



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 1.85

## FOR BLÅKILDEGÅRD

November 2023

# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning .....	11
Tilladelser efter anden lovgivning.....	14
Bestemmelser .....	16
§ 1. Formål .....	16
§ 2. Område og zonestatus .....	16
§ 3. Anvendelse .....	16
§ 4. Matrikulære forhold .....	17
§ 5. Vej, sti og parkering .....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 8. Skiltning og belysning.....	22
§ 9. Ubebyggede arealer .....	23
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	25
§ 11. Grundejerforening .....	25
§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt .....	25
§ 13. Ophævelse af servitutter .....	25
§ 14. Retsvirkninger .....	26

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Byggefelter

Bilag 3 – Illustrationsplan

Bilag 4 – Princip for veje og stier

Bilag 5 – Opholdsarealer

Bilag 6 – Principiel udstykningsplan

Bilag 7 - Skyggediagrammer

# Forord

---

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

## 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.

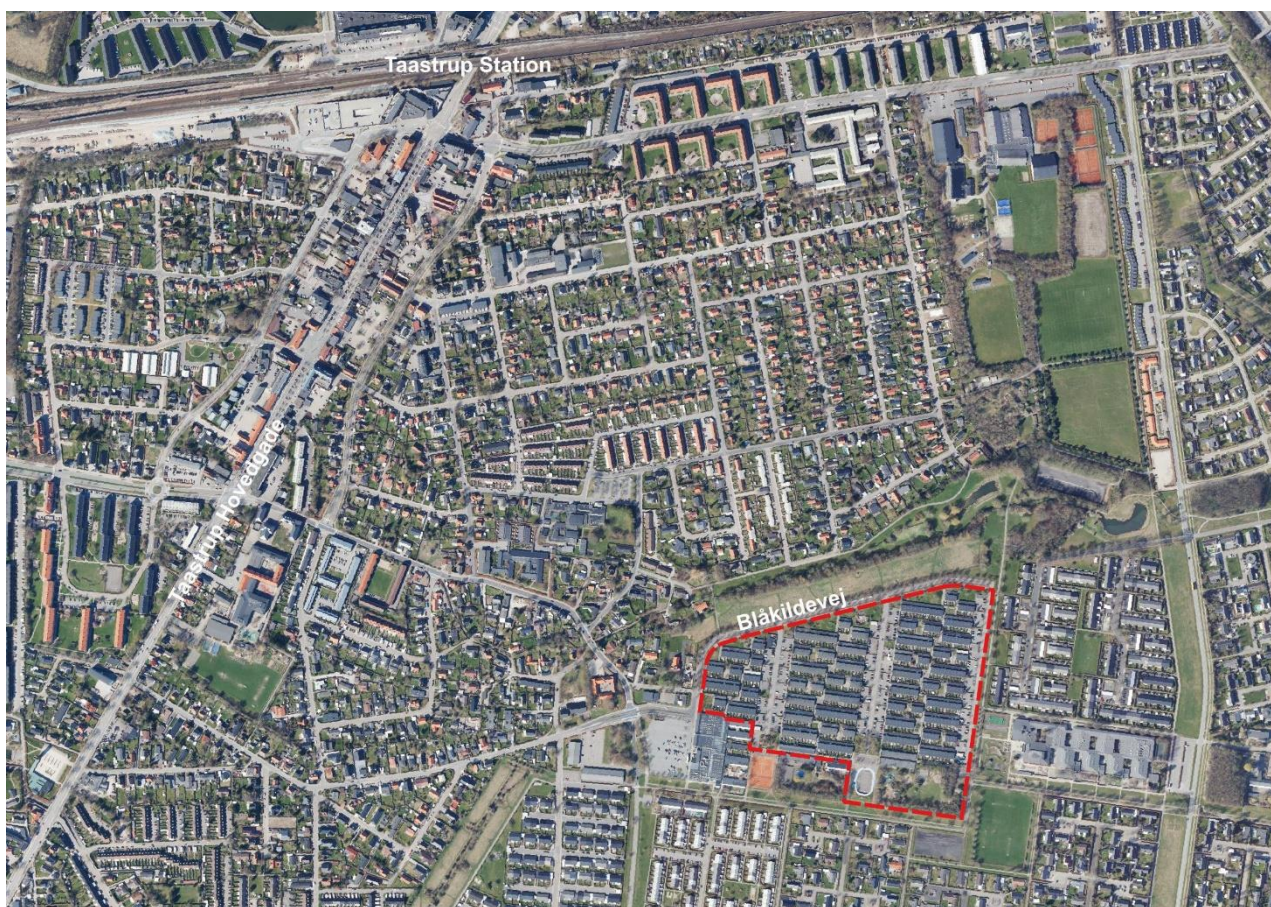
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et ønske om at renovere og omdanne bebyggelsen i Blåkildegård i Taastrup. Der har længe været arbejdet på en omfattende omdannelse af den eksisterende rækkehusbebyggelse. I den forbindelse blev der gennemført et pilotprojekt for at vurdere, hvad det vil kræve at løse de stigende udfordringer med blandt andet fugt og dårligt indeklima.

Som et led i renoveringen genopføres der derfor 405 almene boliger i form af nye rækkehus og etageboligbebyggelse. Derudover fortættes området med 190 private boliger i etageboliger.

Lokalplanen understøtter ligeledes et samlet løft af Blåkildekvarteret, hvor der sikres bedre sammenspil med de omkringliggende områder.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på 120.330 m<sup>2</sup> ved Blåkildevej i Taastrup. Det afgrænses af Blåkildecentret mod vest og boligområdet Egeparken samt Mølleholmskolen mod øst. Mod nord og syd er området omgivet af grønne kiler. Den grønne kile mod nord er præget af åbne, grønne områder, mens sport og aktivitet præger den sydlige kile. Begge kiler forbinder området helt ud til de store grønne, rekreative områder mod øst.

