



Lokalplan 4.42

Rammeplan for Nærheden
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.42 for Nærheden – en bydel i Hedehusene

Indhold:

Lokalplan	1
Lokalplan 4.42	2
Redegørelse	4
Indledning	4
Områdets beliggenhed	5
Baggrund for lokalplanen	5
Lokalplanens formål og indhold	11
Områdets historie og eksisterende forhold	11
Forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering	17
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	17
Tilladelser fra andre myndigheder	18
Lokalplanens bestemmelser	23
§ 1. Lokalplanens formål	23
§ 2. Områdets afgrænsning	23
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	23
§ 4. Områdets anvendelse	24
§ 5. Udstykning	25
§ 6. Veje og stier	25
§ 7. Parkering	27
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 9. Bebyggelsens udseende	29
§ 10. Ubebyggede arealer	30
§ 11. Terrænregulering	33
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	33
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	33
§ 14. Støj og vibrationer	33
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	34

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Illustrationsplan
- Bilag 4: Delområder og bebyggelsesprocenter for storparceller
- Bilag 5: Veje
- Bilag 5A: Adgangsvej
- Bilag 5B: Fordelingsvej
- Bilag 5C: Lokalvej / boligvej
- Bilag 5D: P-huse og vejparkering
- Bilag 6: Parkbånd / Loop
- Bilag 6A: Planteliste til parkbånd / Loop
- Bilag 6B: Placering af udekøkken og byhaver
- Bilag 7: Delområde 8, Stationsområde Syd
- Bilag 8: Terræn
- Bilag 9: Princip for kantzoner
- Bilag 10: Delområde 1.1, byggefelter, overkørsler
- Bilag 11: Delområde 1.1, illustrationsplan
- Bilag 12A: Delområde 1.1, princip for facader (opstalt)
- Bilag 12B: Delområde 1.1, princip for bygningshøjder (snit)
- Bilag 13: Delområde 1.1, principper for udstykning

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 mindst 8 uger. 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 omfatter et område i Hedehusene syd for stationen og banen, øst for Reerslevvej, vest for Solhøjvej og nord for Stenbuen.

Lokalplanens område dækker den kommende bydel Nærheden og er på 65 hektar.

Baggrund for lokalplanen

Høje-Taastrup Kommune og Realdania By etablerede i 2013 et partnerskab NærHeden P/S med henblik på byudvikling af lokalplanens område. Parterne ejer hver 50 % af selskabet.

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.

Nærhedens bestyrelse valgte at gå videre med Arkitema som hovedrådgiver for den fysiske del af udviklingsplanen, med Orbicon, Via Trafik, Esbensen, Karres en Brands og Every Day som underrådgivere.

Udviklingsplan

"Udviklingsplan for NærHeden, fremtidens forstad, oktober 2015" sætter retning for udvikling af den nye bydel i Hedehusene og danner baggrund for indholdet af nærværende lokalplan 4.42.

Udviklingsplanen er struktureret ud fra fire grundlæggende strategier: Tæthed og byliv, fællesskab og aktiviteter, nem og smart hverdag samt klima, miljø og ressourcer.

4 kvarterer

Et markant træk i udviklingsplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper.

- Havekvarteret mod syd er planlagt til den mest åbne og lave bebyggelse i Nærheden, med mulighed for punkthuse, byvillaer og rækkehuse i 2-3 etager. Nettotætheden i kvarteret som helhed er 75 %.
- Teglværkskvarteret mod vest er et forholdsvis lille kvarter og karakteriseret med blandet bebyggelse i 2-4 etager med større tæthed end i Havekvarteret. Nettotætheden i kvarteret som helhed er 116 %.
- Stationskvarteret mod nord vil have en bebyggelse, som er mere urban, sammensat og kompakt end de øvrige kvarterer og med både boliger og erhverv i overvejende 2-4, med mulighed for 5 etager. Nettotætheden i kvarteret som helhed er 127 %.
- Søkvarteret mod øst grænser op til det åbne land samt områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Kvarteret er udviklingsplanens sidste etape og er planlagt med tæt bebyggelse langs storparcellernes kanter og i 3-4 etager med mulighed for 5 etager. Nettotætheden i kvarteret som helhed er 127 %.

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



De fire kvarterer

Udviklingsplanen planlægger for en bruttotæthed (hele Nærhedens areal) på 65 % og en nettotæthed (indenfor storparceller) på 117 %.

Nærheden er primært en boligbydel (ca. 85 % boliger), men der planlægges i udviklingsplanen også for andre byfunktioner. I de enkelte kvarterer kan indplaceres beboer- / kultur- / kvarterhuse, kontorer, liberale erhverv, skoler og institutioner samt parkeringshuse.

Storparceller

De enkelte kvarterer inddeles i udviklingsplanen i mindre boligklynger / storparceller med mulighed for varierende tætheder.

Det er hensigten, at storparcellerne og bebyggelserne i de fire kvarterer skal sikre varieret bebyggelse i hver enkelt storparcel både hvad angår bebyggelsestyper (rækkehuse, byhuse, etagehuse mv.) og i bebyggelsens facadeudtryk og arkitektur.



Eksempel på boligklynge / storparcel

Kantzone

Ifølge udviklingsplanen er kantzonen et vigtigt virkemiddel i Nærhedens vision om at skabe byliv og understøtte fællesskabsdannelse og socialt liv.

Kantzonen kan gives varieret bredde, danner overgangen mellem bebyggelse og byrum og kan være f.eks. være forhavede, baghavede, terrasse, bænk eller plantekasse.

Parkbånd, "Loop"

Et markant element i udviklingsplanen er et rekreativt parkbånd, kaldet "Loopet", der i lokalplanens område strækker sig fra Hedehusene Station i vest til tunnelen under banen i øst.

I parkbåndet, "Loopet" etableres bydelens gennemgående hovedsti for cyklister og gående, som udføres med fast belægning. Loopet er også transportkanal for regnvand og indeholder forsænkede områder til opsamling og forsinkelse af regnvandet ved større regnskyl. Mindre stier krydser parkbåndet og forbinder hermed de enkelte bydele og bebyggelser.

Parkbåndet skal opleves relativt naturpræget, men der placeres områder til forskellige aktiviteter som leg, idræt og ophold, som får et mere intensivt udtryk ved f.eks. møblering, beplantning og befæstelse.

Læringsklynge

I et særligt delområde samles skole (byens hus), institutioner, eventuel dagligvarebutik, springcenter og parkering i en "læringsklynge" omkring et stort, centralt, grønt byrum.



NEM HVERDAG

Klyngen orienterer sig mod centrum for på den måde hele tiden at skabe overblik og bevægelser på tværs af klyngen og dermed gøre hverdagens funktioner nemmere. Den bløde trafik ledes ind i Loopet, hvor man kan få adgang til klyngens funktioner. Klyngen håndterer den hårde trafik fra området ude fra.

Terrænregulering

Nord for Teglværkskvarteret op til Hedehusene Station ønskes det at retablere den sydlige stationsforplads, og øst herfor bearbejdes terrænet, så der skabes en bakke med et fodaftryk på ca. 100.000 m²

En kommende broforbindelse over banetracéet til Hede volden udgår fra bakken.



Bro over banen

Veje og pladser

Ifølge udviklingsplanen anlægges der i området 3 typer af veje. Adgangsvej 40 km/t, fordelingsvej 40 km/t og lokalvej 15 km/t.

Adgangsvejen etableres i hele sin længde med fortove og cykelstier i begge sider, med vejtræer og belysning med mastearmaturer.

Fordelingsveje fordeler den interne trafik og etableres med fortove i hele længden og cykelstier på centrale strækninger. Der etableres gadeparkering, plantezoner og lysarmaturer gives et lavere belysningspunkt end på adgangsvejen.

Lokalveje er på udvalgte strækninger enkeltsporede og anlægges som "shared space" med ensartet belægning og plantebede til regnvand, vejtræer, cykelparkering m.m.

Vejtræer plantes efter følgende princip: Dobbelttrækker langs adgangsvejen, enkelttrækker langs fordelingsveje og i grupper på lokalveje.

Hvor forskudte vejforløb (fordelingsveje) mødes, etableres der mindre pladsdannelser, kvarterpladser. Pladserne skal være med til at nedskalere vejforløbene, så farten på trafikken holdes nede. Kørebanen får et buet forløb over pladsen, som udformes med en overflade, der afviger fra vejens.

Pladserne indrettes med siddepladser og opholdsmuligheder, med cykelparkering og eventuelt med areal til affaldshåndtering.

Pladserne beplantes med grupper af større, karaktergivende træer og eventuelt også med græsser og stauder visse steder

og forsynes med regnvandsløsninger, som kan tilbageholde regnvand fra veje, i f.eks. regnbede. - LAR løsninger med nedsivning indenfor forureningskortlagte arealer forudsætter en indhentning af § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Den sydlige stationsforplads ønskes fornyet med udgangspunkt i forlængelse af det grønne stiforløb, og området omlægges, idet antallet af parkeringspladser til biler bevares og der skabes plads til ca. 400 cykler samt opholdsarealer. Nedgangen til den eksisterende tunnel bearbejdes til en ny, bred og landskabelig rampe.

Parkeringskoncept

Den overordnede hensigt med Nærhedens parkeringskoncept er at sikre en høj bykvalitet. Derfor placeres en stor del af de parkerede biler i små p-anlæg, så de ikke optager plads i byrum og på veje. Antallet af p-huse sikrer, at der for alle er korte afstande til de parkerede biler.

Ca. 40 % af parkeringspladserne etableres således på terræn – i boligklyngen, integreret i den enkelte bolig, langs gader og veje samt på arealer langs jernbanen - og resten i små lokale parkeringshuse.

Cykelparkering skal placeres så nær som muligt på indgange og hver gruppe må maksimalt rumme 30-40 pladser.



Klimasikring, bæredygtighed

I forhold til klimasikring, miljø og infrastruktur ønsker Nærheden en bæredygtig tilgang til løsning af den enkelte anlægsopgave, og et af målene for Nærheden er endvidere, byggerierne samlet set er CO2 neutral i forhold til bygningsdrift. Dette understøttes ved at bydelens varmeforsyning er lavtemperaturfjernvarme.

Regnvand i Nærheden holdes som udgangspunkt på overfladen i kanaler, grøfter eller i regnbede. Formålet er at skabe rekreative værdier i byrummet med vandhuller og små søer efter større regnskyl. Desuden kan man med denne løsning aflaste kloaksystemet og undgå potentielle skader efter

skybrud, fordi vandet kan ledes væk fra området.

Regnvand fra tage og mindre trafikerede områder håndteres i ét system, og regnvand fra trafikarealer håndteres i et andet system. Det skyldes, at regnvand fra trafikarealer kan indeholde rester af olie, som skal fjernes fra regnvand før tilledning til recipient. Vejene er indrettet, så de i tilfælde af skybrud kan lede alt regnvandet bort fra området, så skader kan undgås.

I den vestlige del af Nærheden bliver regnvandet opsamlet og forsinket i Loopet, inden det ledes til det offentlige regnvandssystem som via Sejlbjerg Mose afleder til Lille Vejleå.

Den samlede afvanding for den vestlige del forventes udformet, så den opfylder kravene i landsvæsenskommissionskendelsen fra 1970. Dette kan opnås ved bl.a. magasinering i Loopet og på de enkelte storparceller. For storparcellerne syd for Loopet forventes der at blive givet mulighed for en større afledning end anført i kendelsen. Dette kompenseres der for ved at udnytte Loopet til magasinering for storparcellerne nord for Loopet. Herved sikres, at det eksisterende ledningssystem og Sejlbjerg Mose ikke overbelastes.

I den østlige del af Nærheden er regnvandet i dag planlagt til at blive ledt til det offentlige regnvandssystem via Baldersbækken. For størstedelen af området forventes der at blive givet mulighed for afledning af det forsinkede, overskydende regnvand til Lille Vejleå via en ændring i spildevandsplan.

I en mindre del af det nordøstlige område i Nærheden bibeholdes den planlagte afledning til det offentlige regnvandssystem via Baldersbækken.

Delområde 1.1

Nærheden P/S har ønsket, at nærværende lokalplan udover rammebestemmelser for hele Nærhedens område også skal indeholde mere specifikke bestemmelser for en storparcel i Havekvarteret.

På baggrund af et skitseforslag indeholder lokalplanen derfor også bestemmelser for et delområde 1.1, således at der kan opføres en tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens bestemmelser er overvejende fastsat på baggrund af indhold i "NærHeden, Udviklingsplan, november 2015", se tidligere afsnit herom, med henblik på realisering af udviklingsplanen.

Lokalplanen har med undtagelse af bestemmelser for delområde 1.1, parkbånd/Loop, veje, pladser og naturområder karakter af rammelokalplan.

Lokalplanområdet omfatter 8 delområder samt veje og pladser. Delområderne er fire bykvarterer, et område for læring, idræt m.m., et gennemgående parkbånd, "Loop" med hovedstiforbindelse, naturområder til rekreative formål under hensyntagen til natur og arter beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og habitatbekendtgørelsen og et stationsområde syd for Hedehusene Station.

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge de overordnede rammer for anvendelse og beliggenhed af arealer til udvikling af et nyt byområde i Hedehusene
- At sikre principiel beliggenhed og udformning af veje, stier og pladser samt parkbånd / "Loop" og naturområder
- At fastlægge anvendelse af parkbånd / "Loop", herunder til klimasikring
- At fastlægge rammer for efterfølgende lokalplanlægning
- At fastlægge detailbestemmelser for delområde 1.1 - en tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser for områdets anvendelse, principper for bebyggelsers omfang og udseende, for vejenes fremtræden og parkeringskrav.

