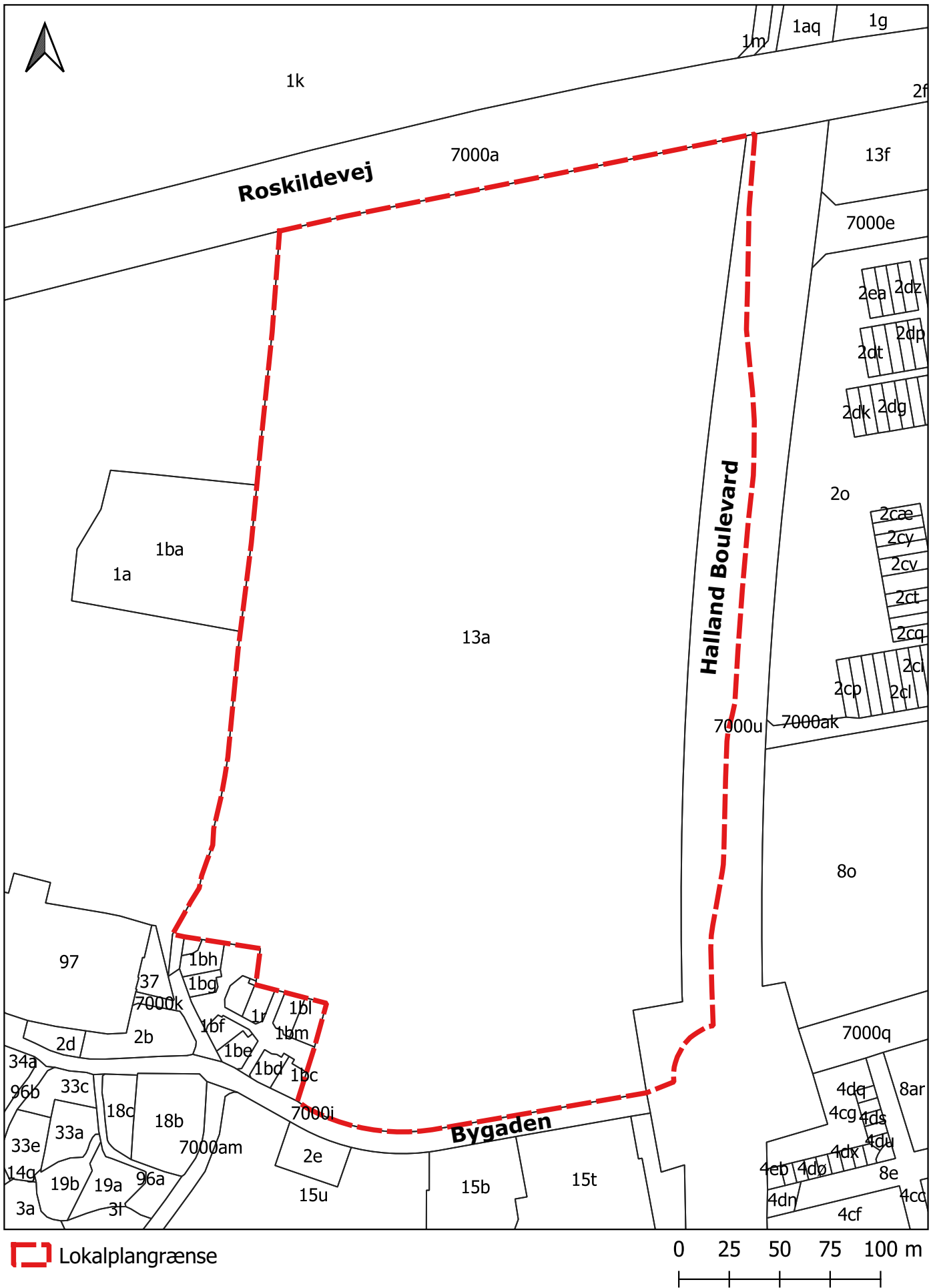
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



