



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 4.42.27

FOR UNGDOMSKLUB OG BEBOERHUS I
NÆRHEDEN

Oktober 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan.....	5
Forhold til anden planlægning	16
Tilladelser efter anden lovgivning.....	19
Bestemmelser	21
§1. Formål	21
§2. Område og zonestatus.....	21
§3. Anvendelse	21
§ 4. Udstykning.....	21
§5. Vej, sti og parkering	22
§6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
§8. Skiltning og belysning.....	26
§9. Ubebyggede arealer	27
§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	29
§12. Retsvirkninger	29

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Delområder

Bilag 4 – Illustrationsplan delområde 1

Bilag 5 – Sigtelinje delområde 1

Bilag 6 – Opstalter delområde 1

Bilag 7 – Facadetegning delområde 1

Bilag 8 – Snittegninger oversigtsplan delområde 1

Bilag 9 – Snittegninger delområde 1

Bilag 10 – Principielle skyggediagrammer delområde 1

Bilag 11 – Beplantningsplan delområde 2

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 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.

Midlertidige retsvirkninger

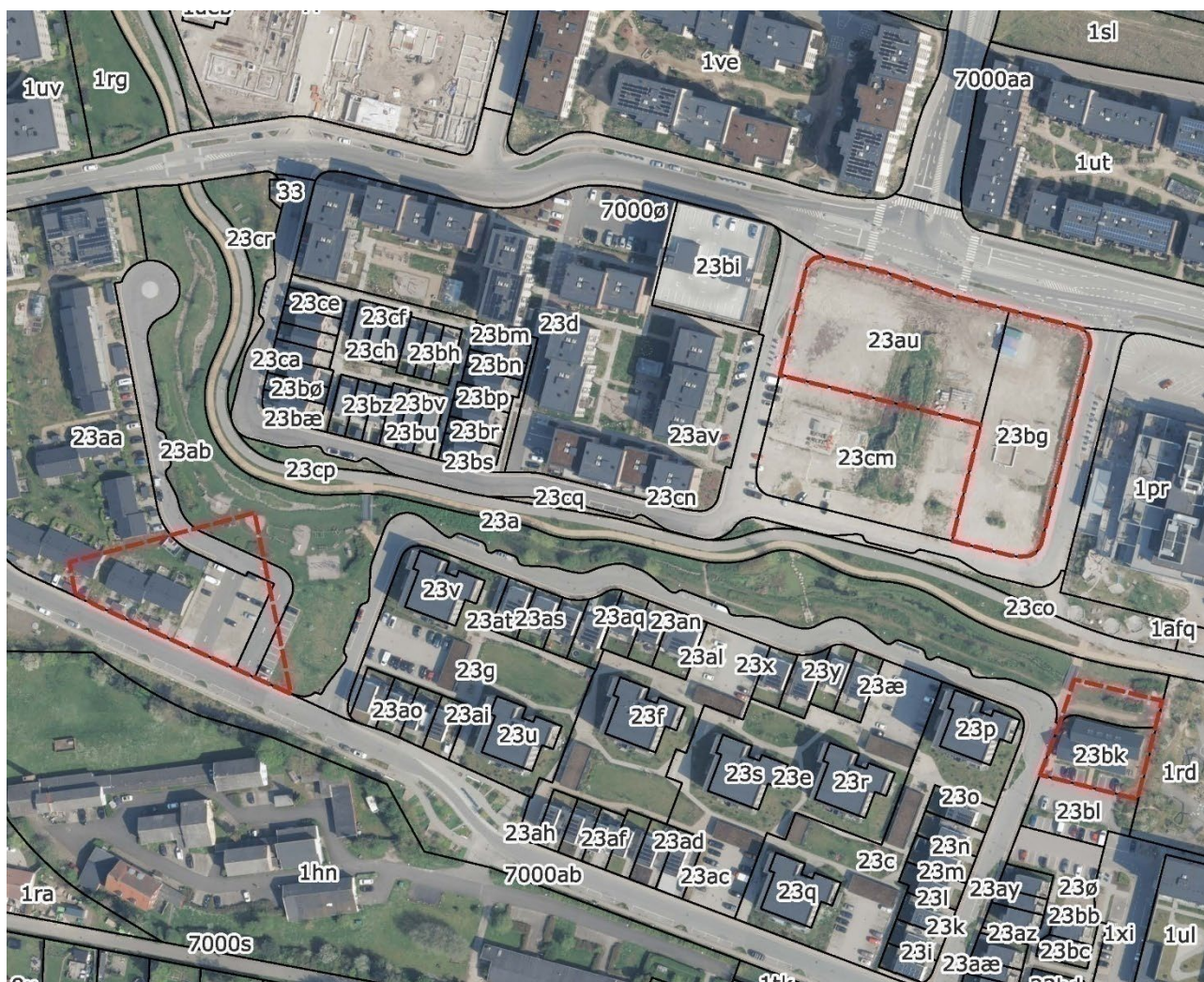
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet.

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg etablerede i 2013 det fælles selskab *NærHeden P/S* med udgangspunkt i visionen om at skabe fremtidens bæredygtige forstad. I 2015 blev udviklingsplanen for Nærheden vedtaget og lagde dermed retningen for bydelens udvikling i Hedehusene. I 2017 blev det første spadestik til nye boliger taget, og i foråret 2018 flyttede den første beboer ind. Allerede syv år senere, i 2025, rundede Nærheden 5.000 indbyggere. På længere sigt forventes bydelen at huse omkring 8.000 beboere.

I 2021 erhvervede Høje-Taastrup Kommune to matrikler i Nærheden med henblik på at etablere et nyt klubtilbud. Et følgende vinderprojekt fra 2025 udarbejdet af Skovby Entreprise, Friis & Moltke Architects, Gustin Landskab og ingeniørfirmaet Norsyn danner udgangspunkt for nærværende projektlokalplan 4.42.27.

Den nye ungdomsklub understøtter Høje-Taastrup Kommunes udviklingsstrategi, hvor fællesskab er et bærende element, og

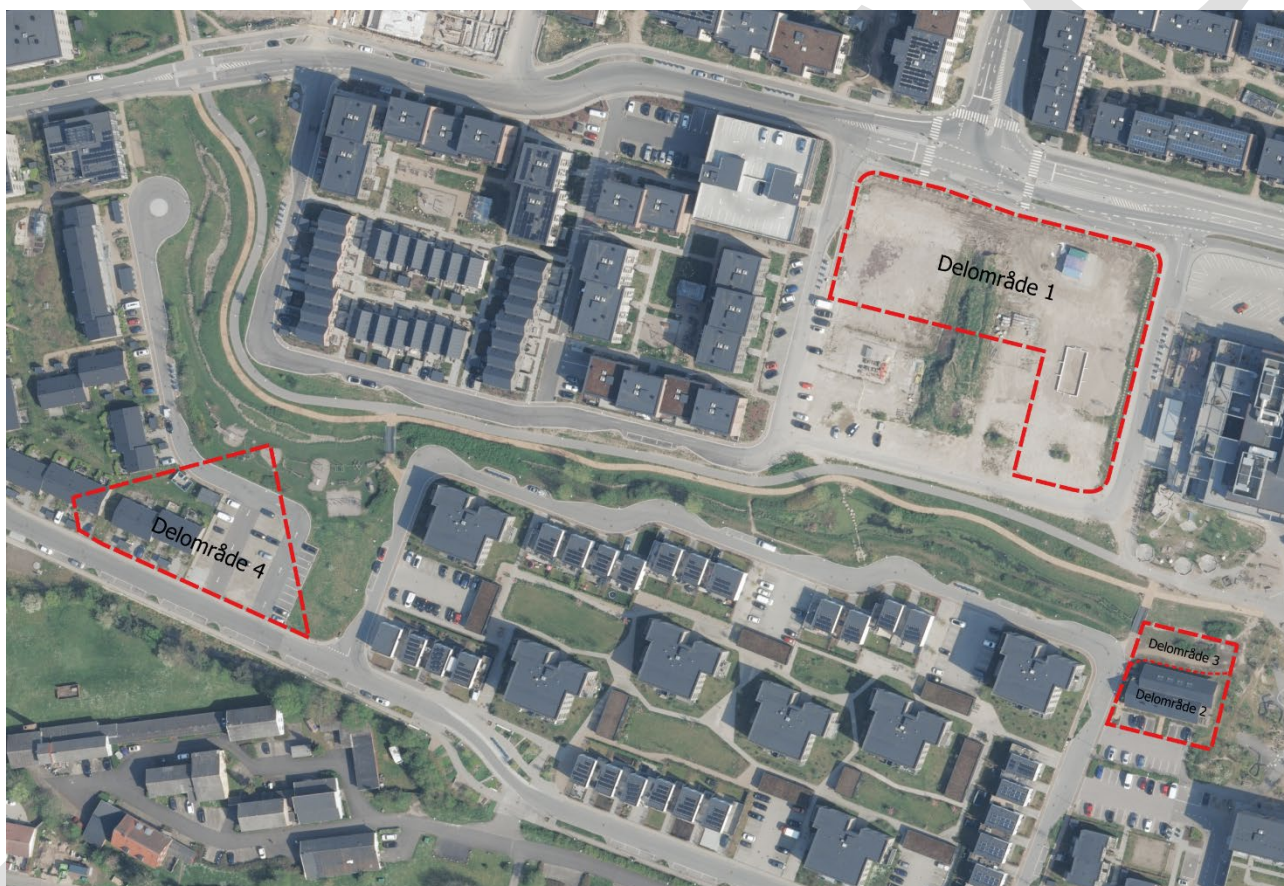
institutionen skal bidrage til at styrke ungeliv, trivsel og sammenhold i bydelen.

