

## LOKALPLAN 4.42.21

For boligbebyggelse i Nærheden,  
Hedehusene

september 2022

# Indhold

---

Indhold.....	3
Forord .....	4
Redegørelse for lokalplan .....	6
Forhold til anden planlægning.....	13
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Bestemmelser .....	17
§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område og zonestatus.....	17
§ 3. Anvendelse .....	17
§ 4. Udstykning.....	17
§ 5. Vej, sti og parkering .....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 8. Skiltning og belysning.....	21
§ 9. Ubebyggede arealer .....	22
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	23
§ 11. Retsvirkninger .....	23

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Situationsplan

Bilag 4 – Facader mod øst

Bilag 5 – Facader mod syd

Bilag 6 – Facader mod vest

Bilag 7 – Facade- og gavlprincipper, rækkehuse

Bilag 8 – Gavlprincipper, etagebebyggelse

Bilag 9 – Diagram, facadedetaljering

Bilag 10 – Kantzoner

Bilag 11 – Snit, kantzoner

Bilag 12 - Skyggediagram

# Forord

---

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

## Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

# Redegørelse for lokalplan

---

## Baggrund

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Området for nærværende lokalplan er beliggende i boligområdet "Signatur". I "Signatur" er beplantningen overvejende en overdrevsbeplantning.

### **Lokalplanområdet**

Lokalplanens område ligger i øst for Sejlbjerg Allé, syd for jernbanen og langs et beplantningsbælte. Området er på 18.274 m<sup>2</sup>.

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

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt for delområde NH8, hvor det ønskes, at området skal anvendes til boligformål som etageboliger og rækkehuse.

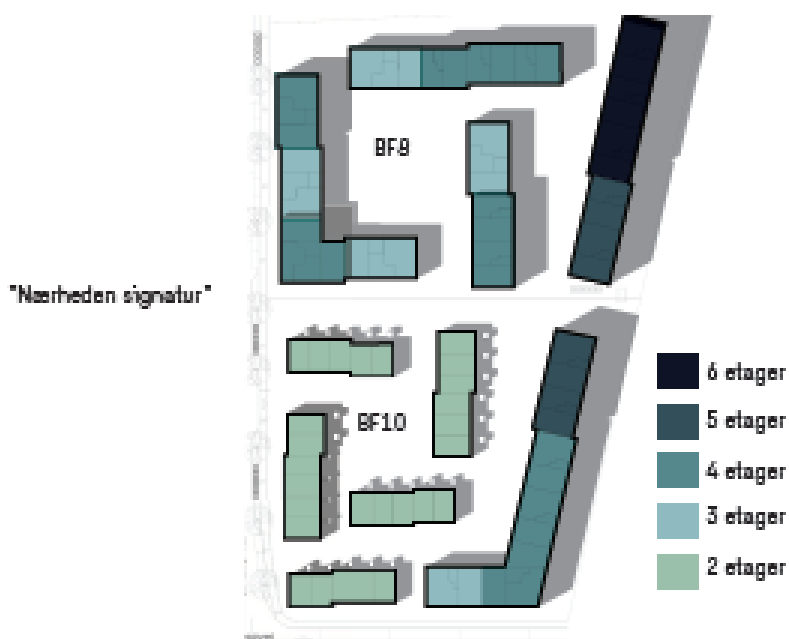
Lokalplanen sætter bl.a. rammer for placering, omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen består af etageboliger og rækkehuse.

Etagebebyggelsen opføres i 3–6 etager og rækkehusene opføres i 2 etager. Højden på etagebebyggelsen trappes ned mod syd og vest for at sikre lys og sol i alle gårdrum.

Det er planlagt, at bebyggelsen skal indeholde maks. 218 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m<sup>2</sup> og min. 25 rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på min. 120 m<sup>2</sup>. Maksimalt 24 lejligheder må have et bruttoetageareal på 51-55 m<sup>2</sup>; de øvrige lejligheder skal være større.



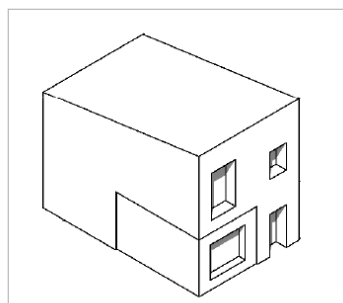
### Etageantal

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 120, og det samlede friareal skal udgøre mindst 55 % af bruttoetage-arealet.

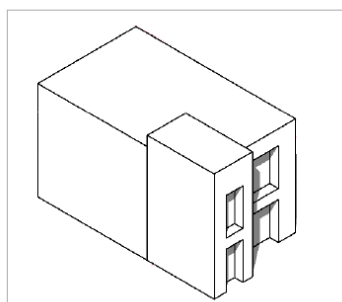
En del af etageboligerne og alle rækkehuse samt skure og lignende småbygninger opføres med fladt tag som grønne tage af sedum eller andre grønne planter.

Alle boliger vil få enten en terrasse eller en altan.

Der skal opføres to typer af rækkehuse; den ene med en særlig hjørnemarkering og den anden med et "tårnmotiv".



TYPE 1



TYPE 2

Etagebebyggelsens facader vil blive udformet efter to principper i den nordlige bebyggelse og to andre principper i den sydlige bebyggelse.

Med lokalplanen sikres der en bebyggelse, som visuelt opleves opdelt, sammenhængende og varieret.

## Opholdsarealer

Opholdsarealerne fordeles mellem private og fælles arealer.