Der udover indeholder lokalplanen bestemmelser for delområde 1.1 med henblik på opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse. Bestemmelserne fastsætter bl.a. bebyggelsens udseende, omfang og beliggenhed samt fremtræden af de ubebyggede arealer.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter ca. 65 hektar tidligere industriområde, landbrugsareal samt naturområde med bl.a. Sejlbjerg Mose.

På det tidligere industriområde vest for Sejlbjerg lå A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980. Det var den største industriarbejdsplads i Høje-Taastrup Kommune fra slutningen af den 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.

De tidligere erhvervsaktiviteter har medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven.

I dag er stort set alle bygninger og anlæg på de tidligere industriarealer vest for Sejlbjerg fjernet. I slutningen af 2015 blev en af de sidste store haller nedrevet for at give plads til en bygning til bl.a. springgymnastik.

Lokalplanens område øst for Sejlbjerg ligger som marker og naturområder, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og med arter, som er beskyttede efter habitatbekendtgørelsen.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet med afsæt i Udviklingsplanen for Nærheden.

Med Kommuneplantillæg nr. 14 er der foretaget enkelte ændringer og præciseringer til Kommuneplan 2014, således at planlægningen understøtter en helhedsorienteret udvikling af Nærhedens areal og en hensigtsmæssig kobling af området til eksisterende by og omgivelser. Det vurderes, at Nærhedens udviklingsplan og ændringer til kommuneplanlægningen understøtter de overordnede strategiske mål for udviklingen af Hedehusene by.

Kommuneplantillægget vil sammen med Kommuneplan 2014 udgøre det planmæssige grundlag for lokalplan 4.42

Kommuneplantillæg nr. 14 indeholder følgende ændringer til kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser:

Hovedstruktur

- En udvidelse af det stationsnære område, der afgrænses med matrikel 5 Truelstrup Mark Reerslev, 1pf Kallerup Gaarde Hedehusene og 9n Baldersbrønde By Hedehusene.
- Planlagte fordelingsveje der forbinder arealet internt og med omgivelser mod øst.
- Planlagte gang- og cykelstier samt lokale rekreative ruter, der forbinder arealet internt og med omgivelser.
- Sammenlægning og justering af rammeområder, hhv. 3601 (vest), 3861 (øst) og 3632 (sydvest- uden for Nærhedens areal).
- I rammeområde 3861 mod øst udlægges hele arealet til bolig- og erhvervsformål.

Rammebestemmelser

- En højere bebyggelsesprocent inden for Nærhedens areal:

Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for hele Nærhedens areal: Bruttotæthed 66 % og bebyggelsestæthed inden for byggefelter: 117 %.

Bebyggelsesprocenter fordeler sig som følger inden for rammeområderne:

- Rammeområde 3601: Bruttotæthed gennemsnitlig 113 % og bebyggelsestæthed inden for byggefelter 67 %. Maksimal bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 160 %.
 - Rammeområde 3861: Bruttotæthed gennemsnitlig 120 %, og bebyggelsestæthed inden for byggefelter 64 %. Maksimal bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 180 %.
- Opholdsareal svarende til en passende andel af etagearealet.
 - Maksimalt 6 etager.

Lokalplaner

Inden for delområde 5, "Læringsklynge" i nærværende lokalplan ligger et areal, som er omfattet af lokalplan 4.42.1 for et område til offentlige formål (springcenter) i Hedehusene. Med denne lokalplan kan der opføres en bygning til idrætsformål.

Lokalplan 4.42.1 er vedtaget af Byrådet den 15. marts 2016.

Zoneforhold

Med undtagelse af matr.nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev ligger lokalplanens område i byzone.

Matr.nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev er i Kommuneplan 2014 udlagt som fremtidigt byzoneareal i planperioden og overføres med nærværende lokalplan til byzone.

Zone om Roskilde Lufthavn

Lokalplanens område ligger indenfor en i kommuneplanen udlagt 13 km zone om Roskilde Lufthavn, der bør derfor ikke etableres anlæg, som kan tiltrække fugle.

Lokalplanen er ikke modstrid med dette.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog byrådet Strategisk Energi- og Klimaplan 2020. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter, herunder Nærheden indeholde smart-city elementer, f.eks. løsninger indenfor energiforsyning, vand- og spildevand, transport m.v.

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger, lavtemperatur fjernvarme og CO2 neutral i forhold til bygningernes forbrug.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forventes udlagt med mulighed for tilslutning til lavtemperaturfjernvarme. (Varmeforsyningsloven.)

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Kloakering

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

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område. Det vil sige, at der er kloakeret for henholdsvis spildevand og regnvand i denne del af lokalplanområdet.

Den østlige del af lokalplanområdet er i den gældende spildevandsplan udlagt som et planlagt separatkloakeret område. I forbindelse med en revision eller evt. tillæg til den gældende spildevandsplan vil kommunen vurdere, om planen for området kan ændres således, at dele af overfladevandet fra den østlige del af området kan udledes til Lille Vejleå. Den offentlige kloakering i dette område vil herefter alene varetage håndtering af spildevand fra boliger m.v.

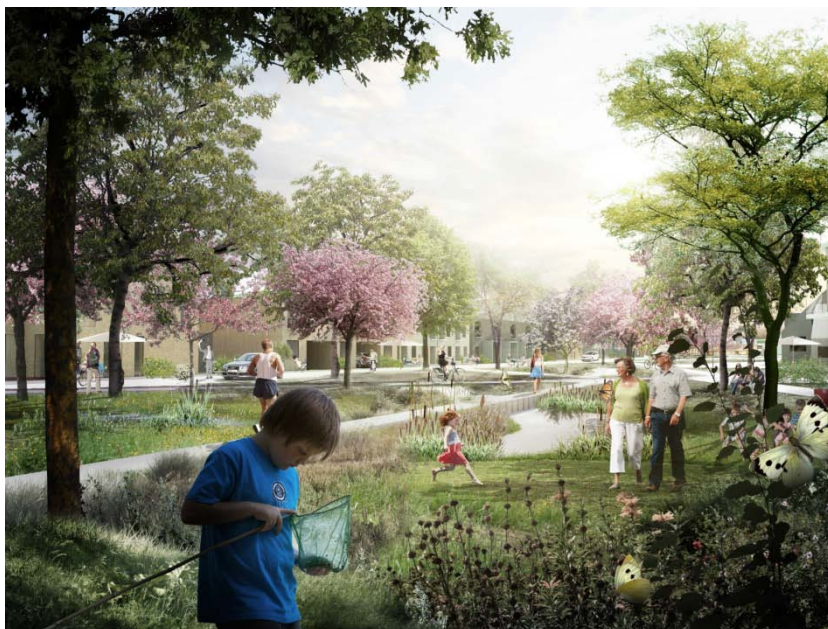
Regnvand

Nærheden ønsker at håndtere regnvand i lokalplanområdet ved hjælp af Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

Dette passer godt med kommunens vedtagne strategi for håndtering af regnvand.

Strategien beskriver, at kommunen ønsker bæredygtige fremtidssikrede løsninger vedrørende regnvandshåndtering. Kommunen ønsker desuden, at regnvand skal ses som en ressource, som kan skabe mulighed for leg, læring og bevægelse samt forskellige naturoplevelser til glæde for borgerne i kommunen.

Lokal Afledning af Regnvand er mange ting. Det kan f.eks. være nedsivning, regnbede eller belægninger, hvor regnvandet kan trænge igennem. Det kan også være kanaler og grøfter langs veje og pladser eller områder, hvor vandet kan stuve op i kortere tid. Disse løsninger skal medvirke til at begrænse belastningen af det offentlige regnvandssystem og fremme vandets naturlige kredsløb.



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. Baggrund

til udarbejdelse af Affaldsplan er den statslige strategi for håndtering af affald. Strategien hedder "Danmark uden affald". Hvis vi ikke længere skal have affald, er det nødvendigt at se på affald som en ressource.

I dag afbrænder vi 80 % af vores affald. Det skal ændres, og vi skal blive meget bedre til at genanvende materialer og ressourcer og sende dem tilbage i det økonomiske kredsløb. Regeringen har blandt andet som mål, at vi i 2022 genanvender 50 % af husholdningsaffaldet. I Høje-Taastrup Kommune genanvender vi i dag 20 % af husholdningsaffaldet. Regeringen har besluttet målene og kommunerne har frihed til selv at bestemme, hvordan de nås.

Målet er, at det skal være let at komme af med sit husholdningsaffald i Nærheden. Samtidig skal mere af affaldet genanvendes for at udnytte de eksisterende ressourcer bedre. Først og fremmest skal det være let at sortere sit affald i de enkelte boliger. Det planlægges, at der tæt ved hver boligklynge bliver placeret indkast til underjordiske affaldsbeholdere som sikrer, at beboerne let kan komme af med deres sorterede affald. Den underjordiske opmagasinerings af affaldet gør det muligt at få området med indkastene til at fremtræde indbydende, selvom affaldet sorteres i flere fraktioner, end de fleste i dag er vant til. Løsningen er fleksibel i forhold til fremtidige ændrede krav om opdeling af affaldet i flere fraktioner.

Løsningerne skal selvfølgelig til enhver tid leve op til de gældende regler i Regulativ for husholdningsaffald, men det kan være nødvendigt i en periode at foretage bedre sortering/opdeling end krævet for at fremtidssikre affaldsløsningerne.

Grundvandsforhold i Nærheden

Hele Høje-Taastrup Kommune er i den statslige vandplanlægning udpeget som "område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Lokalplanområdet er beliggende inden for indsatsplanområdet for Solhøj Kildeplads.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Solhøj Kildeplads, mens den sidste del enten ligger uden for oplande til almen vandforsyning eller på grænsen af indvindingsoplandet til Hedehusene Østre Vandværk.

Grundvandsreddegørelsen for lokalplanområdet kan ses i Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1533 af 10.12.2015) skal der foretages en miljøvurdering af planer som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, der er omfattet af lovbekendtgørelsens bilag 3 og 4. Hvis planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingsloven omfatter desuden planer som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, og planer som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen vurderer, at lokalplanen er omfattet af miljøvurderingsloven, og har udarbejdet en miljøvurderingsrapport i forbindelse med lokalplanforslaget.

Miljøvurderingen redegør for de miljøpåvirkninger som forventes at blive en konsekvens – direkte eller indirekte – af lokalplanen.

På baggrund af lokalplanens anvendelsesbestemmelser og den store afstand fra Nærheden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, vurderer kommunen, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Der er derfor ikke udarbejdet en konsekvensvurdering.

Den strategiske miljøvurdering er afgrænset til at beskrive og vurdere følgende miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Overfladevand
- Landskab
- Kumulative virkninger

Miljøvurderingen beskriver de sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til de nævnte miljøfaktorer som følger af en vedtagelse af lokalplan 4.42. Vurderingen er gennemført på baggrund af generel viden om indvirkningerne af de i lokalplanen forudsatte aktiviteter.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Kommende lokalplaner for områder tæt på banen skal forholde sig til støj og vibrationer fra denne. Jf. bl.a. Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner.

Det forventes umiddelbart, at jernbanestøjen på sigt vil aftage i takt med, at den nye jernbane Ringsted-Køge tages i brug.

Afhængig af støjforholdene når kommende lokalplaner udarbejdes, kan der f.eks. opstilles en støjskærm langs banen, ligesom der kan stilles krav til, at facader langs denne og andre støjbelastede områder skal udføres med tunge ydervægge og støjdæmpende vinduer.

Tilladelser fra andre myndigheder

Naturbeskyttelseslovens § 3

I lokalplanområdet findes 4 vådområder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3: Sejlbjerg Mose med omkringliggende engarealer, to søer med omkringliggende mose- og engarealer og et mindre vandhul.

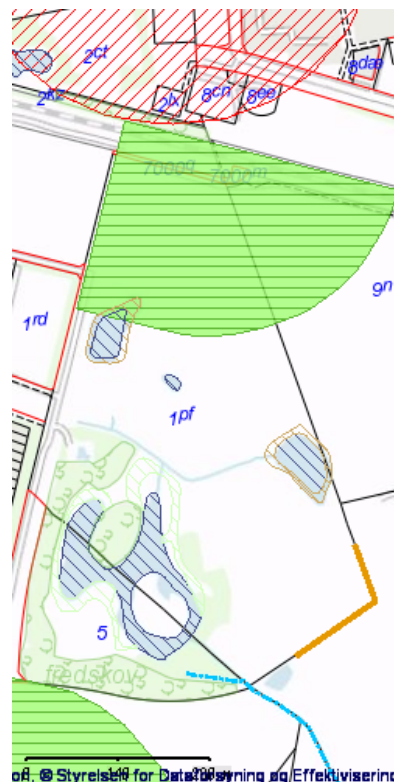
Områderne ligger i lokalplanens delområde 7, "Naturområde" øst for Sejlbjerg.

Skovbyggelinjer

Nord for banelegemet ligger et mindre fredskovsareal, som kaster 300 m skovbyggelinje på den nordlige del af matr.nr. 1pf Kallerup Gde, Hedehusene og 9n Baldersbrønde, Hedehusene.

Skovbyggelinjen vil søges reduceret hos Naturstyrelsen.

Desuden findes fredskovsareal i områdets sydlige del, som ikke kaster skovbyggelinje.



Skovbyggelinje, beskyttet dige og beskyttet natur

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter.

Habitatbekendtgørelsens § 6 fastsætter krav om vurdering af planer med henblik på at vurdere, om planen kan have en væsentlig påvirkning af et Natura 2000 områdes udpegningsgrundlag.

Lokalplanområde 4.42 ligger ca. 4,5 km syd for Natura 2000-området "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (Habitatområde 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.