Herudover har lokalplanen til formål at foretage en delvis aflysning af lokalplan 4.42.2 for at sikre den rette anvendelse af de berørte arealer (forslagets delområde 2,3 og 4).

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter fire delområder.

- Delområde 1: Ungdomskulturhus
- Delområde 2: Beboerhus
- Delområde 3: Parkbånd
- Delområde 4: Helårsbeboelse, parkering og parkbånd



Delområde 1: Delområdet omfatter matr.nr. 23au og 23bg, Kallerup Gde, Hedehusene, og er beliggende centralt i Nærheden, vest for Sejlbjerg Allé og syd for Skolebakken. Området udgør det første møde med bydelen, når man passerer broen og den efterfølgende randbebyggelse med etageejendomme langs Hedevolden og mod Skolebakken. Delområdet har således en markant og synlig placering i bydelen.

Mod øst grænser delområdet op til Læringshuset, mens lokalplan 4.42.26 mod syd muliggør opførelse af en bygning/en kirkesal til fællesskab, forsamling, kulturelle aktiviteter og kirkelige handlinger. Syd for området forløber desuden det grønne parkstrøg *Loopet*, der forbinder Nærheden sammen.

Delområde 1 omfatter 5.554 m² og fremstår i dag som en ubebygget grund med et midlertidigt boldbur, en randbeplantning af træer og buske langs Skolebakken samt en let træbeplantning mod Remisen. Området er omfattet af bestemmelserne i rammelokalplan 4.42, hvor det er udlagt til centerformål med en bred vifte af anvendelsesmuligheder. Med nærværende lokalplan fastsættes supplerende og mere præcise bestemmelser for anvendelsen.

Delområde 2: Delområdet omfatter matr.nr. 23bk, Kallerup Gde., Hedehusene, og har et areal på 796 m². Området er i dag omfattet af bestemmelserne i rammelokalplan 4.42 og lokalplan 4.42.2.

Lokalplan 4.42.2 udlægger området til parkeringsformål og muliggør således ikke den nuværende anvendelse som beboer- og fælleshus. For den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, aflyses derfor lokalplan 4.42.2, mens der fastsættes nye supplerende bestemmelser for delområdet. Rammelokalplan 4.42 forbliver gældende.

Delområde 3: Delområdet omfatter en mindre del af matr. 23a, Kallerup Gde., Hedehusene, og er ca. 372 m² stort. Området er omfattet af bestemmelser i rammelokalplan 4.42 og lokalplan 4.42.2.

Lokalplan 4.42.2 udlægger området til parkering og nuværende anvendelse som parkbånd er ikke i overensstemmelse hermed. Lokalplan 4.42.2 aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan. Rammelokalplan 4.42, som fastlægger anvendelsen til parkbånd / grønt loop fastholdes.

Delområde 4: Delområdet omfatter en mindre del af matr.nr. 23a, 23aa og 23ab, Kallerup Gde., Hedehusene, og har et areal på ca. 2545 m². Området er omfattet af bestemmelserne i rammelokalplan 4.42, lokalplan 4.42.8 og lokalplan 4.42.2.

Lokalplan 4.42.2 udlægger området til parkering, hvilket ikke er i overensstemmelse med den nuværende anvendelse som helårsbeboelse og parkbånd. For den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, aflyses derfor lokalplan 4.42.2. Rammelokalplan 4.42, der fastlægger anvendelsen af en del af området til parkbånd/grønt loop, forbliver gældende. Lokalplan 4.42.8, der fastlægger en del af området til helårsbeboelse, forbliver gældende.

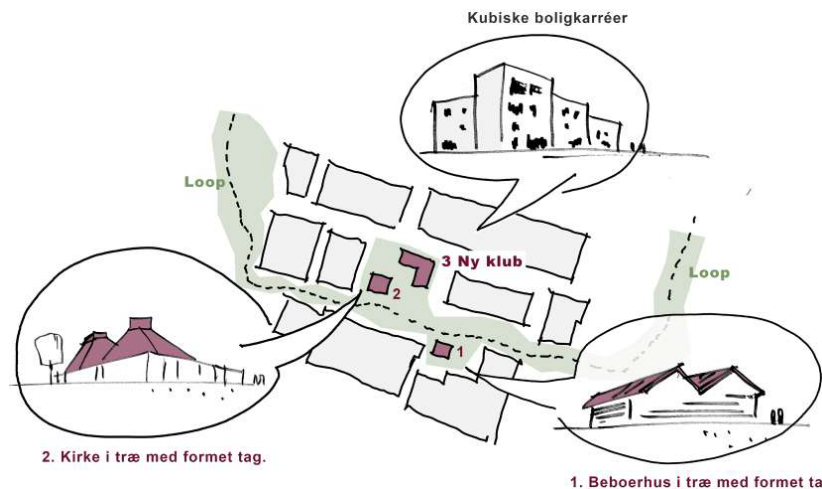
Lokalplanens indhold

Delområde 1:

Lokalplanen fastlægger delområdets anvendelse til institution, kulturhus og klubtilbud for børn og unge i Nærheden samt tilhørende administrative funktioner.

Lokalplanen skal sikre en karakterfuld bebyggelse, der med sin træfacade, markante tagform og placering kan fungere som et synligt vartegn og afspejle den særlige identitet, der kendetegner

Nærhedens kultur- og fælleshuse. Endvidere skal lokalplanen fastlægge bygningshøjde og placering, så der muliggøres indkig fra broen mod den lokalplanlagte kirkosal, som udgør et visuelt fikspunkt for enden af broen.



Skitse af den områdets arkitektur og identitet.

Delområde 2:

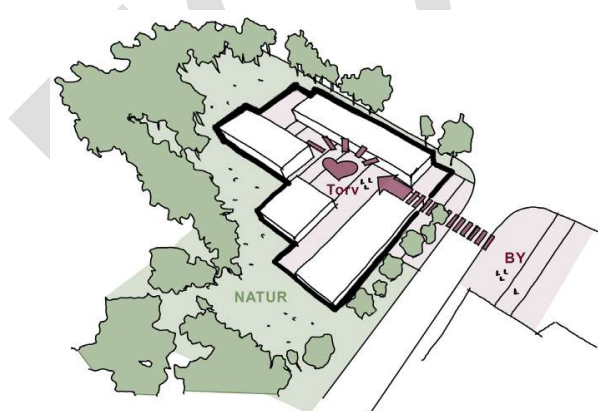
Lokalplanen fastlægger delområdets anvendelse som beboer- og fælleshuse. Lokalplanen skal, ligesom for delområde 1, sikre en karakterfuld træbebyggelse med et markant og karakteristisk tag.