Fælles opholdsarealer etableres i bebyggelsens to gårdrum og skal have en karakter, som giver mulighed for samvær samt fremstå grøn.

Arealer anlægges som mindre selvstændige områder med plads til leg, ophold, nyttehaver, væksthus og beplantede arealer.

Beplantningen i gårdrummet skal fremstå grøn, frodig og rumdannende og med græs, træer, frugttræer og buske. Der skal etableres et drivhus og arealer til leg.

De private terrasser afgrænses af beplantning, således at der sikres både en oplevelse af privathed og en sammenhæng med de øvrige omgivelser.

## Veje, stier og parkering

Der skal anlægges en blind vej, som adskiller den nordlige og den sydlige bebyggelse. Vejen sikrer adgang for brandberedskab og til renovation, og der etableres parkeringspladser langs vejen.

Gennem gårdrum skal der anlægges kørearealer med en bredde og belægning, som sikrer brandberedskab, og også fremtræder som en del af gårdrummet.

Der skal etableres buede stier igennem gårdrummene. Stierne giver også adgang til de enkelte opgange.

Stier, der ikke anvendes til brandvej, må maks. have en bredde på 2,5 m. Herved opleves de ikke dominerende.

Veje og stier skal anlægges med græsarmering, grus eller fliser, så de opleves som en del af gårdrummene.

Stien langs beplantningsbæltet skal opleves som en natursti. Den må derfor ikke anlægges med fast belægning, og den må ikke være bredere end 1,5 m.

Parkering Der skal som minimum etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Cykelparkering anlægges både på terræn og i kælder. Bilparkering anlægges fortrinsvis i kælderplan under begge gårdrum.

## DGNB-certificering

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

DGNB er en international anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier med certificering til sølv, guld eller platin. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed, og ved en guldcertificering skal minimum 50 % af de opstillede kvaliteter være opfyldt.

## Miljøforhold

## Miljøvurdering

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

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

Kommunen vurderede,

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

Lokalplan 4.42.21 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.

## Støjgener

De vejledende grænseværdier på boligers 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.

Alle boliger skal mindst have ét oplukkeligt vindue til ikke støjbelastet facade. Såfremt enkelte boliger kun har støjbelastede facader, skal det være muligt at etablere tiltag, således at støjkrav overholdes ved åbent vindue

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. gældende bygningsreglement.

## Forurening

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

I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytnings-bekendtgørelsen følges.



## International naturbeskyttelse

### Natura 2000-områder

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

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

### Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

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

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

## Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

## 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 Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

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

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

# Forhold til anden planlægning

---

## Overordnet planlægning

### Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet.

### Kommuneplan 2021

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

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

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

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

Lokalplan 4.42.21 er i overensstemmelse med ovenfor nævnte rammebestemmelser.

## Lokalplaner i området

### Lokalplan 4.42

Lokalplan 4.42.21 er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

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

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

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Udviklingsstrategi 2020-2032

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

- boliger af forskellige størrelser,
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur
- et drivhus i gården
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

## Vækstpolitik

Med Vækstpolitikken ønskes det bl.a., at byerne udvikles, så de møder nuværende og kommende borgeres ønsker til et godt og attraktivt bosted, et sted man kan være stolt af. Byer og boligkvarterer skal opleves indbydende og naturen skal være tilgængelig for borgere og besøgende.

Ved indfrielse af lokalplanens bestemmelser for byer og boliger indfries Vækstpolitikken.

## Arkitekturstrategien

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

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

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

## Klimaplan

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

Høje-Taastrup Kommune vokser og vækster samtidig med, at der udledes mindre CO<sub>2</sub>. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

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

## Spildevandsplan

### Håndtering af spildevand

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

### Håndtering af regnvand

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

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

## **Vandforsyningsplan**

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

## **Varmeplanlægning**

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperatur fjernvarme.

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

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

### Affald

I henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald skal der indenfor lokalplanområdet afsættes plads til kildesorteret affald (nedgravede affaldscontainere) mellem de 2 østlige blokke. Desuden skal der umiddelbart uden for lokalplanens område afsættes ca. 5 pladser.

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

### Museumsloven

Kroppedal Museum har afsluttet de arkæologiske undersøgelser på arealet ved Havntornvej, og arealet, som fattet af lokalplan 4.42.21, er frigivet til byggeri.

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### Jordforureningsloven

I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.

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.

# Bestemmelser

---

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

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til boligformål som etageboliger og rækkehuse
- variation i bebyggelsens fremtræden
- stiforbindelser, kantzoner og opholdsarealer
- bevaring af beplantningsbælte

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

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

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 22. marts 2022 udstykkes fra disse dele.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse samt beplantningsbælte.

## § 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelse om udstykning.

## § 5. Vej, sti og parkering

### 5.1 Vej og stier

Med undtagelse af en mindre blind vej i en bredde på maks. 3,5 m til bl.a. bilparkering og adgang til renovation og brandveje må der herudover ikke anlægges veje indenfor lokalplanens område, jf. bilag 3.

Der skal etableres stier igennem gårdrummene, principielt som vist på bilag 3.

Stier må udlægges med en bredde på maks. 2,5 m.

Veje og stier skal anlægges med græsarmering, grus eller fliser.

Stien langs beplantningsbæltet skal anlægges med en bredde på 1,2 m – 1,5 m og må ikke anlægges med fast belægning, jf. bilag 11.

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.

## 5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Bilparkeringspladser skal anlægges i parkeringskælder under bebyggelsernes gårdrum og på terræn samt udenfor lokalplanens område langs Havtornvej.

