



Jernbanen

Skolebakken

Kongeløvsvej

Urtehaven

Sejlberg Alle



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.11

Lynghaven

Januar 2020

INDHOLD

Lokalplan 4.42.11

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøforhold	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Veje og gangarealer	11
§ 6. Parkering	11
§ 7. Bebyggelses omfang og placering	12
§ 8. Bebyggelsens udseende	13
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11. Foranstaltninger for afskærmning	17
§ 12. Lokalplanens retsvirkning	17
Vedtagelsespåtegning	18

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Byggefelter
- Bilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Facader, opgange
- Bilag 6: Facader, altaner
- Bilag 7: Kantzoner
- Bilag 8: Afskærmning, terrasser
- Bilag 9 Diagrammer

REDEGØRELSE

Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.42.11 omfatter et område Lynghaven i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusene Station, umiddelbart syd for jernbanen og vest for broen.

Lokalplanens område er på ca. 9.800 m² og falder ca. 5 meter fra det nordøstlige hjørne til det sydvestlige hjørne.

Baggrund med lokalplanen

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

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

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

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



Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper samt "Læringsklyngen" - et kvarter til idræts-, lærings-, fritids- og kulturelle formål og i mindre grad til kontor-, center- og boligformål – og "Loopet" et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.11 ligger i det delområde, som i lokalplan 4.42 benævnes Stationskvarteret.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af etageboligbebyggelse og de tilhørende opholdsarealer m.m.

Etagebebyggelsen skal opføres i fire blokke placeret i områdets kanter, og som hver opdeles i tre forskudte enheder. Disse enheder har forskellige etageantal fra 3 etager til 6 etager, med 6 etager i den nordøstlige del af området ud til broen ved jernbanen. Der må maksimalt opføres 184 boliger, som alle skal have enten en altan eller en terrasse.



Bebyggelsen set fra broen

Facaderne skal beklædes med teglsten og omkring indgangspartier være let tilbagetrukket i kontrastfarve i tegl eller i andet materiale.

Dele af facaden skal bestå af større partier med et mellemliggende felt i anden farve eller andet materiale.



Sydfacader

Med lokalplanen sikres det, at en del parkering, både til biler og cykler, placeres langs det nordlige skel ud til jernbanen og der etableres fælles udeopholdsarealer midt i og mellem bebyggelsen. Cykelparkering skal også etableres ved indgange og langs veje i kanten af området, som skal bearbejdes bymæssigt – også med træer og anden beplantning.

I områdets sydvestlige hjørne skal et LAR-bassin etableres, og der skal skabes muligheder for leg/ophold.

Gennem området skal der etableres slyngende stier uden trapper og med små lommer til ophold. Det ubebyggede areal udformes med små toppe og lavninger, og der skal plantes græs, stauder, buske og træer og eventuelt etableres nyttehaver.

I det fælles opholdsareal midt i bebyggelsen må der opsættes små drivhuse og en pavillon til ophold.



Gårdrum

Områdets historie og eksisterende forhold

Nærhedens område syd for banen og vest for Sejlbjerg Allé er et tidligere industriområde, hvor A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980 lå. Det var den største industriarbejdsplads i Høje-Taastrup Kommune fra slutningen af Første Verdenskrig til 1971.

Der blev også produceret spændbeton, først i regi af teglværket siden med stiftelse af A/S Dansk Spændbeton, som i 1991 ændrede navn til Spæncom.

Produktionen ophørte i 2008 og produktionsanlæggene blev nedrevet i 2009.



Ortofoto 2007

I dag er alle bygninger og anlæg på de tidligere industriarealer vest for Sejlbjerg Allé fjernet og en ny bydel er ved at skyde frem.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2014

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3601.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område. Bl.a. indeholder denne bestemmelser om veje og omfang af opholdsarealer.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med til lavtemperatur-fjernvarme.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan og gældende landvæsenskommissions-kendelse for området.

Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret område.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger og lavtemperatur fjernvarme.

Grundvandsforhold

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

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

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

Grundvandsredegørelsen for hele Nærhedens område kan ses i Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014.

Affaldsplan

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Affaldshåndteringen i lokalplanens område baseres på Høje-Taastrup Kommunes vejledende retningslinjer for nedgravede affaldssystemer.