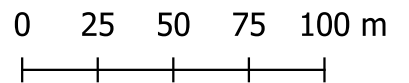
 Lokalplangrænse

0 50 100 150 200 m


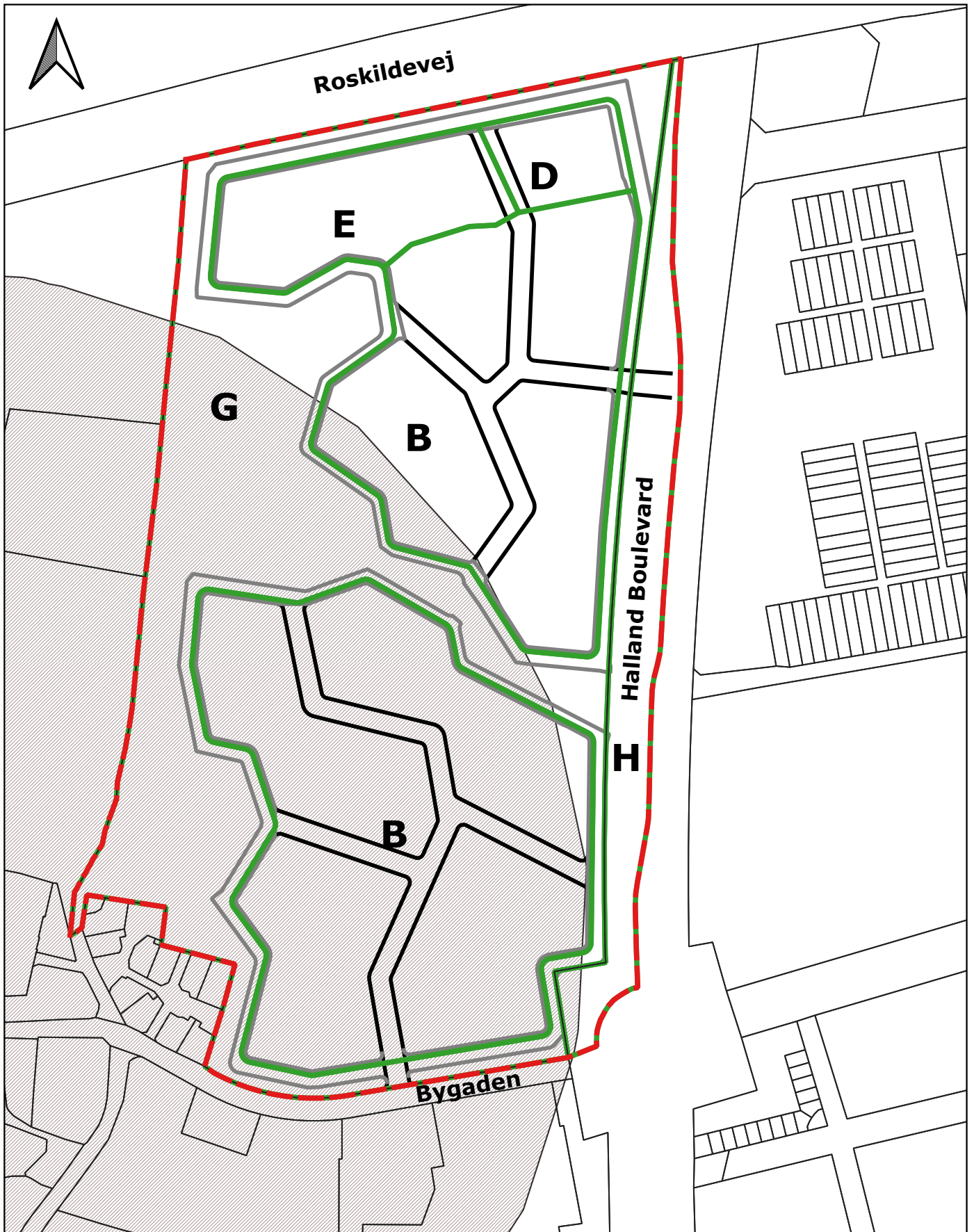
Kortbilag 2 - Matrikler



 Lokalplangrænse



Kortbilag 3 - Delområder og kirkebyggelinjen