Bebyggelse

Delområde 1:

Med sin placering ved ankomsten til Nærheden er det vigtigt, at bebyggelsen har høj arkitektonisk kvalitet og forstærker oplevelsen af stedet.

Bygningen udføres som en vinkelbygning på hjørnet af Remisen og Skolebakken, hvor byens flader trækkes ind i huset fra ankomsten mod Remisen og skaber et centralt placeret indre torv i bebyggelsen.



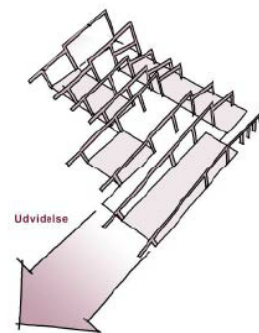
Skitse af ankomsten ved ungdomskulturhuset.

Bygningen er designet med fokus på fleksibilitet, så den let kan tilpasses fremtidige behov og udvides mod syd, hvilket er indarbejdet i husets konstruktion. Der fastsættes en maksimal byggeret på 1.844 m² bruttoetageareal.

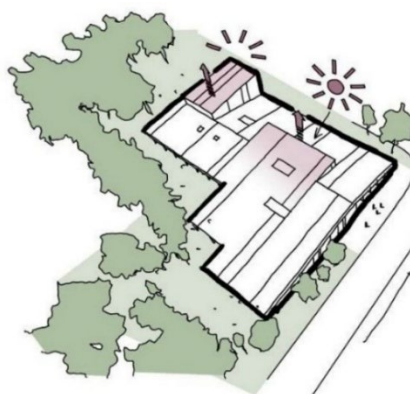
Bebyggelsen udføres med træbeklædning, hvor træ fremstår som et gennemgående tema, i lighed med den lokalplanlagte kirkesal og det eksisterende beboerhus.

Der lægges vægt på langtidsholdbare, bæredygtige og vedligeholdelsesfrie materialer, som kan indgå i et svanemærket byggeri. Materialerne besidder en taktil kvalitet og sanselighed, der understøtter projektets vision om at skabe et oplevelsesrigt, inspirerende og sanseligt ungdomskulturhus.

Bebyggelsen opføres med et karakteristisk sadeltag, som hæves over de primære funktioner og medvirker til at skabe en ny, dynamisk silhuet samt en tydelig identitet i Nærheden.



Udvidelsesdiagram



Skitse af tagets løft ved primære funktioner.

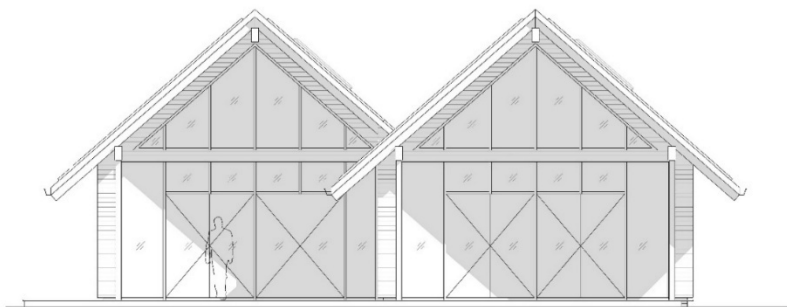
Sadeltaget følger landskabets hældning og danner en åben og imødekomende hovedindgang i gavlen mod ankomsten fra Remisen. Den sydlige tagflade følger det nedadgående terræn og skaber programmerede, overdækkede uderum, som sikrer en naturlig og glidende overgang mellem inde- og udearealer. Mod nord etablerer den skrå tagflade en menneskelig skala og en overdækket passage for gående.



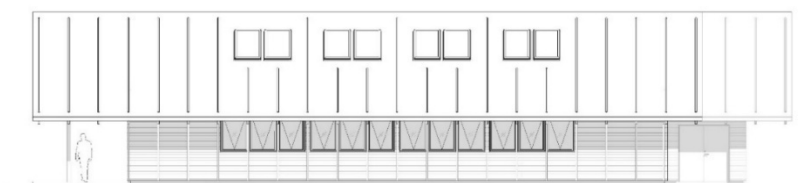
Opstalt af den østlige facade

Delområde 2:

Byggeriet er udført som et træhus med synlige konstruktioner og består af to sammenbyggede længer, forskudt i gavlene. Det har et karakteristisk, stort sadeltag beklædt med tagpap.



Opstalt af den østvendte gavl på beboerhuset



Opstalt af den nordvendte facade på beboerhuset

Opholdsarealer

Delområde 1:

Lokalplanen stiller krav om, at fælles udendørs opholdsarealer udgør mindst 40 % af bruttoetagearealet.

Der etableres en overdækket ankomstplads ved hovedindgangen på husets hjørne, som fungerer som et naturligt mødested, hvor de unge kan samles, inden de træder ind i huset, og hvor cykler kan parkeres.



Visualisering af det den overdækkede ankomstplads ved Remisen

Syd for bebyggelsen, i forlængelse af de tilstødende værksteder, giver overdækkede uderum mulighed for ophold og værkstedsaktiviteter, som understøtter, at kreativitet og fællesskab kan udfolde sig både inde og ude.

Længere mod syd skabes et sammenhængende og attraktivt udeareal, kaldet Oasen, fyldt med rekreative elementer og oplevet som en naturlig udvidelse af Loopet.



Visualisering set fra den grønne oase syd fra bebyggelsen.

Klubbens udearealer rummer stort potentiale for både action, ophold, workshops og uformelle aktiviteter. Her skal der være plads til små møder i grupper, sociale aktiviteter og samlinger i forbindelse med store mærkedage og fester. Frem for alt skal uderummet skabe et attraktivt, grønt miljø, der styrker de sociale relationer på tværs af venskaber.

Delområde 2:

I tilknytning til byggeriet er der etableret en stor terrasse, delvist overdækket af bygningens tag. Bygningen er desuden placeret i direkte tilknytning til Nærhedens fælles udendørs opholdsarealer.

Håndtering af regnvand

Delområde 1:

På grund af forurening i byggegrundens jord må regnvand ikke nedsive på egen grund.

Regnvandet håndteres derfor gennem et rekreativt LAR-system, hvor det forsinkes og ledes naturligt fra nord mod syd, før det til sidst ledes mod det grønne Loop syd for delområdet.

Der kan etableres bede, lavninger, rør, forsinkelsesbassiner eller en kombination heraf, som leder regnvandet uden at tillade nedsivning. Forsinkelser etableres med tætbund/membran på arealet, så der først sker nedsivning i den nederste del af loopet.

Veje, stier og parkering

Delområde 1:

Indkørsel til områdets parkeringsplads etableres fra Skinnestræde.

Bilparkeringspladser anlægges i tilknytning til Skinnestræde, mens cykelparkering placeres både ved bilparkeringsarealet og ved bebyggelsens hovedindgang.

Der kan etableres en fælles indkørsel og parkeringsløsning for klubben i samarbejde med nabomatrikel 23cm (den lokalplanlagte kirkesal).

Delområde 2:

Bygningen er placeret i forlængelse af den eksisterende parkeringsplads, som fungerer som adgangsvej til delområdets parkeringsareal.

Der er etableret seks parkeringspladser til biler og motorcykler samt én parkeringsplads reserveret til handicapegnede køretøjer.

Klimatiltag

Delområde 1:

Med lokalplanen arbejdes der med en række virkemidler, hvor materialevalg og byggeteknik spiller en central rolle. Bebyggelsen opføres som et træhus med limtræskonstruktioner og træbeklædning, hvilket markant reducerer CO₂-aftrykket. Passivt bygningsdesign med overdækninger mod syd udnyttes til at minimere overophedning om sommeren og varmetab om vinteren, mens energieffektive installationer og en optimeret klimaskærm yderligere reducerer energiforbruget.

I landskabet indarbejdes en række tiltag, der styrker bæredygtigheden. Alle belagte arealer opbygges med teglbelægning, fint slotsgrus og genanvendte opbygningsmaterialer, mens parkeringsarealet udlægges med permeabel asfalt. Endvidere integreres grønne løsninger, såsom solceller på taget, som producerer vedvarende energi uden at påvirke de rekreative udearealer.



Eksempel på solceller på tag

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.