Der skal etableres 2 affaldsstationer indenfor lokalplanområdet med hver 2 nedgravede affaldsbeholdere.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdet vil derfor ikke medføre, at der er produktionsvirksomheder, som vil blive mødt med skærpede miljøkrav.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen gennemførte en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

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

Kommunen vurderede,

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

Lokalplan 4.42.11 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støj og vibrationer

Støj

De vejledende grænseværdier på boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj, og 64 dB for jernbanestøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj og 52 dB for jernbanestøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene.

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

Vibrationer

Såfremt byggelinje lægges minimum 50 m fra jernbanespor, vurderes det, at vibrationsgrænser overholdes.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

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

Skulle der imidlertid i forbindelse med et jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 (jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014) standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

International naturbeskyttelse

Natura 2000

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

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124) og 7 km øst for Natura 2000-området "Roskilde Fjord" (Habitatområde nr. 120). Det ligger ikke inden for oplande til Natura 2000-områderne.

På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

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

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Ca. 400 meter sydøst for lokalplanområdet ligger "Salamandersøen", hvor der er en stor bestand af spidssnudet frø. Der er i forbindelse med rammelokalplanen for Nærheden (lp. 4.42) lavet en vurdering af Nærhedens betydning for bestanden, og på baggrund af den vurdering er der igangsat en række forskellige afværgetiltag, der skal sikre bestanden af spidssnudet frø i området. Der skal bl.a. etableres et permanent paddehegn ud mod Sejlbjerg Allé. Indtil det permanente paddehegn er etableret, opsættes der midlertidige paddehegn.

Det er kommunens vurdering, at de tiltag, der er sat i værk af hensyn til bestanden af spidssnudet frø i området, medfører, at bestanden ikke påvirkes af projekter mv., der kan etableres efter denne lokalplan.

Kommunen har ikke kendskab til andre bilag IV-arter i eller nær ved lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Ved eventuel fældning af træer skal naturbeskyttelseslovens § 29a iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV-arter efter Habitatdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). Det samme gælder i forbindelse med nedrivning af bygninger.

Ligeledes skal "Bekendtgørelse 867 af 27. juni 2016 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." bl.a. iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes i visse perioder.

Jordforurening - V2

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

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven. Derfor 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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelse og ubebyggede arealer

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende ejendom: Matr. nr.: 1ve Kallerup Gde., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 16. oktober 2019 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til helårsbeboelse som etageboliger.

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

§ 5. Veje og gangarealer

Indenfor lokalplanens område skal anlægges en adgangsvej / en legegade langs nordskel til jernbanen og med adgang fra vest. Langs denne og primært op til jernbanen skal bilparkering etableres og langs denne og mod bebyggelsen skal nedgravede affaldsstationer placeres, jf. bilag 4 og 9.

Gangarealer skal placeres principielt som vist på bilag 4 og 9.

§ 6. Parkering

Bilparkering*

* Der skal anlægges minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig. En del af disse kan anlægges udenfor lokalplanens område.

** Handicappladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m. Minibusser har et brugsareal på 4,5 x 8 m. – Der henvises til DS-håndbog 105:2012.

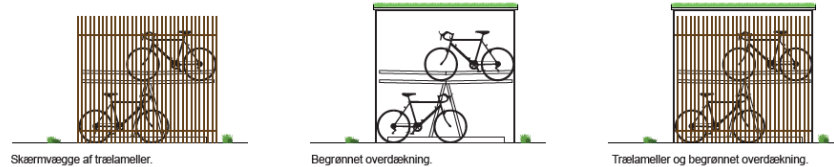
Indenfor lokalplanens område skal anlægges minimum 25 parkeringspladser, hvor af 3 skal anlægges som handicappladser og 3 skal anlægges som pladser til handicapbusser med placering langs adgangsvej og principielt som vist på bilag 4 og 9.**

Ingen parkeringspladser må overdækkes, og P-båse til almindelige biler skal gives en bredde på minimum 2,5 m og en længde på 5 m.

Cykelparkering

Der skal anlægges 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² nettoboligareal og med placering primært mod jernbane og veje og ved opgange principielt som vist på bilag 9 eller i kælder.