Lokalplanområdet ligger i direkte forbindelse med Hedehusene by. Lokalplanens planlægning for en ny bydel med boliger, erhverv, offentlige formål og enkelte butikker vurderes ikke at kunne medføre nye forstyrrelser i de to Natura 2000-områder. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-områderne og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderes det, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. EU's medlemslande er forpligtet til at træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Habitatdirektivet har direkte og bindende virkning, og forpligter kommunen i forbindelse med lokalplanlægning. Hvis der således konstateres arter omfattet af direktivets artikel 12, bilag IV, skal det sikres, at planen lever op til denne beskyttelse – evt. ved justeringer af planen eller iværksættelse af foranstaltninger, som sikrer de beskyttede arters yngle- og levevilkår.

Padder

Inden for lokalplanområdet er der i 2 vandhuller nord for Sejlbjerg Mose i perioden 2006-2016 konstateret ynglefremkomster af Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, der begge er omfattet af habitatdirektivets artikel 12, bilag IV. Ved den seneste registrering i 2016 er der kun registreret ynglefremkomst af Spidssnudet Frø og kun i det vestlige vandhul.

Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander opholder sig kun i vandhullerne i forbindelse med yngleperioden. Resten af året opholder de sig på levesteder i nærheden. Der er en række potentielle levesteder inden for lokalplanområdet med de største arealer liggende syd for omkring Sejlbjerg Mose, men også arealer i den vestlige del af lokalplanområdet vurderes at være potentielle levesteder.

Rammelokalplanen udlægger både storparceller på arealer, der i dag er potentielle levesteder og storparceller omkring ynglelokaliteterne. Endvidere etableres der veje i området, som krydser paddernes spredningsveje. Foruden de direkte følger af lokalplanen vil etablering af en by med 3000 boliger og en meget høj byggetæthed medføre et indirekte pres på paddebestandene samt midlertidige påvirkninger fra byggeaktiviteter i den lange etableringsperiode. Samlet set vil lokalplanen medføre meget omfattende påvirkninger af levevilkårene for de beskyttede paddearter, der yngler i området, med mindre der iværksættes en række tiltag for at kompensere for de negative påvirkninger.

Det vil ikke være muligt at opretholde det østlige vandhul som ynglelokalitet, mens mulighederne for at bevare det vestlige vandhul som ynglelokalitet er bedre, såfremt der gennemføres en række tiltag.

Med henblik på beskyttelse af padderne i området og for at sikre den samlede økologiske funktionalitet af bestanden er der behov for en række afværgeforanstaltninger. En del af disse er indarbejdet i denne rammelokalplan, mens de øvrige tiltag bl.a.

skal sikres forud for eller i forbindelse med detailplanlægningen i området. Tiltagene er nærmere beskrevet i notat af 1. april 2016 udarbejdet af et biologisk rådgivningsfirma for Høje-Taastrup Kommune, og omhandler primært det nedenfor beskrevne. LAR-elementer kan indgå som en del af tiltagene eller understøtte disse. Kommunen vurderer, at tiltagene er tilstrækkelige til at sikre den samlede økologiske funktionalitet for de beskyttede arter.

Nye ynglelokaliteter og naturpleje: Der skal som minimum etableres 2 nye ynglesteder, enten i den sydlige del af lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed af heraf. Det skal sikres, at mindst en af disse er blevet koloniseret, før der kan vedtages detaillokalplaner for storparceller syd for de to vandhuller i delområde 7 samt omkring det østlige vandhul i delområde 4.

For at gøre området mere robust og forbedre vandhullerne som ynglesteder for de beskyttede padder, skal der gennemføres naturpleje i de to vestlige vandhuller med oprensning, fjernelse af pilekrat og udvidelse af det mindste af vandhullerne. Samtidig er det nødvendigt generelt at optimere de arealer, der er udpeget som naturområder (delområde 7), som levesteder for padder. Der skal bl.a. etableres lavbundsområder omkring og mellem de to vandhuller og ved Sejlbjerg Mose samt udlægges skjulesteder.

Spredningskorridorer: For at sikre gode spredningsmuligheder mellem de nordlige vandhuller og leveområder ved Sejlbjerg Mose samt de nye ynglesteder er det vigtigt, at der etableres en spredningskorridor. Den skal have en bredde på mindst 25 m og udformes med naturlig, lysåben vegetation, der bør plejes med slåning 2 gange årligt. Samtidig må der ikke være terrænspring, som kan være barriere for paddevandringer. Lokalplanen indeholder bestemmelser herom.

Vand: Der må ikke ske tilledning af vand fra udgravninger eller vej- og parkeringsarealer til ynglelokaliteter og lavbundsområder, der skal fungere som levesteder. Dræning af arealer kan påvirke vandstanden i ynglevandhullerne, og der kan på sigt komme en mindre tilstrømning af vand til søerne som følge af bebyggelse og befæstning af arealer. Dette skal i videst muligt omfang undgås.

Skygge: Padder er afhængige af, at særligt ynglesteder, men også levesteder er lune. Det er derfor vigtigt, at bebyggelsen ikke kaster væsentlig skygge på delområde 7 og særligt på ynglestederne. Lokalplanen indeholder bestemmelser herom.

Paddehegn og paddetunneller: For at mindske risikoen for trafikdrab af padder skal der etableres paddehegn på østsiden den nord/sydgående adgangsvej samt paddehegn og –passager ved den nye fordelingsvej mellem de nordlige vandhuller og Sejlbjerg Mose. For at padderne kan overleve inde i den tætte bebyggelse er det endvidere vigtigt, at der holdes en skarp adskillelse mellem paddernes levesteder og byområdet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om dette.

Fodring og udsætning af fisk mv.: Det er forbudt at fodre ænder mv. og udsætte f.eks. fisk og skildpadder i søer, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det forekommer

dog alligevel ofte i bebyggede områder, og der bør derfor ved skiltning fortælles om de beskyttede arter, og hvordan fodring mv. påvirker vandkvaliteten i søen og dermed også dyre- og plantelivet.

Overvågning: Udbygningen af Nærheden må ikke påvirke området's økologiske funktion for de beskyttede paddearter. Der bør således laves et overvågningsprogram, som skal følge forekomsten af de beskyttede arter før, under og efter anlægsperioden. Resultaterne af denne overvågning kan løbende anvendes til at planlægge og dimensionere de nødvendige afværgeforanstaltninger.

Markfirben og flagermus:

Kommunen har ikke konkrete oplysninger om eventuelle markfirben inden for lokalplanens område. De nærmeste kendte nyere fund er fra Roskilde Kommune. Kommunen vurderer, at det på nuværende tidspunkt næppe er sandsynligt, at der findes markfirben på baneområdet og inden for lokalplanområdet.

Kommunen har ingen konkret viden om flagermus i området. Generelt er der ikke ældre træer inden for lokalplanområdet. Der er dog enkelte større træer i den vestligste del af området, men kommunen vurderer, at der er størst sandsynlighed for flagermus i området omkring sejlbjerg mose, hvor der er en del skovbeplantning. Lokalplanen lægger ikke op til ændringer i denne. Den tilbageværende hal i den vestlige del af området, der kan være et muligt overvintringssted for flagermus, skal nedrives. Såfremt dette skal ske i vinterperioden, skal det sikres, at der ikke er flagermus i hallen.

En endelig vurdering af en eventuel påvirkning af flagermus og markfirben vil blive gennemført i den efterfølgende planlægning og ved stillingtagen til de konkrete projekter.

Fældning af træer og nedrivning af bygninger

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 1782 af 16. december 2015 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." bl.a. iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes i visse perioder.

Museumsloven

I det sydøstlige skel, matr.nr. 1pf Kallerup Gde, Hedehusene ligger et sten- og jorddige, som er generelt beskyttet efter museumslovens § 29a.

Fortidsminder

Der er fortidsminder inden for lokalplanområdet, som skal udgraves musealt før igangsættelse af anlægsarbejder. Fortidsminderne er omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Kroppedal Museum foretog i efteråret 2014 en arkæologisk

prøvegravning af lokalplanområdet. Resultatet af prøvegravningen udgør fire områder med velbevarede jordfaste fortidsminder i form af bebyggelsesspor og en gravplads.

Jordforureningsloven

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 er uforurenet.

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 må foretages ændring af arealanvendelsen eller foretages grave- og anlægsarbejde på den kortlagte del af arealet. 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 ligeledes kræve en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved etablering af anlæg / virksomheder skal der forinden indhentes de nødvendige tilladelser, jf. miljøbeskyttelsesloven.

Etablering af anlæg for modtagelse af jord til bakken på den nordlige del af arealet kræver således en tilladelse efter § 33 i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge overordnede rammer for anvendelse og beliggenhed af arealer til udvikling af et nyt byområde i Hedehusene
- At sikre principiel beliggenhed og udformning af veje, stier og pladser samt parkbånd / "Loop" og naturområder
- At fastlægge anvendelse af parkbånd / "Loop", herunder til klimasikring
- At fastlægge rammer for efterfølgende lokalplanlægning
- At fastlægge detailbestemmelser for delområde 1.1 - en tæt-lav boligbebyggelse

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Matr. nr.: 9n og 7000m, begge Baldersbrønde By, Hedehusene; 1b, 1pf, 1pr, 1rd, 1rg, 16e, 7000q og 7000u, alle Kallerup Gde., Hedehusene; 4e og 5, begge Truelstrup Mark, Reerslev

samt dele af matr. nr.: 1rf Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 15. februar 2016 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Matr.nr.: 4e og 5, begge Truelstrup Mark, Reerslev, som ligger i landzone, jf. bilag 2, overføres med nærværende lokalplan til byzone.

Øvrige matrikler inden for lokalplanen forbliver byzone.

Lokalplanens område inddeles i delområderne:

- 1 – Havekvarterer
- 2 – Teglværkskvarteret
- 3 – Stationskvarteret
- 4 – Søkvarteret
- 5 – Læringsklynge
- 6 – Parkbånd / "Loop"
- 7 – Naturområde
- 8 – Stationsområde Syd

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område vest for Sejlbjerg

Delområde 2, delområde 8 og den del af delområderne 1 og 3, som ligger vest for Sejlbjerg indenfor bymidteafgrænsningen jf. bilag 4, udlægges til centerformål, bycenter med mulighed for følgende anvendelser: Detailhandel, helårsbeboelse, offentlig og privat service, liberalt erhverv, kontor og administration, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, hotel- og restaurationsvirksomhed, kulturelle aktiviteter, forsamlingshus, skole, institutioner, fritidsaktiviteter, biograf, stationsformål og lignende.

Den maksimale butiksstørrelse er for butikker til dagligvarer 3.500 m² og for butikker til udvalgsvarer 2000 m².

Med undtagelse af delområde 1.1 skal den endelige anvendelse indenfor det enkelte delområde / storparcel fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

Område øst for Sejlbjerg

Delområde 4 og den del af delområderne 1 og 3, som ligger øst for Sejlbjerg udenfor bymidteafgrænsningen, jf. bilag 4, udlægges 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 / storparcel skal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

Delområde 1.1 udlægges til helårsbeboelse som tæt-lav boligbebyggelse i 1-3 etager.

Delområde 5, Læringsklynge skal primært anvendes til skole, institutioner, fritidsaktiviteter samt kulturelle formål og kan i begrænset omfang anvendes til kontor og administration, boligformål eller andre centerformål.

Den endelige anvendelse skal fastsættes i efterfølgende lokalplanlægning.

Delområde 6, Parkbånd / Loop skal anvendes til ophold og leg, hovedsti for cyklister og gående samt klimasikring og afledning af regnvand, jf. bilag 6.

Et område øst for Sejlbjerg, jf. bilag 6B må desuden anvendes til dyrkning i form af byhaver samt udekøkken med grill-/bålplads under hensyntagen til bilag IV-arter og beskyttet natur i delområde 7.

Delområde 7, Naturområde udlægges til rekreativt grønt område under særlig hensyntagen til bilag IV-arter og beskyttet natur.

Delområde 8 udlægges til stationsformål med mulighed for ophold og parkering.

Antennemaster

Med undtagelse af delområderne 6, Parkbånd / Loop og 7, Naturområde samt i grænser til disse delområder må lokalplanens delområder anvendes til opsætning af antenner og antennemaster til telefoni og data med tilhørende teknikhuse / tekniske anlæg.

§ 5. Udstykning

Med undtagelse af delområde 1.1 fastsættes eventuelle bestemmelser for udstykning i forbindelse med udarbejdelse af kommende lokalplaner for de øvrige områder.

Delområde 1.1

Der kan foretages nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning) i overensstemmelse med principperne vist på bilag 13, principiel udstykningsplan.

§ 6. Veje, pladser og stier

Veje skal anlægges som følgende vejtyper; adgangsvej 40 km/t, fordelingsvej 40 km/t og lokalvej/boligvej 15 km/t, principielt som vist på kortbilag 5.

- Adgangsveje skal i hele deres længde anlægges med fortove og cykelstier i begge sider, med vejtræer, lav beplantning og belysning med mastearmaturer, i princippet som vist på bilag 5A.
- Fordelingsveje skal i hele deres længde anlægges med fortove og på centrale strækninger med cykelstier og vejtræer. Der kan etableres gadeparkering, plantezoner og nedgravede affaldsanlæg. Lysarmaturer skal gives et lavere belysningspunkt end på adgangsveje. Fordelingsveje anlægges i princippet som vist på bilag 5B.
- Lokalveje/boligveje skal anlægges med ensartet belægning og med zoner til plantebede, vejtræer, cykelparkering m.m., og i princippet som vist på bilag 5C.

Ved anlæg af veje, der grænser op til eller krydser naturområder - delområde 7, skal arter, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven og habitatdirektivet, sikres f.eks. ved anlæg af paddetunneler og opsætning af paddehegn.

Vejtræer skal plantes efter følgende princip:

- I begge sider af adgangsveje
- I den ene side af fordelingsveje
- I grupper på lokalveje/boligveje.

Kvarterpladser skal primært udformes med en belægning, der afviger fra vejbelægning.