- Lokalplangrænse
- Delområder
- Kirkebyggelinje
- sivegader
- Vej

0 25 50 75 100 m

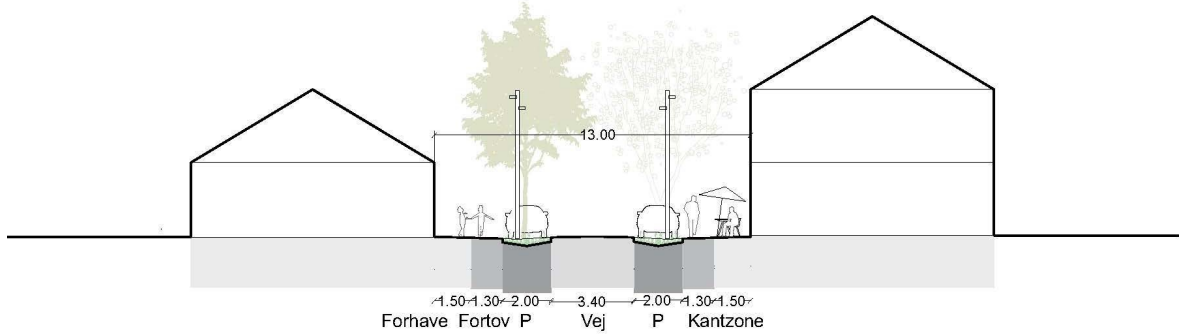
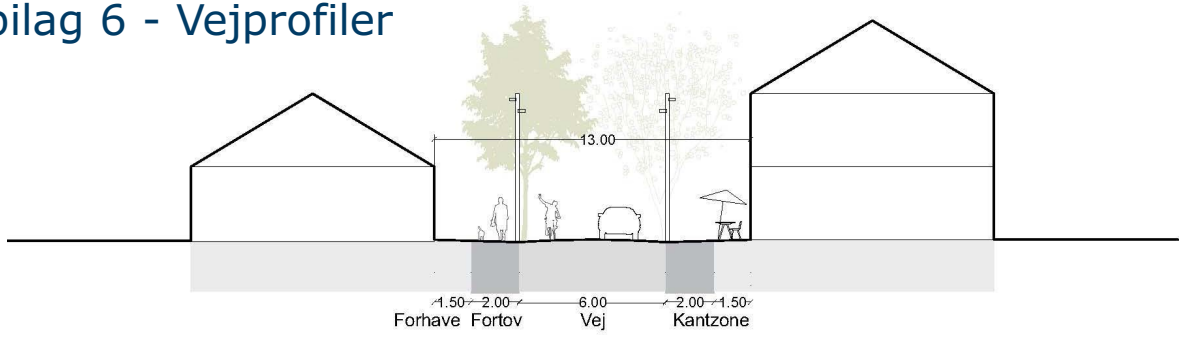
Kortbilag 4 - Helhedsplan