I dag består området af rækkehusbebyggelse i 2 etager, der blev opført i 1971. Rækkehusene har en forhave og baghave tilknyttet hver bolig. Området er opdelt i tre kvarterer og har tre fordelingsveje, der løber nord/syd gennem området. Hvert kvarter har interne stiforbindelser og fælles opholdsarealer.

Bebyggelsen hedder Blåkildegård, da det er placeret på jord, der tidligere tilhørte gården Blåkildegård, der i dag er et museum og fungerer som Høje-Taastrup Kommunes lokalhistoriske arkiv.

## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af Blåkildegård til helårsbeboelse med en blanding af rækkehuse og etageboliger.

Lokalplanen sætter rammer for blandt andet omfang og fremtræden af bebyggelsen samt disponering og udformning af opholdsarealer, parkering, stier mv.

### Bebyggelse

Lokalplanen muliggør et boligområde med i alt 595 boliger. Der udlægges samlet 52.400 m<sup>2</sup> til en blanding af rækkehuse og etageboliger og 300 m<sup>2</sup> til et fælleshus.

Boligerne fordeles på 345 rækkehuse, som opføres i 1 og 2 etager, samt 250 etageboliger, som opføres som L-formede bygninger og længehuse i tre etager. Derudover udlægges der et fælleshus i 1 etage og atelierhuse til lokal drift og beboeraktiviteter, som der er i området i dag. Området nord for fælleshuset skal anvendes til genbrugsgård.

Bebyggelsen er disponeret med længehusene længst mod nord langs Blåkildevej og de L-formede etageboliger mod vest mod Blåkildecentret og rækkehuse i den øvrige del.

Alle bygninger opføres med saddeltage med varierende hældninger og der er mulighed for opførelse af solceller. Facader opføres i tegl i en variation af lysere gule, beige og røde nuancer. Indgangspartier skal udføres med særlige markeringer.

Der gives begrænset mulighed for at opføre altangange på tre længehuse langs Blåkildevej. Altangange må højst give adgang til 7 boliger, og de skal placeres på en måde, at man højst passerer 3 boliger. Der skal skabes ophold på altangangen i form af mindre lommer.



Billede af gården Blåkildegård, som i dag fungerer som museum og arkiv.

Lokalplanen fastlægger desuden minimumsstørrelser på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligtyper i området.



Visualiseringer der viser eksempel på etageboliger i 3 etager.

### **Opholdsarealer**

Lokalplanen indeholder krav om fælles nære opholdsarealer ved både rækkehuse og etageboliger. De fælles opholdsarealer opgøres som procentdel af bruttoetagearealet.

Alle etageboliger skal have egen privat altan eller terrasse. Rækkehusene sikres en privat forhave med et skur samt en privat baghave.

De fælles opholdsarealer skal indrettes til blandt andet leg og ophold. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning og belægning mv.

### **Håndtering af regnvand**

Inden for området kan der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af regnbede, lavninger og åbne og lukkede render.

### **Veje, stier og parkering**

Vejstrukturen med de tre fordelingsveje, der er i området fastholdes. Fra fordelingsvejene er der adgang til parkeringspladserne.

Lokalplanen stiller krav om minimum 1,45 bilparkeringsplads pr. bolig, som alle udlægges på fælles parkeringspladser samt ca. 31 bilparkeringspladser langs Blåkildevej. Heraf udlægges minimum 13 handicapparkeringspladser. Parkeringsarealer med minimum 10 pladser skal desuden være forberedt til ladestandere jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

Der sikres stiforbindelser gennem området, så der er gode forhold for gående og cyklister. Der stilles desuden krav om minimum 2 cykelparkeringspladser pr. etagebolig.



Visualisering af eksempel på rækkehusbebyggelse i 2 etager med forhavae og baghave.

## 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.

Lokalplanen fastsætter rammerne for omdannelse og fortætning af et eksisterende boligområde i Blåkildegård. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til den gældende planlægning og anvendelse af området.

Området grænser op til eksisterende områder med boligbebyggelse. Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

### Støjgener

Området er ikke væsentlig påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje. Den øgede mængde trafikstøj de nye boliger vil medføre, vil ikke øge støjbelastningen i området væsentligt.

Der planlægges ikke for støjende anvendelse i området.

### Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzonen må ikke flyttes fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Der er ikke risiko for jordforurening fra anvendelsen til boligformål.

### Risiko for oversvømmelse

Området er umiddelbart ikke placeret i et område med risiko for oversvømmelse. I tilfælde af ekstremregn kan der være risiko for, at kloaksystemets kapacitet overskrides. Regnvand der falder inden for området, skal som udgangspunkt håndteres lokalt på steder og måder, hvor der gør mindst mulig skade og ikke forværrer forhold i og uden for området.

Bygningerne sikres mod oversvømmelse, så nedbør ledes væk fra bygningerne og ud til LAR-løsninger. I den forbindelse vil der være særlig fokus på bygningernes indgange, hvor krav om niveaufri adgang udføres skybrudssikret.

### 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.



Nærmeste Natura 2000-områder er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger 5-6 km nordvest for området.

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

#### Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har 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.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

#### **Naturbeskyttelse**

Der er ikke natur inden for området, der er omfattet af naturbeskyttelse.

Den grønne kile nord for området er et fredet naturområde jf. Naturbeskyttelsesloven. Det vil sige, at naturværdierne i området skal bevares til eftertiden herunder beskyttelse af flora og fauna, landskaber og kulturspor.

#### **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Der er ikke beskyttelseslinjer inden for området, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

#### **Produktionsvirksomheder**

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

#### **Grundvandsbeskyttelse**

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

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord 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. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Byudviklingen og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentreres i nærhed til stationerne.

Lokalplanen ligger inden for byfingeren og muliggør fortætning med boliger inden for et eksisterende boligområde. Dette understøtter hovedprincipperne i Fingerplan 2019.

