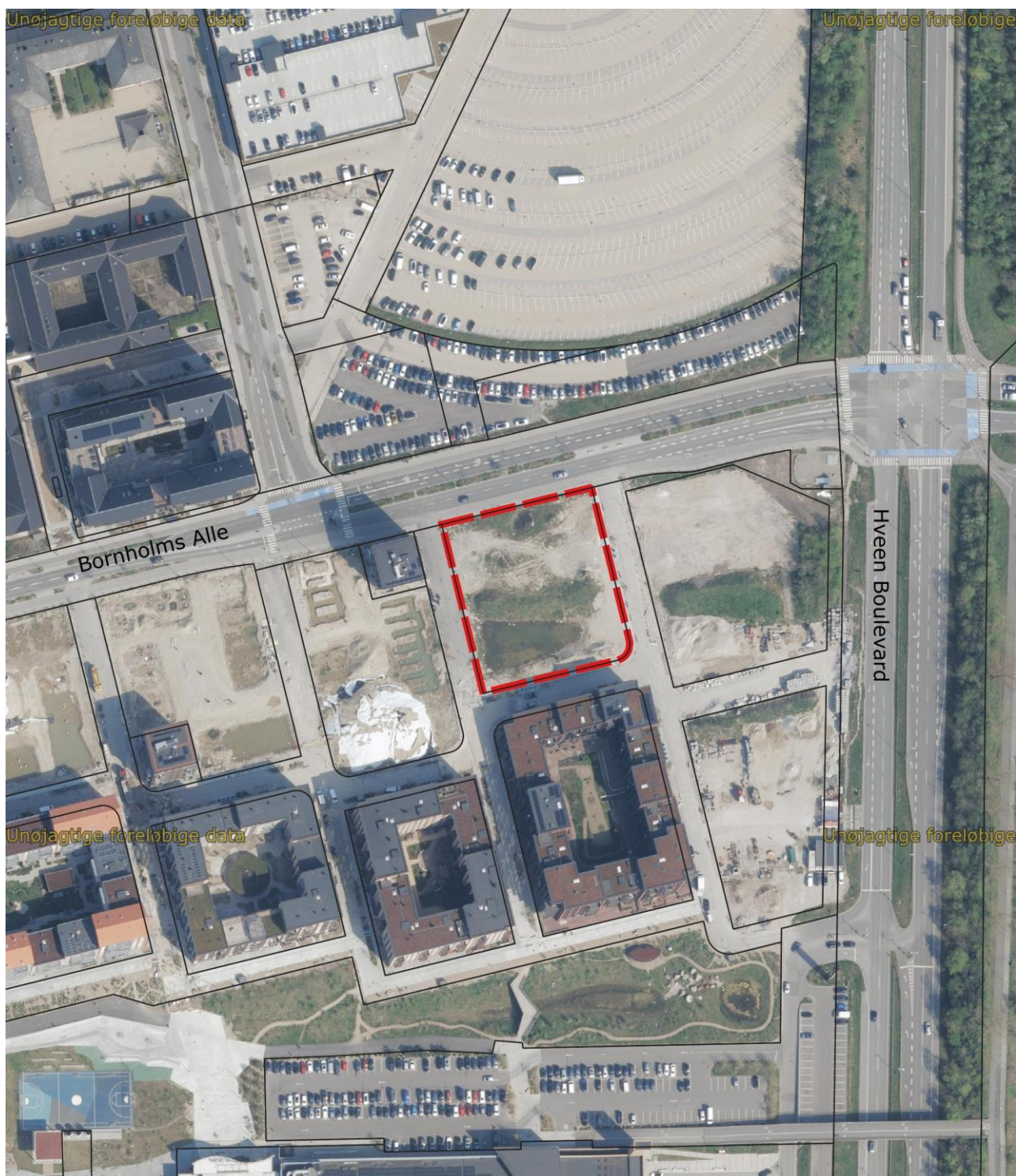




Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.12

FOR BOLIGER I HØJE TAASTRUP C

August 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
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. Matrikulære forhold.....	13
§ 5. Vej, sti og parkering	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 8. Skiltning og belysning.....	16
§ 9. Ubebyggede arealer	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	18
§ 12. Retsvirkninger	18

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Situationsplan

Bilag 3 – Principper for facader

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over hele Høje Taastrup C – lokalplanområdet er omkranset af en rød stiplede streg.

Baggrund

Lokalplanen har baggrund i et ønske om at opføre en ny boligbebyggelse i byudviklingsområdet Høje Taastrup C.

