

Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.4

FOR BOLIGER OG DETAILHANDEL I
HØJE TAASTRUP C

September 2021

Indhold

Forord	2
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning.....	10
Tilladelser efter anden lovgivning	12
Bestemmelser	13
§ 1. Formål	13
§ 2. Område og zonestatus	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Udstykning.....	13
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8. Skiltning og belysning.....	20
§ 9. Ubebyggede arealer	20
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 11. Grundejerforening	22
§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt.....	22
§ 13. Ophævelse af servitut(ter).....	22
§ 14. Retsvirkninger	22

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

Kortbilag 2 - Matrikelplan

Kortbilag 3 – Situationsplan for delområde A03

Kortbilag 4 – Situationsplan for delområde A04

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I vedtægtsdelen fastlægges 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 fremskikke 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.

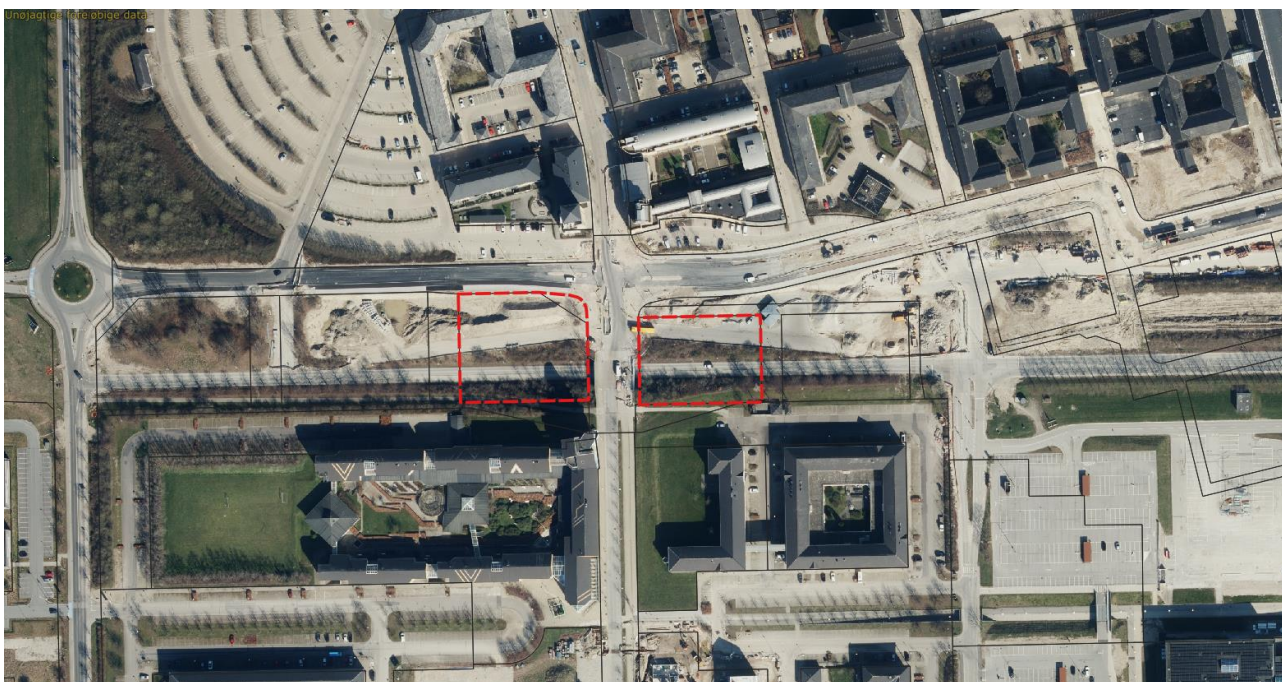
Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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.

Redegørelse for lokalplan



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

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at opføre to nye boligbebyggelser i byudviklingsområdet Høje Taastrup C.

Byudviklingsområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, vedtaget af byrådet 15. maj 2018. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af en samlet arealdisponeringsplan og sætter de overordnede rammer for området og for den efterfølgende lokalplanlægning.

Arealdisponeringsplanen udspringer af en arkitektkonkurrence i 2011 om udvikling af arealerne omkring Blekinge Boulevard og City 2, bl.a. med det formål at forbinde stationsområdet i Høje Taastrup med City 2.

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper. Efterfølgende er der i 2018 udarbejdet en designguide for arkitektur, bebyggelse og infrastruktur, som også har ligget til grund for udformningen af bebyggelsen i denne lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplan 2.30.4 omfatter to delområder i Høje Taastrup syd for stationen og nordvest for City 2 på henholdsvis ca. 3.530 m² for delområde A03 og 2.730 m² for delområde A04. Områderne ligger ved hjørnet af Høje Taastrup Boulevard og den nye Bornholms Allé – på et hidtil ubebygget areal, hvor den tidligere Blekinge Boulevard løb under Høje Taastrup Boulevard. De to delområder

kommer fremover til at ligge ved 'indgangen' til det kommende parkstrøg.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse med etageboliger i 3 til 7 etager som delvist åben karrébebyggelse. Der muliggøres i alt 17.650 m² og samlet set 204 etageboliger, idet der i både delområde A03 og delområde A04 kan opføres op til 102 boliger.

