



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.24

FOR BOLIGBEBYGGELSE I NÆRHEDEN

august 2023

Indhold

Indhold	3
Forord.....	4
Redegørelse for lokalplan	6
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser efter anden lovgivning	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vej, sti og parkering	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 7. Skiltning og belysning.....	19
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 10. Retsvirkninger	21

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Situationsplan

Bilag 4 – Facadematerialer

Bilag 5 – Facader, etagehuse

Bilag 6 – Facadekoncept, etagehuse

Bilag 7 – Facader, rækkehuse

Bilag 8 – Skyggediagrammer, sommersolhverv

Bilag 9 – Skyggediagrammer, jævndøgn

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 planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Lokalplanområdet markeret rødt

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune og Realdania By etablerede i 2013 et partnerskab NærHeden P/S med henblik på byudvikling af et område på 65 ha syd for Hedehusene Station. Parterne bag NærHeden ønsker at skabe et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad.

I foråret 2014 afholdtes et parallelopdrag for tre tværfaglige hold om en strategi og en fysisk plan for den nye bydel Nærheden i Hedehusene.

På baggrund af "Udviklingsplan for Nærheden, fremtidens forstad, oktober 2015" udarbejdede Høje-Taastrup Kommune lokalplan 4.42 - rammeplan for Nærheden i Hedehusene, som sætter de overordnede rammer for bydelen og for efterfølgende lokalplanlægning.

Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og 8.000 – 9.000 indbyggere.

Rammelokalplan: Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplan 4.42 er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper og "Loopet", som er et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.21 ligger i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 for Nærheden benævnes Søkvarteret, hvor den principielle bebyggelsesprocent er fastsat til 120.

Masterplan: Der er efterfølgende blevet udarbejdet en samlet masterplan for Søkvarteret, som danner grundlag for de lokalplaner, der udarbejdes for Nærheden Øst.

Masterplanen omfatter hele Søkvarteret, som er på ca. 21 ha, og skitserer mulighed for boliger til 3.500 indbyggere.

Bygnings- og byrumsstrukturen er disponeret, så den forstærker det kuperede landskab og inviterer naturen helt ind mellem boligerne. Naturen, det blå og det grønne, har fået en helt central rolle i masterplanen.

Variation i byrummene er med til at skabe forskellige byrumskarakterer, der understøtter en bred vifte af fællesskaber.

Søkvarteret opleves som ét kvarter i Nærheden, men lokalt vil der være særlige identiteter, der øger tilhørsforholdet til pågældende område.

Et identitetsbærende greb gennem Søkvarteret er Søruten, der med en vild og frodig karakter forbinder eksisterende § 3-naturområder, trækker naturen gennem bebyggelsen og sikrer korte afstande for alle boliger til landskabet.

Søruten løber igennem to kvarterpladser; Kvarterplads Nord og Kvarterplads Syd, og skaber naturlige mødesteder på bydelsniveau.

Masterplanen indeholder bl.a. principper for bebyggelsens fremtræden, byrum, bæredygtighed, det grønne, veje og parkering.

De bolignære områder i Søkvarteret beskrives med tre karakterer "Den Tætte", "Nærheden Signatur" og "Den Landskabelige" baseret på de lokale kontekstuelle forhold og det eksisterende landskab.

Områderne er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under byudvikling.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Nærheden Øst umiddelbart syd for Havtornevej og i kvarteret kaldet "Nærheden Signatur", som er kendetegnet med en blandet bebyggelse af etagehuse og rækkehuse.

Området udgør 9.292 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt, hvor det ønskes, at området skal anvendes til boligbebyggelse som etageboliger i 4 – 5 etager og rækkehuse i 2 etager.

Lokalplanen sætter bl.a. rammer for placering, omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer.

Bebyggelse

Etagebebyggelsen med 123 boliger består af 2 sammenbyggede stokke mod Cikoriegade og Havtornevej, 1 kort stok i gårdrummet og 1 stok mod syd – som en åben karrébebyggelse. I lokalplanområdets nordøstlige del ligger 9 rækkehuse.

For at sikre et varieret udvalg af boligstørrelser skal både etageboligerne og rækkehusene opføres med boliger i forskellige størrelser. Etageboligerne får en min. størrelse på 50 m² og en maks. størrelse på 105 m². Maks. 30 % af boligerne må have en min. størrelse på 50 m², de øvrige boliger skal være større.