Cykelparkeringspladser umiddelbart syd for baneterræn må udføres med stativer såvel i 1 niveau som i 2 niveau. Stativer i 1 niveau skal afskærmes med hæk mod bebyggelsen, og stativer i 2 niveau skal afskærmes enten med skærmvægge af trælameller, overdækkes med begrønnet tag eller med begge konstruktioner.



Øvrige cykelparkeringspladser må kun "overdækkes" med åben begrønnet konstruktion som espalier / pergola.

§ 7. Bebyggelses omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 %.

Der må opføres maksimalt 184 boliger og af disse, må der maksimalt etableres 60 boliger á minimum 58 m², de resterende boliger skal etableres større.

Boligbebyggelsen skal opføres som "karrébebyggelse" med 4 blokke med vertikale og horisontale forskydninger omkring et fælles opholdsareal / et gårdanlæg som vist på bilag 4 og indenfor de på bilag 3 viste byggefeltet. Bebyggelsen skal opføres i 3, 4 og 5 etager, samt én bygning mod nordøst ved jernbanebroen i 6 etager, som angivet på bilag 9 og med yderligere mulighed for tagterrasser på bebyggelse i 3, 4 eller 5 etager.

Facadehøjder måles fra niveauplan til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- 3 etager maks. 11 m
- 4 etager maks. 14 m
- 5 etager maks. 17 m
- 6 etager maks. 20 m

Afkast / inddækning for ventilation og elevator må gives en højde på maks. 1,5 m over murkrone. Taghuse for tagteknik samt værn for eventuelle tagterrasser må gives en højde på maks. 2,5 m over bygningens murkrone.

Indgange til opgange i den vestlige stok og den sydlige stok skal orienteres mod det fælles opholdsareal.

Indgange til opgange i den nordlige stok og til den østlige stok skal orienteres mod vej.

Småbygninger

Cykelparkering op til baneterræn må etableres i 2 niveau som en delvist lukket konstruktion jf. § 6.

I gårdrummet kan der etableres en lukket pavillon og enkelte mindre drivhuse med et maksimalt samlet areal på 50 m² og et skur til barnevogne og haveredskaber med et maksimalt areal på 20 m². Herudover må der ikke opføres bebyggelse.

Støjskærme

Eventuelle støjskærme skal etableres umiddelbart op til baneter-ræn.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Facader

Boligbebyggelsen skal opføres i fire blokke, som hver opdeles i tre forskudte enheder med forskydninger i facader og højder og med altaner eller terrasser til alle boliger, jf. bilag 5 og 6.

Indgangspartier til opgange skal etableres som tilbagetrukket indgangsparti som en niche og kantet med facadebeklædning i træ.

Facader skal fremtræde med blødstrøgne teglsten i en lys beige eller gul nuance og med felter af træ, aluminium eller tegl i anden farve ved vinduer.

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

Nordfacaden på 6-etagers bygning ved jernbanebroen skal gives en særligere fremtræden end de øvrige facader mod jernbanen f.eks. i form af relieffer i murværk, lyseffekter eller kunstværk.

Eventuelle støjpåvirkede facader

Hvor facader eventuelt påvirkes over støjgrænseniveauerne, afhjælpes dette med særlige vinduer.



Eksempel på lydsluse

Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage, der i så vid udstrækning som muligt skal begrønnes og derudover beklædes med tagpap.

Der må på enkelte tage på bebyggelse i 3, 4 eller 5 etager etableres tagterrasser og disse med anden beklædning.

Der må etableres solceller på tag.



Større tekniske anlæg skal inddækkes. Denne inddækning og eventuelle taghuse skal gives en fremtræden i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige fremtræden og beklædes med metal i mørk farve.

Altaner og terrasser

Boligbebyggelse skal opføres med altaner eller stueplansterrasser i tilknytning til hver enkelt bolig.

Altaner skal gives en dybde på mellem 1,2 m og 1,65 m udvendigt mål og være lukkede af facader på to sider – med undtagelse af altaner på gavle.

Altanværn og værn ved tagterrasser skal udføres i en kombination af lodrette balustre og lukkede flader i en mørk farve.