Høje-Taastrup Kommunes Plan- og Miljøudvalg besluttede i februar 2020 en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30, som bl.a. fastlagde krav til fordeling af og minimumsstørrelser på boliger. Denne praksis har i forlængelse af Lokalplan 2.30 og designguiden ligget til grund for efterfølgende detaillokalplaner i Høje Taastrup C. Denne lokalplan fastlægger således boligstørrelser i tråd med denne praksis med minimumsstørrelser på hhv. 55 m², 70 m² og 85 m² nettoareal for toværelses, treværelses- og fireværelses lejligheder. Herudover gælder et loft på 33% andel af toværelses lejligheder og 66% andel af fireværelseslejligheder. For treværelses lejligheder er der ikke noget loft.

Det konkrete projekt, der ligger til grund for denne lokalplan, har gennemlyste lejligheder og hjørnelejligheder er belyst fra to sider.

Der muliggøres udover boliger også detailhandel på op til 1.300 m² i delområde A03. Derimod etableres ikke servicefunktioner eller detailhandel i stueetager i delområde A04, da der i delområde A03 til gengæld lægges op til et relativt stort areal til formålet.

Selve bebyggelsen er bygget op i en variation af etageantal, som lægger sig i forlængelse af den øvrige planlagte bebyggelse i Høje Taastrup C. Mod de to hjørner ved krydset Høje Taastrup Boulevard/Bornholms Allé hæver bebyggelsen sig i 7 etager på hvert delområde, og spiller på den måde sammen med de to eksisterende 'tårne' i den gule by på den modsatte side af krydset. Rammelokalplan 2.30 lægger op til 4-6 etager for hver karré, men for at skabe bedre lysforhold i gårdrum har man arbejdet med den større etagevariation. På grund af lavere etagehøjde i stueetager bliver den samlede byggehøjde dog ikke væsentligt højere end andre af de 6-etagers byggerier i bydelen.

Bebyggelsen opføres med flade tage og i blank mur i 'grid'-mønster med to forskellige farver tegl på hvert delområde. Hver lejlighed har enten altan eller terrasse, og i hvert delområde etableres minimum én fælles tagterrasse.

Visualisering af delområde A03, set fra nord:



Visualisering af delområde A04, set fra syd:



Opholdsarealer

I tilknytning til boligerne sikres fælles opholdsarealer i de to gårdrum, der skal fremstå grønne. Herudover skal der etableres en fælles tagterrace i hver af delområderne. Ud over de fælles opholdsarealer skal der til hver bolig være direkte adgang til en privat altan eller terrasse. Mod gaden etableres nogle steder private altanplinte med gelænder for stuelejlighederne som en del af kantzonen.

Håndtering af regnvand

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

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes uden for lokalplanområdet. Forsinkelsen kan

eksempelvis ske ved hjælp af grønne bede, grønne tage og rørbassiner eller faskiner indenfor lokalplanområdet.

Derudover skal bygninger, kældernedgange og lign. udformes på en sådan måde, at vand i forbindelse med skybrud ikke kan løbe ind i bygningen.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen indeholder ikke vejudlæg, da den kun omfatter to storparceller/byggefeltter med tilhørende kantzoner, og da veje for det nye byudviklingsområde er reguleret i rammelokalplan 2.30 samt i Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup.

Lokalplanen sætter krav om, at der skal sikres åben indgang og fri adgang til gårdrummene i de to delområder.

Rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C fastsætter generelle normer for parkering. For bilparkering gælder, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 175 m² bolig, opgjort som bruttoetageareal. Disse parkeringspladser til de to bebyggelses boliger etableres i et fælles parkeringshus, der ligger i en anden del af Høje Taastrup C men udenfor lokalplanområdet.

For detailhandel/service stilles i Lokalplan 2.30 derimod ingen krav til parkering, da det har været forudsat, at kunder hertil primært kommer til fods eller på cykel. Bygherre har dog ønsket at etablere en parkeringskælder under bebyggelsen i delområde A03 med 30 parkeringspladser til brug for dels dagligvarebutikkens kunder og dels som ekstra mulighed for parkering til beboerne i delområde A03. Adgang til parkeringskælderen skabes via nedkørsel fra Bornholms Allé (ved vestfacade).

For cykelparkering gælder i rammelokalplan 2.30, at der skal etableres:

- Bolig: Mindst 2 parkeringsplads pr. 100 m²
- Erhverv: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder
- Detailhandel: 1 parkeringsplads pr. 100 m²
- Offentlige formål: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder

I tråd med Høje-Taastrup Kommunes byråds tidligere beslutninger i forbindelse med detaillokalplaner i Høje Taastrup C – for at sikre tilstrækkeligt med parkeringspladser til cykler sætter denne lokalplan krav om 2,5 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal. Boligarealet opgøres som bruttoboligareal, dvs. nettoboligareal inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og portarealer. For detailhandel/service opgøres arealet som bruttoetageareal.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde, hvor der i forvejen er foretaget en miljøvurdering. Det vurderes samtidig, at den planlagte dagligvarebutik vil kunne overholde gældende støjkrav.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for hele bydelen Høje Taastrup C, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2.30 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støjgener

De vejledende grænseværdier for boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik. Der skal i dette tilfælde også tages højde for eventuel støj fra varelevering mv. til dagligvarebutik. De vejledende støjgrænser for virksomheder skal overholdes, både i forhold til støjbelastningen målt udendørs samt i forhold til bygningstransmitteret støj målt indendørs. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre, at hver bolig har ét vindue, der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig mod en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkravene på 46 for vejstøj.