Rækkehusene skal have en min. størrelse på 105 m² og maks. størrelse på 120 m².

Bebyggelsen skal fremstå i varme farvetoner med muredetaljer og markering af opgange.

Med undtagelse af bebyggelse i 5 etager skal alle tage belægges med mos, sedum eller lign., som optager regnvand og CO₂.

Opholdsarealer

Det samlede opholdsareal af lokalplanområdet skal min. være 60 % af lokalplanens område.

Midt i etagebebyggelsen skal der etableres et beplantet område til ophold og leg, og der skal være et drivhus til fælles benyttelse.

Hver etagebolig får enten en terrasse eller en altan til privat ophold.

Alle rækkehuse får små gårdhaver på begge sider af huset, som kan anvendes til cykelparkering, skure og ophold.

Veje, stier og parkering

Søruten er en rekreativ, grøn sti, som binder Nærheden Øst sammen og giver adgang til de omkringliggende stier og grønne områder, f.eks. Sejlbjerg Mose. Søruten løber langs den nordlige bebyggelse og Havtornvej.

Inden for lokalplanområdet kommer der parkeringspladser i parkeringskælder og på terræn. Yderligere parkeringspladser findes i parkeringshuse uden for lokalplanområdet.

Miljøforhold

DGNB-certificering

Med dispositionsforslaget, som ligger til grund for nærværende lokalplan, er det ambitionen, at projektet for bebyggelsen kan certificeres til DGNB Platin.

DGNB er en international anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier med certificering til sølv, guld eller platin. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed, og ved en platincertificering skal minimum 80 % af de opstillede kvaliteter være opfyldt.

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.

På baggrund af screening vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der blev derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Kommunen vurderede,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boliger,
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.24 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Forurening

Lokalplanområdet er taget ud af områdeklassificering. Derfor skal jord fra området ikke anmeldes til kommunen, som den skal fra den øvrige byzone. Vejjord og jord, som mod forventning skulle bære tegn på forurening, skal fortsat anmeldes til kommunen.

I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke

træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

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

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

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

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for rammeområde 3.B.37.

Området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café, kulturelle- og fritidsaktiviteter samt daginstitutioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60 % beregnet ud fra området som helhed.

Lokalplan 4.42.24 er i overensstemmelse med ovenfor nævnte rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.42

Lokalplan 4.42.24 er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Området øst for Sejlbjerg Allé udlægges med lokalplan 4.42 til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Den endelige anvendelse indenfor det enkelte delområde skal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

Rammelokalplanen indeholder også bestemmelser om veje, parkering, omfang af opholdsarealer m.m.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplanen understøtter kommunens Udviklingsstrategi, idet lokalplanen muliggør opførelse af et blandet boligkvarter med

- boliger af forskellige størrelser,
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur
- en grøn plads til samvær
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

Arkitekturstrategien

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

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, om hvilket der har været en tidlig og løbende dialog.

Boligpolitik

Lokalplanen indfrier Høje-Taastrup Kommunes boligpolitik bl.a. ved mulighed for opførelse af forskellige boligtyper i forskellige størrelser, hvorved det sikres, at bydelen har en variation af boligtilbud. Bebyggelsen placering giver adgang til omkringliggende grønne arealer og er i nærheden af skole, indkøb og offentlig transport.

Klimaplan

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

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

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

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

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret / LAR. Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

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

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperatur fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Affald

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

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

Museumsloven

Kroppedal Museum har afsluttet de arkæologiske undersøgelser på arealet øst for Sejlbjerg Allé, herunder den del af arealet som er omfattet af lokalplan 4.42.24, og har frigivet disse arealer til byggeri.

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.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til boligformål som etageboliger og rækkehuse
- bebyggelsens fremtræden
- anvendelsen og fremtræden af de ubebyggede arealer

§ 2. Område og zonestatus

Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel: 1vp Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13. marts 2023 udstykkes fra denne ejendom.

Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse.

§ 4. Vej, sti og parkering

Veje

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Blåfuglestræde og til parkeringskælder fra Cikoriegade, jf. bilag 3.