Af disse parkeringspladser skal der anlægges min. 125 p-pladser i parkeringskælder under den nordlige bebyggelse og min. 35 p-pladser i parkeringskælder under den sydlige bebyggelse.

Min. 14 p-pladser skal anlægges på terræn mellem den nordlige og den sydlige bebyggelse.

Herudover skal der fordelt mellem de 2 bebyggelser anlægges min. 3 handicappladser samt 2 pladser til handicapkøretøjer.

## 5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Cykelparkering til etagebebyggelsen skal etableres på terræn og i kælder. Cykelparkeringspladser på terræn må kun opføres i 1 niveau.

Cykelparkering til det enkelte rækkehus skal placeres på rækkehusets forareal.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område som helhed må ikke overstige 120.

### Etagebebyggelse

Den nordlige bebyggelse skal opføres i 3 - 6 etager, og den sydlige bebyggelse skal opføres i 3 - 5 etager.

Der kan for den nordlige etagebebyggelse maksimalt opføres 159 boliger. Der kan for den sydlige etagebebyggelse maksimalt opføres 57 boliger.

Bruttoetagearealet må ikke overstige 21.200 m<sup>2</sup> for området som helhed.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m<sup>2</sup> bruttoareal og indeholde 2 - 5 værelser. Maks. 20 boliger i den nordlige bebyggelse og maks. 4 boliger i den sydlige bebyggelse

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



må have et bruttoareal mellem 50 m<sup>2</sup> og 55 m<sup>2</sup>; de øvrige boliger skal have et større bruttoareal.

Facadehøjde målt fra naturligt terræn eller fra et fastlagt niveauplan må for

- etagehus i 3 etager ikke overstige 12,5 m
- etagehus i 4 etager ikke overstige 15,5 m
- etagehus i 5 etager ikke overstige 19,5 m
- etagehus i 6 etager ikke overstige 22,5 m

Højden på elevatorkerne og trappetårn må ikke overstige 1 m over murkrone. Afkasthætter fra ventilation må ikke overstige 2 m.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 m.

#### Rækkehuse

I den sydlige bebyggelse skal der opføres min. 25 og maks. 30 rækkehuse i 2 etager med en gennemsnitsstørrelse på min. 120 m<sup>2</sup>.

Det enkelte rækkehus må opføres i en bredde på mellem 5,0 m og 6,0 m og en længde på mellem 9,2 m og 11,5 m.

Facadehøjde målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan må for

- rækkehuse med taghældning ikke overstige 7,5 m i den laveste facade og 8,5 m i den højeste facade,
- rækkehuse med "tårnmotiv" ikke overstige 7,5 m. Overkanten på "tårnet" skal være min. 0,4 m over facadehøjden.

Til det enkelte rækkehus skal der opføres et skur på min. 3 m<sup>2</sup>.

#### **Bebyggelsens placering**

Bebyggelsen skal opføres som både etagebebyggelse og rækkehuse\* med en principiel placering som vist på bilag 3.

\*Bebyggelsen nord for vejen indeholder ikke rækkehuse.

#### Etagebebyggelse

Det enkelte facadeforløb skal indeholde 2, 3, 4 eller 5 forskydninger, jf. bilag 3.

#### Rækkehuse

Den enkelte række skal indeholde min. 1 forskydning.

### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **Facader**

Bebyggelsens facader skal opføres med forskellig fremtræden og materialevalg efter principperne vist på bilagene 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

Etagebebyggelsens facader skal opføres med en variation af grå og beige mursten, 2 fugefarver, reces og trælister.

Gavle skal gives en særlig fremtræden ved begrønning, markerede felter, reces eller træ- / alubeklædte karnapper.

Alle opgangsdøre skal markeres.

Altaner skal have en variation af værn af glasfront og sider af plader eller værn af balustre. Værn og vinduesrammer skal have samme farve.

Rækkehuse med skråt tag skal opføres med facader og gavle af lys beton og felter af trælister i stueetage.

Rækkehuse med fladt tag og "tårnmotiv" skal opføres med facader og gavle af grålige eller gullige mursten og begrønning, og "tårnmotivet" skal beklædes med trælister.

## **Tage**

Tage på etagebyggelsen skal udføres som flade tage, og på rækkehusene skal 15 huse udføres med en taghældning på 8 grader og 12 huse med fladt tag med et højere "tårnmotiv".

Etagebebyggelsen langs beplantningsbæltet skal opføres med tagpap eller med grønt tag af græs eller sedumarter.

Øvrig bebyggelse skal opføres med grønne tage af græs eller sedumarter.

Hvor elevatorkerner og trappetårne placeres inde på tagflader, skal de inddækkes med tagpap, hvor disse placeres i facaden, skal de inddækkes med samme beklædning som murkronen.

Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi.

## **Altaner og terrasser**

### Etageboliger

Alle boliger skal som minimum have enten en terrasse eller en altan. Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan må disse ikke overdækkes med en fast konstruktion.

Altaner skal have en størrelse på 4 m<sup>2</sup> – 6 m<sup>2</sup> og værn af balustre i eller glasværn på fronten og plader i samme farve som vinduer og opgangsdøre.

Terrasser til etageboliger skal etableres med størrelser på 5 m<sup>2</sup> – 22 m<sup>2</sup> og med flisebelægning. Hvis der etableres to terrasser til den enkelte bolig, må én af disse være under 5 m<sup>2</sup>.

Hegning / afskærmning af terrasser ind mod gårdrum og mellem terrasserne må kun foretages med beplantning af stauder, græsser eller buske.