### 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 er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.46 Blåkildevej, Taastrup.

Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 50 for området som helhed, og der kan bygges i op til 4 etager.

Kommuneplan 2021 fastsætter en parkeringsnorm i området på 1,5 bilparkering pr. bolig. Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm i området på 1,45 bilparkering pr. bolig. Inden omdannelsen af området er der en parkeringsnorm i området på 1,37 pr. bolig. Det er derfor kommunens vurdering, at der er sikret tilstrækkelig med bilparkering i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

### Lokalplaner i området

Området er ikke omfattet af nogle lokalplaner eller byplanvedtægter.

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Udviklingsstrategi 2020-2032

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

understøtter denne linje ved at muliggøre at et eksisterende boligområde omdannes og fortættes, så boligerne bliver bedre og mere tidssvarende.

### **Boligpolitik**

Lokalplanen understøtter kommunens boligpolitik i forhold til at skabe rammerne om det gode liv. Boligpolitikken har blandt andet til formål at udvikle boligområder med social balance, hvor stedbundne potentialer samtidigt bevares og udvikles, og hvor klimahensyn også indarbejdes.

Lokalplanen understøtter dette ved at skabe rammerne for omdannelse og fortætning af et eksisterende boligområde.

### **Klimaplan**

Høje-Taastrup Kommunes Klimaplan 2030 sigter mod, at kommunen skal være fossilfri i 2050. Det handler blandt andet om et mere bæredygtigt og effektivt varme- og elforbrug, og om at mindske transportens CO<sub>2</sub>-udledning.

Lokalplanen stiller ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men ombygning af den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende energikrav.

### **Spildevandsplan**

#### **Håndtering af spildevand**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Høje-Taastrup Kommunes gældende spildevandsplan. Der er krav om at alt spildevand ledes til Spildevandscenter Avedøre.

#### **Håndtering af regnvand**

Regnvand skal ligeledes håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Kommunens spildevandsplan fastlægger en afløbskoefficient. Dette betyder at en vis andel af regnvandet for den enkelte ejendom må afledes direkte til kloak. Såfremt ejendommene er bebygget og befæstet med mere end det fastsatte, skal regnvand forsinkes eller nedsives inden for området eller genbruges.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

### **Vandforsyningsplan**

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

## **Varmeplanlægning**

Området er forsynet med fjernvarme fra Høje-Taastrup Fjernvarme.

## **Andre planforhold**

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13.

## 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 bognært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente. Der placeres nedgravede affaldsbeholdere ud mod fordelingsvejene i tilknytning til parkeringsarealerne samt affaldsbeholdere på terræn ud mod Blåkildevej. Der skal ligeledes sikres plads til håndtering af storskrald.

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 forurennet.

En del af matr.nr. 13ab, Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke er i dag kortlagt som forurennet på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanen virkeliggørelse forudsætter ikke dispensationer fra naturbeskyttelsesloven.

## **Miljøvurderingsloven**

Der kan være anlæg inden for lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter Miljøvurderingsloven (LBK nr 4 af 13/01/2023). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

# 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 form af rækkehuse og etageboliger.
- at bebyggelsen tilpasses nærområdet
- at der etableres fælles opholdsarealer med mulighed for ophold og leg i tilknytning til bebyggelsen
- at der etableres parkeringspladser til boligerne

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

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

13ab, 143a, 143b, 143c Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. april 2023 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Byggefelt A og A1

Byggefelt A og A1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

### 3.2 Byggefelt B og B1

Byggefelt B, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til helårsbeboelse i form af rækkehuse.

Byggefelt B1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger.

### 3.3 Byggefelt B2

Byggefelt B2, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til atelierhuse i form af aktiviteter til lokaldrift og beboeraktiviteter

### 3.4 Byggefelt C

Byggefelt C, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til fælleshus herunder beboerlokale og aktiviteter til lokal drift.

### 3.5 Byggefelt C1

Byggefelt C1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til genbrugsgård.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.



### 3.6 Fællesarealer

Inden for lokalplanområdet skal der være tilhørende fælles parkeringsarealer samt private og fælles opholdsarealer.

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

### § 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan, og som vist i princippet på kortbilag 6.

### § 5. Vej, sti og parkering

#### 5.1 Veje

De eksisterende tre fordelingsveje i området skal fastholdes, som vist på kortbilag 4.

Alle veje inden for lokalplanområdet skal dimensioneres og have vendepladser, så der kan være lastbilstrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

#### 5.2 Stier

Der skal etableres interne stier i området som vist i princippet på kortbilag 4.

Stierne skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

Stierne skal være kørbare og udføres med grusbelægning, betonfliser, OB-belægning eller asfalt. Stier kan befæstes med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

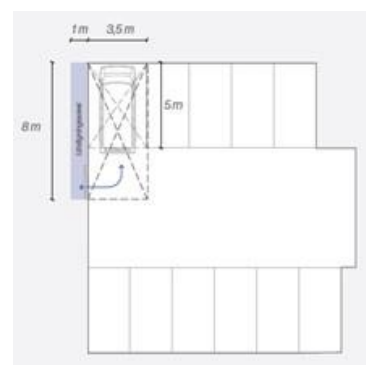
#### 5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1,45 p-plads pr. 1 bolig

Herudover skal der etableres 4 handicapparkeringspladser som er kombineret pladser til almindelige biler og til kassevogne (3,5 x 5 meter) i tilknytning til byggefelt A og A1 (se figur 1) samt 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 5 handicapparkeringspladser til kassevogne (4,5 x 8 meter) i tilknytning til byggefelt B og B1.

Der skal sikres et manøvreareal på mindst 7 meter. Manøvreareal for handicapparkeringspladser til kassevogne kan dog udføres efter princippet som vist på figur 1.



Figur 1. Princip for manøvreareal for handicapparkeringspladser.