I forbindelse med overkørslen ved Blåfuglestræde skal terrænparkering og brandvej placeres og udføres med en græsarmering. Arealer til handicapparkering skal udføres med flisebelægning.

Stier

Der skal etableres stiforløb principielt som vist på bilag 3.

Den nordlige sti – en del af Søruten - langs Havtornvej skal anlægges med en flisebelægning i en bredde på min. 1,5 m og maks. 2,5 m i lighed med andre forløb af Søruten. Stien skal slynge sig mellem frugttræer og bærbuske.

Primære stier til etagebebyggelsens opgange og rækkehuse skal udføres med en fliselægning i en bredde på 1,5 m. Sekundære stier skal udføres med belægning af grus i en bredde på 1,3 m.

Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser* i overensstemmelse med følgende krav.

- Min. 84 p-pladser i parkeringskælder og 14 på terræn**, heraf 1 HC-plads i kælder og 1 HC-plads på terræn.

Bilparkering på terræn skal placeres som vist på bilag 3. Parkeringspladserne skal mod øst, syd, vest afgrænses af en klippet hæk i en højde på min. 1,5 m.

Parkeringskælderen skal tilgås fra vest via en op- og nedkørselsrampe, som skal gå under bygningskroppen, således at rampes længde i gårdrummet minimeres.

*Der skal i alt anlægges 1,0 p-plads pr. bolig.

**Resterende p-pladser anlægges uden for lokalplanområdet.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav for etageboligbebyggelse:

- 2,5 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Cykelparkering til etageboligerne skal placeres primært i kælderetage og sekundært på terræn nær indgange til etageboligerne. Af disse skal min. 8 pladser i kælderetagen og min. 2 pladser på terræn etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkering på terræn skal være i ét niveau, kan overdækkes med grønt tag (mos, sedum eller lign.) og afskærms af en liste- eller pladebeklædning af træ, der fremstår ubehandlet eller olieret i en neutral farve.

Der må ikke placeres cykelparkering nord for bebyggelsen langs Sørutten.

Cykelparkering til rækkehuse må ikke placeres på fællesarealer.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent indenfor lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 110 %. Der må maksimalt opføres 132 boliger.

Det samlede bebyggede areal inkl. p-ramper, skure og væksthus må ikke overstige 2.900 m².

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

Etageboliger

Etageboligerne skal opføres som en åben karrebebyggelse i 4 og 5 etager med forskydninger i facadelinjer, jf. bilag 3 og med et bruttoareal på min. 50 m² og maks. 105 m²*. Maks. 30 % af boligerne må være 50 m², og disse skal fordeles mellem de enkelte bygningsstokke.

*Herudover skal den enkelte bolig sikres et depotrum på min. 3 m².

Facadehøjden målt fra gulvkote til murkrone må ikke overstige 16 m.

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 0,8 m over murkrone.

Teknikhuse, afksthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2 m.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 m.

På fællesarealet mellem etagebebyggelsen skal der opføres et væksthuse med et areal på maks. 50 m², en facadehøjde på 3 m og en maksimal højde på 5,5 m.

Rækkehuse

Rækkehuse skal opføres i 2 etager med ensidig taghældning på 8 grader, fordelt i 2 rækker, med forskydninger i facadelinje og en min. størrelse på 105 m² og maks. størrelse på 120 m².

Til det enkelte rækkehus skal der på rækkehusets forareal opføres et skur på min. 3 m² og med en højde på maks. 2,5 m fra gulvkote.

Facadehøjde må fra gulvkote ikke overstige 7,5 m for sydvendte facader og 6,5 m for nordvendte facader.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

Etagebebyggelsen skal opføres med forskellige vinduesformater og i teglsten i varme rødlige nuancer. Nuancerne skal opnås ved skift i tegl og / eller fugefarve for hver bygningsforskydning efter principper vist på bilagene 4, 5 og 6.

Murværket skal indeholde bånd og / eller felter med reces, fremspring eller tegl i en anden nuance og skal suppleres med sekundære materialer i malet stål og ubehandlet træ.

Etagebebyggelsen nordvestvendte hjørne samt de op til hjørnet liggende nord- og vestvendte facader skal have en særskilt murdetaljering.

Sternkanter skal udføres i samme farve som vinduer og altaner.

Gavle skal begrønnes, og der skal indsættes min. 1 vindue pr. etage; dog kun fra 2. etage i gavl mod p-hus.