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. BR 2018/DS 490.

Forurening

Området er beliggende i byzone. 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 forurennet.

Der er ingen forureningskortlagte arealer inden for lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med

internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Planområdet er beliggende ca. 4,3 km fra nærmeste Natura 2000-område, nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose. Grundet projektets karakter af at være fortætning i eksisterende bymiljø og den store afstand til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Habitatdirektivet – Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke kendskab til arter inden for planområdet, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, og på baggrund af områdets tidligere benyttelse som vejareal er det kommunens vurdering, at der ikke findes arter i området, der vil blive negativt påvirket ved lokalplanens realisering.

Produktionsvirksomheder

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

Lokalplanområdet ligger ca. 400 meter fra nærmeste produktionsvirksomhed, og det vurderes samlet set, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenende aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal ske en koncentreret byudvikling. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2014

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er omfattet kommuneplanramme 2232 (hele Høje Taastrup C), der udlægger området til centerformål, herunder anvendelse som integreret byområde med boliger, kontor- og servicevirksomheder, restaurantvirksomheder, kulturelle samt offentlige formål, detailhandel og lignende.

Bebyggelsen kan opføres med varierende højder, minimum 2 etager og maksimalt 16 etager, idet der mod Hveen Boulevard maksimalt kan opføres op til 10 etager. Samlet kan der opføres ca. 117.000 m² etageareal bolig og ca. 10.000 m² etageareal detailhandel.

Der skal etableres opholdsarealer svarende til en passende andel af etagearealet, idet kravet til friarealer dels opfyldes på den enkelte storparcel, på terræn, altaner og taghaver, og dels ved at bydelens park ligger i tæt tilknytning til bebyggelsen. Der sættes således ikke noget eksakt minimumskrav til omfanget af opholdsarealer i de enkelte lokalplaner.

Detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende inden for Høje Taastrup bymidte. Inden for rammeområde 2232 må der være et samlet butiksareal på 10.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 3.500 m², og butikker til udvalgsvarer må være højst 2.000 m².

Lokalplanen giver indenfor de ovenstående rammer mulighed for detailhandel på op til 1.300 m² til enten dagligvarer eller udvalgsvarer og er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner i området

Lokalplan 2.30

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.30, der er en rammelokalplan for hele bydelen Høje Taastrup C.

Rammelokalplanen fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse og placering samt udformningen af veje.

Lokalplan 2.17.2

Lokalplan 2.17.2 fra 1990 er gældende indenfor lokalplanområdets delområde A03. Lokalplan 2.17.2 er ikke forenelig med forslag til lokalplan 2.30.4 og aflyses som følge af vedtagelse af denne lokalplan for den del, som ligger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplan 2.33

Lokalplanområdet grænser op til Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup, som udlægger de større, overordnede veje i og omkring Høje Taastrup C-området.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Der gælder en afløbskoefficient på 0,5 i henhold til gældende spildevandsplan, ifølge hvilken regnvand også skal håndteres/forsinkes indenfor egen grund.

Regnvandet kan opsamles i f.eks. bede, rørbassiner og grønne tage, hvilket skal fastlægges endeligt i forbindelse med byggesagsbehandling.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et fjernvarmeforsyningsområde, hvor der er tilslutningspligt for eksisterende og ny bebyggelse.

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 (storskrald) 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.

Øvrig affaldshåndtering sker ved fælles løsning for bydelen uden for lokalplanområdet.

I forbindelse med ibrugtagning 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 det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at fastlægge:

- områdets anvendelse til detailhandel og til helårsbeboelse med boliger i varierende boligstørrelser
- at der sikres anvendelige og grønne opholdsarealer

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

4 gl og 4 fs, Høje Taastrup by, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 31. august 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i de to delområder A03 og A04 som vist på kortbilag 1.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde A03

Området skal anvendes til helårsboliger i form af etageboliger samt til detailhandel i hele den østlige og sydlige fløjs stueetage.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 1.300 m². Den maksimale butiksstørrelse for såvel udvalgswarebutikker som dagligvarebutikker er 1.300 m². Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

3.2 Delområde A04

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

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.

§ 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Stier

Der skal sikres åben adgang til gårdrummet i både delområde A03 og A04.

5.2 Bilparkering

Der skal i delområde A03 etableres en parkeringskælder med plads til min. 30 parkeringspladser. Heraf skal min. 2 pladser udlægges til handicapparkering.

Nedkørsel til parkeringskælderens skal etableres i princippet som vist på kortbilag 3.

5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Bolig: min. 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal. Boligareal opgøres som bruttoboligareal, dvs. boligareal inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og nedkørselsrampe
- Detailhandel/service: min. 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² detailhandel/serviceareal, opgjort som bruttoetageareal.

Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor lokalplanområdet og må placeres i både gårdrum, kantzoner (herunder hjørneparti ved butik i delområde A03) og kældre. En mindre del af cykelparkeringen kan dog placeres udenfor lokalplanens område i umiddelbar tilknytning hertil.

Cykelstativer i kantzoner og gårdrum må kun være i ét niveau.