Hvis det er muligt i forhold til håndstigningsarealer (redning ved brand) må der mod vej hegnes med buske eller hække.

### Rækkehuse

Til det enkelte rækkehus skal der etableres en flisebelagt terrasse og et flisebelagt forareal.

Hegning / afskærmning af terrasser og forarealer ind mod gårdrum må kun foretages med beplantning af stauder, græsser, blomstrende buske eller hæk.

Hvis det er muligt i forhold til håndstigningsarealer (redning ved brand) må der mod vej hegnes med buske eller hække.

Fra et friholdt skur kan der vinkelret på facaden hegnes med et fast hegn i en højde på maks. 1,5 m og med fremtræden som skurets.

### **Sekundære bygninger**

Til det enkelte rækkehus skal der opføres et skur på minimum 3 m<sup>2</sup> som enten er påsat det enkelte rækkehus eller er friholdt fra rækkehuset og med en placering principielt som vist på bilag 3. Skuret må kun fremtræde i ubehandlet træ.

Tage på skure og trappenedgang til p-kælder må kun udføres med fladt tag som grønt tag af græs eller af sedumarter.

I det nordlige gårdrum skal der opføres et drivhus med et areal på 50 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>, en maksimal højde på 5,5 m og en maksimal facadehøjde på 3 m.

### **Tekniske installationer**

Ventilationsanlæg skal inddækkes af aluplader.

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

Der må opføres en transformerstation på 2 x 2,6 x 2 m til områdets strømforsyning.

## **§ 8. Skiltning og belysning**

### **Skiltning**

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

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

### **Belysning**

Stibelysning inden for bebyggelsen må kun udføres som nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn.

Langs beplantningsbæltet må der kun belyses med nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn og i så begrænset omfang som muligt.

Langs brandvejen kan belysningen om fornødent suppleres med enkelte master med en lyspunkthøjde på maks. 4 m.

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

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

### **Fælles opholdsarealer**

Der skal etableres opholdsarealer på terræn svarende til mindst 55 % af bruttoetagearealet principielt som vist på kortbilag 3. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler medregnes ikke som opholdsarealer.

Der skal indrettes legeareal i begge gårdrum. Der må anlægges nyttehaver og andre lignende mindre anlæg til fælles benyttelse.

Gårdrummene skal anlægges med græs og mindre grusbelagte arealer. Herudover skal der plantes høje græsser, buske samt trægrupper og solitære træer af bl.a. frugttræer.

Primære stier i gårdrum skal anlægges med grus eller fliser. Sekundære stier skal anlægges med grus. Stiernes bredde må ikke være mindre end 1,3 meter og må ikke overstige 2,5 meter.

### **Bevaringsværdig beplantning**

Det nord-sydgående beplantningsbælte mod øst skal bevares i sin helhed. Der må dog fældes 1 træække i forbindelse med anlæg og byggeri under forudsætning af en af kommunen godkendt genplantning.

### **Kantzoner**

Der skal etableres kantzoner i varierende størrelser og fremtræden efter principper vist på bilagene 10 og 11.

Mod det nord-sydgående beplantningsbælte skal kantzonen anlægges efter principper vist på bilag 11.

### **Håndtering af regnvand**

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

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

### **Terræn**

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

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

## **Oplag**

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, 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.

### **10.3 Opholdsarealer**

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

### **10.4 Støj**

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

## **§ 11. Retsvirkninger**

**1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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

Lokalplanen er vedtaget den 21. september 2022.


Michael Ziegler  
borgmester

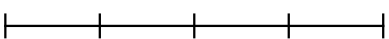
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