Pladserne skal indrettes med siddepladser og opholdsmuligheder, med cykelparkering og med mulighed for areal til affaldshåndtering.

Pladserne skal beplantes med grupper af større, karaktergivende træer og kan beplantes med græsser og stauder.

Pladserne kan forsynes med regnvandsløsninger til at tilbageholde regnvand, f.eks. i regnbede.

Stationsområde Syd, delområde 8 skal anlægges efter principper som vist på bilag 7 og må kun anlægges efter udarbejdelse af en supplerende lokalplan, som bl.a. skal fastsætte bestemmelser, som sikrer:

- at cykeloverdækninger ikke placeres tæt på perronen
- at forplads- og parkeringsfunktionerne angives funktionsmæssigt adskilt af hensyn til 'hurtig og overskuelig trafikafvikling'
- at bil- og i særdeleshed cykelparkering placeres tæt på synlige, direkte og logiske adgange til tog / perrontunnel
- at der etableres direkte og logiske adgangsveje til p-arealer
- at der er fokus på overskuelighed

Stier i Parkbånd / "Loop", delområde 6

I parkbåndet skal der anlægges en øst-vest gennemgående hovedsti, en cykel-gangsti med en samlet bredde på 5 m. Areal af stien til cykling skal belægges med asfalt. Stien kan stedvis deles i to forløb med cykelsti for sig i en bredde på 3 m og gangsti for sig i en bredde på 2 m.

Cykelstiers krydsning ved trafikeret vej kan ske i niveau.

Der kan anlægges mindre, sekundære stier, som skal belægges med grus og eventuelt med kant af andet materiale.

Belysning på hovedstien skal etableres som parklamper med nedadrettet lys.

På sidestier skal eventuel belysning etableres som pullertbelysning, tilsvarende på områder for leg og ophold som dog kan suppleres med effektbelysning, upligts samt spot på master.

Jf. i øvrigt § 10 om ubebyggede arealer.

Stier i naturområderne, delområde 7

Stier skal anlægges under hensyntagen til natur og arter, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven og habitatbekendtgørelsen.

Stier må kun fremtræde med grusbelægning eller klippet græs og må ikke oplyses.

Jf. i øvrigt § 10 om ubebyggede arealer.

§ 7. Parkering

Bilparkering for lokalplanens område som helhed skal etableres med ca. 40 % af parkeringspladserne på terræn og ca. 60 % af parkeringspladserne i små, decentralt placerede parkeringshuse med plads til ca. 120 biler, med en fordeling og placering principielt som vist på bilag 5D.

Parkeringspladser skal etableres efter følgende norm og fastsættes i efterfølgende lokalplanlægning:

- 1/bolig
- 1/100 m² skole
- 1/100 m² kultur
- 1,4/100 m² kontorerhverv
- 2/100 m² institution
- 2,3/100 m² detailhandel

** Der henvises til DS-håndbog 105:2012, "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø"*

Af disse skal følgende som minimum anlægges som handicappladser: *

- 10-25 p-pladser/1 almindelig bil + 1 kassebil
- 26-50 p-pladser/1 almindelig bil + 2 kassebiler
- 51-75 p-pladser/2 almindelig bil + 2 kassebiler
- 75-100 p-pladser/2 almindelig bil + 3 kassebiler
- 101-150 p-pladser/3 almindelig bil + 3 kassebiler

Cykelparkering skal etableres efter følgende norm og fastsættes i efterfølgende lokalplanlægning:

- Skole: 0,4 /ansat + 1/elev fra og med 4. klasse
- Institution: 0,4/ansat + ekstra areal til større cykler / anhængere
- Kontorerhverv: 0,4/ansat
- Detailhandel: 1/100 m²
- Bolig: 2,5/100 m²
- Idræt/kultur: 0,6/idrætsudøver, kulturudøver (daglig basis) + 0,4/tilskuer

Indenfor delområde 1.1 skal parkering placeres som vist på bilag 11.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Med undtagelse af delområde 1.1 samt småbygninger, halvtage, legeredskaber og transformestationer må ny bebyggelse ikke opføres, før der er udarbejdet supplerende lokalplaner for delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 8.

Supplerende lokalplaner skal:

- Fastsætte bebyggelsens nærmere omfang med

udgangspunkt i den maksimale nettotæthed for kvarteret som helhed som vist på bilag 4A og den principielle bebyggelsesprocent for den enkelte storparcel som vist på bilag 4.

- Sikre at bebyggelse i hver storparcel, jf. bilag 4 gives varierede etageantal med udgangspunkt i principperne vist på bilag 4A.
- Sikre at placering og højde af bebyggelse, der grænser op til arealer i delområde 7 med natur og arter, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og habitatbekendtgørelsen, ikke er til skade for beskyttelsesinteresserne, f.eks. ved skyggivning.

Delområde 1.1

Den maksimale bebyggelsesprocent for storparcellen fastsættes til 52 %.

Bebyggelse inklusiv skure skal opføres indenfor de på bilag 10 viste byggefelt B1-B6.

Den maksimale højde og etageantal indenfor de enkelte byggefeltene fastsættes for boligbebyggelse til:

- Byggefelt B1: 2-3 etager og 12 m
- Byggeflet B2: 2-3 etager og 12 m
- Byggefelt B3: 2-3 etager og 12 m
- Byggefelt B4: 2-3 etager og 12 m
- Byggefelt B5: 1 etage og 7 m
- Byggefelt B6: 1 etage og 7 m

Der kan placeres et mindre skur på maksimalt 6 m² og en maksimal højde til tagrende på 1,8 m i tilknytning til hver bolig, principielt som vist på bilag 11.

Delområde 6, Parkbånd / "Loop"

Spredt i parkbåndet må der placeres legeredskaber og mindre bygninger og overdækninger i relation til den rekreative brug, drift og forsyning.

Umiddelbart øst for den nord-sydgående adgangsvej og syd for delområde 3 må der herudover placeres pergola med udekøkken, småskure og legeredskaber udenfor areal beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, jf. bilag 6B.

Delområde 7, Naturområde

Der må under hensyntagen til natur og arter, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven og habitatbekendtgørelsen, placeres en mindre (bål)hytte umiddelbart nordvest for Sejlbjerg Mose og i begrænset omfang mindre anlæg til leg og ophold.

Transformerstationer må placeres i hele lokalplanens område, også i delområderne 6 og 7 under hensyntagen til naturbeskyttelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Udseende af bebyggelse i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 8 skal, med undtagelse af delområde 1.1, fastlægges i supplerende lokalplaner og ud fra følgende principper:

- I hvert enkelt delområde/storparcel, jf. bilag 4 og 4A skal bebyggelsen opdeles i forskellige enheder med varierede bygningshøjder og facadeudtryk.
- Der skal være variation i materialer og/eller i farveholdning i den enkelte facadelængde,
- Bygninger, som fremtræder som "landmarks" og/eller opføres med markant placering på f.eks. hjørner, skal gives en særlig arkitektonisk fremtræden.
- Overgangen mellem bebyggelse og vej skal gives en særlig fremtræden som kantzone efter principper vist på bilag 9.

Retningslinjer for skiltning på bygninger skal fastsættes i efterfølgende lokalplaner.

Delområde 1.1

Bebyggelse skal opføres med et principielt facadeudtryk som vist på bilag 12.

Der må ikke etableres udestuer.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende. Solenergianlæg og vinduer er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Facader

Facader skal fremstå med et varieret udtryk, således at der opnås variation i facadelinje, indgangspartier, materialevalg og/eller farver i den enkelte facadelinje.

Indgangspartier skal gives et særligt facadeudtryk og indtrykkes eller på anden fremhæves i forhold til den øvrige facade.

Materialevalg til facader på boliger og småskure skal være tegl, træ, glas eller metal.

Farver på materialerne skal være dæmpede jordfarver i gule, brune, grå og sorte nuancer. Enkelte mindre felter, f.eks. døre kan gives andre farver.

Der må etableres indbyggede altaner med afskærmning af glas, galvaniseret stål eller træ.

Tage

Tage skal være flade tage eller saddeltag / tag med ensidig hældning på max. 30 grader. Dette gælder også for skure og småbygninger.

Tagmateriale skal være tagpap m/u listedækning, uglacerede tegltagsten, flade skiferfliser, metalplader med stående fals eller grønne tage.

Der kan isættes kviste, ovenlys eller tagvinduer i tagene. Der må ikke isættes skorsten. Eventuelle solpaneler / solceller skal integreres i tagfladen.

Ventilation og andre tekniske installationer på tage skal rykkes ind på taget eller afdækkes, så de ikke virker skæmmende. De tekniske installationer må højst have en højde på 0,75 m over tagfladen.

§ 10. Ubebyggede arealer

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

Opholdsareal

Indenfor lokalplanens område som helhed skal det samlede opholdsareal, inklusiv parkbånd / Loop og naturområder i alt udgøre mindst 70 % af boligetagearealet.

Bestemmelser for de ubebyggede arealer i delområde 1, 2, 3, 4 og 5, jf. bilag 4 fastsættes i supplerende lokalplaner og med følgende minimums krav til opholdsareal af boligetagearealet for den enkelte storparcel:

- Havekvarteret 31 %
- Teglværskvarteret 24 %
- Stationskvarteret 30 %
- Søkvarteret 35 %

Opholdsareal af øvrige etagearealer skal fastsættes i efterfølgende lokalplaner.

Befæstede arealer

Maksimalt befæstelsesgrader kan fastsættes i efterfølgende lokalplaner.

** Indenfor de forurenings-kortlagte arealer skal det for det enkelte projekt vurderes, om dette forudsætter en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.*

Regnvandshåndtering

På de ubebyggede arealer kan der etableres grøfter, kanaler, bede, forsænkede arealer og lignende med henblik på lokal afledning eller opstuvning af regnvand. *

Delområde 1.1

De ubebyggede arealer disponeres og befæstes som vist principielt på bilag 11, Illustrationsplan.

I byggefelt B2, B4 og B6 skal der etableres grønne kiler mellem de enkelte grupper af rækkehuse som vist bilag 11, Illustrationsplan.

Opholdsareal skal minimum udgøre 31 % af

boligetagearealet.

Til hver bolig skal der indrettes et privat areal i form af forhav og baghave, terrasse eller altan.

Fælles friarealer skal indrettes med et grønt præg, så de fremstår frodige og indbydende for fælles aktiviteter.

Omkring parkeringsarealerne skal beplantes med træer.

Terrænregulering må max. være +/- 1 m.

Arealerne mod vejen mod nord skal fremstå åbne uden hegn, hække og lignende. Der kan plantes solitære træer eller buske samt opstilles inventar og lignende.

Der skal etableres legearealer i princippet som vist på bilag 11, Illustrationsplan.

Der skal være mulighed for at passere igennem friarealerne til fods i retning nord-syd, som vist på bilag 11, Illustrationsplan.

Hegning:

Der må ikke hegnes med fast hegn mod fællesarealer, veje og stier.

Alle hegn i delområde 1.1 skal udføres af samme materiale.

Der må opstilles fast hegn mellem haver vinkelret på facader.

Hegnene må maksimalt være 1,8 m høje, og skal udføres i materiale, samt evt. males i farve, der svarer til skurene.

Mod stiarealet mod syd, mod vejareal mod øst samt mod det centrale fællesareal må der kun etableres levende hegn/hæk med en maksimal højde på 1,3 m.

Mod nabo mod vest må der kun etableres levende hegn med en maksimal højde på 1,8 m.

Der kan placeres et trådhegn med max. højde på 1,1 m skjult i de levende hegn.

Befæstede arealer

I forhold til afledning af regnvand må den maksimale befæstelsesgrad være 50 %. Såfremt befæstelsesgraden er højere end 50 %, skal der etableres lokal forsinkelse af regnvand på delarealet. Regnvand fra tage og overflader ledes til eksisterende regnvandsledning.

Belysning

Parkerings- og fællesarealer skal belyses med lamper med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m. Der kan anvendes pullertbelysning som supplement.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering finder sted langs vejen mod nord uden for delområdet som en nedgravet affaldsløsning. Der må ikke etableres containerplads eller lignende i delområde 1.1, heller ikke individuelle løsninger.

Delområde 6, Parkbånd, "Loop" skal gives en parkmæssig fremtræden og skal beplantes primært med løvfældende buske og træer samt græs og blomster. Disse skal være af forskellige arter og træer og buske skal vælges fra plantelisten, bilag 6A.

I delområde 6 må der etableres områder til leg og ophold samt regnvandshåndtering.

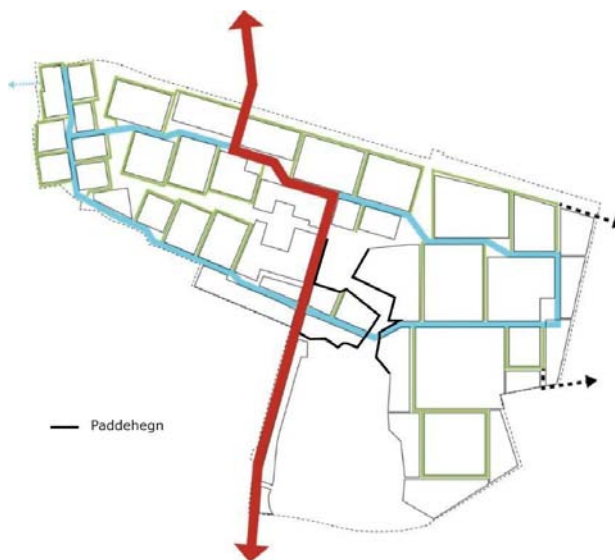
Der henvises desuden til § 4 angående anvendelse, § 6 angående stier og belysning, § 8 angående bebyggelsens omfang og placering og § 11 angående terrænregulering.

Delområde 7, Naturområde skal fremstå og plejes som naturområde under hensyntagen til natur og arter, som er beskyttede efter naturbeskyttelsesloven eller habitatbekendtgørelsen.