Hele området 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 den tidligere Blekinge Boulevard og City 2, bl.a. med det formål at skabe bedre sammenhæng mellem stationsområdet i Høje Taastrup og 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

Lokalplanen omfatter hele matr.nr. 4gb, som svarer til storparcellen A20 i rammelokalplanen. Det har et grundareal på ca. 3.580 m².

Området ligger lige syd for Bornholms Allé i den østlige ende af Høje Taastrup C.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse formet som en karré i op til 6 etager. Der muliggøres i alt 11.630 m² bruttoetageareal.

Høje-Taastrup Kommunes Plan- og Miljøudvalg besluttede i februar 2020 en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30, som bl.a. fastlægger krav til fordeling af og minimumsstørrelser på boliger. Denne praksis har i forlængelse af Lokalplan 2.30 ligget til grund for efterfølgende detaillokalplaner i Høje Taastrup C. Således fastlægges 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.

Denne lokalplan adskiller sig lidt fra ovenstående idet den tillader lejligheder på helt ned til 42 m² (brutto). Den fastlægger dog samtidig en gennemsnitsboligstørrelse på mindst 70 m², hvilket sikrer en blanding af såvel små som store lejligheder. Herudover skabes også plads til fælles faciliteter som køkken til fællesspisning mv.

Det konkrete projekt, der ligger til grund for denne lokalplan, ligger indenfor rammerne af ovenstående praksis. Alle lejligheder er gennemlyste bortset fra hjørnelejligheder, som er belyst fra to sider. Lokalplanen giver mulighed for op til 163 boliger i alt.



Visualisering af bebyggelsen, set fra øst, som den kunne se ud. I stueplan mod nord placeres bl.a. cykelparkering og plads til storskrald.

Opholdsarealer

Der skal etableres fælles, grønt opholdsareal i bebyggelsens gårdrum. Det skal indrettes til bl.a. leg og ophold og med stor variation i beplantning. Der laves også en fælles tagterrasse i

karreens sydvestlige hjørne med et tilknyttet indendørs fælleslokale.

Ud over de fælles opholdsarealer skal der til hver bolig være direkte adgang til en privat altan eller terrasse mod enten gård eller gade. Dog vil det være nødvendigt at undtage enkelte af boligerne fra dette krav, da de enten er placeret sådan, at de kun kan få nordvendte altaner eller placeret hvor brandredningshensyn umuliggør en altan. Disse boliger skal i stedet udstyres med en fransk altan.

I gårdrummet kan der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af lavninger, regnbede mv.

Håndtering af regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes HTK Kloaks spildevandsledning.

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan. Eventuel forsinkelse af regnvand kan f.eks. ske ved hjælp af forsinkelsesbassiner, grønne bede, grønne tage eller rørbassiner, faskiner mv. indenfor lokalplanområdet.

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

Veje, stier og parkering

Lokalplanen indeholder ikke vejudlæg, da den kun omfatter en storparcel 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 stiller krav om, at der skal sikres fri adgang til gårdrummet.