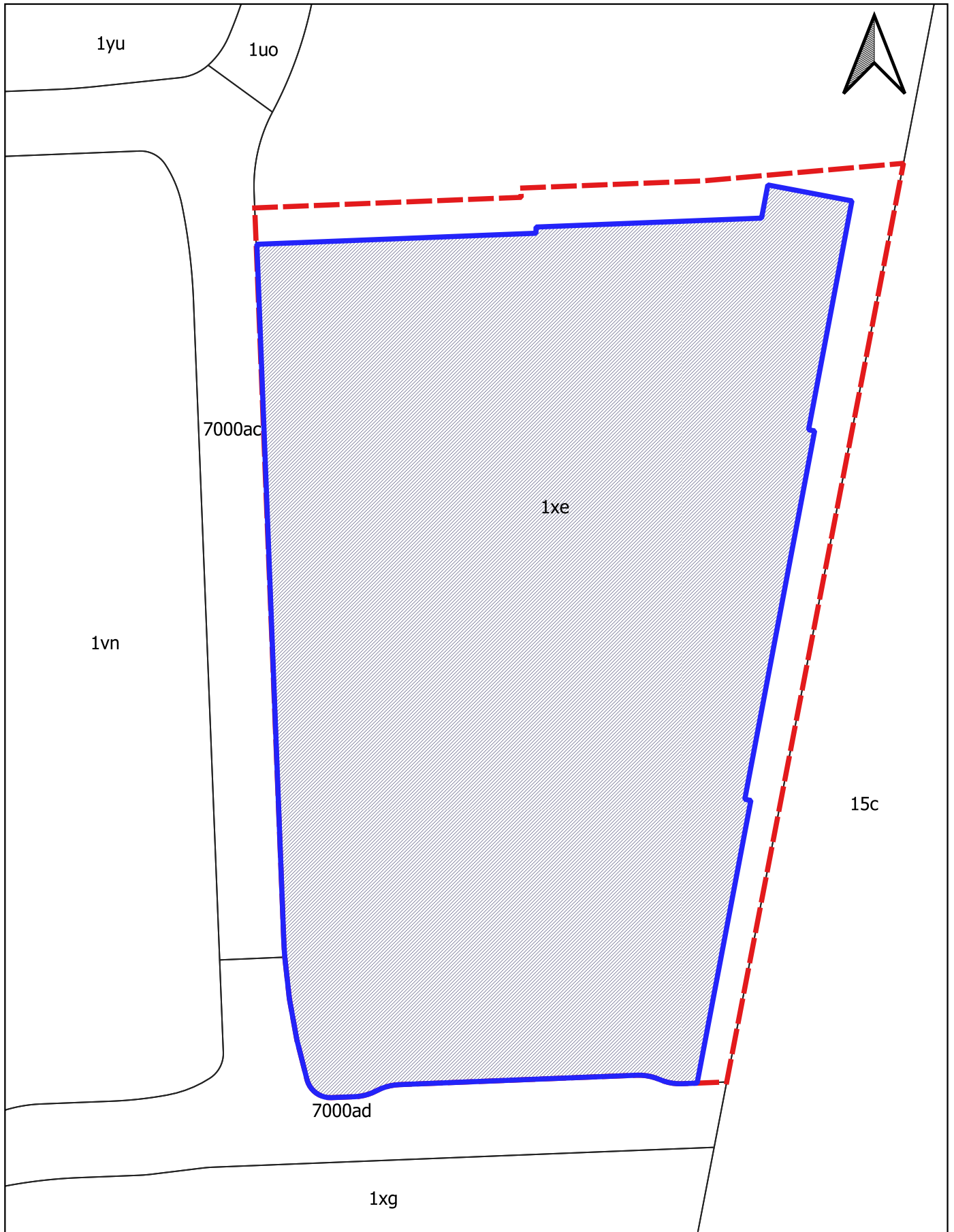
# Bilag 1 - Eksisterende forhold



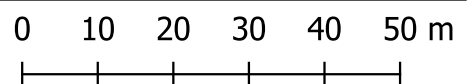
 Lokalplangrænse

0 50 100 150 200 m  


# Bilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse     Byggefelt





# Bilag 3 - Situationsplan



# Bilag 4 – Facader mod øst



PRINCIP 2.1  
 BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
 VINDUER + INDRAMMET PLADE

PRINCIP 2.2  
 BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
 VINDUER FORSKUDT  
 RECES / FUGE SKIFTE MELLEM VINDUER  
 RYTME: 2 - 3 / 3 - 2  
 FRANSK ALTAN MED GLASVÆRN  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES

PRINCIP 2.1  
 BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
 VINDUER + INDRAMMET PLADE

PRINCIP 2.2  
 BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
 VINDUER FORSKUDT  
 RECES / FUGE SKIFTE MELLEM VINDUER  
 RYTME: 2 - 3 / 3 - 2  
 FRANSK ALTAN MED GLASVÆRN  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES

PRINCIP 2.1  
 BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
 VINDUER + INDRAMMET PLADE



PRINCIP 1.1.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVE  
 VINDUER + TRÆLISTER  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES

PRINCIP 1.2.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER FORSKUDT  
 RECES / FUGE SKIFTE VED OG MELLEM VINDUER  
 TRÆLISTER I STUEN  
 FRANSK ALTAN MED BALUSTREVÆRN

PRINCIP 1.1.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER + TRÆLISTER  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES

PRINCIP 1.2.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER FORSKUDT  
 RECES / FUGE SKIFTE VED OG MELLEM VINDUER  
 TRÆLISTER I STUEN  
 FRANSK ALTAN MED BALUSTREVÆRN

PRINCIP 1.1.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER + TRÆLISTER  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES

BF - 8

# Bilag 5 – Facader mod syd mellem bebyggelsen / gadefacader mod syd



PRINCIP 1.1.2  
GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
VINDUER + TRÆLISTER  
RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
ALTAN MED BALUSTREVÆRN



PRINCIP 1.2.2  
GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
VINDUER FORSKUDT  
TRÆLISTER I STUEN  
ALTAN MED BALUSTREVÆRN FORSKUDT



GAVL FACADE  
BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
TRÆLISTER PÅ HJØRNE MOTIV PÅ BUNDEN OG TOPPEN  
BEGRØNNING PÅ FACADE



GAVL FACADE  
GRÅ MURSTEN / MØRKEFARVER  
KARNAP MOTIV MED TRÆBEKLÆDNING  
HJØRNE I RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
BEGRØNNING PÅ FACADE



RÆKKEHUS TYPE 1  
FARVE BETON / LYS FARVER  
TRÆLISTER I STUEN



PRINCIP 2.2  
BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
VINDUER FORSKUDT  
FRANSK ALTAN MED GLASVÆRN  
RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
ALU-GLAS-ALU ALTAN FORSKUDT

PRINCIP 2.1  
BEIGE MURSTEN / LYS FARVER  
VINDUER + INDRAMMET PLADE  
FRANSK ALTAN MED GLASVÆRN  
RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
ALU-GLAS-ALU ALTAN

# Bilag 6 – Gadefacader mod vest



BF - 8

PRINCIP 1.1.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER + TRÆLISTER  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
 ALTAN MED BALUSTREVÆRN

PRINCIP 1.2.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER FORSKUDT  
 TRÆLISTER I STUEN  
 ALTAN MED BALUSTREVÆRN FORSKUDT