Støjgener

Delområde 1:

Klubben placeres nord for et forsamlingshus/kirkesal tilknyttet Ansgarkirken og Hedehusenes Sogns Menighedsråd. Eventuelle kirkelige aktiviteter vil dog ikke blive markeret med ringning, kimning eller anden form for lyd.

Støjniveauet fra vejtrafik overskrider ikke de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, som er fastsat af Miljøstyrelsen. Skulle der forekomme overskridelser, håndteres disse gennem bygningsmæssige tiltag.

Forurening

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, for dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Delområde 1:

Tidligere erhvervsaktiviteter på arealerne har medført, at arealet i dag er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet efter jordforureningsloven. Så længe arealet er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet, skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Delområde 2:

Tidligere erhvervsaktiviteter på arealerne har medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet efter jordforureningsloven. Så længe arealet er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet, skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Risiko for oversvømmelse

Delområde 1:

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

Ved skybrudshændelser vil regnvandet blive ledt til det grønne Loop syd for lokalplanområdet.

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 på mere end 5 km til nærmeste Natura 2000-område (Vasby Mose og Sengeløse Mose) 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.

Nærmeste ynglelokalitet for spidssnudet frø er Salamandersøen, der ligger ca. 250 meter øst for delområdet. Der er etableret paddehegn omkring en væsentlig del af søen og de tilgrænsende rasteområder. Indenfor lokalplanområdet er der ikke egnede yngle- og rasteområder for padder, ligesom der heller ikke er træer eller bygninger, som kan anvendes af flagermus.

Samlet set er det kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelse

Der er indenfor lokalplanens område ingen natur omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen bygge- og beskyttelseslinjer.

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 ikke inden for et indvindingsopland eller et borningsnært 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”.

FORSLAG

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. 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 er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.C.5 – Nærheden Vest, Hedehusene/Fløng.

Området er udlagt som centerområde med mulighed for tæt-lav bebyggelse og etageboliger samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv, restauranter og caféer, hotel, kirke, kulturelle og fritidsaktiviteter, skole og daginstitutioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 80 % beregnet for området som helhed, og der kan bygges op til 6 etager. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Rammelokalplan 4.42

Delområde 1, 2, 3 og 4 (matrikel 23au, 23bk, 23a, 23aa og 23ab) er i dag omfattet af rammelokalplan 4.42, som gælder for hele Nærhedens område. Rammelokalplanen fastholdes uændret.

Lokalplan 4.42.2

Delområde 2, 3 og 4 (matrikel 23bk, 23a, 23aa og 23ab) er i dag omfattet af lokalplan 4.42.2, som udlægger områderne til parkering. Lokalplan 4.42.2 aflyses for de arealer, der er omfattet af den nærværende lokalplan.

Lokalplan 4.42.8

Delområde 4 (matrikel 23a, 23aa og 23ab) er i dag omfattet af lokalplan 4.42.8, som udlægger området til helårsbeboelse. Lokalplan 4.42.8 fastholdes.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi er et langsigtet dynamisk redskab der har til formål at fremme et attraktivt

arkitektonisk udtryk, der løbende drøftes og forholdes til sted og forudsætninger. Strategien skal blandt andet understøtte samspillet mellem arkitekturen og de sociale og kulturelle interaktioner i byrummet – og dermed skabe mere værdi for flere mennesker.

Delområde 1:

Strategien for offentlige byggerier fremhæver, at der skal lægges vægt på æstetiske, sociale og bæredygtige aspekter i bygningers fysiske udformning. Endvidere skal offentlige bygninger placeres, så de medvirker til at skabe liv og identitet i byrummet.

Projektet forholder sig til arkitekturstrategien ved at åbne sig mod det omkringliggende lokalsamfund og fungere som et lokalt mødested for bydelens unge. Bebyggelsen placeres øst for den eksisterende skole Nærheden, hvis elever indgår i målgruppen. De to bygninger samt det nærliggende Springcenter bidrager samlet med liv og identitet til byrummet.

Byggeriet indskrives sig i den karakteristiske identitet, der kendetegner bydelens kultur- og fælleshuse, og medvirker til at skabe en dynamisk silhuet i området. Et markant sadeltag samler bygningen og giver karakter til dens arkitektoniske udtryk – både inde og ude. Tagformen sikrer en nedskaleret og menneskelig skala omkring bygningen og bidrager til, at den fremstår som en naturlig del af Nærhedens sociale og arkitektoniske landskab.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at nå netto-nul udledning senest 2050. Høje-Taastrup kommune vokser og vækster samtidigt 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 af 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

Delområde 1:

Lokalplanen muliggør opførelse af en bebyggelse designet med fleksibilitet for øje og opført i taktile og naturlige materialer. Endvidere muliggør lokalplanen etableringen af solceller.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Delområde 1:

Regnvand skal håndteres efter den regnvandshåndteringsplan, der er lavet for Nærheden Vest, heri er også beskrevet afløbstallet for de enkelte storparceller. Vandet skal forsinkes via det private spildevandstekniske anlæg "Loopet" inden det løber på HTK-forsynings regnvandsledning.

Inden for lokalplanområdet må vandet grundet forurening ikke nedsives, men kun forsinkes.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Bygningerne opvarmes med fjernvarme.

Krav (BR18-2024) til energiforbrug og bæredygtighed skal opfyldes.

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 nær bebyggelsen og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

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

Museumsloven

Det formodes, at eventuelle fortidsminder inden for lokalplanens område er blevet ødelagt ved opførelse af tidligere byggeri og anvendelse*.

Skulle der imidlertid 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.

* Lokalplanens område er beliggende indenfor et tidligere industriområde vest for Sejlbjerg, hvor det blev produceret tegl af A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980. Der blev også produceret spændbeton. Produktionen ophørte i 2008 og produktionsanlæggene blev nedrevet i 2009.

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 sikres, at overjorden ikke er forurenet.

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet mod vest medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenet 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.

Etablering af LAR (Lokal Afledning af Regnvand) med nedsivning eller lignende indenfor de forureningskortlagte områder vil kræve en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Miljøvurderingsloven

Det er vurderet, at de anlæg lokalplanen muliggør er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2. I forbindelse med realisering af lokalplanen, skal det konkrete projekt derfor VVM-screenes, for at vurdere om der skal foretages en fuld miljøkonsekvensvurdering.

FORSLAG

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 delområde 1 kan anvendes til institution, kulturhus og klubtilbud for børn og unge samt tilknyttede administrative funktioner
- at delområde 2 kan anvendes til beboerhus og fællesskabende aktiviteter
- at bebyggelse i delområde 1 og 2 gives en karakterfuld arkitektur med særlig tagkonstruktion, som adskiller sig fra den omkringliggende boligbebyggelse
- at der i delområde 1 etableres fælles og grønne opholds- og udearealer
- at aflyse lokalplan 4.42.2 for den del, som er en del af nærværende lokalplan

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses jf. kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

Hele matrikel 23au, 23bg og 23bk, Kallerup Gde., Hedehusene.

Dele af matrikel 23a, 23aa og 23ab, Kallerup Gde., Hedehusene

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Delområde 1:

Delområdet må kun anvendes til offentlige funktioner, herunder institution, kulturhus og klubtilbud for børn og unge samt tilhørende administrative funktioner.

Delområde 2:

Delområdet må kun anvendes til beboerhus og fællesskabende aktiviteter.

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning inden for delområderne.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Delområde 1:

Vejadgang skal etableres til Skinnestræde.

Der må ikke anlægges øvrige veje inden for delområdet.

Delområde 2:

Adgang til parkeringsarealet må kun ske fra nabomatrikel 23bl, Kallerup Gde., Hedehusene.

Der må ikke anlægges øvrige veje inden for delområdet.

5.2 Stier

Delområde 1:

Der skal etableres stiforløb gennem delområdet som vist i princippet på bilag 4.

Hovedstier skal have en bredde på 1,5 meter og belægges med belægningsklinker eller tegl.

Landskabelige stier* må maksimalt have en bredde på 1,2 meter og minimum 0,6 meter og skal belægges med HC-godkendt grus.

*organiske stier i
landskabet

Stier kan kun belægges med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

Delområde 2:

Stier skal belægges med grus, græsarmring, asfalt eller teglsten.