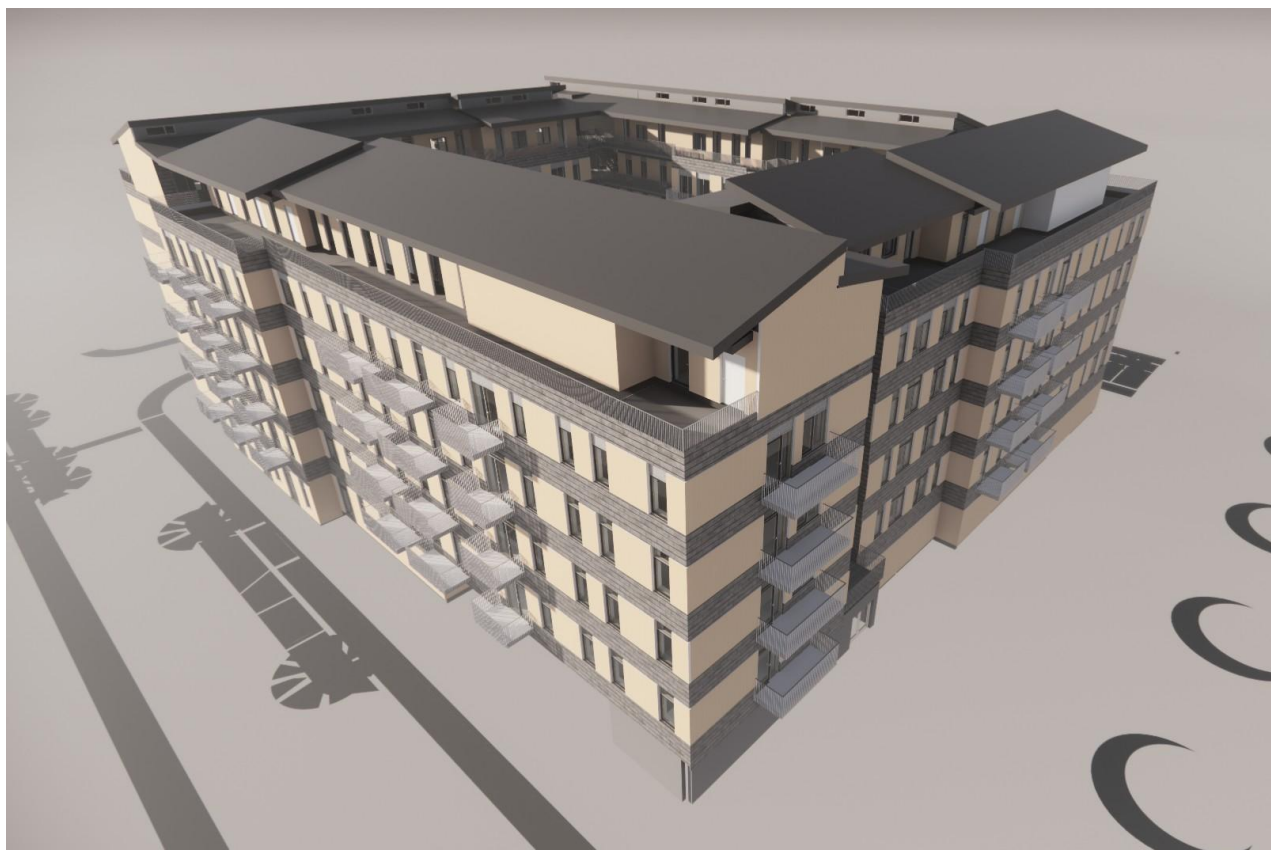
Rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C fastsætter generelle normer for parkering. For bilparkering gælder, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 175 m² bolig, opgjort som bruttoetageareal. Disse parkeringspladser til lokalplanens boliger etableres i et fælles parkeringshus, der ligger udenfor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

For cykelparkering gælder i rammelokalplan 2.30, at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² boligareal. Dog har der i alle de hidtidige detaillokalplaner i Høje Taastrup C været fastsat en norm på 2,5 parkeringspladser pr. 100 m² boligareal. Da behovet for cykelparkering i området imidlertid har vist sig mindre end forventet, nedjusteres kravet i denne lokalplan til 2,25 parkeringspladser pr. 100 m² boligareal.

Klimatiltag

Der er i boligprojektet, som ligger til grund for denne lokalplan, arbejdet med at skabe en bebyggelse med et meget lavt CO₂-aftryk. Det kommer bl.a. til udtryk i brugen af træ og andre naturmaterialer som naturskifer som byggematerialer, ligesom der

er arbejdet med små boligstørrelser til gengæld for flere fællesarealer for at mindste klimaaftrykket pr. beboer.



Model af bebyggelsen, som den kunne se ud.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

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, Lokalplan 2.30.9 Høje-Taastrup Kommune 8 væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støjgener

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

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

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.

Planområdet ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Grundet projektets karakter og afstanden til Natura 2000-området 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.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ca. 300 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), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til en eksisterende almen vandforsyning, hvor der kan være behov for beskyttelse mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

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. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal ske koncentreret byudvikling. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2.C.3 – Høje Taastrup C.

Hele rammeområdet er udlagt til centerområde, herunder anvendelse som integreret byområde med boliger, kontorerhverv, publikumsorienterede servicevirksomheder og detailhandel o. lign.

Rammen fastsætter, at bebyggelsen her indenfor 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

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.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi har til formål at styrke kvaliteten og den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sætte rammer for en bebyggelse, som med højt arkitektonisk ambitionsniveau skaber boliger og udearealer af god kvalitet, samtidig med at den tilpasser sig det omgivende område med sin udformning.

Udviklingsstrategien

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

Lokalplanen understøtter dette mål ved at muliggøre nye boliger i forskellige størrelser, og som opføres i bæredygtige materialer og med mulighed for fælles aktiviteter både ude og inde.