Terrasser på terræn skal gives en dybde på mellem 1,6 m og 3,7 m.

Altaner og terrasser må ikke gives en fast overdækning

Belysning

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Der må kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning på facader ved opgangsdøre samt på enkelte facader i stueplan til almen orientering.

Småbygninger og overdækninger

Cykelparkeringspladser umiddelbart syd for baneterræn ved støjskærme må udføres i 2 etager med vægge og tag, jf. § 6.

Øvrige cykelparkeringspladser må kun "overdækkes" med åben begrønnet konstruktion som espalier / pergola.

Drivhuse skal opføres med såvel facader som tag i gennemsigtigt materiale.

Pavillon skal opføres med begrønnet tag.

Skiltning

Der må kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte øvrige til orientering. Disse må ikke være lysende.

Støjskærme

Støjskærm(e) skal være enten transparente eller en kombination af transparente og lukkede skærme.

§ 9. Ubebyggede arealer

*Private altaner og private terrasser vil ikke kunne indgå i denne beregning.

De ubebyggede arealer skal disponeres principielt som vist på bilag 4 og 9.

De primære udendørs opholdsarealer skal langt overvejende anlægges centralt i lokalplanområdet omgrænset af bebyggelse og udgøre minimum 30 %* af boligetagearealet.

Indenfor dette område skal anlægges et legeområde.

Stier gennem opholdsarealet skal anlægges som slyngede med små lommer til ophold og med grusbelægning.

Hvor der ikke er stier eller anden fast belægning, skal der plantes græsser, mindre buske og stauder samt træer, og der kan anlægges nyttehaver.

Træer skal være af minimum to arter og såvel smalle højstammede som lavere blomstrende typer.



Eksempel på indretning af udeopholdsareal inde i bebyggelsen

Der skal udføres LAR-løsninger som grøfter, kanaler, bede, forsænkede arealer og lignende med henblik på lokal afledning eller opstuvning af regnvand.

Lokalplanområdets sydvestlige hjørne skal indrettes med et LAR-bassin og et område til leg.

** Arealer med fast belægning.

Belægning

Den maksimale befæstelsesgrad** fastsættes til 50 %.

Arealerne skal belægges som følgende:

- Adgangsvej med asfalt
- Brandvej med græsarmering eller anden permeabel belægning
- Bilparkering med græsarmering eller anden permeabel belægning
- Cykelparkering med græsarmering eller grus
- Interne stier med grus
- Øvrige fællesarealer med græs og anden beplantning.

Kantzoner

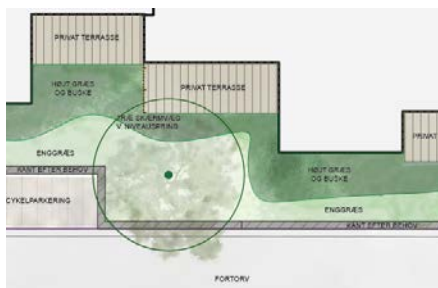
Kantzoner foran bebyggelse skal indrettes efter principper vist på bilag 7 og 8.

Foran lejligheder i stueetager skal anlægges terrasser til disse boliger. Terrasserne skal gives en dybde på mellem 1,6 og 3,7 m, varierede længder og skal belægges med enten fliser eller træ.

Afskærmes terrasser skal det ske ved enten hækbepantning i en højde på maks. 1,2 m eller skærmvæg af lodrette trælammeller i en maks. højde på 0,8 – 1,8 m, jf. principper vist på bilag 8. Ved eventuelt terrænspring kan skærmvæggen være højere.

Trådhegn må kun opsættes bag et levende hegn og ikke være højere end det levende hegn.

Kantzonen helt ud til veje skal begrønnes, beplantes og der må etableres bænke og cykelparkering i nicher. Niveauforskel optages i brystninger / mure.



Eksempel på kantzone mod vej

Hegning

Udover hegning ved terrasser jf. ovenstående må der ikke etableres hegning.

Belysning

Ved indkørsel, parkeringspladser, lege- og opholdsområde og i gårdrum langs stier skal belysning primært udføres som mastebelysning med nedadrettede spots, som giver et blændfrit lys, og med en lyspunkthøjde på maksimalt 4,5 m.