Opgange skal markeres med materialeskifte, en særlig murdetaljering og en baldakin af plader i samme farve som på døre.

Vinduer ved altaner må udføres med murede brystninger.

Rækkehusene skal opføres i teglsten i varme rødlige nuancer med bånd, felter og hjørnemarkeringer af anden farve tegl og med forskellige vinduestyper, jf. principper vist på bilagene 4 og 7.

Sternkanter skal udføres med murkroneafslutninger i samme farve som vinduer og værn.

Gavle skal begrønnes, og der skal indsættes min. 1 vindue pr. gavl.

Tage

Etagebebyggelse skal fremstå med flade tage. Tage på bygninger i 4 etager skal være grønne tage af mos, sedum eller lign.

Solceller må have en hældning på maks. 15 grader.

Rækkehuse skal opføres med tage med ensidig hældning på 8 grader og være grønne tage af mos, sedum eller lign.

Solceller må have en hældning på maks. 15 grader.

Altaner og terrasser

Etagebebyggelse

Den enkelte bolig i stueplan skal have direkte adgang til min. en terrasse, de øvrige boliger skal have adgang til egen altan.

Terrasser skal have en størrelse mellem 5 m² og 15 m².

Altaner skal have en størrelse på 1,5 m i dybden og 3 m - 4 m i bredden og med balustre i rundjern eller fladjern. Bundplader skal have samme farve som balustre.

Hegning af terrasser må kun foretages med beplantning af stauder, græsser eller buske. Hegning skal foretages under hensyntagen til krav om uhindret adgang til at foretage stigeredning.

Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan må terrasser og altaner ikke overdækkes med en fast konstruktion.

Rækkehuse

Til det enkelte rækkehus skal der anlægges både et for- og et bagareal, som kan have karakter af befæstet terrasse. Forarealer skal have et areal på min. 15 m², og bagarealer skal have et areal på 25 m².

Inden for det enkelte forareal skal der i naboskel vinkelret på facaden placeres et skur på 3 m² og en højde på 2,5 m.

I baghaver kan der i naboskel og vinkelret på facaden hegnes med et fast hegn med en højde på maks. 1,5 m og en længde på 2 m målt fra facadelinje og med samme fremtræden som skurets.

Al anden hegning skal være levende hegn.

Der må sættes et løst trådhegn under forudsætning af, at det skjules i det levende hegn.

Sekundære bygninger

Nedkørsel til p-kælder skal afskærmes med balusterværn med fremtræden som bebyggelsens altanværn og begrønnes med klatrebeplantning.

Til det enkelte rækkehus skal der på rækkehusets forareal opføres et skur på 3 m² og en højde på 2,5 m målt fra gulvkote.

Skure må kun udføres med grønne tage af sedum og facader af trælistor eller træplader, som skal fremstå i ubehandlet træ.

På fællesarealet mellem etagebebyggelsen skal der opføres et væksthuis med et areal på maks. 50 m², en facadehøjde på 3 m og en maksimal højde på 5,5 m

Tekniske installationer

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 0,8 m over murkrone.

Teknikhuse, afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2 m fra murkrone.

Elevatorkerner, trappetårne, teknikhuse, afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer med undtagelse af solceller på bebyggelsen skal inddækkes af ikke-perforerede plader. Plader og synlige installationer skal have samme farve som vinduer.

På terræn må der ud til Havtornvej opføres 4 transformerstationer (placeret 2 og 2) på 2 m x 2,6 m x 2 m pr. placering til områdets strømforsyning. Disse skal ind mod Søruten afskærmes med levende beplantning.

§ 7. Skiltning og belysning

Skiltning

Skilte med vejnavne må placeres enten på bygningsfacader eller på standere placeret i bagkant af fortove.

Der må herudover kun opsættes skilte med nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte mindre skilte til orientering. Disse må være diskret belyst, men ikke lysende.

Der må ikke opstilles reklameskilte, pyloner, klapskilte eller andre løse skilte som f.eks. "beachflag".

Belysning

Fællesarealer, parkeringspladser, brandvej og stier må kun belyses af nedadrettet lodret pullerbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn.

På facader ved opgangsdøre må der kun ophænges et armatur med nedadrettet lodret belysning.

