



Høje-Taastrup  
Kommune

**FORSLAG**

**LOKALPLAN 6.19**

FOR RÆKKEHUSE I STÆRKENDE

december 2025

# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	5
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Bestemmelser .....	18
§ 1. Formål .....	18
§ 2. Område og zonestatus.....	18
§ 3. Anvendelse .....	18
§ 4. Matrikulære forhold.....	19
§ 5. Vej, sti og parkering .....	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
§ 8. Skiltning og belysning .....	22
§ 9. Ubebyggede arealer .....	22
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	24
§ 11. Grundejerforening .....	25
§ 12. Ophævelse af servitut(ter) .....	25
§ 13. Retsvirkninger .....	25

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Situationsplan

Bilag 3 – Byggelinje

Bilag 4 – Terrænreguleringer

Bilag 5 – BNBO

Bilag 6 – Vejledende afstandskrav

Bilag 7 – Skyggestudier

Bilag 8 – Snit

# Forord

---

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

## Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

## Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto over Stærkende. Lokalplaneområdet er omkranset af en rød stiptet streg.

## Baggrund

Lokalplanområdet omfatter gården Tjørnehøjgård, en gård som oprindeligt har været med til at danne landsbyen Stærkende. Den nuværende Tjørnehøjgård er opført fra 1870'erne til omkring 1900, men historisk har der ligget en gård med den samme placering tilbage fra 1600-tallet.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet og samtidig sikre bevarelse af en del af Tjørnehøjgård.

Ved omdannelse af gården bevares stuehuset og omdannes til fælleshus. Længerne rives delvist ned. Den sydlige længe bevares delvist som en åben konstruktion til parkering og affaldshåndtering. Den østlige længe bevares delvist som en åben konstruktion og overdækning over en fælles terrasse. Den vestlige længe nedrives og markeres ved at bevare fodaftrykket og omdanne det til fælles terrasse.

Besigtigelse af gården har vist, at gården er medtaget, men at særligt stuehusets kulturhistoriske værdi bør sikres.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Stærkende nord for Stærkendevej. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra vejen, og placerer sig bag bebyggelsen ud mod Stærkendevej. Ejendommene ud mod Stærkendevej består af både oprindelig bebyggelse og nyere bebyggelse, som er en del af identiteten for landsbyen Stærkende.

Der er adgang til lokalplanområdet ad to indkørsler fra Stærkendevej.

Stærkendes historie går tilbage til bondestenalderen for ca. 5.000 år siden. Derfra har byen udviklet sig og i 1600-tallet består landsbyen af 7 gårde. Herunder Tjørnehøjgård, som er en af de største gårde. I 1794 bliver Stærkende udskiftet, hvor Tjørnehøjgård er en af de få gårde som forbliver i Stærkende.

Tjørnehøjgård er i dag den sidste gård beliggende i Stærkende.

I slutningen af 1900 udvikles Stærkende med nye enfamiliehuse og siden er flere områder af enfamiliehuse kommet til, hvor gamle gårde er nedrevet eller åbne arealer inddraget.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre at stuehuset til den gamle Tjørnehøjgård bevares og omdannes til fælleshus, samtidig med der gives mulighed for nye boliger i form af rækkehuse på grunden.

### Bebyggelse

Den nye bebyggelse skal forholde sig til det eksisterende stuehus, som ombygges til fælleshus for området's beboere. Fælleshuset kan også fungere som et sted der åbner op for landsbyen Stærkendes borgere ved at have et stort lokale, hvor man kan samles, samtidig med der er mulighed for mindre værksteder, hvor der kan produceres eller håndteres produkter til salg og gavn for lokalområdet.

Ved fælleshuset etableres en terrasse, hvor en del af den eksisterende længe mod øst bevares som en åben konstruktion der overdækker terrassen. Ved den eksisterende længe mod vest etableres en terrasse indenfor fodaftrykket af den oprindelige staldlænge. Begge terrasser kan bruges som samlingssted for beboerne og for området.

De nye rækkehuse opføres som fem længehuse i lige rækker uden indryk for at understøtte den oprindelige længestruktur. Rækkerne har en længde af fem boliger i hver.

Bebyggelsen opføres med hvidpudsede facader, alternativt i træ eller blødstrøgne røde mursten. Tagfladerne udføres i ikke reflekterende stålplader med stående false. Stålpladerne forlænges og bliver til en høj trempel, der skaber gode beboelsesarealer under taget på 1. sal. I tagfladen etableres tagvinduer.

### **Opholdsarealer**

Der indrettes fælles grønne opholdsarealer centreret i midten af bebyggelsen omkring fælleshuset. Alle boliger har direkte adgang til de grønne opholdsarealer, som beplantes med en variation af græs, træer, buske og stauder.

Hver bolig har private opholdsarealer på både for- og bagside af bebyggelsen.

Ved fælleshuset, som ligger centralt placeret ved adgang til området, ligger to terrasser som indrettes til fælles brug.

### **Håndtering af regnvand**

Regnvand håndteres og forsinkes i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes spildevandsplan.

Området er separat kloakeret og der skal sikres nedsivning eller forsinkelse af regnvand.

Grundet afstandskrav til almen vandforsyningsboring skal vand fra veje og parkeringsarealer afledes til kloak.

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

Der er vejadgang til området ad to indkørsler fra Stærkendevej. De to indkørsler giver mulighed for at kørende trafik let kan komme ind og ud af området.

Et stisystem forbinder området og giver adgang fra parkeringspladser til fælleshus og boligerne. Derfra er der adgang videre ud mod det åbne land til en offentlig sti der forbinder Stærkende og Reerslev.