Bredden af delområde 7 skal som minimum være 25 m sammenhængende areal med naturlig vegetation inklusiv vådområder og eksklusiv befæstede stier.

Der kan anlægges stier efter § 6 samt en (bål)hytte og mindre anlæg efter § 8. Jf. § 6 om belysning.

Såfremt det vurderes nødvendigt af hensyn til beskyttede arter efter habitatbekendtgørelsen, skal delområdet visse steder i kanten mod boligområder og veje hegnes med paddehegn principielt som vist på nedenstående tegning.



Delområde 8, Stationsforplads Syd

Der henvises til § 4 angående anvendelse og § 6 angående udformning.

§ 11. Terrænregulering

I forbindelse med terrænregulering på forureningskortlagt areal skal der for det konkrete projekt forinden indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Inden for delområde 6, Parkbånd / Loop må der foretages terrænregulering på mellem – 5 m og + 2,5 m med henblik på etablering af regnvandsløsninger / klimasikring, hovedsti og nedgang til tunnel under banen.

Syd for banen indenfor delområde 3 og den nordlige del af delområde 5 må der i forbindelse med vej- og broanlæg over jernbanen foretages en terrænregulering på ca. 6 m, jf. bilag 8, principper for omtrentlig regulering og udbredelse.

Terrænreguleringen / bakken skal gives en svag stigning fra syd og op til toppunkt. På nordsiden af bakken ved baneterrænet må hældningen maksimalt være 1:2,5.

Eventuel anden terrænregulering inden for de enkelte delområder / storparceller skal fastsættes i efterfølgende lokalplaner.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Regnvand må opsamles – også på pladser, i parkbånd og i de enkelte storparceller, byggefelter, matrikler - og derefter ledes i kanaler, grøfter, render og bede gennem lokalplanområdet.

Med udtagelse af delområderne 6 og 7 må der opsættes antenner til telefoni samt master og teknikbokse til disse, jf. § 4.

Transformerstationer må placeres i hele lokalplanens område, også i delområderne 6 og 7 under hensyntagen til naturbeskyttelse, jf. § 8.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i de enkelte storparceller må ikke tages i brug før fælles opholds-, lege-, køre- og parkeringsarealer til byggefeltet er etableret.

Da en del af bebyggelsens opholdsarealer skal etableres i parkbåndet / Loopet, delområde 6 og naturområderne, delområde 7, skal det sikres i supplerende lokalplaner / ved ibrugtagning af ny bebyggelse, at Loopet er anlagt i takt med områdets udbygning.

Ny bebyggelse til boligformål, legeplads, børneinstitution m.v. og anden følsom arealanvendelse må ikke tages i brug, medmindre det er dokumenteret, at § 72b i jordforureningsloven er opfyldt. For forureningskortlagte arealer skal det desuden være dokumenteret, at vilkår i en eventuel § 8 tilladelse efter jordforureningsloven er efterkommet.

§ 14. Støj og vibrationer

I supplerende lokalplaner for arealer tæt på jernbanen skal der fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, såfremt der er behov herfor i forhold til vibrations- og støjgener.

§ 15. Lokalplanens

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens

retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

§ 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 20. september 2016.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