Øvrig bilparkering skal ske i fælles parkeringshus udenfor lokalplanens område, idet der skal anlægges 1/175 m² boligareal. Se redegørelse på side 8 for krav til bilparkering.

I henhold til aftale indgået med Arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C kan der maks. placeres 48 cykelparkeringspladser udenfor delområde A03 og maks. 32 udenfor delområde A04.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen må kun placeres i princippet som angivet på kortbilag 3 og 4 for hhv. delområde A03 og A04.

Kantzoner skal anlægges med bredder i overensstemmelse med nedenstående:



Smal kantzone

Medium kantzone

Bred kantzone

600 - 1000 mm

1000-2000 mm

2000 - 6000mm

Der kan etableres mindre sekundære bygninger i gårdrummene, såsom legehuse, mindre skure eller overdækninger til cykelparkering.

6.2 Delområde A03

Bebyggelsen i delområde A03 må kun opføres som etagebebyggelse i 3-7 etager, fordelt i princippet som vist på kortbilag 3. Der kan dog opføres en mindre del i op til to etager som del af detailhandelsområde.

Der kan maksimalt opføres 9.600 m² bruttoetageareal.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige disse højder over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden*:

- 2 etager: 7,5 meter
- 3 etager: 12 meter
- 4 etager: 15 meter
- 5 etager: 18 meter
- 6 etager: 21 meter
- 7 etager: 24 meter

Der kan hertil lægges tagterrasser, hver med mulighed for et drivhus på op til 30 m², jf. § 7.3.

* Ved 4, 5 og 6 etager som angivet på kortbilag 3 kan hvor der er detailhandel dog tillægges yderligere tre meter i højden som følge af dobbelt højde i stueetagen.

Bygningsdybder må ikke overstige 12,5 meter. Dette gælder dog ikke for de to nederste etager i den østlige fløj (til detailhandel).

Inden for delområdet må der højst opføres 102 boliger.

Af disse må andelen af toværelses boliger maks. udgøre 33%. Andelen af fireværelses boliger må maks. udgøre 66%.

Toværelses boliger skal have et nettoareal på min. 55 m².
Treværelses boliger skal have et nettoareal på min. 70 m².
Fireværelses boliger skal have et nettoareal på min. 85 m².

Alle boliger skal være gennemlyste og hjørnelejligheder belyst fra to sider.

6.3 Delområde A04

Bebyggelsen i delområde A04 må kun opføres som etagebebyggelse i 3-7 etager, fordelt i princippet som vist på kortbilag 4.

Boligareal opgøres som nettoboligarealer, dvs. fraregnet andel af trappeopgang og depotrum, uanset om depotrum er inde i boligen. Altaner, tagterrasser og altangange indgår heller ikke i beregningen.

Der kan maksimalt opføres 8.050 m² bruttoetageareal.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige disse højder over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden:

- 3 etager: 12 meter
- 4 etager: 15 meter
- 5 etager: 18 meter
- 6 etager: 21,5 meter
- 7 etager: 24,5 meter

Bygningsdybder må ikke overstige 12,5 meter.

Inden for delområdet må der højst opføres 102 boliger.

Af disse må andelen af toværelses boliger maks. udgøre 33%.
Andelen af fireværelses boliger må maks. udgøre 66%.

Toværelses boliger skal have et nettoareal på min. 55 m².
Treværelses boliger skal have et nettoareal på min. 70 m².
Fireværelses boliger skal have et nettoareal på min. 85 m².

Alle boliger skal være gennemlyste og hjørnelejligheder belyst fra to sider.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader mod gade og gård på hver bebyggelse skal fremstå varierede og skal opføres i blødstrøgne tegl i to forskellige farver. Murværket skal opføres i et grid-mønster i relief, hvor infill-felter og vindues/altandørpartier er trukket min. 2 cm tilbage fra grid'et.



Eksempel på facade

I delområde A03 skal de to farver bestå af en lys grå/sand/beige samt en mørkere rødbrun tegl.

I delområde A04 skal de to farver bestå af en lys grå/sand/beige samt en mørkere grå/brun tegl.

Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i koksgrå eller anden mørk farve.

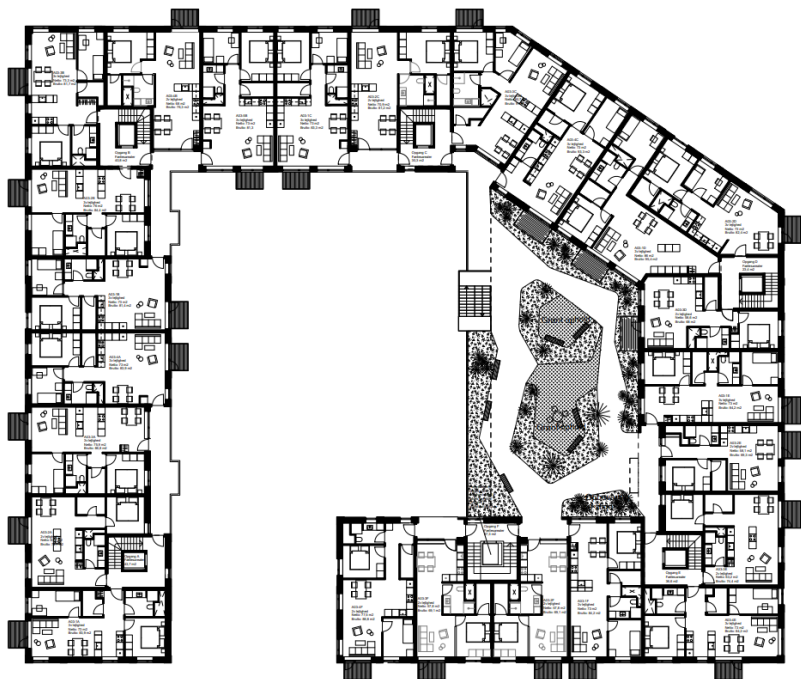
Alle facader samt gavle ved etagespring på 2 etager eller derover skal brydes af vinduespartier.