Altaner og terrasser, herunder private opholdsarealer til rækkehuse må kun oplyses med nedadrettet lodret belysning.

§ 8. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

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

Det samlede friareal af lokalplanområdet skal være min. 60 %, dvs. ikke-bebygget areal.

Det samlede fælles opholdsareal af lokalplanområdet skal være min. 50 %.

I gårdrummet til etagebebyggelsen skal der anlægges et større, grønt, fælles område til ophold og leg. Der skal desuden etableres et flisebelagt område, hvor der skal opføres et drivhus til fælles anvendelse.

På fælles opholdsarealer skal der plantes græs, blomster, buske og træer. Der skal vælges arter, som sikrer biodiversitet.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5. Såfremt befæstelsesgraden på 0,5 overstiges, skal overskydende regnvand tilbageholdes i rørbassiner eller lignende.

Terræn

Terrænregulering må ikke ske tættere på skel end 0,5 m.

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

Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer herunder arealer, som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, u-indregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 4.

Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 8.

§ 10. Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. september 2023.

Michael Ziegler
borgmester

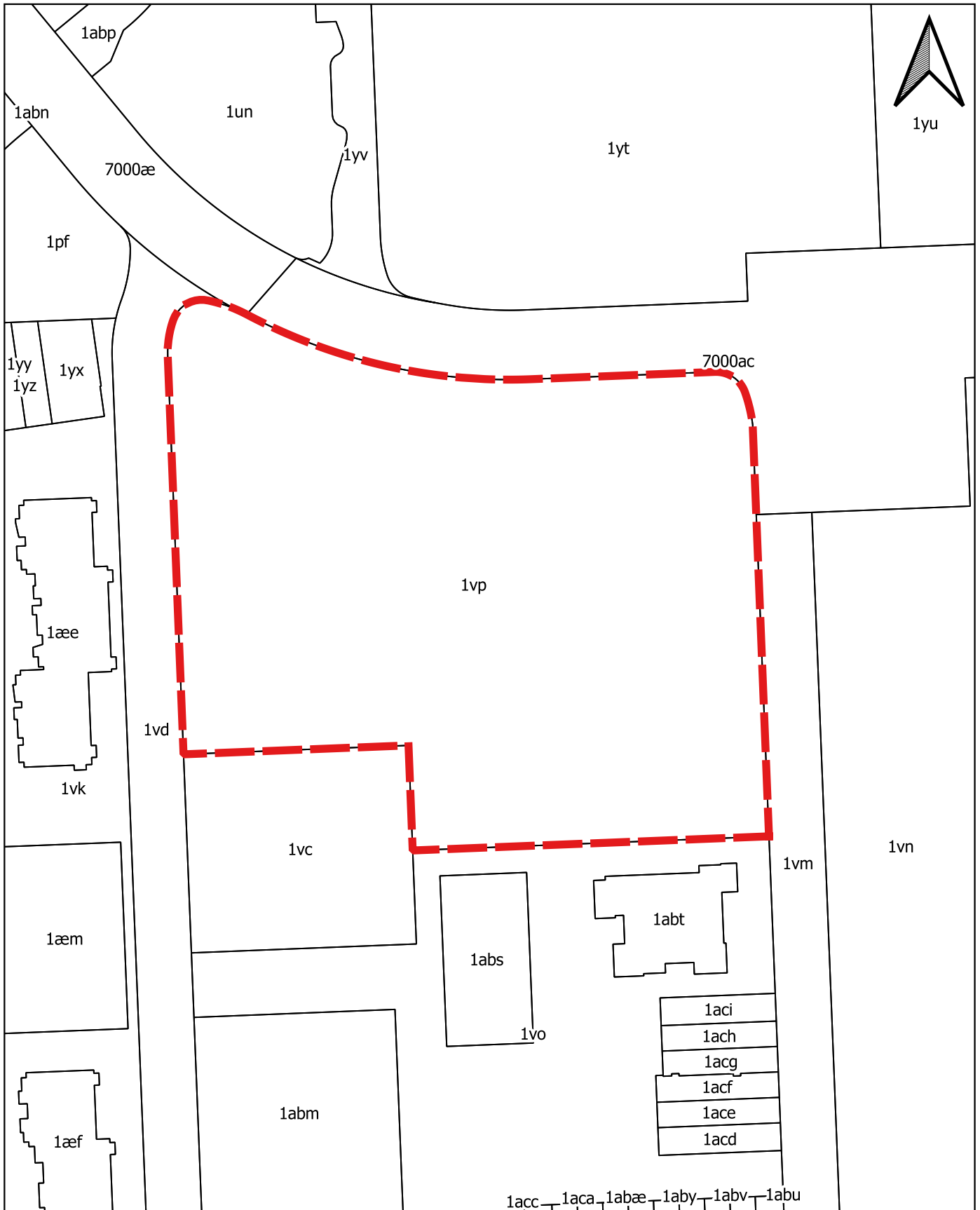
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