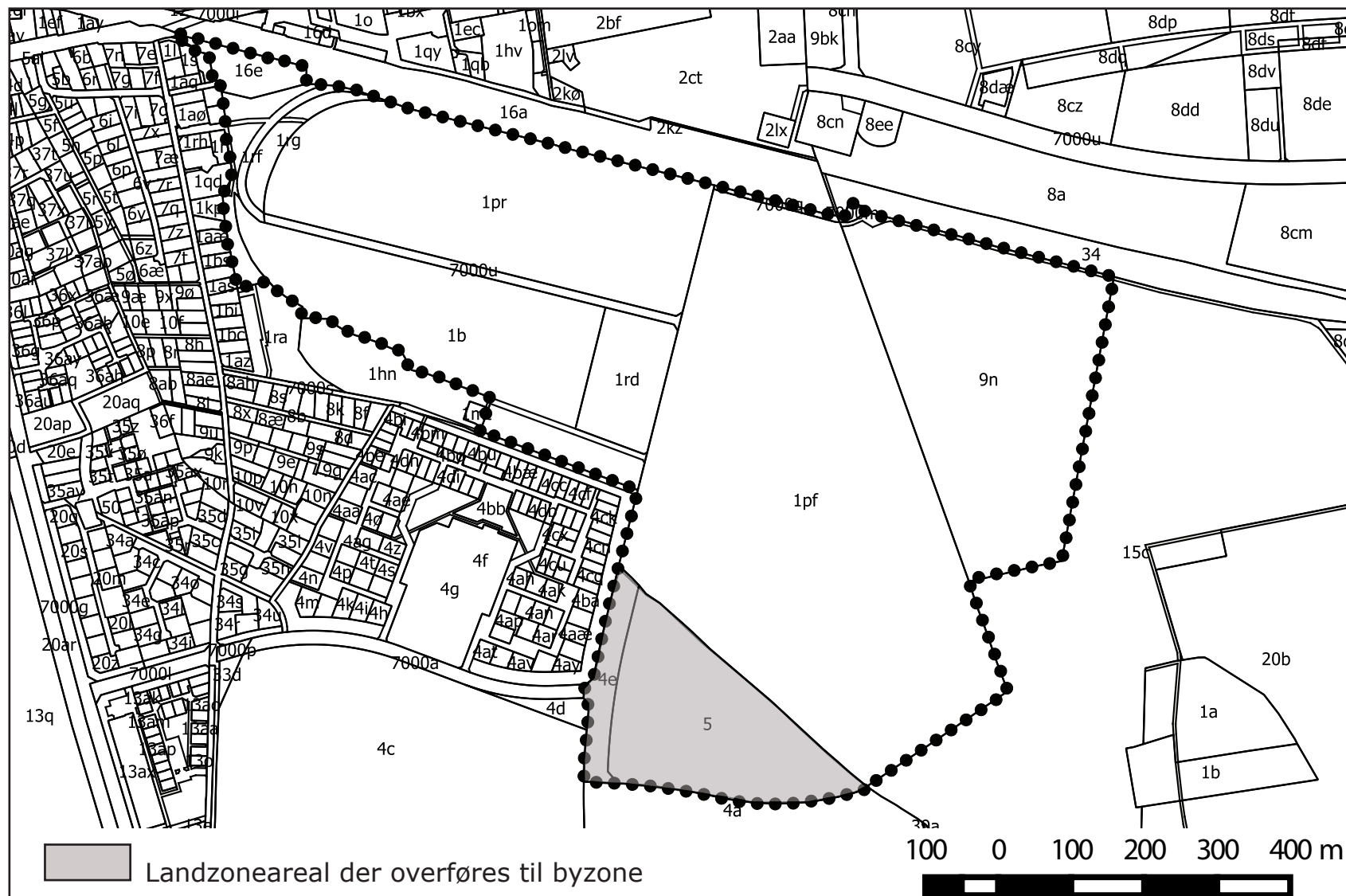


Bilag 1: Oversigtskort

Hedehusene

SAG: 15/5522

Dato: 04-02-2016

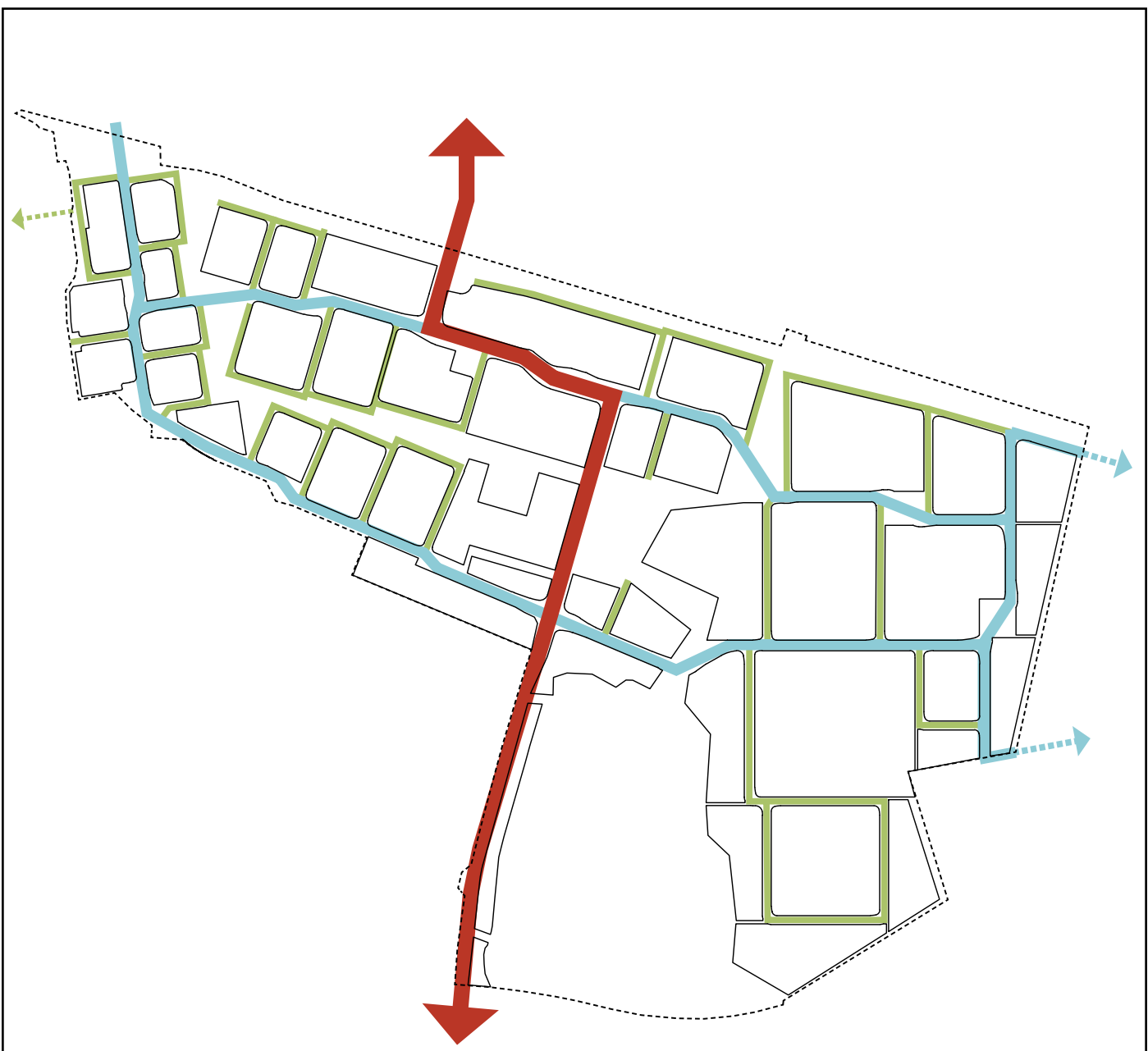









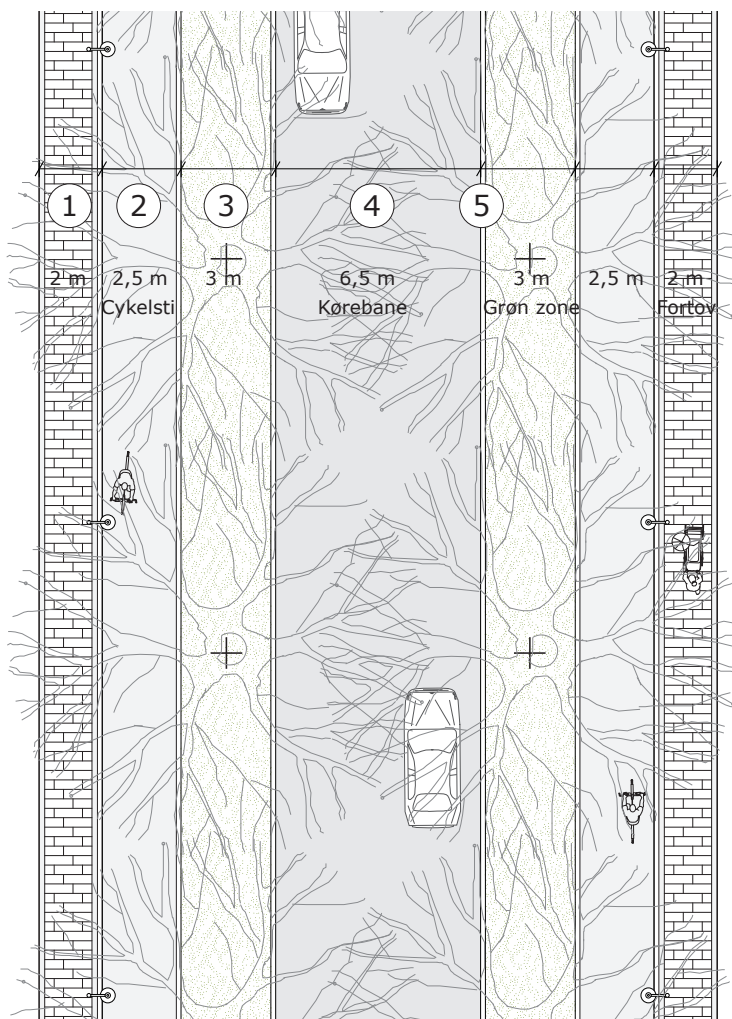
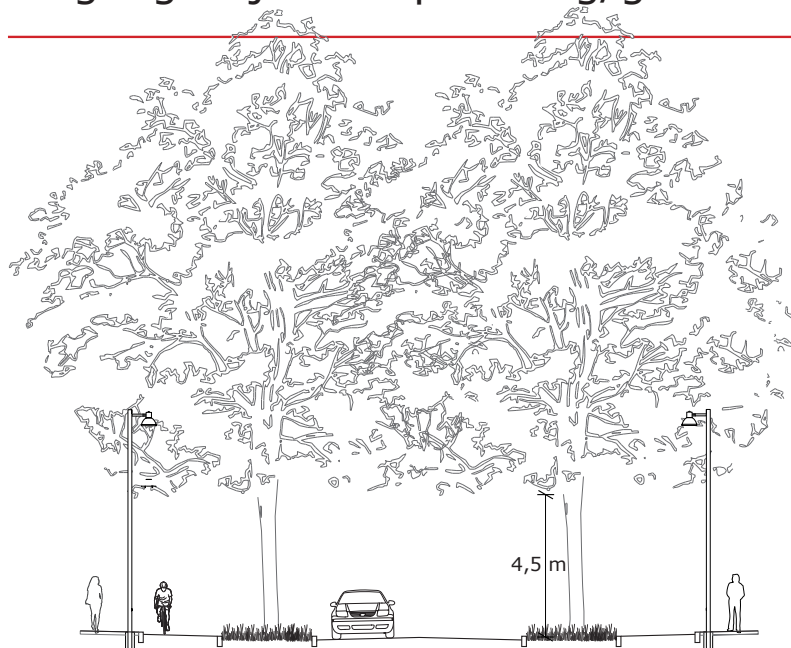
	STORPARCELLER Varierende størrelser storparceller giver forskellige muligheder for udvikling	TÆTHED OG ETAGEHØJDER Bebyggelsestæthed og bygningshøjder varierer meget fra kvarter til kvarter	FORSÆTNINGER / TILBAGETRÆKNINGER Byggefelterne danner forskellige bebyggelsesrelationer mod gaderummet i hvert af kvarterene	UNDERDELING Bolgklyngerne kan underdeles i mindre storparceller, som passer til den enkelte udvikler	BYGNINGSSTRUKTUR Fire forskellige organisationsprincipper bebyggelsen variation	FÆLLESSKABER Centrale fællesrum danner grundlag for indre fællesskaber	FRIAREALERNE Landskabet gives fire forskellige grundkarakterer i de fire kvarterer.	BOLIGTYPOLOGIER Fordeling af bygningstypologier giver variation i det byggede miljø	PARKERING Variation i parkeringsformer afhænger af boligtypologier, etagehøjder og tætheder
HAVEKVARTERET	60 x 80 Mellemstore storparceller	75% 1-3 etager Lav tæthed og relativt lave bygninger	Tilbagetrækning i korte og dybe forløb	Underdeling med dybe/brede delparceller	Korte ikke-sammenhængende bebyggelser og korte stænger med rækkehuse på hele storparcellen	Små decentrale pladser/haver for hele storparcellen koblet på gangforbindelser	Storre rækkehushaver og mindre fællespladser	Overvejende rækkehuse, suppleret med byvillæer 20% 80%	Langt overvejende parkering på storparcellerne, suppleret med parkering i p-hus og langs gader 24% 63% 12% 1%
TEGLVÆRKS- KVARTERET	60 x 40 Små storparceller	105% 2-4 etager Medium tæthed og etagehøjder	Tilbagetrækning i korte smalle forløb	Underdeling med smalle delparceller langs kanten	Længere sammenhængende bebyggelse langs storparcellens kant	Fælles central gård/have for hele storparcellen koblet på gangforbindelser	Taghaver, altaner og fælles gårdhaver	Jævn fordeling af rækkehustypologier og lave opgangsboliger 50% 50%	Parkering i p-huse og på storparceller, suppleret med parkering langs veje og på terræn 41% 29% 19% 11%
STATIONSKVARTERET	70 x 70 Store storparceller	135% 2-5 etager Relativt høj tæthed og mellemhøje bygninger	Tilbagetrækning i længere sammenhængende forløb	Underdeling med dybe/brede delparceller langs kanten	Længere sammenhængende bebyggelse i flere lag	Fælles central gård/have for hele storparcellen og mindre fællesarealer for delområder koblet på gangforbindelser	Rækkehushaver og fælles gårdhaver	Overvejende rækkehustypologier, suppleret med lave opgangsboliger og byvillæer 10% 20% 70%	Overvejende parkering i p-huse, suppleret med parkering på terræn og storparceller 61% 16% 9% 15%
SØKVARTERET	105 x 105 Meget store storparceller	125% 2-5 etager Relativt høj tæthed og etagehøjder	Tilbagetrækning i længere varierende forløb	Underdeling med dybe/brede delparceller	Længere sammenhængende bebyggelse langs gade og korte landskabelige bebyggelser mod centrum	Fælles landskab/soområde for hele storparcellen og mindre fællesarealer for delområder koblet på gangforbindelser	Smalle rækkehushaver og et stort centralt og fælles landskabsrum	Rækkehuse og byvillæer, suppleret med opgangsboliger 10% 50% 40%	Langt overvejende parkering i p-huse, suppleret med andre parkeringsmuligheder 63% 17% 9% 10%

* Enkelte bygninger kan opføres i 6 etager - undtagen i Havekvarteret



-  Adgangsvej 40 km/t
-  Fordelingsvej 40 km/t
-  Lokalvej/boligvej 15 km/t

Adgangsvejen. Disponering/geometri - plan og snit



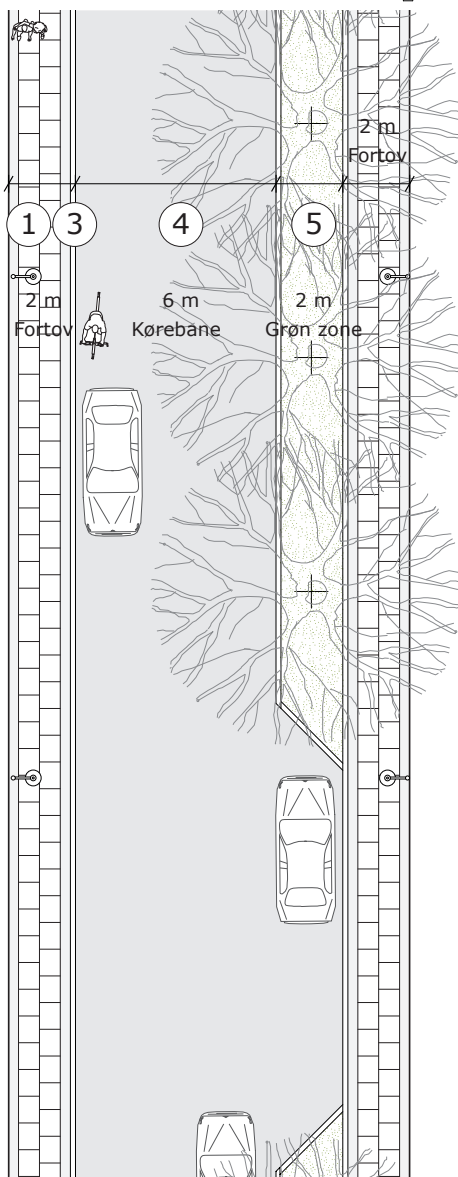
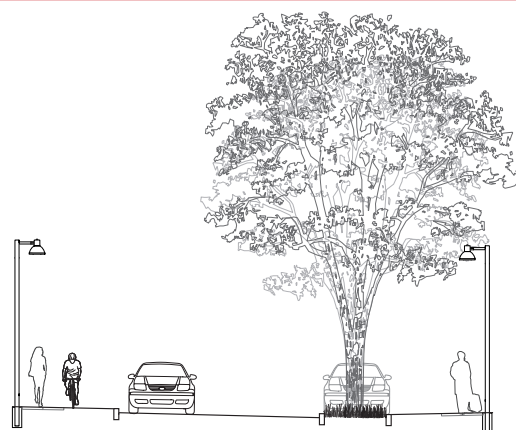
Snit, adgangvejen, 1:200

Plan, adgangvejen, 1:200

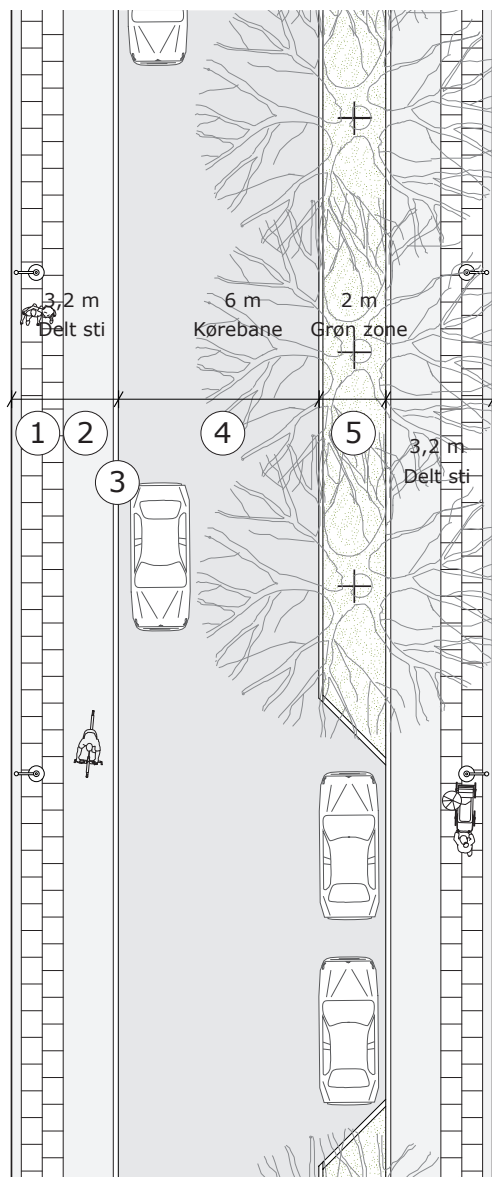
Materialer

- 1) Bordurflise, beton 300x900 mm i forbandt ilagt flade af asfalt
- 2) Asfalt
- 3) Grøn zone, bund af højt græs med urter
- 4) Asfalt
- 5) Granitkantsten

Fordelingsveje. Disponering/geometri - plan og snit

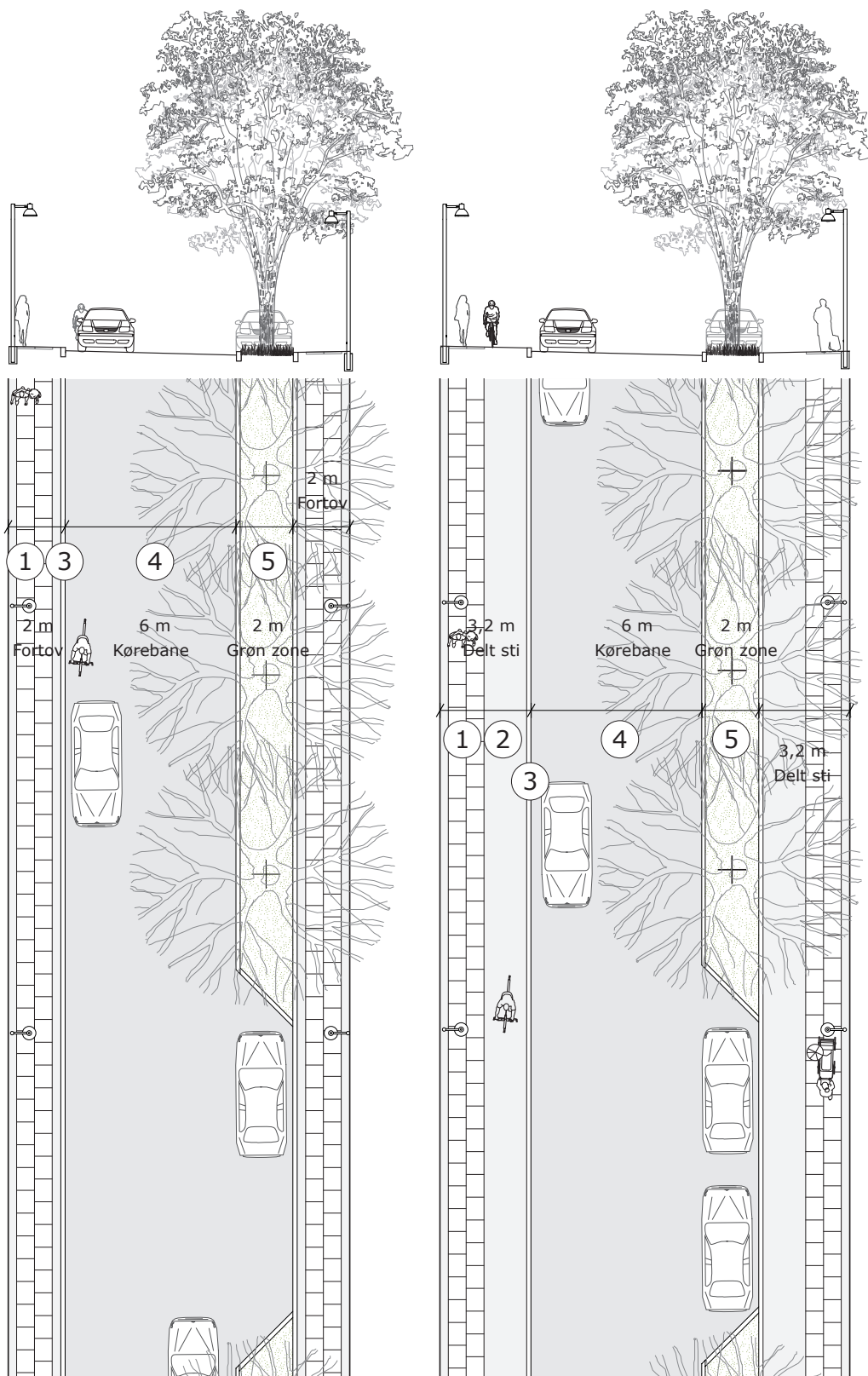


Principsnit, fordelingsvej (smal), 1:200



Principsnit, fordelingsvej (bred), 1:200

Fordelingsveje. Disponering/geometri - plan og snit



Principsnit, fordelingsvej (smal), 1:200

Principsnit, fordelingsvej (bred), 1:200



Bilag 5D: Princip for placering af P-huse og vejparkering

Hedehusene

SAG: 15/5522

Dato: 24-02-2016



Beliggenhed



Illustration



Loopdetalje illustration

Planteliste (brutto) til parkbånd, Loop

Videnskabeligt navn	Dansk navn	Stedsegrøn	Blomster	Frugter	Velegnet til fugtig jord
Træer over 20 meter					
Acer platanoides	Spidsløn				
Acer pseudoplatanus	Ahorn				
Alnus incana	Grå El				x
Fagus sylvatica	Bøg				
Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blodbøg				
Juglans regia	Valnød			x	
Populus alba 'Nivea'	Sølvpoppel				
Populus nigra 'Italica'	Pyramide poppel				
Prunus avium	Fuglekirsebær		x	x	
Quercus cerris	Frynseeg				
Quercus rubra	Rødeg				
Salix alba 'Sericea'	Sølvpil				x
Tilia tomentosa 'Brabant'	Ungansk Lind				