Dagligvarebutik i delområde A03 skal udføres med vinduespartier langs med både den østlige og nordøstlige facade. Vinduespartierne må være blændede eller tildækkede i en højde på maks. 1,40 meter målt fra niveauplan. Tildækningen må kun udføres i ensfarvet materiale af enten sort, hvid eller en blanding heraf. Den øverste del af vinduespartierne skal dækkes af enten mørkt indfarvet glas eller aluminium i brun eller anden mørk farve, i princippet som vist nedenfor:

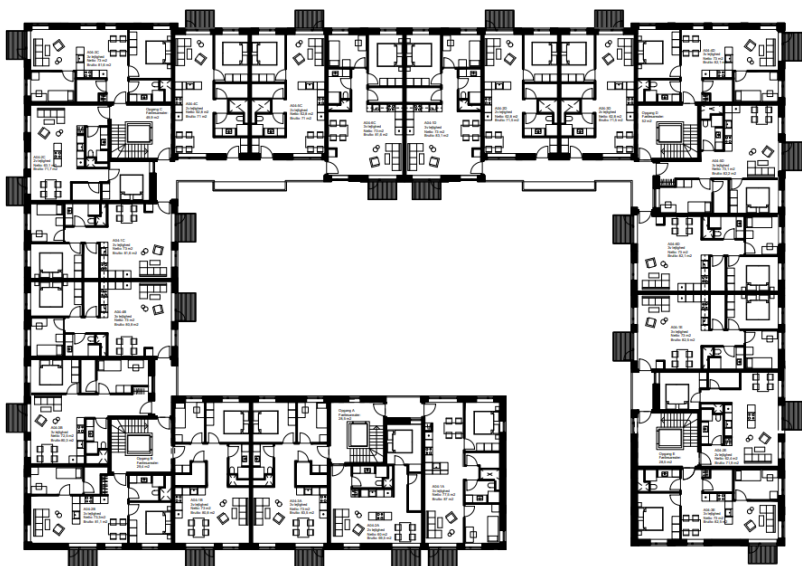


Der kan etableres altangange i en udstrækning i princippet som vist her:

A03



A04



Indeliggende facader bag altangange skal udføres i samme tegl som øvrige facader eller skærmtegl (teglklinker) i samme farve. Grid-mønster kan dog her undlades.

Dagligvarebutikkens facademur i gårdrummet i delområde A03 skal begrønnes eller alternativt brydes af vinduespartier, så den ikke fremstår som én stor flade af ubrudt mur.

7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage.

Der skal indenfor hvert delområde etableres min. én fælles tagterrasse.

Øvrige tagflader kan desuden etableres med solceller eller som grønne tage med eksempelvis græs eller sedumarter.

7.3 Taghaver

Tagterrasserne skal fremstå grønne med plantebede- eller kasser, og der kan på hver tagterrasse opføres ét drivhus på maks. 30 m².

7.4 Altaner og terrasser

Alle boliger skal have en altan eller terrasse i tilknytning til boligen.

Altaner og terrasser må ikke have permanent belysning eller faste overdækninger.

Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må maks. rage 1,5 meter ud fra facaden.

Altaner skal have en belægning i træ eller træfarvet komposittræ. Værn og terrasetrapper må kun udføres med lodrette balustre i en farve lig vinduesrammer og altandøre. Der kan etableres afskærmning i en højde på maks. 1,8 meter i et let plademateriale som f.eks. matteret glas eller lignende. I tilfælde af to sammenhængende eller tætsiddende altaner skal der etableres en sådan afskærmning imellem de to eller på min. én af de to altaner.

Der må ikke hegnes foran terrasser eller hævede terrasser, jf. dog § 7.5. Der kan dog sættes hegn vinkelret på facader i en højde på maks. 1,8 meter. og i maks. samme dybde som terrassen. Hegn må kun udføres i træ, pileflet eller lignende, som kan suppleres med beplantning.

7.5 Sekundære bygninger

Skure må kun udføres i træ. Tage på skure skal udføres med fladt tag som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

Cykelparkering foran private terrasser i gårdrum skal afskærmes i en højde på min. 1,2 meter og maks. 1,6 meter. Afskærmningen skal udføres i træ, som hæk eller espalier dækket af beplantning.

7.6 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2,5 meter over tag. De skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke-reflekterende materiale, som i farve er lig bebyggelsens øvrige fremtræden. Rør skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må skiltes på facader langs med dagligvarebutik i delområde A03:

Der må skiltes på maks. et vinduesfag på hver facade mod øst og nordøst og kun på den øverste del af hvert vinduesparti.