Klimaplan

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

Lokalplan 2.30.12 udspringer også af et stort fokus på bæredygtighed gennem bl.a. brug af CO₂-besparende byggematerialer og fokus på pladsbesparelse og dermed besparelse af materialer.

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. Kan afløbskoefficienten for en matrikel ikke overholdes skal regnvand forsinkes indenfor matriklen.

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.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udviklingen af hele Høje Taastrup C udarbejdet vedtægter for Bydelsforeningen Høje Taastrup C, som også er tinglyst på matr.nr. 4gb, Høje Taastrup by, Høje Taastrup, som denne lokalplan dækker. Vedtægterne opretholdes og gælder således sideløbende med lokalplanen.

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.

Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente. Der skal desuden i henhold til lokalplanen gøres plads til storskrald.

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 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.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsbeboelse i varierende boligstørrelser
- at bebyggelsen tilpasses til nærområdet
- 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:

4gb, Høje Taastrup by, Høje Taastrup

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

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger samt op til 4 gæsteboliger i tilknytning hertil.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

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.

§ 4. Matrikulære forhold

Der er ikke bestemmelser om matrikulære forhold.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der må ikke anlægges veje for biler igennem området.

5.2 Stier

Der skal sikres åben adgang til gårdrum gennem mindst to porte eller åbninger i bebyggelsen.

5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,25 p-plads pr. 100 m² bolig

Bilparkering skal ske i fælles parkeringshus udenfor lokalplanområdet. Se redegørelsen på side 7 for krav til bilparkering.

Boligareal opgøres som bruttoetageareal, ekskl. portarealer.

Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor lokalplanområdet og må placeres i gårdrum, kantzoner og porte. En mindre del af cykelparkeringen kan dog placeres udenfor lokalplanens område i umiddelbar tilknytning hertil.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang

Der kan maksimalt opføres 11.630 m² bruttoetageareal. Der kan bygges op til 163 boliger.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse på op til 6 etager. Højden til kip må ikke overstige 24,5 meter over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, jf. dog § 7.5.

Bygningsdybder må ikke overstige 13 meter, ekskl. altaner og altangange. De enkelte bygningsdele skal forskydes med min. 1,2 meter, så der sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen mod både gade og gårdrum.

Boligstørrelser

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 70 m², og andelen af boliger på 2 værelser og derunder må højst udgøre 72% af det samlede antal boliger. Ingen boliger må være mindre end 42 m², dog undtaget op til 4 beboerhoteller (gæsteboliger).

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Alle boliger skal have adgang til dagslys fra mindst to sider.

6.2 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2 og kasper som angivet i det følgende.

Der skal etableres kantzoner mellem bebyggelse og vejareal på min. 1,5 meter, dog mod nord på min. 1 meter. Dog kan der ved bebyggelsens hjørner undtages fra denne bestemmelse.

Der kan dog etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefeltene, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres efter principper vist på bilag 3 og som beskrevet i det følgende.

Som primært facademateriale på den samlede bebyggelse må der kun anvendes en kombination af træ, som fremstår ubehandlet, og naturskifer. Dog kan der i karreens hjørner (men ikke på yderfacader) tillige anvendes plademateriale såsom fibercement, stål, alu, pandeplader e. lign. Etageadskillelser skal markeres med et skifte i materiale eller retning i materiale.

Vinduer og døre må udføres i enten træ eller aluminium eller kombinationer af disse. Mindre øvrige facadedele såsom brandskørter, nedløbsrør mm. må udføres i enten stål, zink eller aluminium.

Der kan etableres lodrette solafskærmninger ved vinduer i træ, metal eller som screens.

Der skal skabes lodrette frem- eller tilbagespring i alle facader mod både gade og gårdrum på min. 1,2 meter.

7.2 Tage

Bebyggelsen må kun opføres med saddeltage med en taghældning på min. 8 grader.

Mindre bygninger såsom skure kan dog også opføres med flade tage. Disse skal fremstå i træ eller som grønne tage.

7.3 Tagterrasser

Der skal etableres min. 1 fælles tagterrasse på min. 38 m².

Fælles tagterrasser skal gives et grønt præg i form af bede eller plantekasser med beplantning.

7.4 Altaner og terrasser

Alle boliger skal have min. en privat altan eller terrasse tilknyttet. Boliger i nordfløjen samt boliger, hvor altaner eller terrasser af brandredningstekniske hensyn ikke kan etableres, kan dog undtages fra dette krav og gives en fransk altan i stedet.