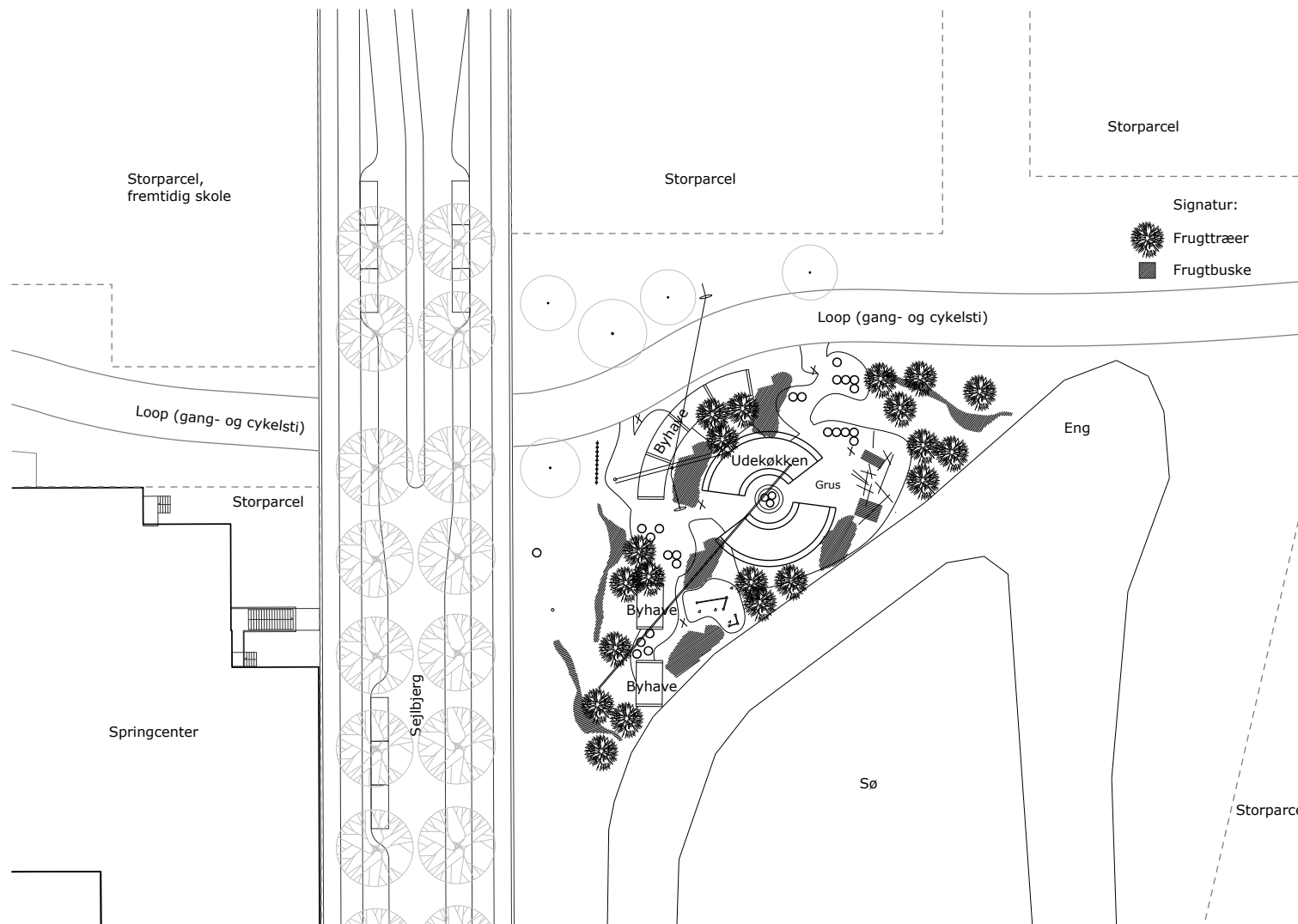
Træer 10-20 meter					
Acer griseum	Papirbarkløn				
Acer platanoides 'Royal Red'	Rødbladede spidsløn				
Davidia involucrata	Duetræ		x		
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Tretorn			x	
Liquidambar styraciflua	Ambratræ				
Populus canescens 'De Moffart'	Gråpoppel				
Prunus serotina	Glansbladet hæg	x			
Pterocarya fraxinifolia	Vingevalnød				
Pyrus communis	Alm. Pære		x	x	
Quercus palustris	Sumpeg				
Quercus robur	Stilkeg				
Robinia pseudoacacia	Robinie		x		
Salix alba 'Tristis'	Guldhængepil				x

Træer 5 -10 meter					
Crataegus crus-galli	Hanesporetjørn		x	x	
Crataegus monogyna	Engriflet hvidtjørn		x	x	
Cydonia oblonga	Pærekvæde		x	x	
Magnolia kobus	Japansk magnolie		x		
Malus saragentii	Sargentæble		x	x	
Malus sylvestris	Skovæble		x	x	
Prunus yedoensis	Yoshino kirsebær		x		
Pyrus salicifolia	Pilebladet pære				
Sorbus commixta 'Dodong'	Japansk røn		x	x	

Sorbus latifolia 'Atro'	Bredbladet røn				x
Buske/flerstammede træer over 2 meter					
Acer ginala	Ildløn				
Prunus cerasifera	Mirabel	x			x
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blodblomme	x			
Prunus serrula	Tibetansk kirsebær				
Alnus viridis	Grøn El				x
Cercidiphyllum japonicum	Hjertetræ				
Cornus kousa	Korea kornel	x			x
Prunus padus	Hæg	x			x
Prunus spinosa	Slåen	x			x
Prunus subhirtella 'Accolade'	Oktoberkirsebær	x			
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Japansk prydkirsebær	x			
Rhus typhina	Hjortetaktræ				
Rosa canina	Hunderose	x			x
Rosa multiflora	Japansk klatrerose				
Rosa rubiginosa	Æblerose	x			x
Salix cinerea	Gråpil				x
Salix viminalis	Båndpil				
Sambucus nigra	Alm. hylde	x			x
Sambucus nigra 'Black Beauty'	Rødbladede hylde	x			x

Buske under 2 meter					
Deutzia crenata 'Dippon'	Stjernetop	x			x
Philadelphus purp.-hybrid 'Silberregen'	Uægte jasmin	x			x
Salix purpurea 'Gracilis'	Pil				x
Salix rosmarinifolia	Rosemarinpil				x

Nåletræer					
Abies grandis	Kæmpegran			x	
Cedrus atlantica 'Glauca'	Atlasceder			x	
Cedrus deodara	Himalaya ceder			x	
Ginkgo biloba	Tempeltræ				
Larix eurolepis	Hybridlærk				
Metasequoia glyptostroboides	Vandgran				x
Pinus mugo	Bjergfyr			x	
Pinus nigra ssp. nigra	Østrisk fyr			x	
Pinus parviflora	Penselfyr			x	
Pinus sylvestris	Skovfyr			x	
Pinus wallichiana	Tårefyr			x	
Sequoiadendron giganteum	Mammutræ			x	
Taxodium distichum	Sumpcypres				x
Taxus baccata	Taks			x	