Stier kan kun belægges med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

5.3 Bilparkering

Delområde 1:

Der skal indenfor delområdet etableres 9 parkeringspladser til almindelige biler.

Der skal desuden etableres mindst én handicapegnet parkeringsplads til almindelige biler (3,5 × 5 meter).

Parkeringsarealet skal etableres i tilknytning til Skinnestræde og i princippet som vist på bilag 4.

Der kan dog etableres en fælles indkørsel og parkeringsløsning for klubben i samarbejde med nabomatrikel 23cm (den lokalplanlagte kirkesal).

Delområde 2:

Det eksisterende antal parkeringspladser skal fastholdes, svarende til 6 parkeringspladser til almindelige biler samt 1 handicapegnet parkeringsplads til almindelige biler.

5.4 Cykelparkering

Delområde 1:

Inden for delområdet skal der etableres 70 cykelparkeringspladser og udlægges 70 cykelparkeringspladser.

Cykelparkering skal placeres i tilknytning til hovedindgangen eller i umiddelbar nærhed af bilparkeringsarealet, i princippet som vist på bilag 4.

Cykelstativer skal anlægges i ét niveau og må ikke overdækkes.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde 1

Der kan maksimalt opføres 1775 m² bruttoetageareal.

Bebyggelse må kun opføres inden for delområdets byggefelt, jf. bilag 4.

Bebyggelsen skal udføres som vinkelbygning.

Taghøjder

Kip på sadeltaget, angivet som (a) på illustration til højre, må ikke overstige en højde på 6,1 meter over terræn, målt i forhold til niveauplanet fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 5.

En del af facaden mod nord, angivet som (b) på illustration til højre, kan hæves over den øvrige tagflade i en bredde på op til 12 meter.

Den hævede facade mod nord (b) må ikke overstige en højde på 11,1 meter over terræn, målt i forhold til niveauplanet fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 9.

En del af den sydlige tagflade, angivet som (c1) og (c2) på illustration til højre, kan forlænges mod nord i en bredde på op til henholdsvis 22 meter for (c1) og 4 meter for (c2).

Forlængelsen af den sydlige tagflade (c1 og c2) må ikke overstige en højde på 6,9 meter over terræn, målt i forhold til niveauplanet fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 9.

Sekundær bebyggelse*

Mindre sekundære bygninger uden for byggefeltet kan etableres, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Der kan derudover opføres et skur på op til 90 m² uden for byggefeltet.

Skure må maksimalt have en facadehøjde på 2,5 m og en totalhøjde på 3,5 m.

Ingen skure eller overdækninger må placeres indenfor sigtelinjen, jf. bilag 5.

6.2 Delområde 2

Der kan maksimalt opføres 307 m² bruttoetageareal.

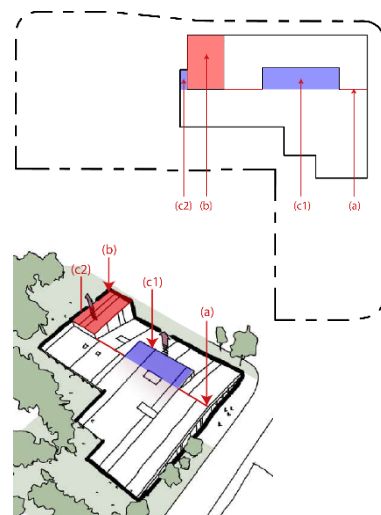


Illustration af taghøjder

*legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål

Bebyggelse må kun opføres inden for delområdets byggefelt, jf. bilag 4.

Højden til overkant af murkrone må ikke overstige 6,5 meter over terræn, målt i forhold til niveauplanen fastsat af bygningsmyndigheden.

Bebyggelsen skal udføres som to sammenbyggede længer, forskudt i gavlene.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

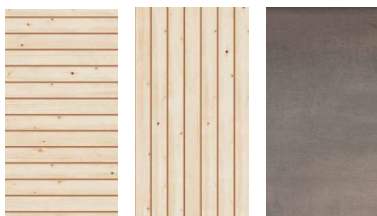
7.1 Facader

Delområde 1:

Facader skal fremtræde principielt som vist på bilag 7 og udføres i varmebehandlet træ.

Facader mod nord og syd skal udføres med tagudhæng med sternkant. Sternkanten skal udføres med lodrette træelementer.

Vinduer skal udføres som robuste træ-alu-løsninger med varmgrå rammer.



Træfac

Sternk

Træ-Alu



Eksempel på facade

Delområde 2:

Facader skal fremtræde i princippet som den eksisterende bygning og udføres i træ med vandret listebeklædning, afbrudt af lodrette spor i træ.

Der skal på husets langsider etableres vinduer.

I gavlene mod øst skal vindues- og dørpartier føres op til kip.

I gavlene mod vest skal der etableres trekantformede vinduespartier.

7.2 Tage

Delområde 1:

Bebyggelsen skal udføres med asymmetrisk sadeltag.

Sadeltaget kan løftes og/eller forlænges ved primære funktioner (alrum, café og multihal), i princippet som vist på bilag 6 og jf. §6.1.

Tagets hældning skal være mellem 6,34° og 9,46°

Taget skal have udhæng og afsluttes med sternkant jf. § 7.1.

Tagflader skal udføres med listedækket tagpap, i princippet som vist på bilag 7.

Der kan etableres solceller på tagfladerne jf. § 7.5.

Tagvinduer må isættes i tagfladerne.

Delområde 2:

Taget skal udføres som et stort sadeltag.

Sadeltaget skal på husets langsider have et udhæng på 1 meter. I gavlen mod øst skal taget udføres med 3,5 meters udhæng. I gavlen mod vest skal taget udføres med et udhæng på 1–2 meter.

Taget skal udføres i tagpap eller listedækket tagpap. Listemønstret på tagpap skal følge samme rytme som de lodrette spor på facaderne.

Udhængsspær skal følge samme rytme som listerne på tagpap og de lodrette spor på facaderne.

I tagfladen kan der etableres ovenlysvinduer mod nord.

7.3 Sekundære bygninger

Delområde 1:

Skure skal udføres med træbeklædning.

Tage på skure skal udføres som sadeltag med listedækket tagpap, som fladt tag i tagpap, eller som grønt tag med græs eller sedum.

Delområde 2:

Der må ikke etableres skure eller andre småbygninger i delområdet.

7.4 Tekniske installationer

Delområde 1:

Udover anlæg til indvinding af solenergi og afkasthætter må der ikke placeres tekniske installationer på tagene.

Afkasthætter til ventilation må ikke overstige 0,5 meter over tagfladen og skal have en mat sort overflade.

Solcelleanlæg skal etableres som et solcellebånd, i princippet som vist på bilag 6, og må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.

På terræn kan der, hvis det vurderes nødvendigt, opføres én transformerstation med maksimale mål på 2 x 2,5 x 2 meter til delområdets strømforsyning.

Delområde 2:

Udover anlæg til indvinding af solenergi og afkasthætter må der ikke placeres tekniske anlæg på tagene.

Afkasthætter må ikke overstige 0,8 meter over tagfladen og skal have en mat sort overflade.

Solcelleanlæg må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Delområde 1:

Facadeskiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse, men der må ikke anvendes logoer eller reklamer.

Facadeskiltning må kun sættes på facader ved indgangspartier eller på døre.

Skiltene skal tilpasses facaden og udføres som enkeltstående bogstaver og/eller tal. Hvert bogstav må maksimalt have en højde på 30 cm.



Eksempel på fritstående bogstavskiltning på facader

Skilte på facader må være diskret belyste.

Der må ikke anvendes digitale skilte, lysbånd eller udhængsskilte, og skiltene må ikke være mekaniske eller roterende.

Skiltning på terræn må kun etableres ved parkeringsarealer og ved indgangen med relation til bygningens anvendelse.

Terrænskiltning må ikke overstige en højde på 60 cm og må ikke belyses med blændende lys.

Reklameskilte, bannere, flag, pyloner eller klapskilte må ikke opstilles.

Delområde 2:

Der må ikke opsættes skilte på facaden.

Skiltning på terræn må kun etableres ved parkeringsareal og ved indgangen, med tilknytning til bygningens anvendelse.