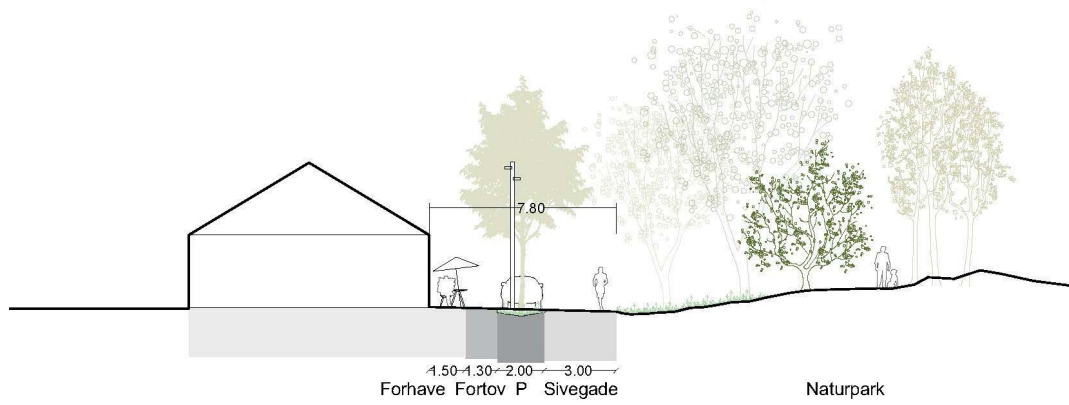
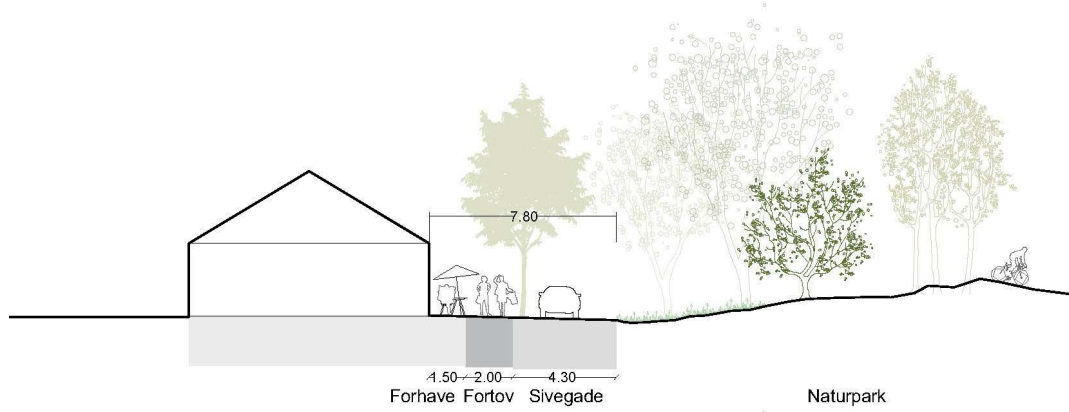
Kortbilag 5 - Veje og stier



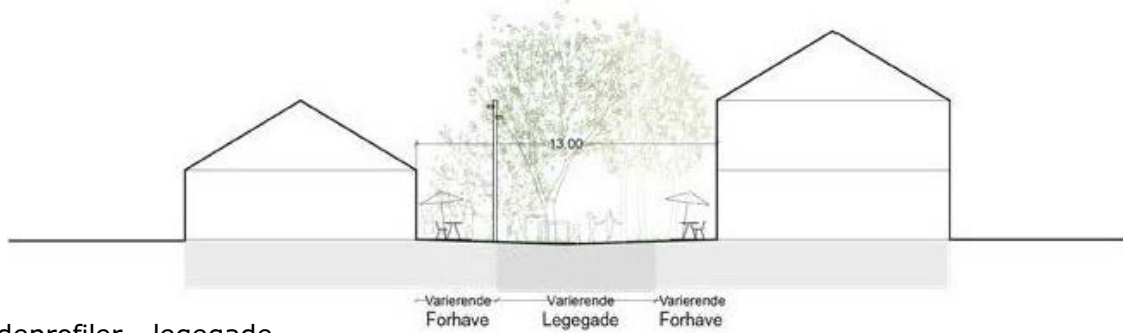
Kortbilag 6 - Vejprofiler



Gadeprofiler - primærgade



Gadeprofiler - sivegade



Gadeprofiler - legegade

Kortbilag 7 - Kotekort



Kortbilag 8 - Bevaringsværdig beplantning



Kortbilag 9 - Parkering