## 5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 p-plads pr. 1 etagebolig

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne. Cykelstativerne må kun være i ét niveau.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsens placering

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

Dog kan der etableres legehuse, skure/opbevaringsrum eller mindre overdækninger til rekreative formål uden for byggefelterne.

### 6.2 Byggefelt A og A1 – Etageboliger

Bebyggelsen i byggefelterne A og A1 må kun opføres som etagebebyggelse 3 etager. Tagetagen må kun udnyttes til teknikrum.

Der kan maksimalt opføres 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal boliger inden for byggefelterne A og A1.

Totalhøjden må ikke overstige 15 meter målt fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

Inden for byggefelterne A og A1 må der højst opføres 190 boliger. Ingen boliger må være mindre end 53 m<sup>2</sup>.

Andelen af toværelses boliger må højst udgøre 35 % af alle etageboliger.

Andelen af fireværelses boliger skal mindst udgøre 5 % af alle etageboliger.

Toværelses boliger skal have et boligareal på mindst 53 m<sup>2</sup>.

Treværelses boliger skal have et boligareal på mindst 68 m<sup>2</sup>.

Fireværelses boliger skal have et boligareal på mindst 85 m<sup>2</sup>.

I tilknytning til hver bygning på byggefelt A og A1 kan der herudover placeres 6 skure/opbevaringsrum langs den ene endegavl med en totalhøjde på højst 2,5 meter. Hvert skur/opbevaringsrum skal være mindst 3 m<sup>2</sup>. Tage skal være flade eller med en hældning til en side.

### 6.3 Byggefelt B og B1 – Rækkehuse og etageboliger

Bebyggelsen i byggefelterne B må kun opføres som rækkehuse i 1 eller 2 etager. Tagetagen må kun udnyttes til teknikrum.

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Altaner, tagterrasser, altangange, fælles gangarealer og opbevaringsrum indgår ikke i beregningen.

Bebyggelsen i byggefelterne B1 må kun opføres som etagebebyggelse i 3 etager. Tagetagen må kun udnyttes til teknikrum.

Der kan maksimalt opføres 37.400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal boliger inden for byggefelterne B og B1.

Totalhøjden på bebyggelsen må ikke overstige følgende målt fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan:

- Bygninger i 1 etage må kun opføres i højst 7 meter
- Bygninger i 2 etager må kun opføres i højst i 10 meter
- Bygninger i 3 etager må kun opføres i højst i 15 meter

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

Inden for byggefelterne B og B1 må der højst opføres 405 boliger.

Der skal opføres et skur pr. rækkehus på mindst 3 m<sup>2</sup> med en totalhøjde på højst 2,5 meter. Tage skal være flade.

#### 6.4 Byggefelt C

Bebyggelsen i byggefelt C må kun opføres som et fælleshus i 1 etage på højst 8,5 meter målt fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan.

Der kan maksimalt opføres 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inden for byggefelt C.

### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### 7.1 Facader

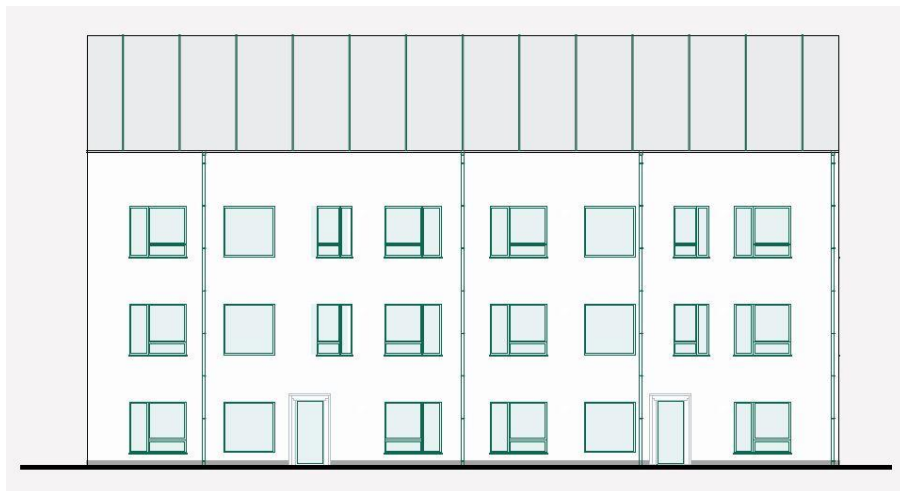
##### *Byggefelt A og A1*

Facader må kun opføres i tegl i lyse beige, sand, gule og røde nuancer. Hver bygning skal variere i farvetone, men den samme grundtone skal holdes.

Alle facader skal brydes af vinduespartier- eller dørpartier på alle etager, ligesom facadekompositioner skal gives et harmonisk udtryk, i princippet som vist herunder.



Princip for variation i farvetone på de enkelte bygninger.



Indgangspartier skal gives en særlig markering i form af enten udhæng, særlig detaljering, beplantning og/eller farve- eller materialeskift.

Vinduesrammer og døre skal fremstå i en farve der harmonerer med facaden.

### *Byggefelt B og B1*

Facader må kun opføres i tegl i lyse beige, sand, gule og røde nuancer. Facaderne kan variere i farvetone mellem hver bolig eller hver bygning.

Op til 15 % af facaderne kan brydes med felter af træ, som fremstår ubehandlet, eller overfladebehandlet med en laserende farve: Brun, rødbrun, svensk rød, sort, grå, hvid eller grøn.

Vinduesrammer og døre skal fremstå i en brun, rødbrun, svensk rød, sort, grå eller grøn farve.

Der må der kun opsættes et vertikalt vinduesbånd i gavlen mod vejen med en bredde på 120 cm i bygningen i byggefelt B1 længst mod øst. Se figur 2.



Figur 2. Princip for vinduesbånd i gavl mod vej.



Eksempel på rækkehuse i 2 etager med variation i farvetone mellem hver bolig.