Der må ikke opstilles reklameskilte, bannere, flag, pyloner eller klapskilte.

8.2 Belysning

Delområde 1:

Belysning på gangstier skal udføres som nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

Belysning på boldbaner og parkeringsplads skal udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

Belysning på opholdsarealer skal udføres som nedadrettet belysning.

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

Delområde 2:

Belysning på parkeringsarealet skal udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

Belysning på opholdsarealer skal udføres som nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter.

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

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Delområde 1:

Ubebyggede arealer skal disponeres i overensstemmelse med principperne vist på bilag 4.

Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 40 procent af bebyggelsens bruttoetageareal.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9.2 Beplantning

Delområde 1:

Eksisterende randbeplantning af træer mod Skolebakken og Remisen skal bevares.

Ny beplantning skal bestå af hjemmehørende arter og kan omfatte:

- Træer såsom paradisæble, røn, navr, sydbøg, hvidtjørn, kirsebær og lignende.
- Buske såsom brombær, stikkelsbær, solbær, hindbær, sommerfuglebusk og lignende.

Der kan desuden plantes hjemmehørende stauder, urter og græsser.

Beplantningen skal altid tage hensyn til ledningers beliggenhed.

Hegn kan beplantes i overensstemmelse med § 9.3.

Der kan etableres en grøn randbeplantning.

Delområde 2:

Delområdet skal beplantes i overensstemmelse med princippet vist på den vedlagte beplantningsplan, bilag 11.

9.3 Belægning

Delområde 1:

Belægnings på stier skal udføres i grus, klinker eller tegl jf. § 5.2.

Terrasser skal belægges med træ eller klinker.

Handicapparkeringspladser skal have en jævn og fast belægning.

Øvrige parkeringspladser skal belægges med grus eller beton.

Alle øvrige ubebyggede arealer skal beplantes.

Delområde 2:

Belægning på stier skal udføres i grus, græsarmering eller teglsten.

Parkeringspladser skal belægges med beton.

Terrasser skal udføres i træ.

9.4 Hegn

Delområde 1:

Der kan mod Skolebakken opsættes hegn som afskærmning. Hegnet må maksimalt være 1,5 meter højt og skal bestå af galvaniserede, mørkt lakerede panelhegn.

Ved boldbaner kan der opsættes boldhegn. Hegnet må maksimalt være 3 meter højt og skal bestå af galvaniserede, mørkt lakerede panelhegn.

Mod nabogrunden syd for bebyggelsen må der kun opsættes hegn med en maksimal højde på 0,9 meter. Hegnet skal plantes med blomstrende klatreplanter på begge sider.

Delområde 2:

Der må ikke opsættes nogen former for hegn i delrådet.

9.5 Håndtering af regnvand

Delområde 1:

Regnvand skal håndteres ved forsinkelse uden nedsivning, hvorefter det kan ledes til det grønne Loop syd for delområdet. Dette kan ske gennem bede, lavninger, rør, forsinkelsesbassiner eller en kombination heraf, forudsat at det ikke medfører nedsivning af regnvandet.

Regnbede skal indpasses i området på en måde, så de får et rekreativt udtryk, der forskønner området og kan anvendes til ophold og leg.

9.6 Terræn

Delområde 1

Terrænregulering må kun udføres med henblik på, at regnvandet naturligt kan løbe på overfladen til de grønne områder, forsinkelseselementer eller lavninger, og derfra ledes mod det grønne Loop syd for delområdet.

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.

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

§ 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

§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

11.1

Lokalplan 4.42.2 Boligbebyggelse / Nærheden Hedehusene vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. maj 2017 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 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., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

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

Vedtagelsespåtegning

Høje-Taastrup Byråd har den 22. oktober 2025 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 4.42.27 for ungdomsklub og beboerhus i Nærheden.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den [Indsæt dato.] til [Indsæt dato.].

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den [Indsæt dato.].