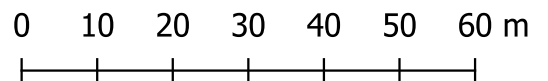
Bilag 1 - Eksisterende forhold



Bilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse



Bilag 3 - Situationsplan



Bilag 4 - Facadematerialer



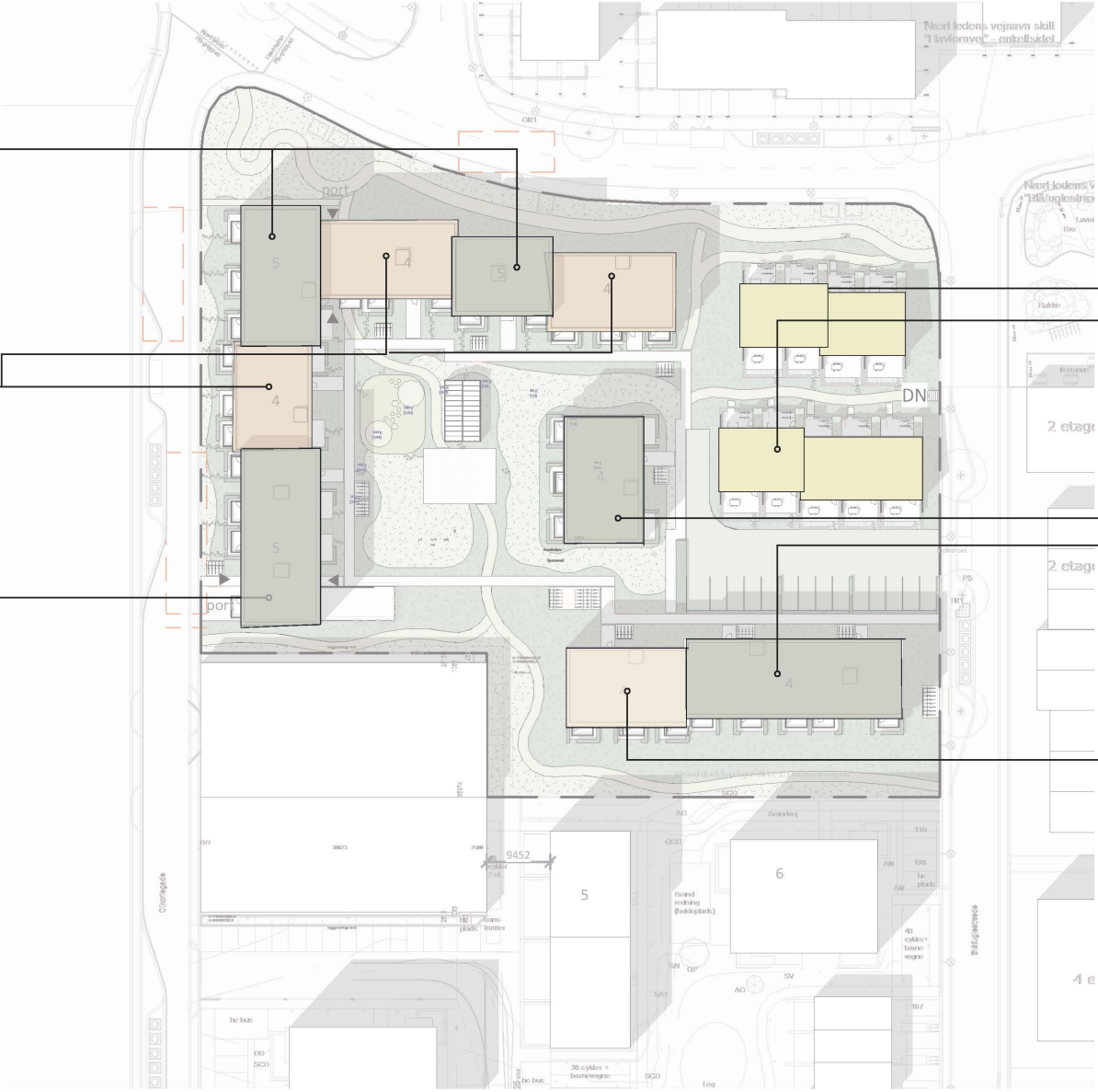
VARM MØRK



SAND



VARM MØRK



VARM GUL



VARM MØRK



SAND

Bilag 5 - Etageboliger, gårdfacade mod syd og vestfacade mod gade