Skiltningen må kun udføres med fritstående bogstaver og/eller logoer. Disse må være belyste oppefra via spots på facaden eller indefra men i så fald kun lysende fremad.

Det må maks. opsættes ét mindre, udhængsskilt vinkelret på hver facade mod øst, nordøst og nord. Der kan herudover opsættes op til 2 udhængsskilte med henvisning til parkeringskælder, ét på facade mod vest (ved nedkørsel) og ét ved nordvestligt hjørne. Udhængsskilte må udføres med en bredde på maks. 0,8 meter og med en fri højde under på min. 2,2 meter. De må være belyst oppefra via spots på facaden eller indefra men i så fald kun lysende i facaderetningen.

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

8.2 Belysning

Belysning i gårdrum skal udføres som pullertbelysning eller parkarmatur med nedadrettet belysning.

Belysning på tagterrasser må kun udføres som pullertbelysning.

På facader må der kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning ved opgangspartier og ved 'indgange' til gårdrum. Facader må ikke belyses med direkte belysning.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer i gårdrum

Der skal etableres fælles sammenhængende opholdsarealer i gårdrummene på terræn som vist på kortbilag 3 og 4.

Gårdrummene skal have en overvejende grøn karakter med en variation af græsser, træer, buske og beplantning i bede som vist i princippet på kortbilag 3 og 4.

Der skal indrettes mindst 30 m² legeareal i begge gårdrum.

Der skal indrettes mindst. 40 m² til storskrald i begge gårdrum.

Der må ikke opbevares erhvervsaffald udendørs i delområde A03.

Belagte fællesarealer skal udføres med granit, grus, beton eller tegl – disse kan være permeable. Kanter omkring bede kan dog udføres i cortenstål eller lignende. Private og semiprivate terrasser foran boliger skal udføres med samme materialer eller i træ.

Herudover skal der etableres fælles opholdsarealer som tagterrasser, jf. § 7.2 og 7.3.

9.2 Kantzoner

Der skal langs med alle facader etableres kantzoner med en bredde på mellem 0,6 meter og 2,3 meter som vist på kortbilag 3 og 4.

Kantzonerne skal indrettes til terrasser jf. § 7.4. Terrænforskelle skal optages ved etablering af hævede terrasser i en højde på maks. 1 m over terræn. Der skal etableres trappe mellem hævede terrasser og terræn.

Hvor der ikke er private terrasser skal der indrettes enten cykelparkering eller grønne bede.

Der skal på ca. 3/5 af facaden mod nord i delområde A04 laves et indhak på min. 0,3 meter. Der skal i indhakked udover private terrasser og grønne bede indrettes siddeplinte til ophold.

Kantzone foran dagligvarebutik i delområde A03

Der kan opsættes stativer og vogne med varer mv. foran indgangen til butikken som vist på kortbilag 3. Disse må ikke være til gene for de trafikale oversigtsforhold. Langs med den nordøstlige facade foran dagligvarebutikken kan tillige opsættes diverse udstilling i en bredde af 0,6 m mellem facaden og fortov. Belægning langs denne facade skal være plan.

Der må ikke opstilles indkøbsvogne udendørs.

9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes udenfor lokalplanområdet. Forsinkelsen kan ske ved bede, lavninger, rør og lignende.

9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. kortbilag 3 og 4, må udføres.

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

Terrænregulering skal 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.

§ 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 til bil- og cykelparkering er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 7.4, § 8.2 og § 9.

10.4 Støj

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

De vejledende grænseværdier for boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik.

§ 11. Grundejerforening

Der er ikke bestemmelser om grundejerforening.

§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt

Lokalplan 2.17.2 aflyses for den del som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13. Ophævelse af servitut(ter)

Der er ikke bestemmelser om ophævelse af servitutter.

§ 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 om 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