## **7.2 Tage**

### *Byggefelt A, A1, B og B1*

Tage må kun opføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 50 grader. Rækkehus kan dog opføres med flade tage med ensidig hældning.

Tage må kun etableres med tagpap i mørke- eller lysegrå nuancer, tegl eller som grønne tage med for eksempel sedumarter, græsser eller lignende. Supplerende materialer som stål kan dog anvendes ved mindre partier som kviste, udhæng, skorstene mv.

Der kan opsættes solceller på alle tage, idet solceller på saddeltage kun må opsættes efter et fælles koncept/mønster inden for de

enkelte bygningstyper. Solceller skal følge tagets hældning og må ikke give anledning til reflektionsgener.

#### *Skure*

Tage på skure skal fremstå flade eller med en hældning og begrønnes med for eksempel sedumarter, græsser eller lignende eller tagpap.

### **7.3 Altaner**

Alle etageboliger skal have egen altan eller terrasse i tilknytning til boligen.

#### *Byggefelt A og A1*

Altaner må højst gå 1,6 meter ud fra facaden.

Altaner skal fremstå ensartede inden for byggefelterne A og A1.

Værn skal være transparente og må kun udføres med glas, fint trådnet og/eller balustre i galvaniseret eller pulverlakeret metal, og med håndlister enten i tilsvarende eller i træ.

Der kan opsættes afskærmning i én af siderne i en højde på højst 1,8 meter i samme materiale og farve som værn eller som matteret glas eller træ.

Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan må altaner ikke have faste overdækninger eller permanent belysning.

Der må ikke etableres altangange.

#### *Byggefelt B1*

Altaner må højst gå 1,6 meter ud fra facaden og være 0,9 meter indeliggende, i princippet som vist herunder:

Bebyggelsen skal overholde krav til dagslys jf. Bygningsreglementet.



Der må opføres altangange mod nord, som højest giver adgang til 7 boliger, og de skal etableres på en måde, at man højest passerer 3 boliger, i princippet som vist herunder.



Altangange skal have mindre lommer med ophold. Der skal sikres mest muligt lysindfald i de bagvedliggende boliger. Altangange må højest gå 1,5 meter ud fra facaden ved gangarealer og 2 meter hvor der er lommer til ophold.

Altaner og altangange skal fremstå ensartede inden for byggefeltene B1. Værn skal være transparente og må kun udføres med glas og/eller balustre i galvaniseret eller pulverlakeret metal, og med håndlister enten i tilsvarende eller i træ.

Der kan opsættes afskærmning i en af siderne i en højde på højest 1,8 meter i samme materiale og farve som værn eller som mattereret glas.

Altaner må ikke have permanent belysning. Dog må der være fast belysning på altangange med lodret belysning, som ikke er til gene for omgivelserne.

#### 7.4 Sekundære bygninger

Skure/opbevaringsrum og affaldsskure mv. skal fremstå i træbrædder eller trælameller.

#### 7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte mv. skal være indeholdt i bygningsvolumenet og udformes som en integreret del af bebyggelsen, se figur 2.

### § 8. Skiltning og belysning

#### 8.1 Skiltning

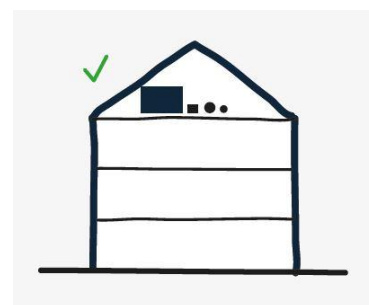
Der må kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

#### 8.2 Belysning

Vejbelysning på boligveje og langs parkeringspladser må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter.

Belysning langs stier og på legepladser må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 meter eller som pullertbelysning, ligesom der kan suppleres med stemningsbelysning.

Adgangsforhold uden for yderdøre skal overholdes jf. Bygningsreglementet.



Figur 2. Princip for tekniske anlæg indeholdt i bygningsvolumenet.

Der kan opsættes stemningsbelysning på fællesarealerne.

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 på terræn svarende til mindst 70 af bruttoetagearealet som vist på kortbilag 5.

De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. I opholdsarealet skal der plantes træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

De fælles opholdsarealer skal indrettes til ophold og leg. Mindst 10 % af de fælles opholdsarealer skal indrettes til legeareal og områder til boldspil.

Belægninger må kun udføres som fliser, betonsten, betonfelter, slotsgrus eller lignende. Kanter omkring bede kan dog udføres i cortenstål eller lignende.

Der må ikke opsættes overdækninger på de fælles stier.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### 9.2 Private terrasser og haver

#### *Etageboliger – byggefelt A og A1*

Boliger i stueetagen inden for byggefelt A og A1 skal have adgang til en privat terrasse med en dybde på mindst 1,6 meter. Terrassen skal udføres i træ, fliser eller betonsten.

Der må kun etableres afskærmning i form af et fælles princip. Afskærmning i siderne skal højst være 1,8 meter og må kun udføres som hæk, i træ, pileflet eller lignende. Afskærmning ud mod fællesarealet skal højst være 1,4 meter og må kun udføres som hæk eller beplantning. Der må opsættes en låge mod fællesarealet.

#### *Rækkehuse – byggefelt B*

Alle rækkehusboliger skal have en privat forhave og en baghave. Der må kun hegnes med træplankeværk i en højde af højst 1,8 meter eller i form af hæk. Porten til forhaven må dog højst være 1,4 meter høj. Plankeværk kan suppleres med beplantning af klatre- eller slyngplanter.

Der må ikke opsættes faste overdækninger i baghaven. I forhaven må der dog opsættes en pergola i ganglinjen fra porten til forhaven til indgangspartiet.

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

Forhaver skal kombineres med skure jf. 6.3 og som vist herunder:



#### *Etageboliger – byggefelt B1*

Alle boliger i stueetagen i etageboligerne inden for byggefelterne B1 skal have en privat have mod syd. Der må kun hegnes med træplankeværk i en højde af højst 1,8 meter eller i form af hækk. Plankeværk kan suppleres med beplantning af klatre- eller slyngplanter.