PRINCIP 1.1.2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 VINDUER + TRÆLISTER  
 RECES I STUEN / FUGE SKIFTES  
 ALTAN MED BALUSTREVÆRN



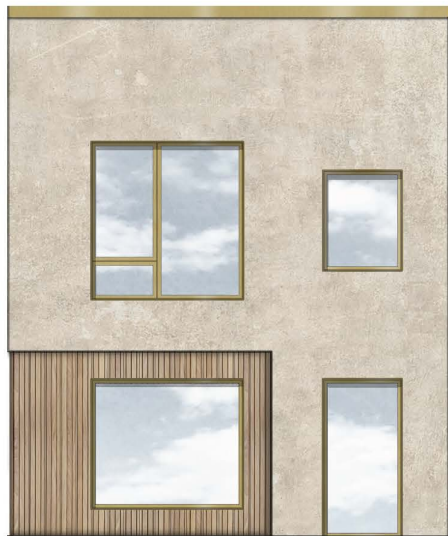
BF - 10

RÆKKEHUS TYPE 1 GAVL  
 FARVE BETON / LYS FARVER  
 TRÆLISTER I STUEN  
 BEGRØNNING PÅ GAVLE

RÆKKEHUSE TYPE 2  
 GRÅ MURSTEN / MØRKE FARVER  
 TÅRNE MOTIV I TRÆ BEKLÆDNING

RÆKKEHUS TYPE 1 GAVL  
 FARVE BETON / LYS FARVER  
 TRÆLISTER I STUEN  
 BEGRØNNING PÅ GAVLE

# Bilag 7 – Facade og gavlprincipper, rækkehuse



OPSTALT



GAVLE



OPSTALT



GAVLE

# Bilag 8 - Gavle



TRÆ KARNAP + TRÆ LISTER I STUEN + BEGRØNNING

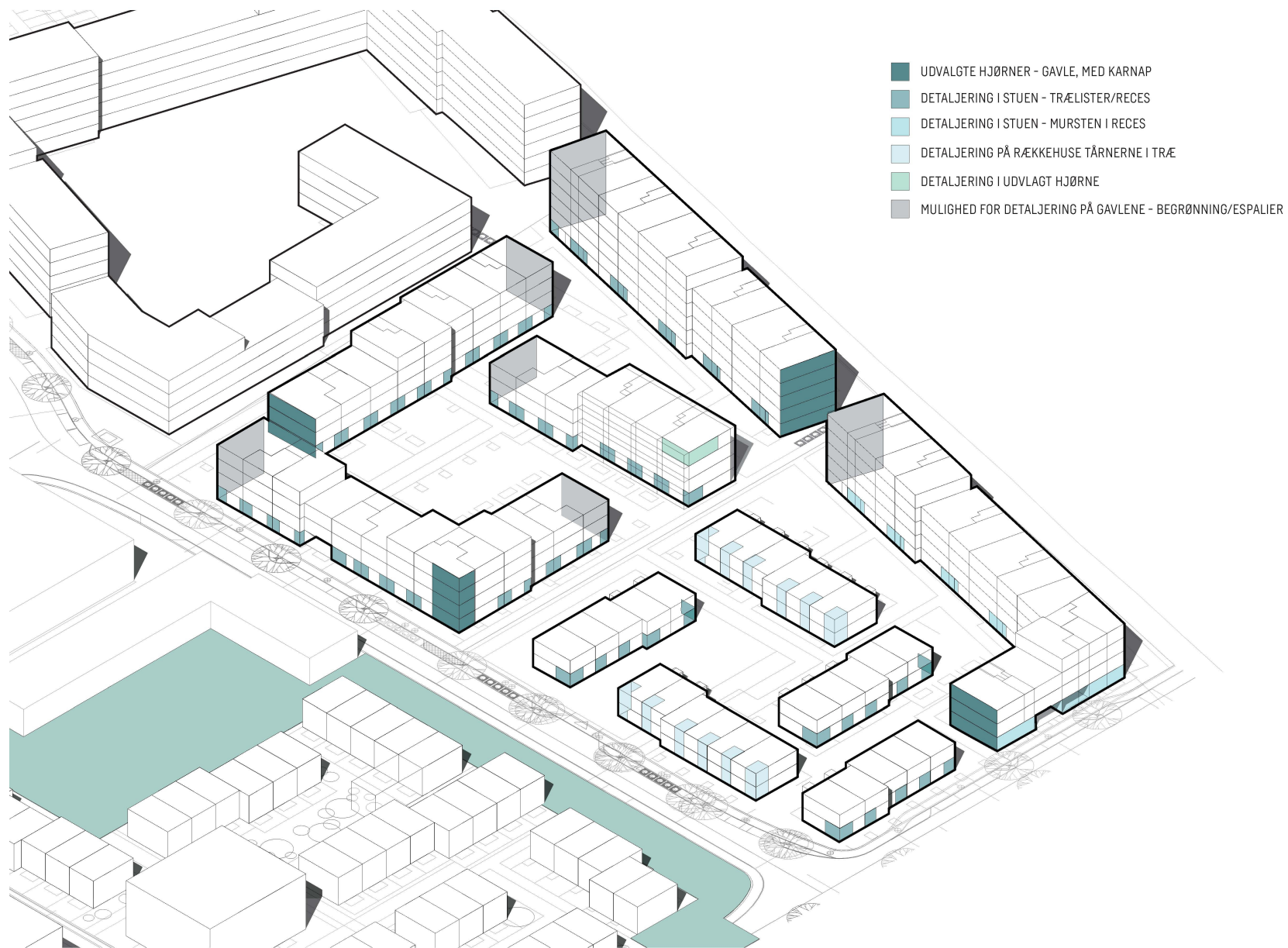