Der kan suppleres med pullertbelysning med nedadrettet, blændfrit lys.

Terrænregulering

Indenfor lokalplanens område må terrænet hæve sig fra området sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne med en stigning på ca. 5 m og med principielle koter som vist på bilag 4.

Herudover kan der foretages terrænregulering på +/- 1,0 m.

I arealer mellem sti og bebyggelse kan der etableres såvel bakker som lavninger og vandbassiner.

Affald

Der skal etableres 2 affaldsstationer indenfor lokalplanområdet med hver 2 nedgravede affaldsstationer til dagrenovation med placering principielt som vist på bilag 4.

Parkering

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

Skiltning

Der må ikke opstilles reklameskilte, pyloner og løse skilte som klapskilte og "beachflag".

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før eventuel støjafskærmning, fælles opholds-, lege- og gangarealer samt køre- og parkeringspladser til pågældende bebyggelse er etableret.

§ 11. Foranstaltninger for afskærmning

*Støjkrav med "åbent vindue" er defineret ved et åbningsareal på 0,35 m² og en efterklangstid på 0,5 sek. Krav til indendørs støjniveau med åbent-stående vindue anses for overholdt uden særlige tiltag, når der åbnes vinduer i facade, der imødekommer støjgrænserne på L_{den} 58 dB for vejtrafik og L_{den} 64 dB for jernbanestøj.

Vejtrafikstøj

Bebyggelse med facader der bliver ramt af et støjniveau, der overstiger L_{den} 58 dB: Det skal sikres, at det indendørs støjniveau, som vejtrafikken påfører bebyggelsen i sove- og opholdsrum, ikke overstiger L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og døre og L_{den} 46 dB med ét vindue åbent i boligen*.

Det skal sikres, at det udendørs støjniveau, som vejtrafikken påfører de primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Jernbanestøj

Bebyggelse med facader der bliver ramt af et støjniveau, der overstiger L_{den} 64 dB: Det skal sikres, at det indendørs støjniveau, som jernbanetrafikken påfører bebyggelsen i sove- og opholdsrum, ikke overstiger L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og døre og L_{den} 52 dB med ét vindue åbent i boligen*.

Det skal sikres, at det udendørs støjniveau, som jernbanetrafikken påfører de primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 64 dB.

§ 12. Lokalplanens retsvirkning

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.

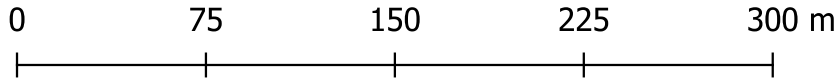
Vedtagelsespåtegning Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. marts 2020.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