Kurt Scheelsbeck
borgmester

/

Rasmus Vanggaard Knudsen
by- og kulturdirektør

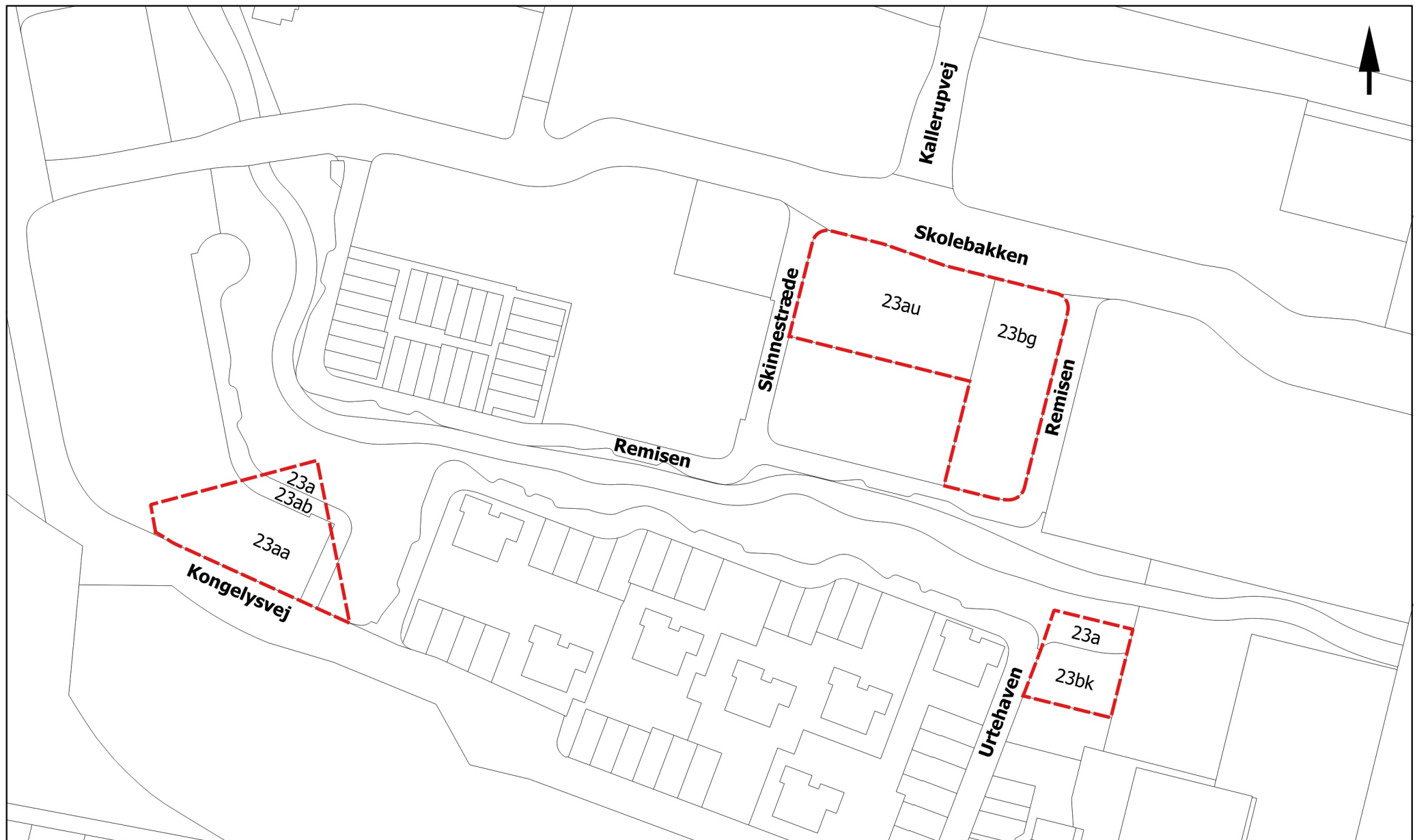
Bilag 1: Eksisterende forhold



 Lokalplanafrænsning

0 25 50 75 m

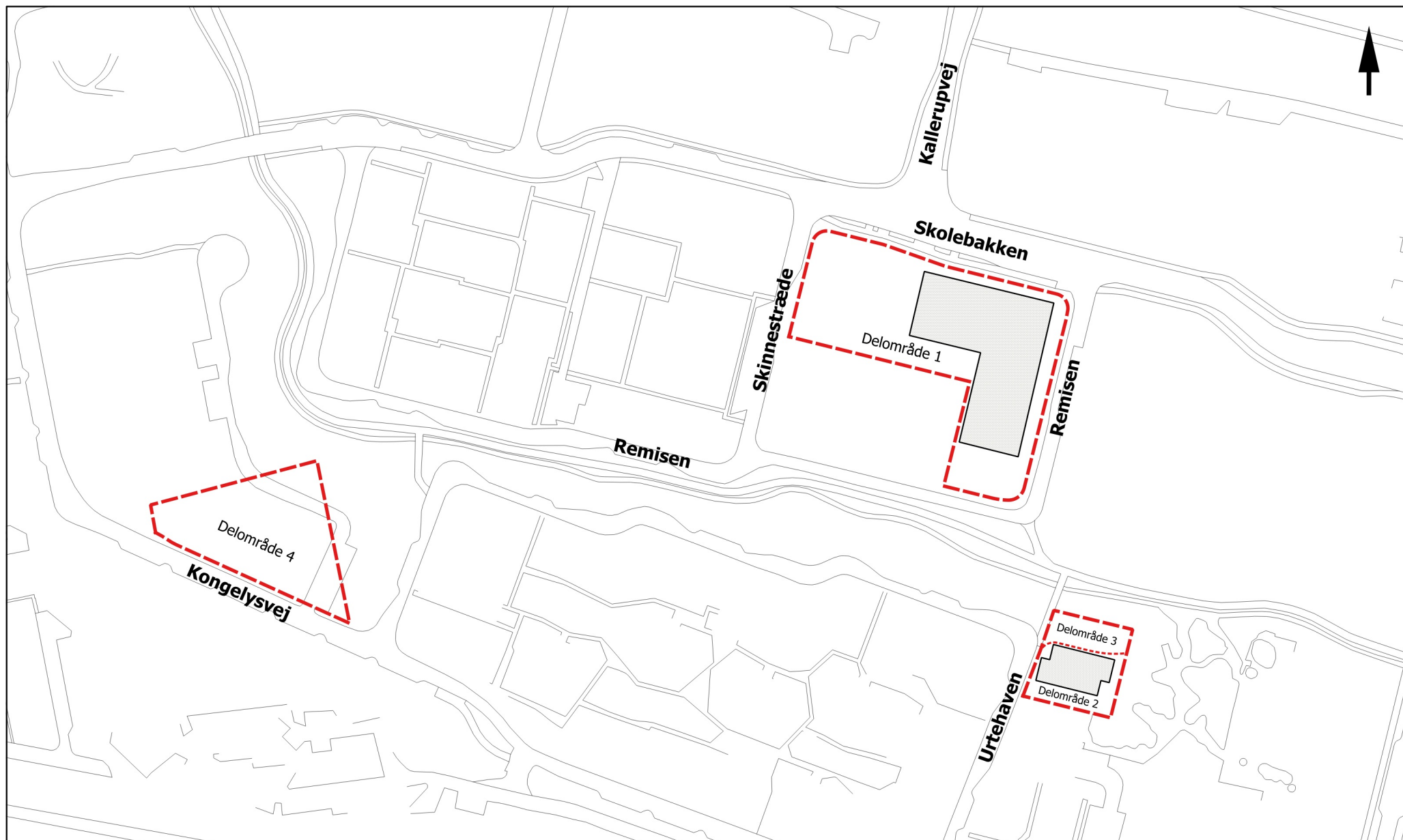

Bilag 2: Matrikelplan



 Lokalplanafrænsning

0 25 50 75 m


Bilag 3: Delområder og byggefelter



-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter
-  Delområder

0 25 50 75 m

[illegible]