Gårdfacade mod syd



Vestfacade mod gade

FACADEKONCEPT 1

FACADEKONCEPT 2

FACADEKONCEPT 1

PORT

Bilag 6 - Etagebebyggelse, gavl, facadekoncept og princip for indgangsparti



FACADEKONCEPT 1

FACADEKONCEPT 2



FACADEKONCEPT 2

FACADEKONCEPT 1



INDGANGSPARTI

Bilag 7 - Rækkehuse



OPSTALT MOD SYD 1:100



GAVL MOD VEJ 1:100



OPSTALT MOD NORD 1:100

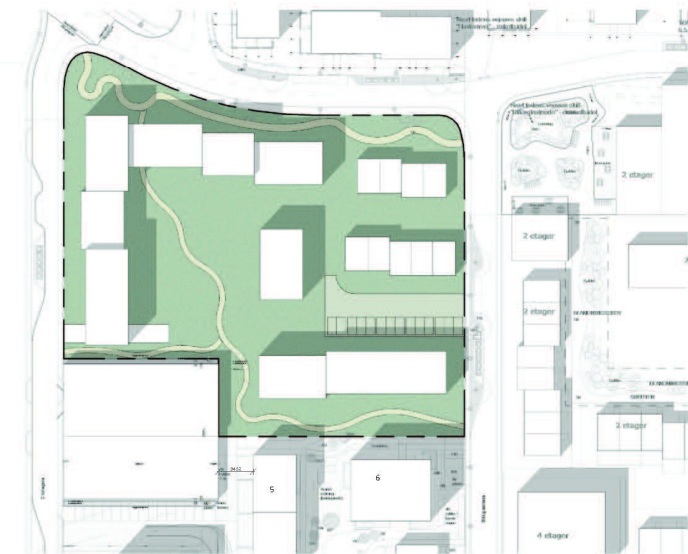
Bilag 8 - Skyggediagram, sommersolhverv



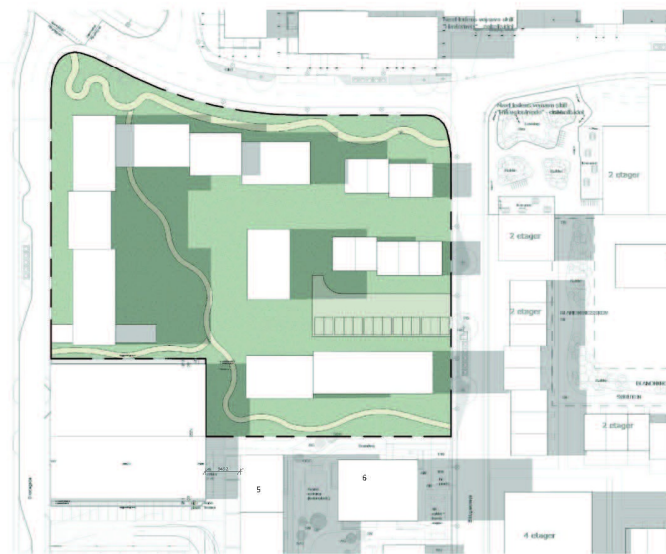
kl.09



kl.12



kl.15

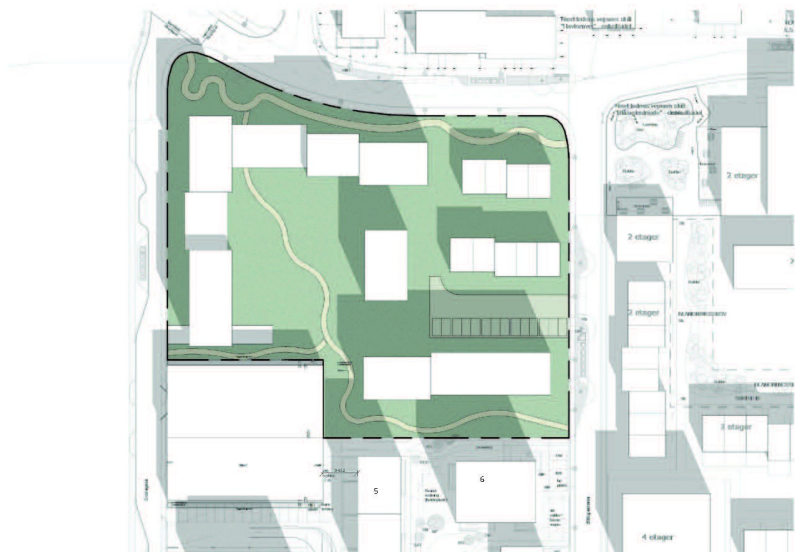


kl.18

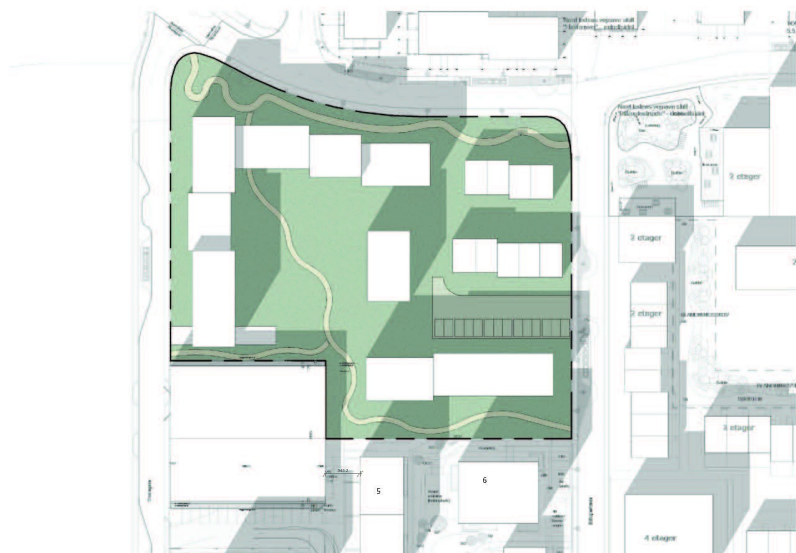
Bilag 9 - Skyggediagram, jævndøgn



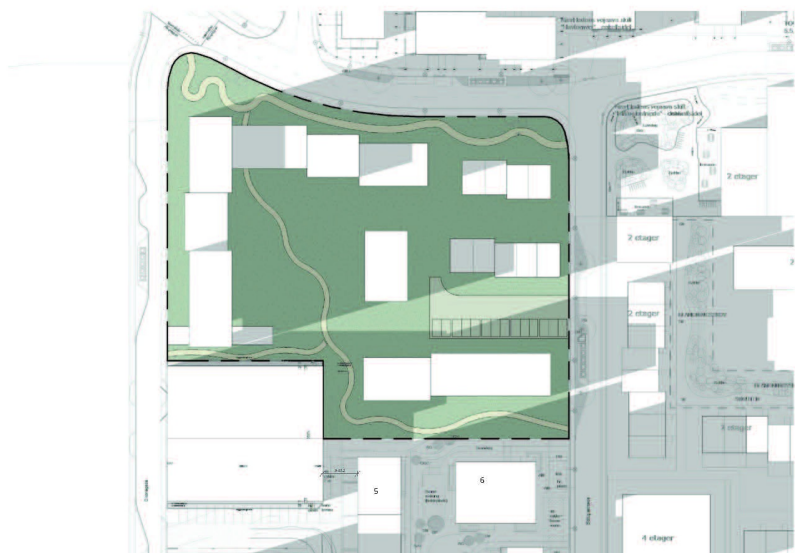
kl.09



kl.12



kl.15



kl.18