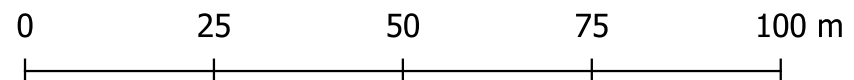


 Lokalplangrænse

Kortbilag 2 - Matrikelplan



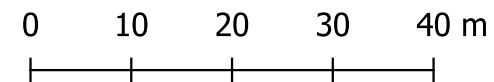
 Lokalplangrænse Matriklerskel



Kortbilag 3 - Byggefeltsdiagram



 Byggefelt  Lokalplangrænse



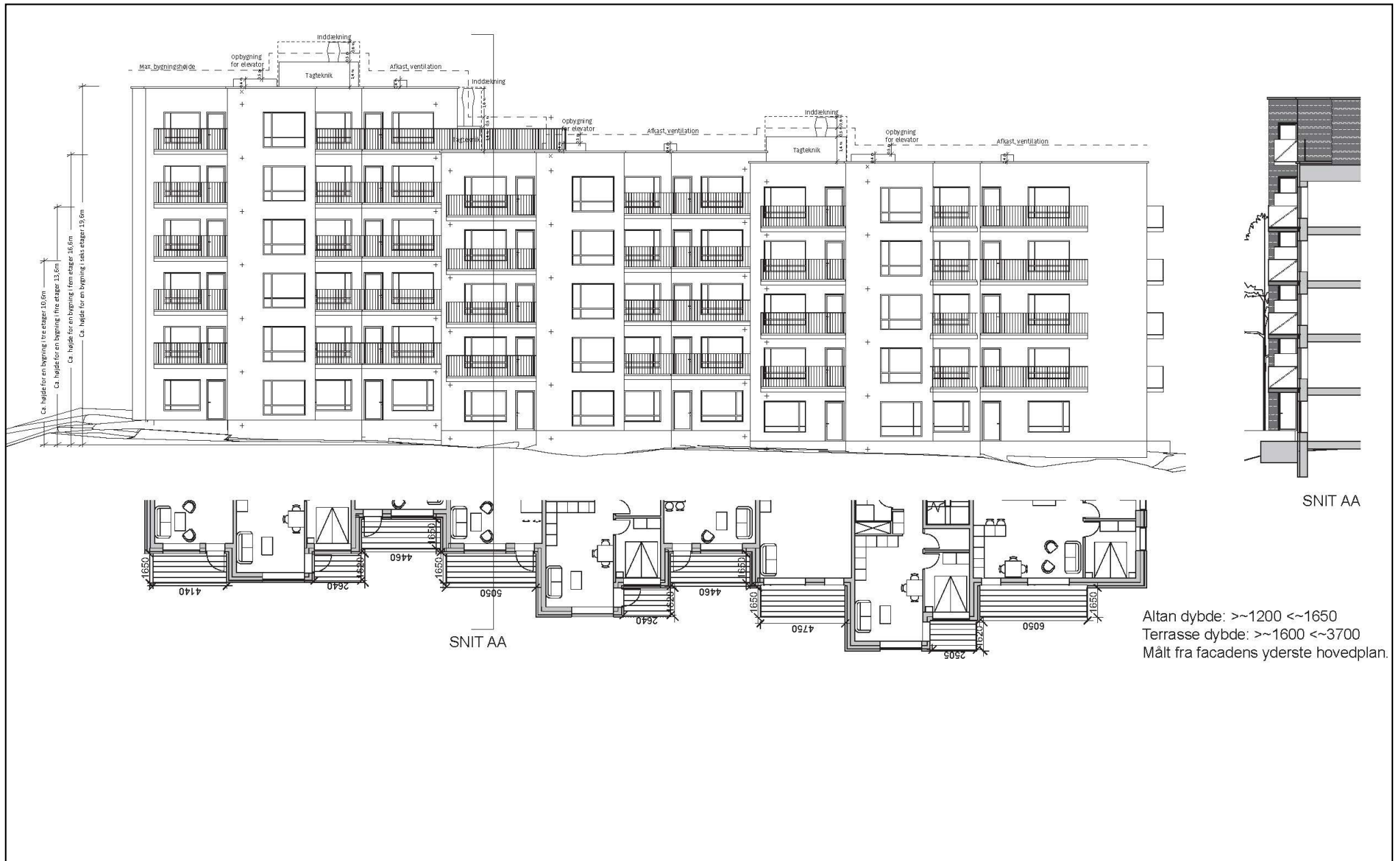
Kortbilag 4 - Situationsplan



Kortbilag 5 - Facader, opgange



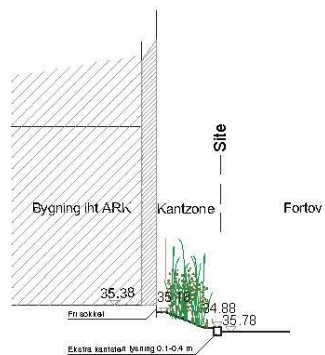