OPSTALT



ESPALIER I TRÆ + TRÆLISTER I STUEN + BEGRØNNING

## Bilag 9 – diagram, facadedetaljering



# Bilag 10 – Kantzoner



KANTZONER TYPER

- Kantzoner mod gade
- Store terrasser
- Sekundær terrasser



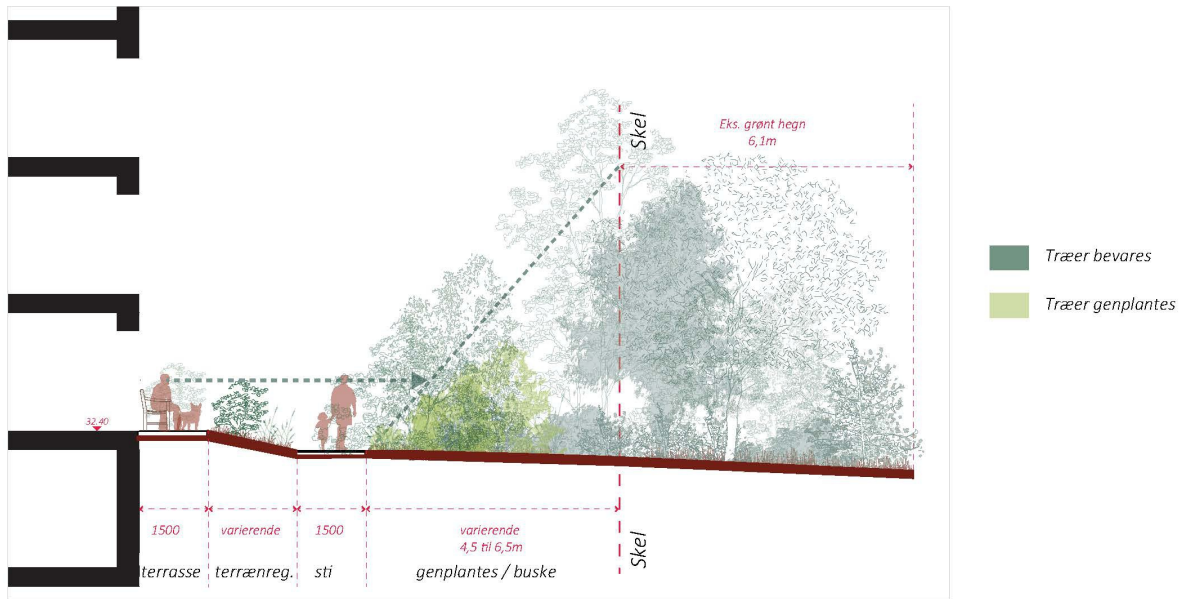
# Bilag 11 – Kantzoner



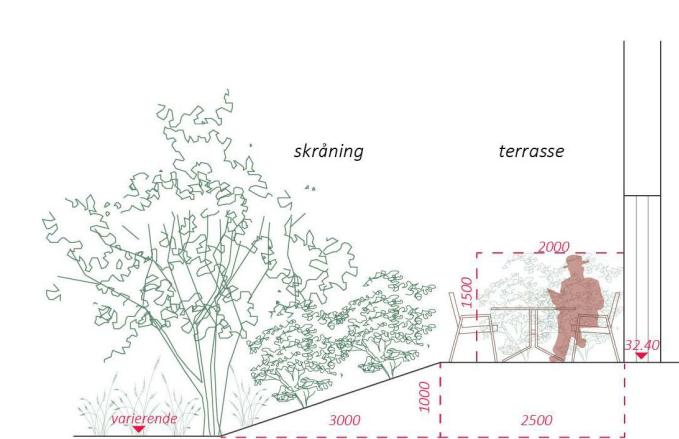
KANTZONER TYPER

- Kantzoner mod gade
- Store terrasser
- Sekundær terrasser

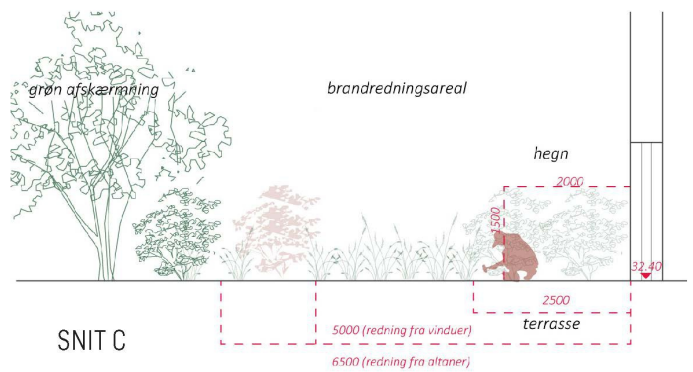
# Bilag 11 – Snit i kantzoner



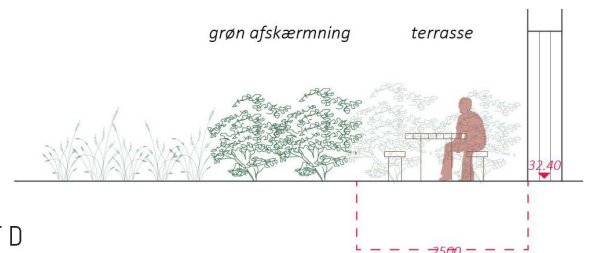
SNIT A - FREMTIDIGE FORHOLD



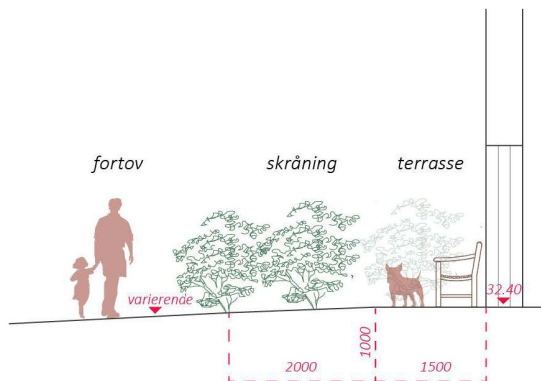
SNIT A



SNIT C

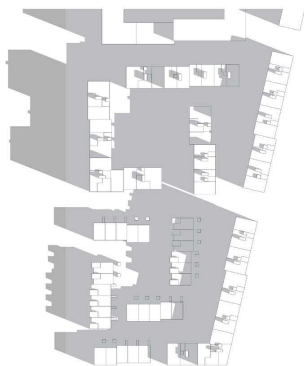


SNIT D

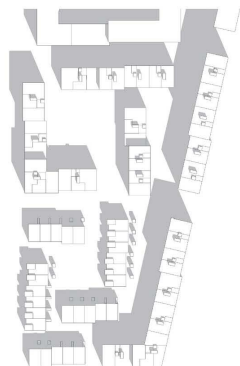