Høje-Taastrup Kommune

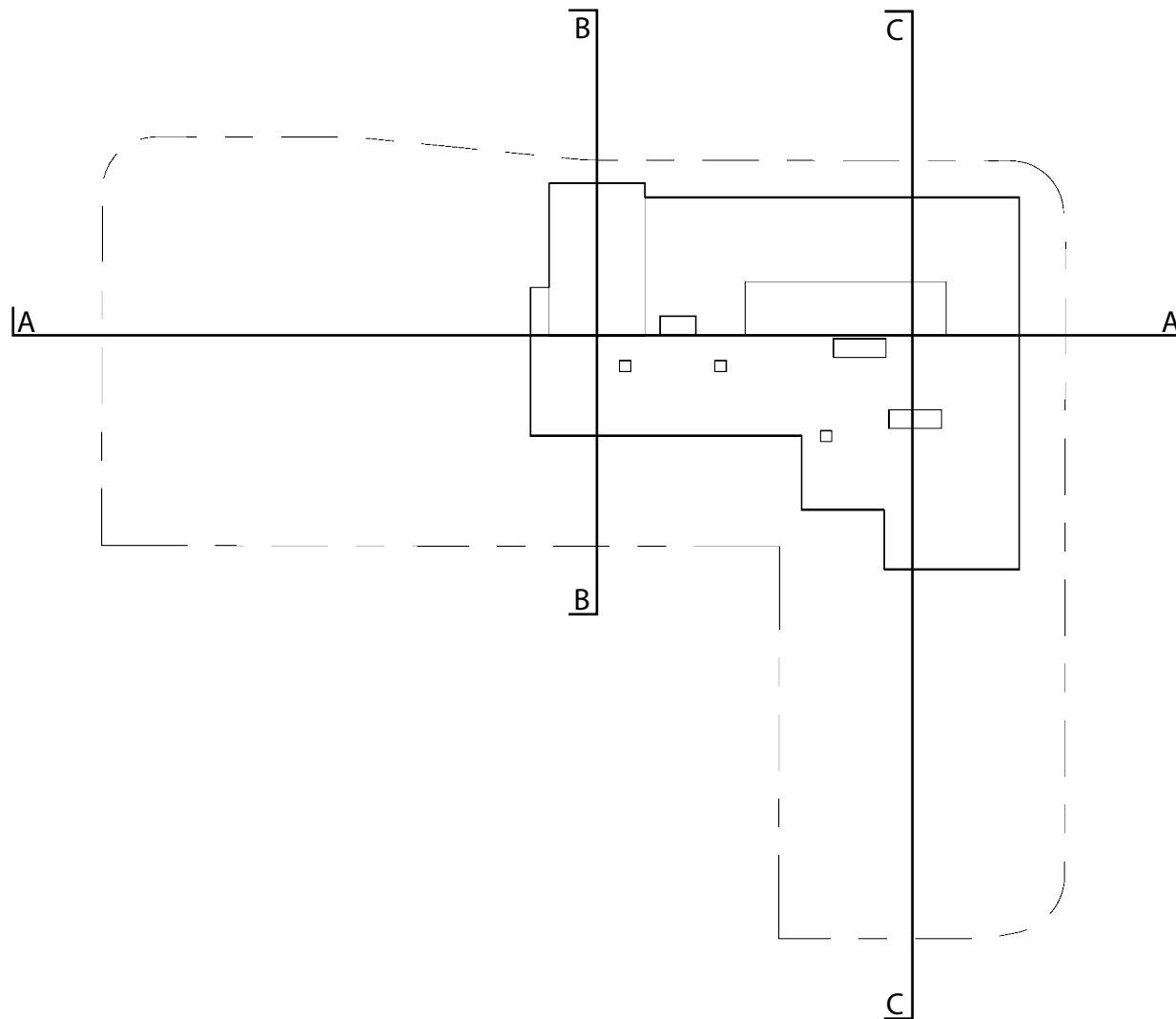
Bilag 6: Opstalter delområde 1



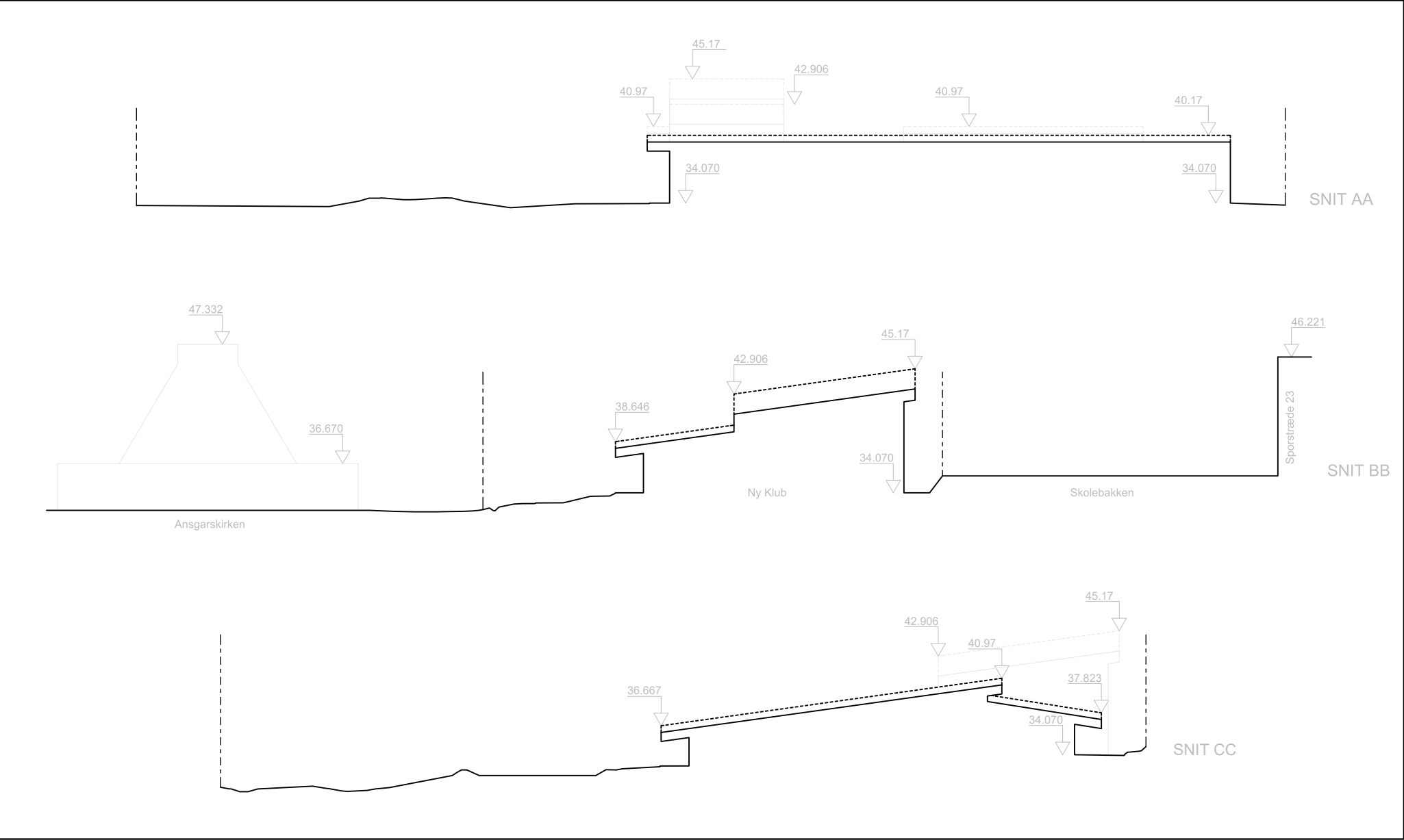
Bilag 7: Facadetegning delområde 1



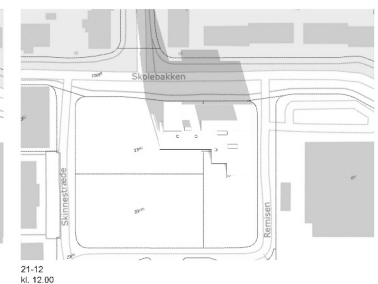
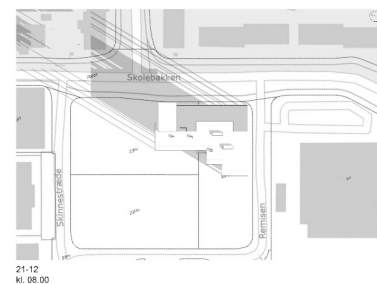
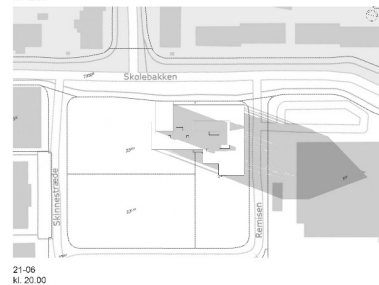
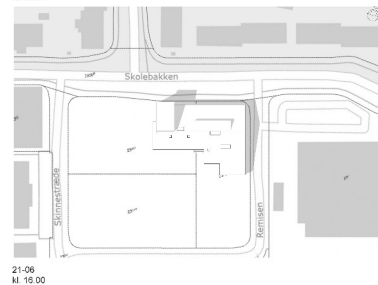
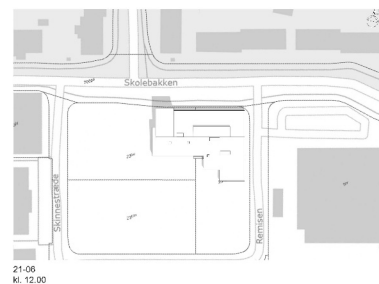
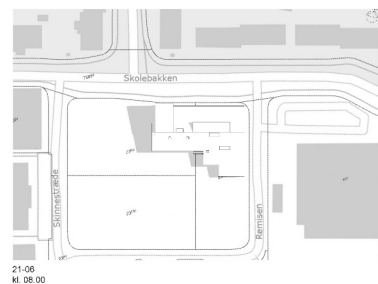
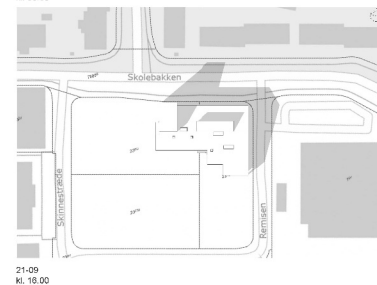
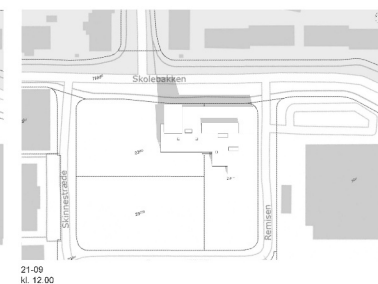
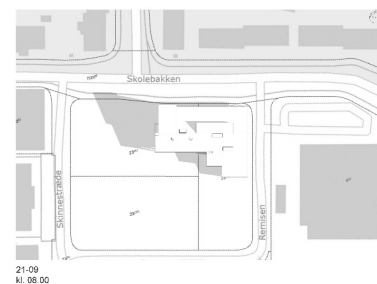
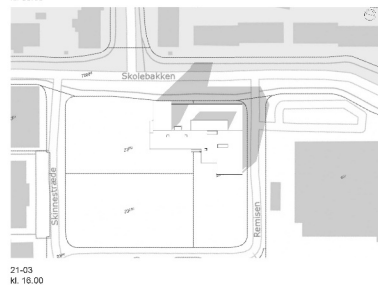
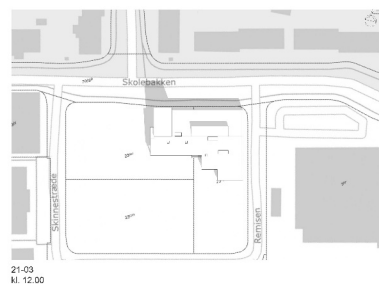
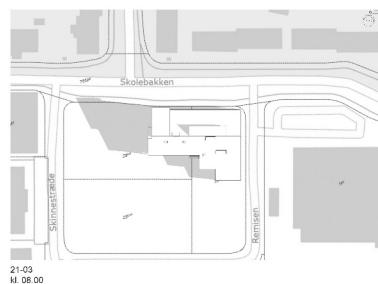
Bilag 8: Snittegning oversigtsplan delområde 1



Bilag 9: Snittegninger delområde 1



Bilag 10: Principielle skyggediagrammer delområde 1



Bilag 11: Beplantningsplan delområde 2