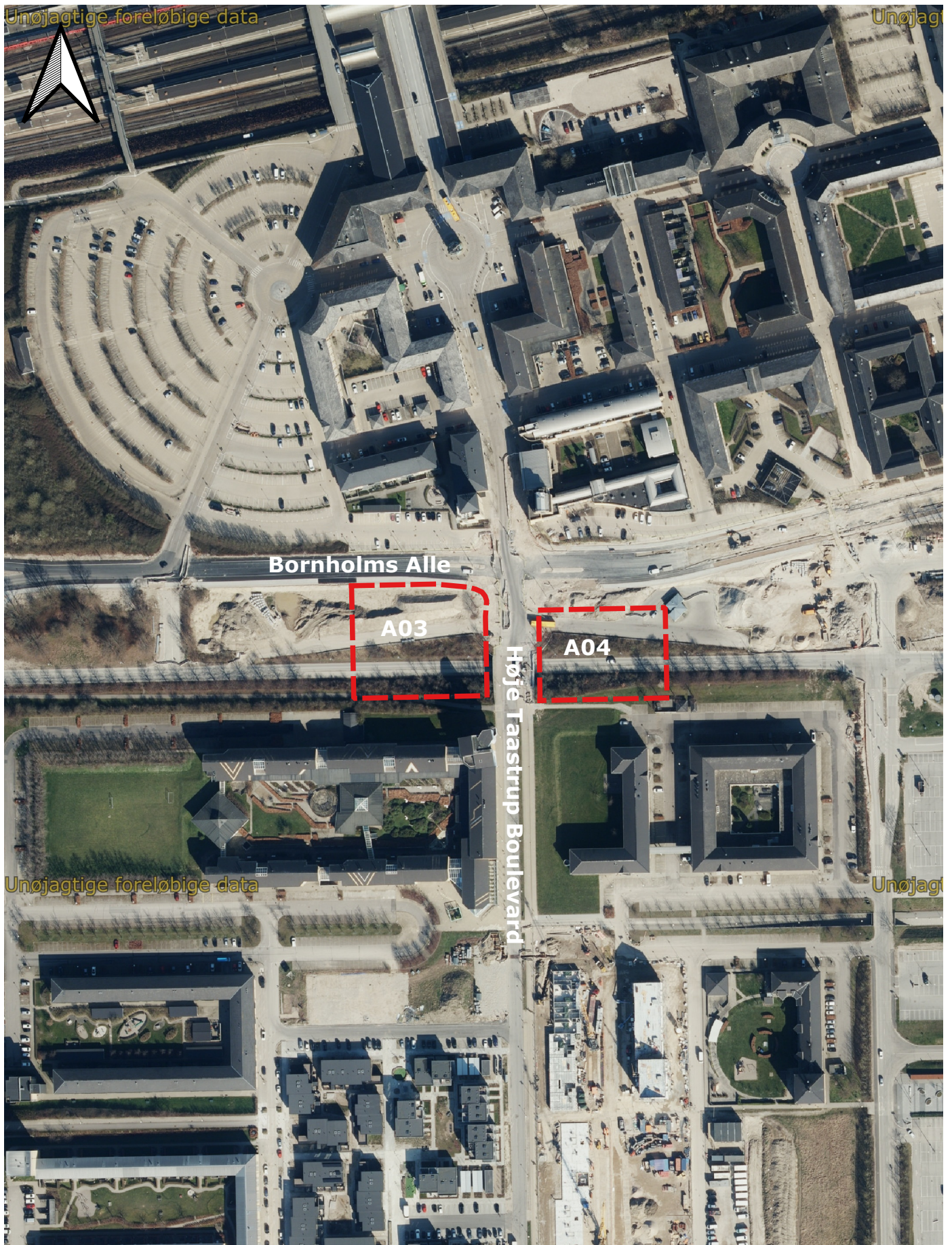
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 31. august 2021.

Michael Ziegler
borgmester

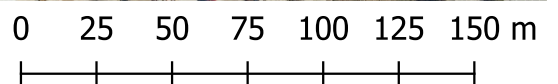
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

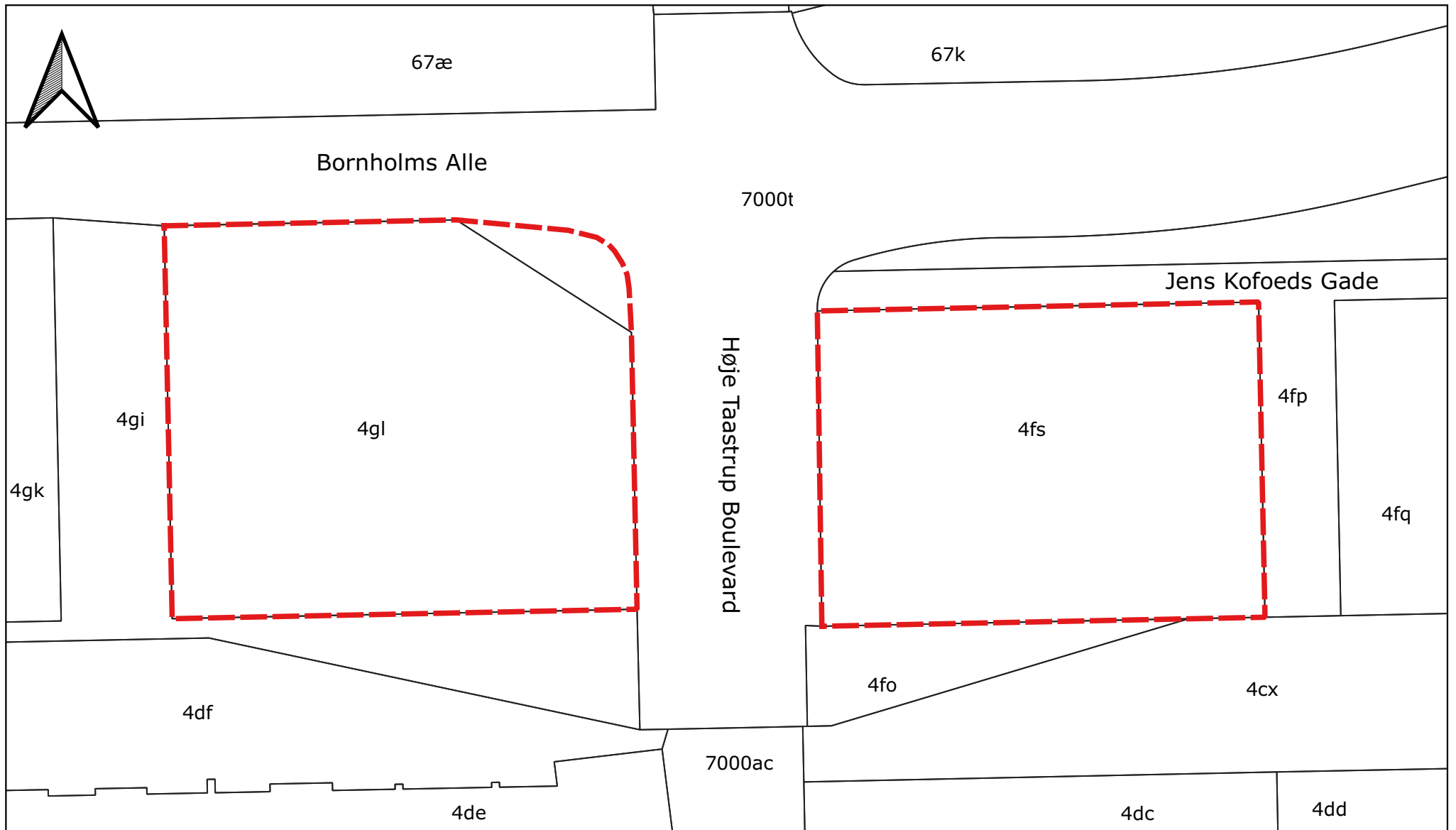
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