Kortbilag 6 - Facader, altaner



Kortbilag 7 - Kantzoner

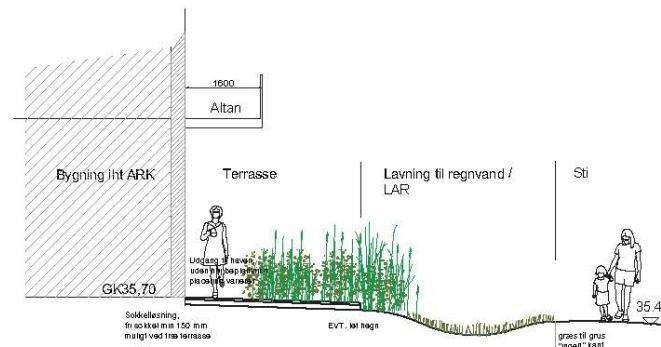


SNIT A-A kantzone ved syd

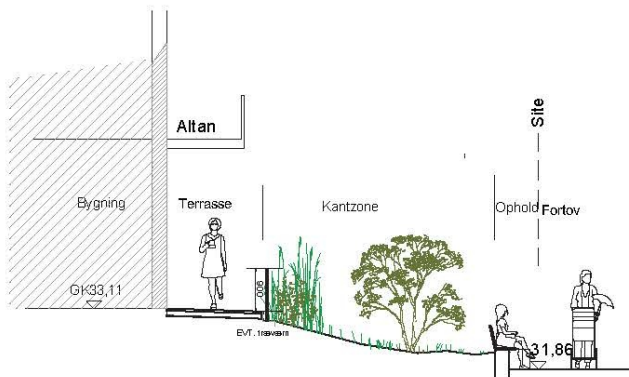


SNIT B-B smal kant

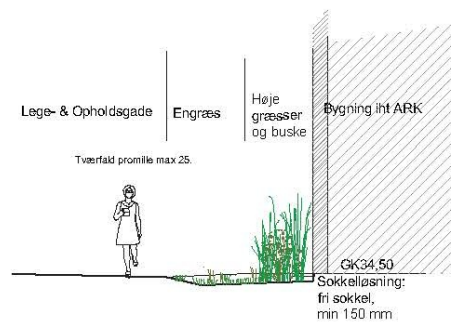
NB: Max hældning ved muld påfyld



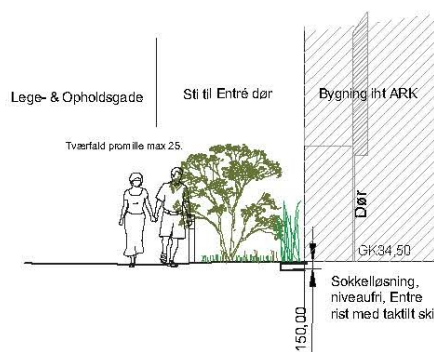
SNIT C-C - princip ved lavpunkt / LAR i haven



SNIT D-D - Terrasse, beplantning og opholdsniche.