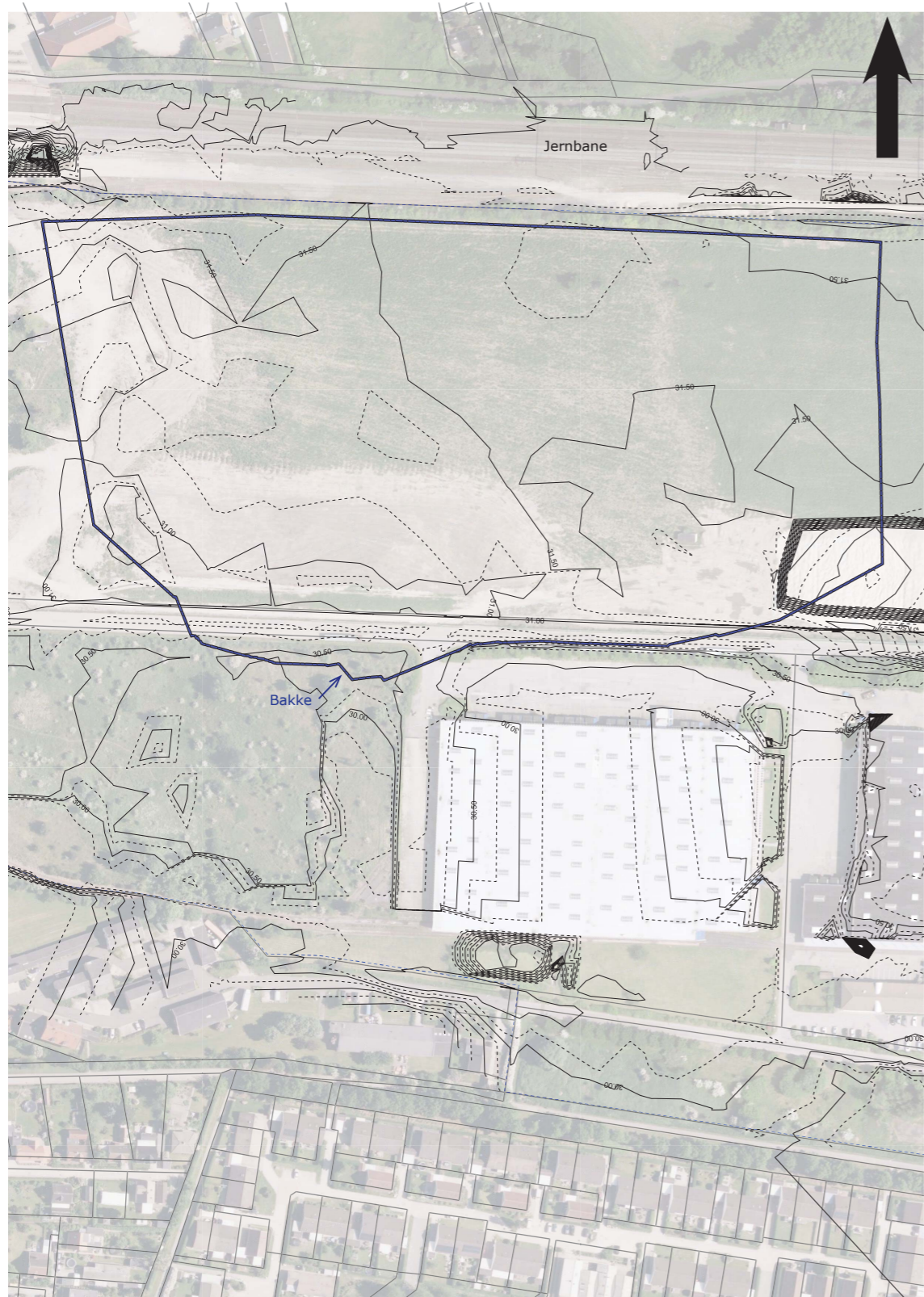


Bilag 7: Delområde 8, stationsområde syd

Hedehusene

SAG: 15/5522

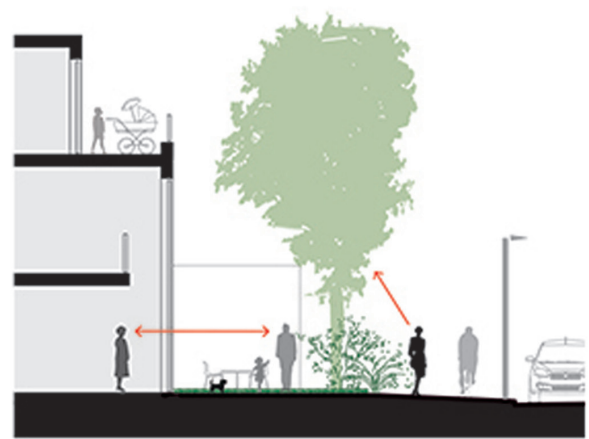
Dato: 29-08-2016

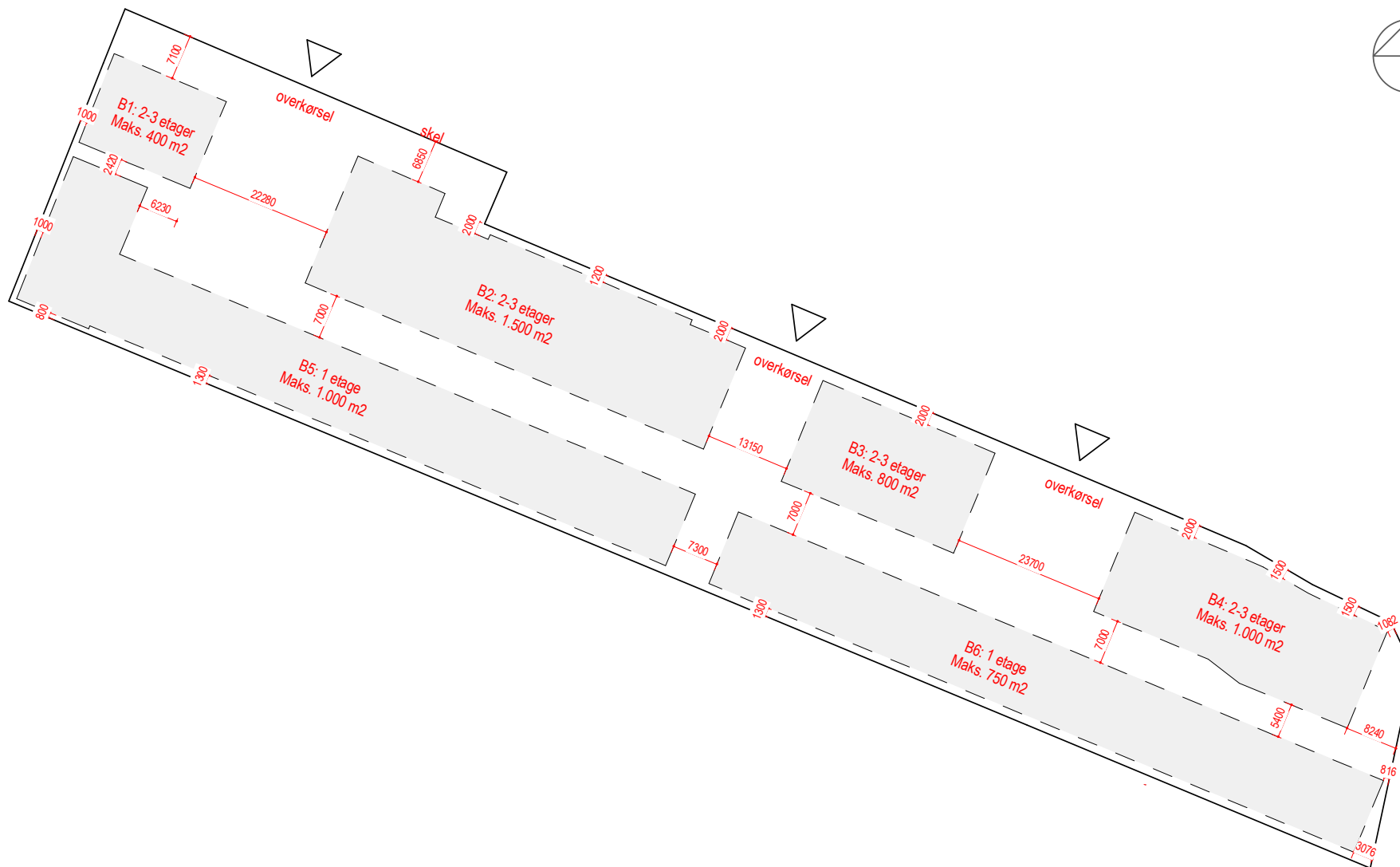


Eksisterende terræn



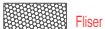









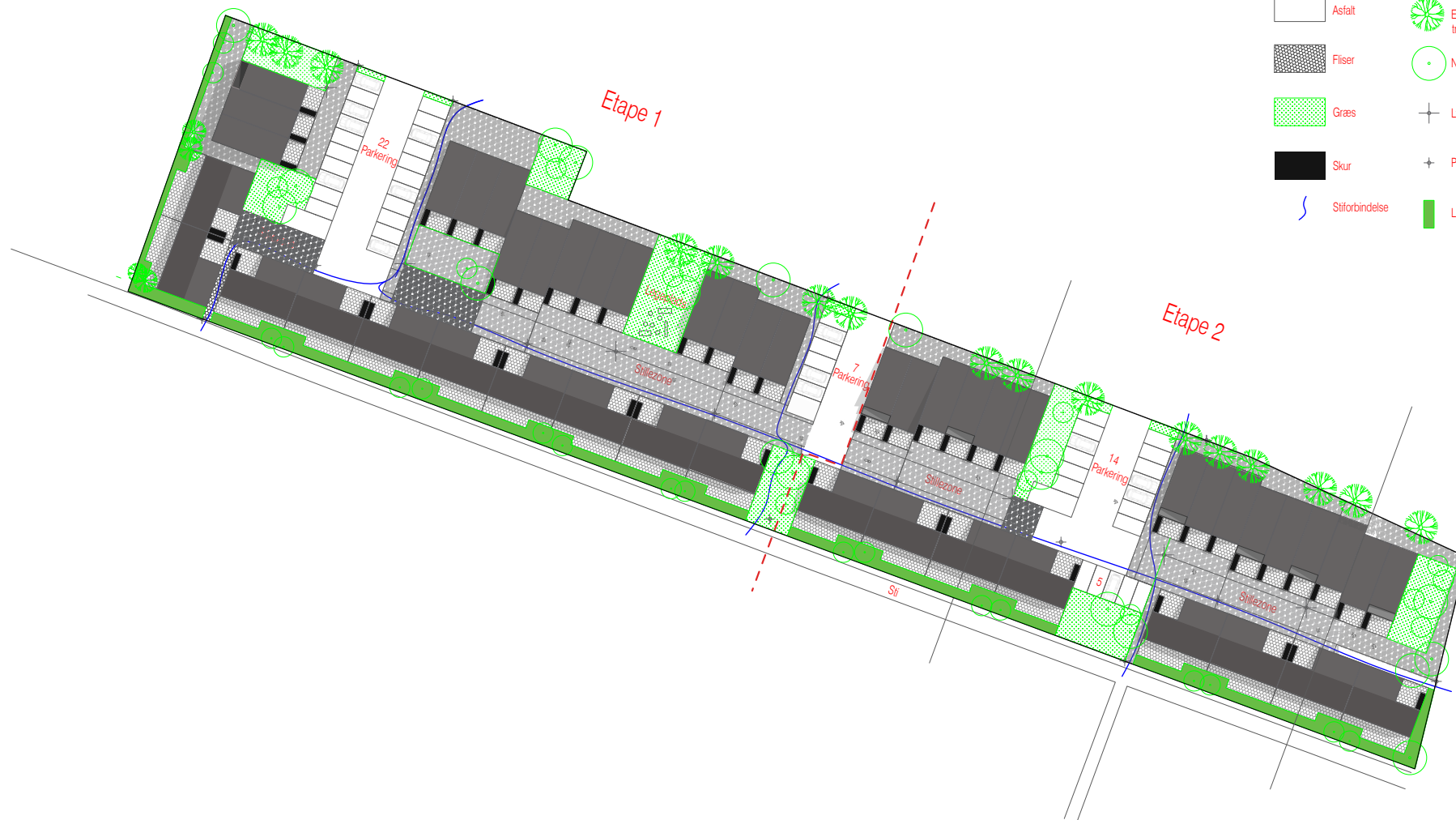
Kommende terræn

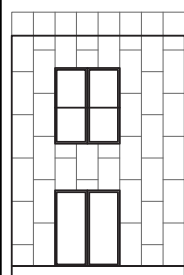




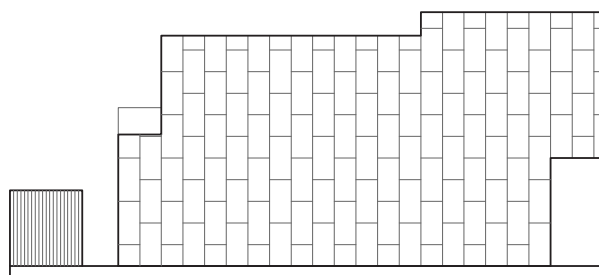


- | | | | |
|---|----------------|---|--------------------|
|  | Asfalt |  | Eksisterende træer |
|  | Fiser |  | Nye træer |
|  | Græs |  | Lygtepæl |
|  | Skur |  | Pullert |
|  | Stiforbindelse |  | Lav bevoksning |

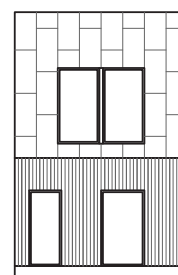




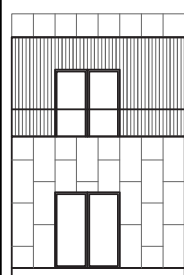
Sydfacade



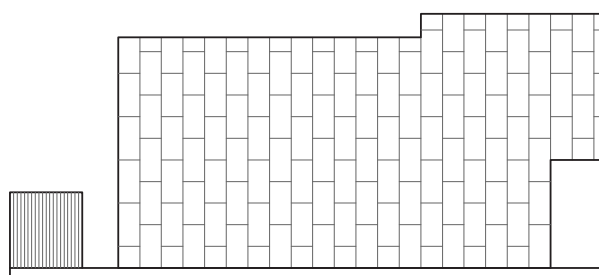
Østfacade



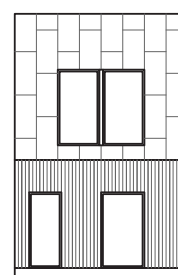
Nordfacade



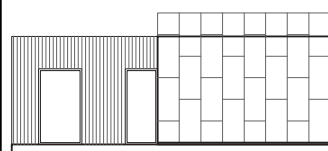
Sydfacade



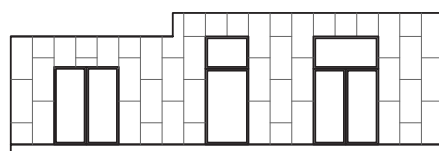
Østfacade



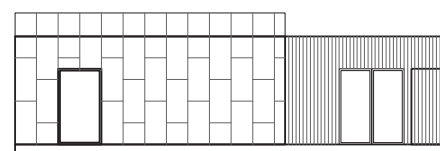
Nordfacade



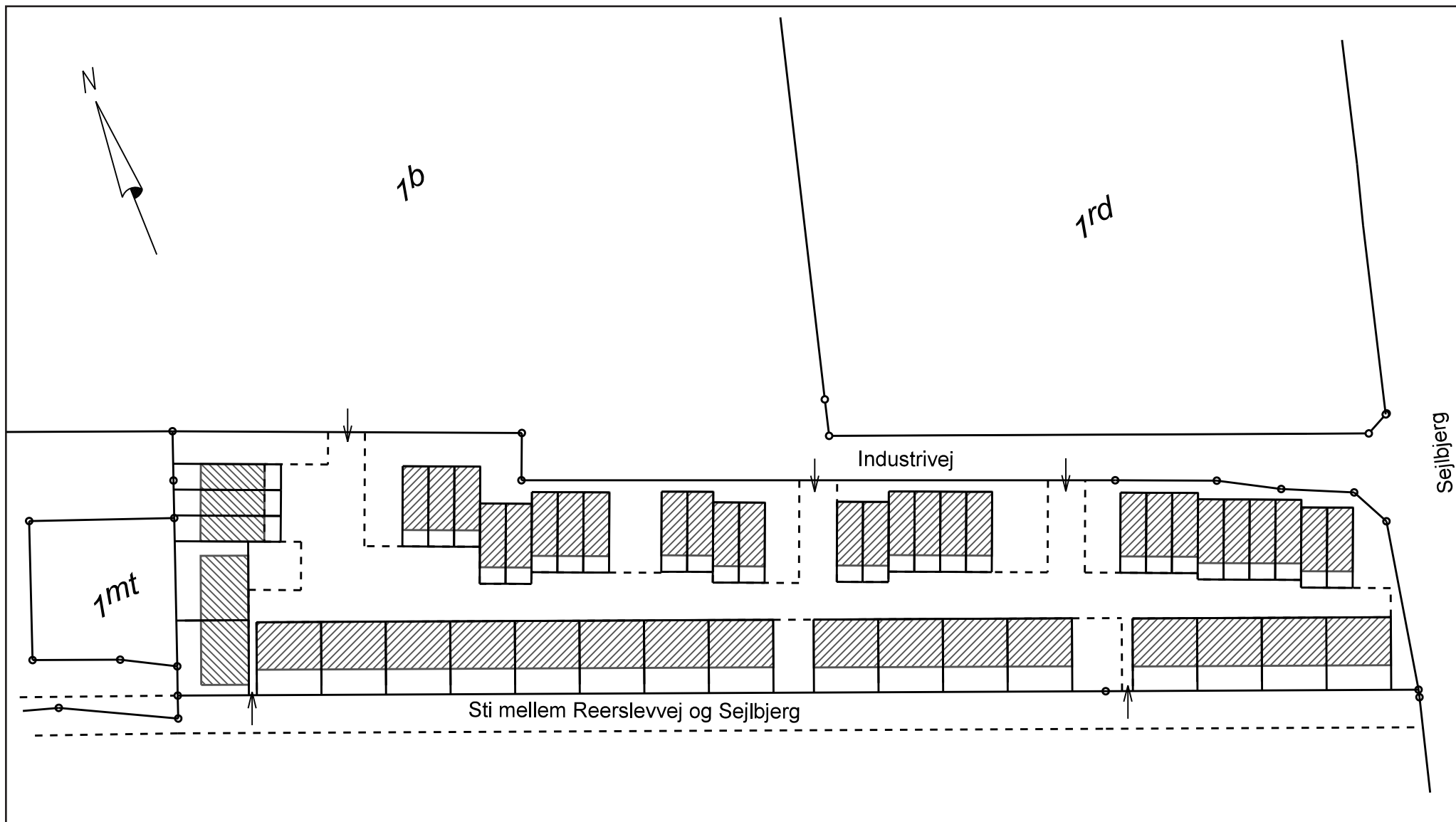
Vestfacade



Sydfacade



Nordfacade



**Lokalplan 4.42
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