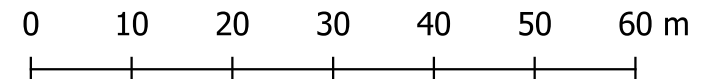
 Lokalplangrænse



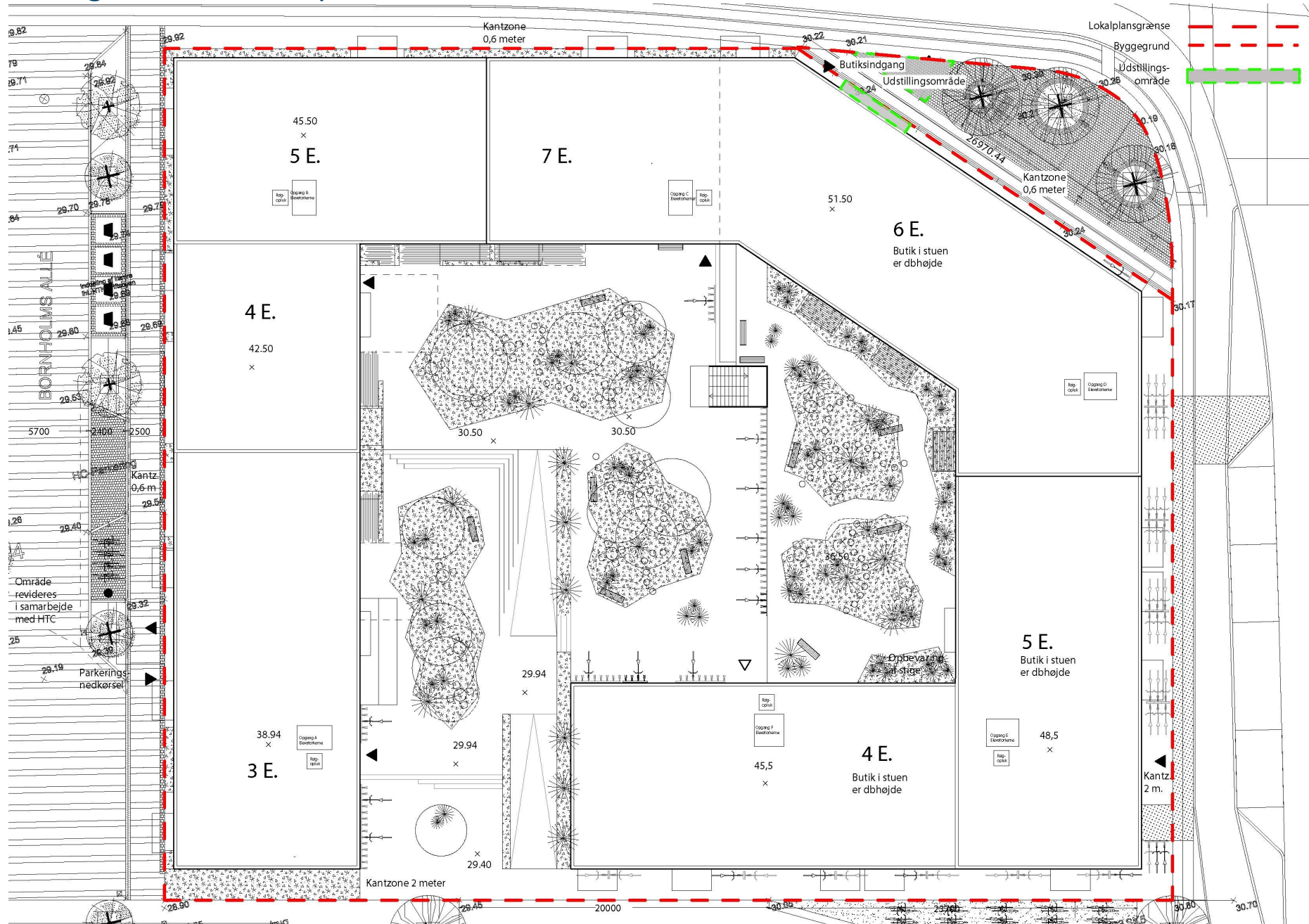
Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse



Kortbilag 3 - Situationsplan for delområde A03



Kortbilag 4 - Situationsplan for delområde A04