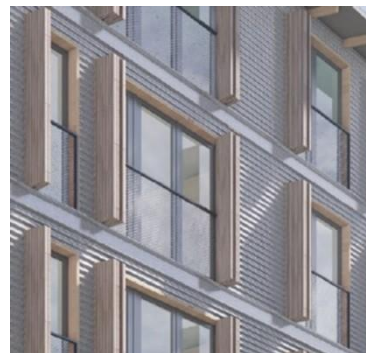
Altaner må være indeliggende og må højst rage 1,5 meter ud fra facaden, dog ekskl. værn mv. Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan samt tagudhæng på tagetagen må der ikke gives en fast overdækning.

Der kan opføres altangange, som højst må rage 1,5 meter ud fra facaden, dog ekskl. værn mv. Mod gårdside må altangange kun etableres på en måde, så man højst kan passere 3 boliger, hvilket dog ikke gælder tagetage.

Værn på altaner, altangange og trapper skal fremstå ensartede og transparente. De må kun fremstå i træ, stål eller beton eller kombinationer af disse. Gulve på private altaner skal dog belægges med træ.

Private terrasser skal gives en dybde på min. 1,5 meter. De må have en højde på maks. 1 meter over terræn. Der skal hvor terrasser løfter sig 0,3 meter eller derover over terræn etableres hække eller værn (som på de ovenliggende altaner), sidstnævnte med en højde på maks. 1,2 meter.

Afskærmning mellem boliger må kun etableres i form af espalierskærme eller træhegn med tilhørende beplantning såsom blomstrende buske, klatreplanter eller hække. Afskærmning må have en højde på maks. 1,8 meter.



Eksempel på solafskærmning

7.5 Sekundære bygninger

Skure eller fælles overdækninger må kun udføres i træ. Tage kan udføres som både fladt tag og med hældning og må kun fremstå i træ eller med grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

7.6 Tekniske installationer

Tekniske installationer over tag såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over tag.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skiltning må kun forekomme i form af nummereringsskilte ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Skilte må kun være diskret belyst men ikke lysende.

8.2 Belysning

På facader må der kun opsættes belysning ved opgangsdøre og andre indgangspartier i stueplan. Der kan desuden opsættes væghængt belysning langs altangange. I porte kan der belyses med væghængt, nedadrettet belysning.

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles, sammenhængende opholdsarealer i gårdrum i princippet som vist på bilag 2.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Gårdrummet skal fremstå grønt med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. Der skal plantes træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende. Beplantningen skal lagdeles så den består af både lav, mellemhøj og høj beplantning.

Der skal sikres områder til ophold i form af borde og bænke/stole samt indrettes legeareal i gårdrum.

Stier skal udføres med kørefast belægning.

Min. 67 m² skal afsættes til affaldshåndtering, herunder storskrald.

9.2 Kantzoner

Der skal langs med alle facader etableres kantzoner i princippet som vist på bilag 2. De skal gives en bredde på min. 1,5 meter,

idet dog kantzone mod nord kan gives en bredde på min. 1 meter, jf. § 6.2.

Der skal i kantzoner etableres private terrasser jf. § 7.3.

Der kan tillige etableres cykelparkering.

Hvor der ikke er private terrasser eller cykelparkering, skal der etableres beplantning i en blanding af buske, små og store træer samt med bunddække af enggræsser og/eller stauder.

Beplantningen må dog ikke være til hinder for nødvendige brandredningsarealer.

9.3 Håndtering af regnvand

Der kan etableres forsinkelsesbassiner i gårdrum. Disse skal etableres med brinker, der kan indeholde beplantning, og skal i øvrigt kunne rumme beplantning og/eller supplerende funktioner som ophold eller leg.

9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå sammenhæng med de omgivende veje og jf. § 9.2 og 7.3, må udføres.

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

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

9.5 Oplag

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

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

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles cykel- og bilparkering er tilvejebragt.

10.3 Fælles faciliteter

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles beboerfaciliteter (vaskerum, fælleskøkken, beboerrum mv.) er etableret.

10.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9 og § 7.3.

10.5 Støj

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

§ 11. Ophævelse af lokalplaner

11.1

Lokalplan 2.30.9 for boliger i Høje Taastrup C, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. september 2022 ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. 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 27. august 2025.

Michael Ziegler
borgmester

/

Rasmus Vanggaard Knudsen
teknisk direktør

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



Bilag 2 - Situationsplan



Bilag 3 - Principper for facader



Nord



Syd



Øst



Vest