SNIT B

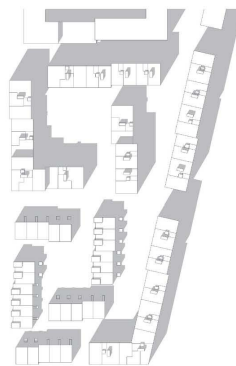
# Bilag 12 - skyggediagrammet



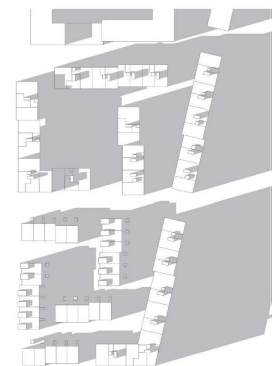
Jævnøgn kl. 9



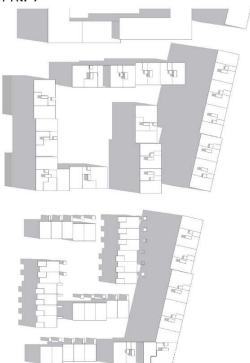
Jævnøgn kl. 12



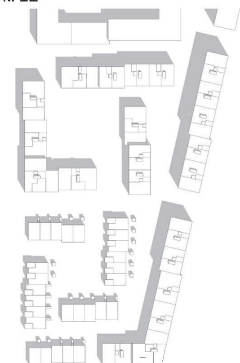
Jævnøgn kl. 15



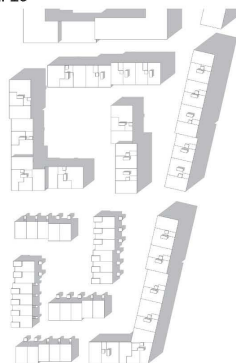
Jævnøgn kl. 18



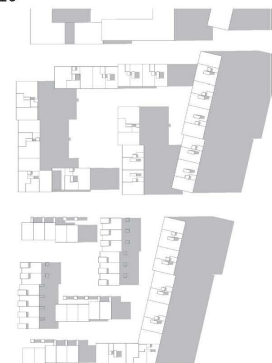
Sommer kl. 9



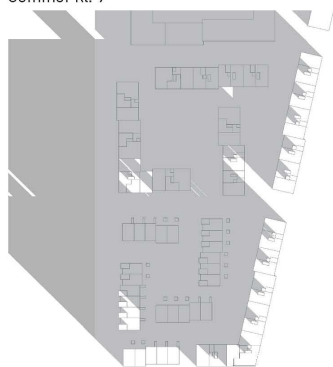
Sommer kl. 12



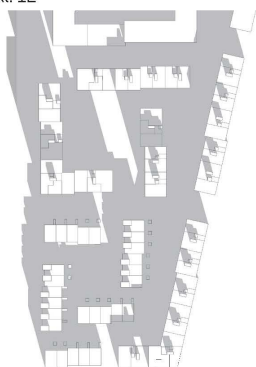
Sommer kl. 15



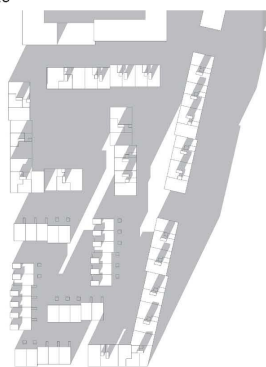
Sommer kl. 18



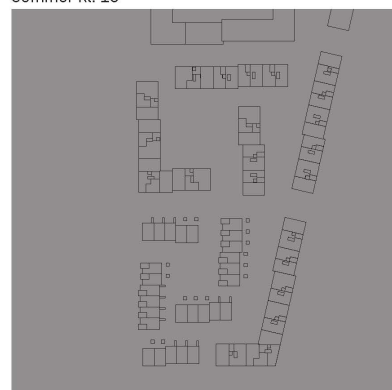
Vinter kl. 9



Vinter kl. 12



Vinter kl. 15



Vinter kl. 18