### **9.3 Parkeringsarealer**

Alle parkeringsarealer skal afskærmes af lav beplantning og opstammede træer ud mod fordelingsvejene. På nær der, hvor der placeres nedgravede affaldsstationer. Parkeringsarealerne skal generelt fremstå grønne med områder med lav beplantning og enkeltstående opstammede træer.

Parkeringspladserne skal befæstes med asfalt eller græsarmering med tydelig markering af parkeringsbåsene.

Handicapparkeringspladser skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

### **9.4 Håndtering af regnvand**

Eventuelle regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger skal beplantes eller indrettes til supplerende funktioner såsom leg eller ophold. Beplantningen skal bestå af arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

Anlæggene skal have en udformning, der sikrer, at de kan kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i området.

### **9.5 Terræn**

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

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes uden for lokalplanområdet. Forsinkelsen kan blandt andet ske i form af LAR-anlæg.



Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

## **9.6 Oplag**

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

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **10.1 Forsyning**

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

### **10.2 Parkering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

### **10.3 Opholdsarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

## **§ 11. Grundejerforening**

Der er ikke fastsat bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening.

## **§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt**

Der er ikke fastsat bestemmelser om ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt.

## **§ 13. Ophævelse af servitutter**

### **13.1**

Følgende tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>
22.09.1964-12011-11	Dok om byggelinier mv.

## § 14. Retsvirkninger

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

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

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

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

**3.** I henhold til planlovens § 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 15. november 2023.

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

# Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold







 Lokalplanafgrensning

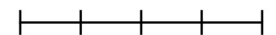
 Matrikelskel

# Bilag 2 - Byggefelter



-  Lokalplanafgrensning
-  Byggefelter
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygninger