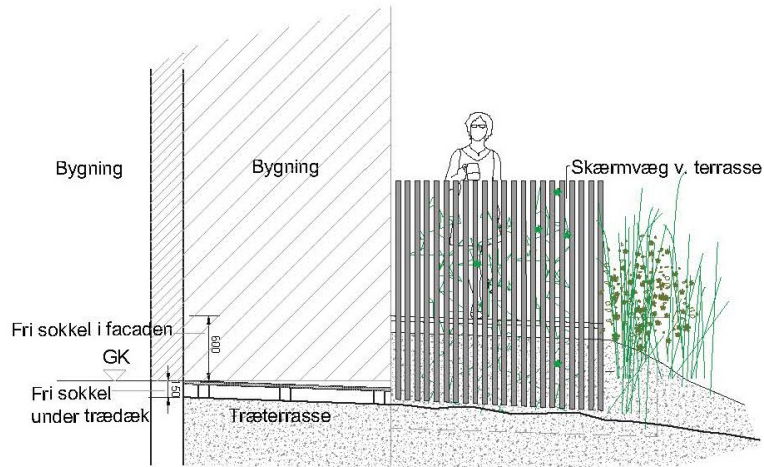


SNIT E-E Entreamråde på nord siden



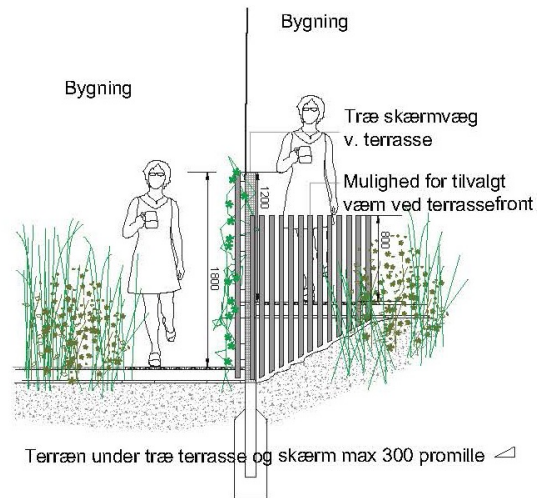
SNIT F-F Adgangsvej til opgang

Kortbilag 8 - Afskærmning, terrasser

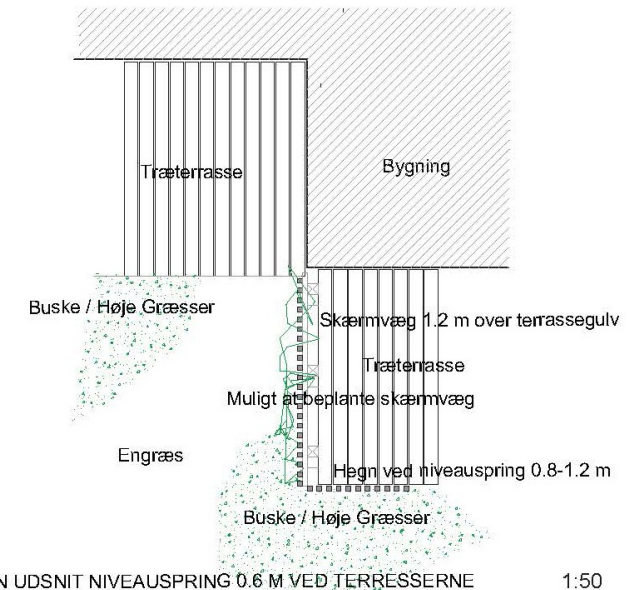


SNIT I TERRASSE OG OPSTALT AF SKÆRMVÆG

1:50



OPSTALT MELLEML NIVEAUSPRING VED TERRASSER 1:50



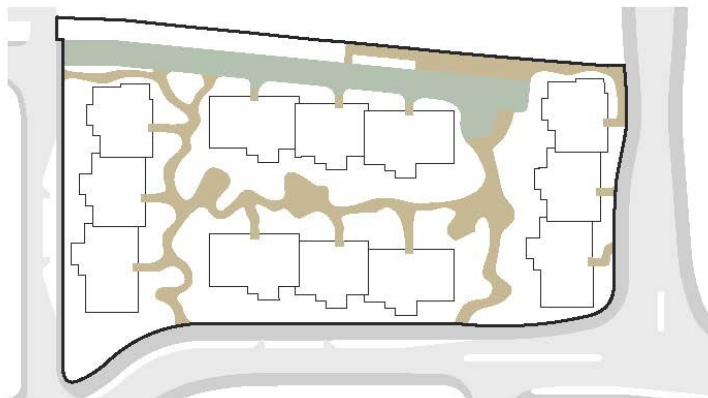
PLAN UDSNIT NIVEAUSPRING 0.6 M VED TERRASSERNE

1:50

Kortbilag 9 - Diagrammer

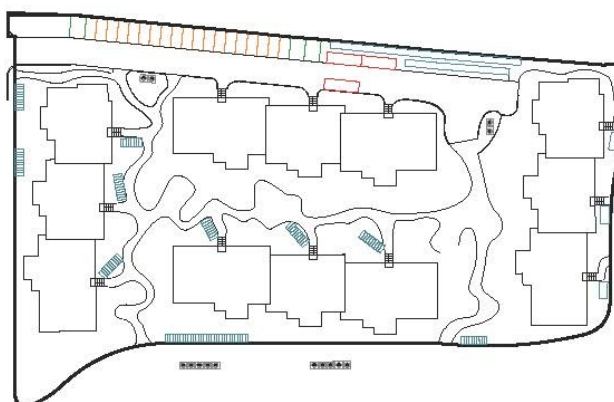
VEJE OG STIER

-  GRUSSTI
-  FORTOV
-  VEJ
-  LEGEGADE



PARKERING OG RENOVATION

-  CYKEL
-  BIL
-  HC-BUS
-  HC-P
- AFFALD






ETAGE ANTAL

-  3 ETAGER
-  4 ETAGER
-  5 ETAGER
-  6 ETAGER



PRIVATHED

-  FÆLLESAREALER
-  MELLEM-ZONER
-  PRIVATE AREALER