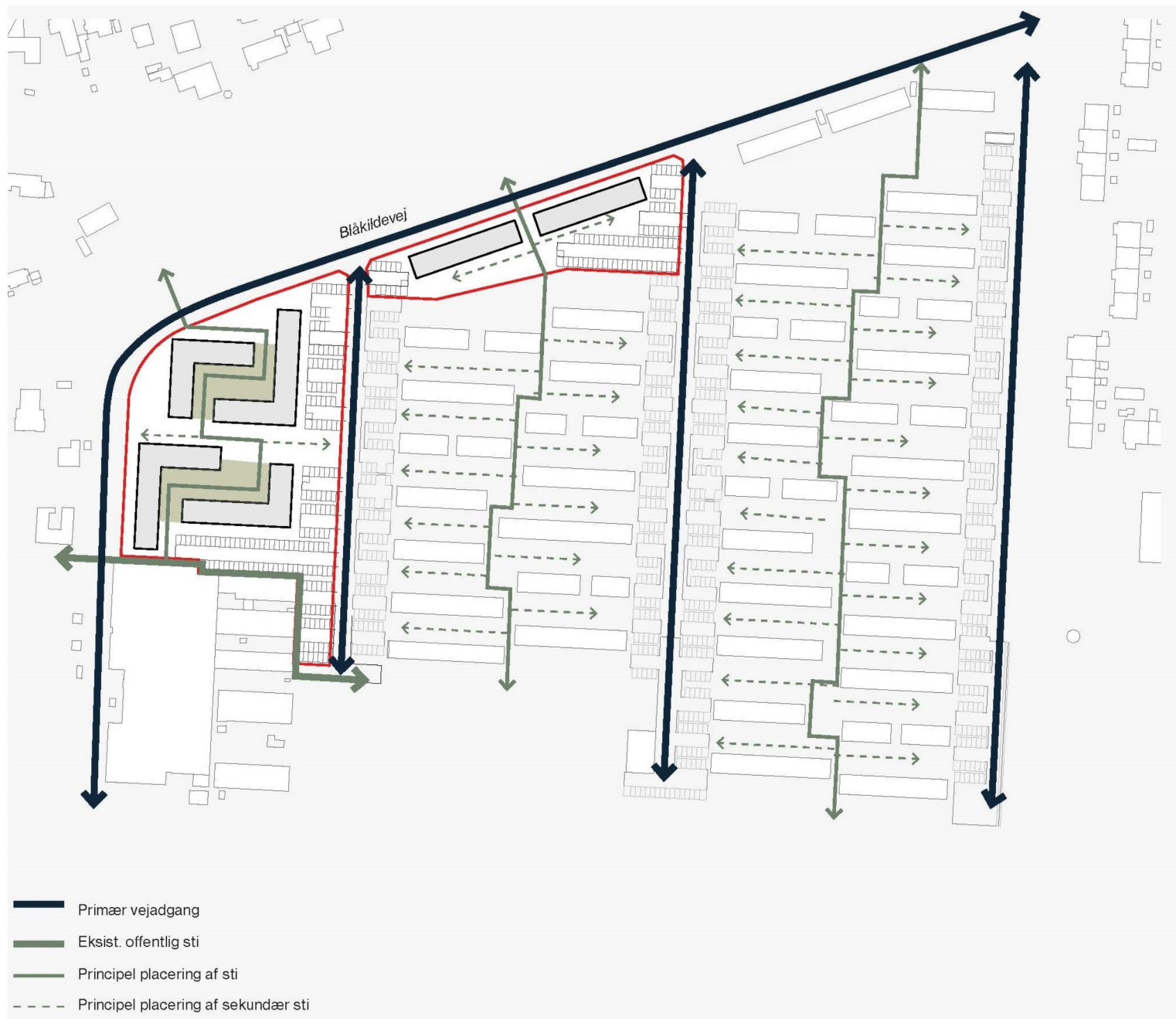
0 20 40 60 80 m



# Bilag 3 - Illustrationsplan



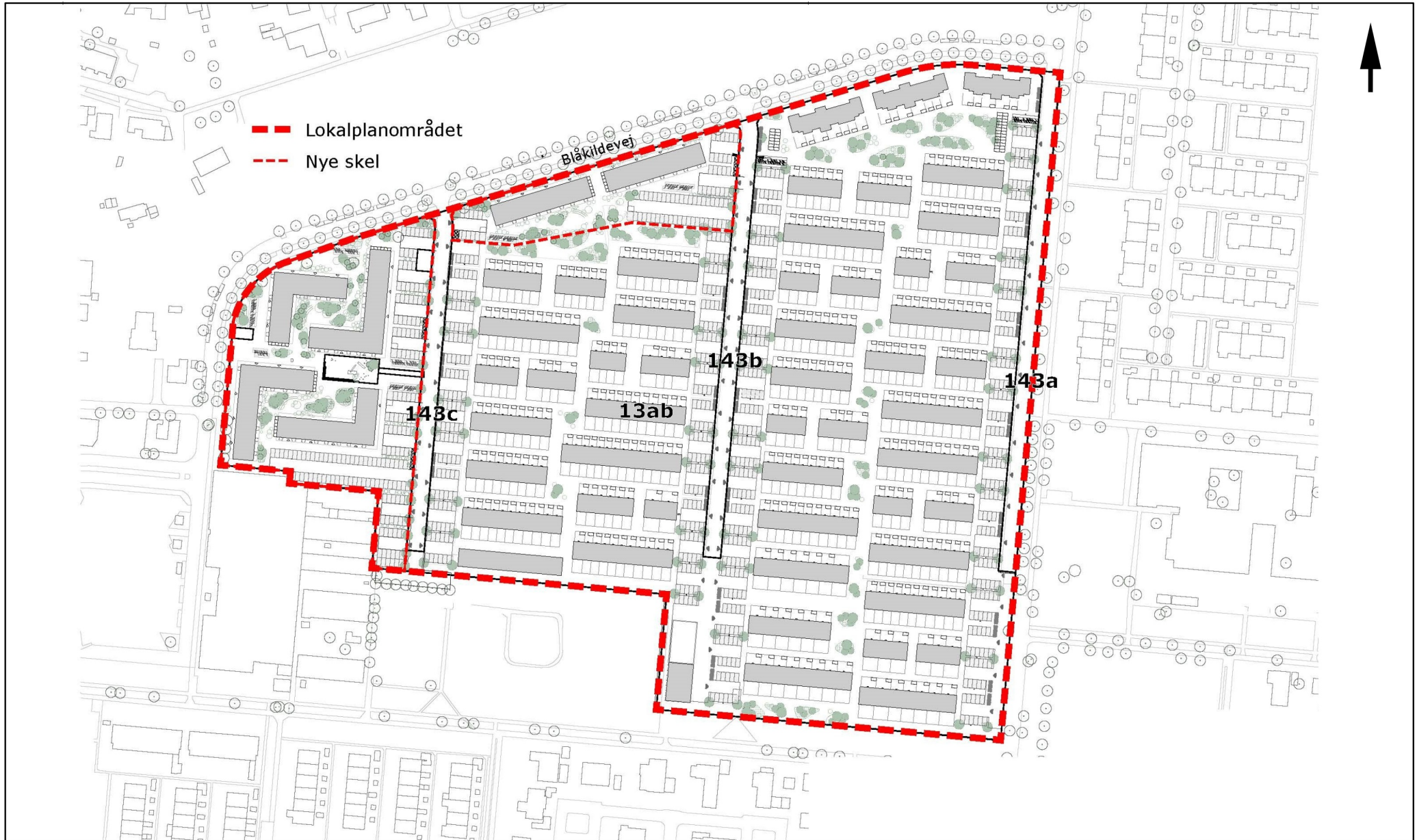
## Bilag 4 - Princip for veje og stier



## Bilag 5 - Opholdsarealer

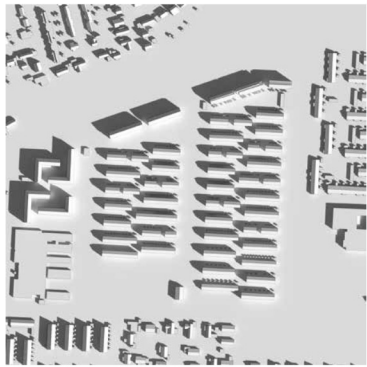


# Bilag 6 - Principiel udstykningsplan





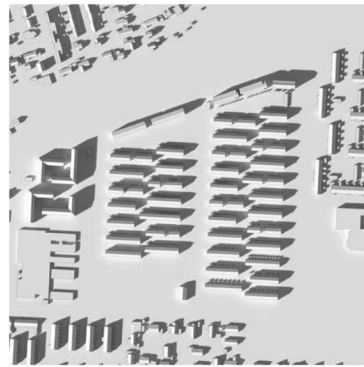
## Bilag 7 - Skyggediagrammer



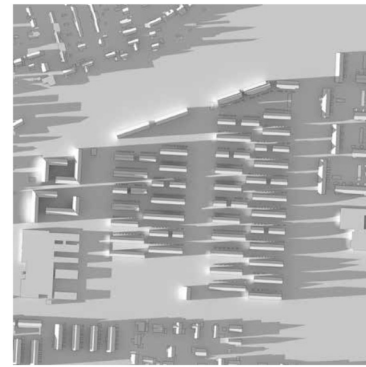
21. marts kl. 9



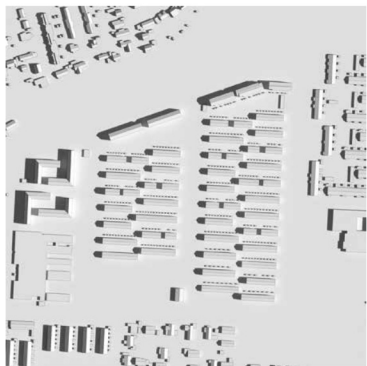
21. marts kl. 12



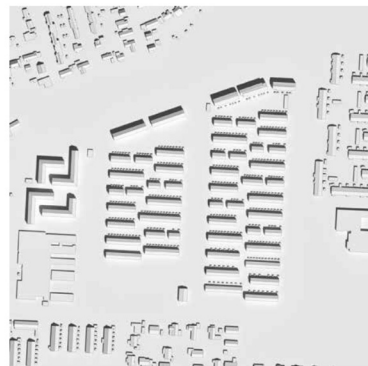
21. marts kl. 16



21. marts kl. 18



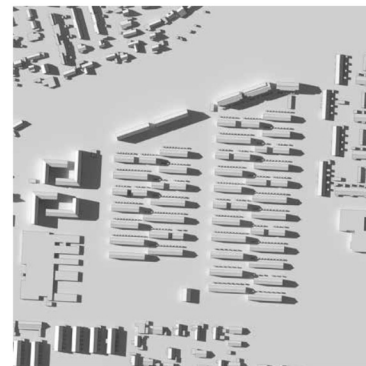
21. juni kl. 9



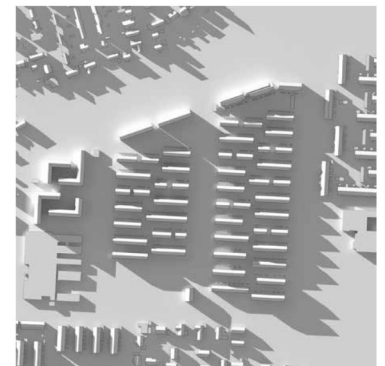
21. juni kl. 12



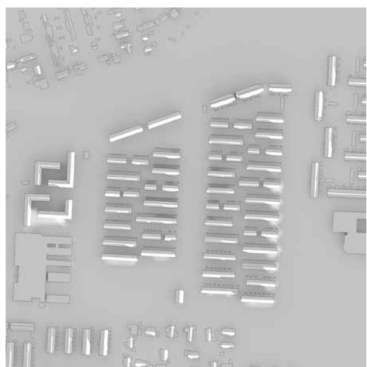
21. juni kl. 16



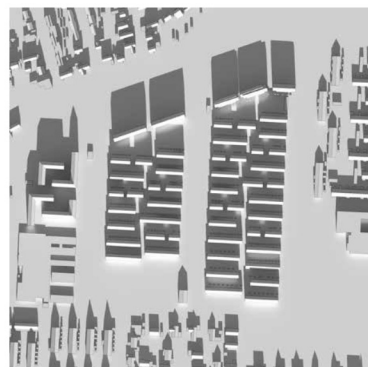
21. juni kl. 19



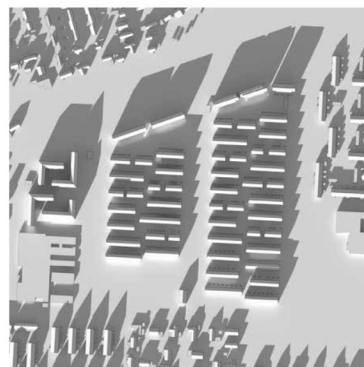
21. juni kl. 21



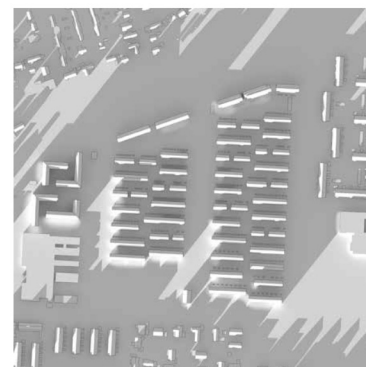
21. december kl. 9



21. december kl. 12



21. december kl. 14



21. december kl. 15

Annoncering af lokalplan 1.85 på kommunens hjemmeside den 1. december 2023

## **Endelig vedtagelse af lokalplan 1.85 for Blåkildegård i Taastrup**

Lokalplan 1.85 for Blåkildegård er vedtaget endeligt i Byrådet den 15. november 2023.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen muliggør en omdannelse af boligområdet Blåkildegård, som i dag består af rækkehusbebyggelse. Der genopføres 405 almene boliger i form af 345 rækkehuse i 1 og 2 etager og 60 etageboliger i 3 etager svarende til et boligareal på 37.400 m<sup>2</sup>. Derudover fortættes området med 190 private boliger i 3 etager svarende til et boligareal på 15.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen muliggør også et fælleshus på 300 m<sup>2</sup> og atelierhuse til lokal drift og beboeraktiviteter, som der er i området i dag.

Der gives mulighed for at opføre altangange på de almene etageboliger, som giver adgang til et begrænset antal boliger. Alle boliger vil have adgang til en altan, terrasse eller privat have. Lokalplanen sikrer desuden fælles opholdsarealer med beplantning og områder til ophold og leg samt håndtering af regnvand.

Lokalplanen stiller krav om minimum 1,45 bilparkeringsplads pr. bolig, som alle udlægges på fælles parkeringspladser.

### **Offentlig høring**

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 26. juni 2023 til den 11. august 2023.

Der indkom 13 høringssvar i høringsperioden, som gav anledning til tilføjelser og ændringer i lokalplanen. Der er blandt andet indsat et bilag med skyggediagrammer samt en bestemmelse om principper for vinduer i den gavl, der ligger tættest på boligerne mod øst.

Sagsfremstillingen kan ses på kommunens hjemmeside.

### **Offentliggørelse**

Planen offentliggøres den 1. december 2023 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen ([HTK.dk/hoeringer](https://htk.dk/hoeringer)) og på [plandata.dk](https://plandata.dk).

### **Retsvirkninger**

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

---

## **Klagevejledning**

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med mitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og kr. 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.