Der anlægges to fælles parkeringspladser for bebyggelsen. Der planlægges med 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

### **Klimatiltag**

Høje-Taastrup Kommune ønsker at fremme bæredygtigt byggeri, hvilket understøttes i lokalplanen ved at muliggøre en variation af facadeudtryk, som gør det muligt at finde den mest bæredygtige løsning. Derudover muliggør lokalplanen solceller på tagfladerne, som beskrevet i lokalplanens §7.3.

Parkeringspladserne skal forberedes til ladestander i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen.



Gavl på det eksisterende stuehus



Bebyggelse med grønne opholdsarealer

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen muliggør rækkehuse i et område, som er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen. Rækkehusene er tilpasset landsbyen og den eksisterende bebyggelse omkring.

### Støjgener

Lokalplanområdet er beliggende i et boligområde hvor Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes. Da området er beliggende væk fra vejen, bagved anden bebyggelse er det vurderet, at området vil overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

### Forurening

Området ændres med lokalplanen fra landzone til byzone. Området ligger mellem byzonearealer og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede.

## Risiko for oversvømmelse

Der er ikke indenfor området registreret særlig risiko for oversvømmelse.

Da jordforholdene i området ikke er egnede til nedsivning, vil der være afledning af regnvand til kloak. Området er separat kloakeret.

## International naturbeskyttelse

### Natura 2000-områder

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

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 8 km nord for planområdet.

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 forpligtelse 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.

### Padder

Nærmeste vandhul, hvor der indenfor de seneste 10 år er fundet padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV, ligger ca. 500 meter mod øst. Her har kommunen senest i 2024 konstateret Stor Vandsalamander Vandhullet indgår i et netværk af vandhuller i Solhøj Fælled med ynglende Stor Vandsalamander. Stor Vandsalamanders rasteområder ligger oftest nær ynglevandhullet. Størstedelen af bestanden opsøger levesteder inden for få hundreder meter, men enkelte individer kan dog vandre op mod 1 km. Det er kommunens vurdering, at Stor Vandsalamanders rasteområde primært er i den skov/kratbevoksning, der ligger i direkte forbindelse med ynglevandhullet, de øvrige dele af natur- og skovområdet Solhøj Fælled samt kratbevoksningen nord for Dybkærgård, og at lokalplanområdet ikke er et egentligt rasteområde for Stor Vandsalamander.

Den nærmeste lokalitet, hvor der inden for de seneste 10 år er fundet ynglende Spidssnudet Frø, er en sø i den nordlige del af Reerslev ca. 1,2 km nordfor lokalplanområdet, hvor kommunen registrerede arten i forbindelse med en paddeundersøgelse i hele kommunen, hvor ca. 450 lokaliteter blev undersøgt. Det er kommunens vurdering, at lokalplanområdet på grund af afstanden til nærmeste ynglevandhul ikke udgør et rasteområde for Spidssnudet Frø.

## Flagermus

I denne del af kommunen er der forbindelse med kommunens overordnede flagermusundersøgelse i 2024 ved den nærmeste lypost, der var opstillet ca. 200 meter mod sydøst, registreret Sydflagermus, Dværgflagermus, Brunflagermus, Skimmelflagermus og Vandflagermus. Ved kommunens undersøgelse er den nærmeste registrering af Brun Langøre knap 7 km mod nord i Vasby. Desuden er arten registreret i Store Vejle ådal ved kommunegrænsen til Albertslund. Undersøgelsen giver ikke et udtømmende billede af flagermusbestandene i kommunen, men indikerer hvor i kommunen de enkelte arter primært findes.

Indenfor lokalplanområdet findes en række træer og bygninger. Disse er blevet undersøgt i 17. december 2024 med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil påvirke eventuelle yngle- eller rastesteder for flagermus. Både bygninger og udeområder er blevet undersøgt. Der er ikke fundet overvintrende flagermus eller tegn på deres tilstedeværelse. Alle træer er stort set intakte og uden egnede sprækker, huller mv., der kan udnyttes af flagermus. I laden er der fundet rester af sommerfugle, som kan være tegn på rastesteder for arten Brun Langøre. Det vurderes dog, at rastestedet har været af en kortere periode, og der er ikke fundet andre tegn på flagermus tilstedeværelse i bygningerne.

På denne baggrund vurderes det, at der ikke findes ynglesteder for flagermus indenfor området.

## **Naturbeskyttelse**

Indenfor lokalplaneområdet er der ikke registreret natur, som er omfattet af naturbeskyttelse.

## **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

## **Produktionsvirksomheder**

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

## **Grundvandsbeskyttelse**

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

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til et alment vandværk, Stærkende Vandværk.

En del af området er beliggende indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til Stærkende Vandværks boring.

I områdets nord vestlige hjørne ligger en indvindingsboring til Stærkende Vandværk.

Planen tager højde for dette og indeholder en beskyttelseszone omkring BNBO og indvindingsboringen.

Området omkring almene vandværkers boringer er særligt følsomme for påvirkning af aktiviteter ovenfra, grundet indvindingens påvirkning på grundvandsdannelsen i boringens nærområde.

For boringer til almene vandforsyningsanlæg gælder en række afstandskrav til visse aktiviteter.

#### 10 m fredningszone

I indvindingstilladelsen vil der typisk være vilkår om at der omkring hver indvindingsboring skal etableres en beskyttelseszone med en radius af minimum 10 m. Indenfor beskyttelseszonen må der ikke anvendes pesticider, gødning, opbevares kemikalier eller udføres aktiviteter, der kan udsætte grundvandet for forurening. Arealet skal så vidt muligt være synligt markeret i terrænet og det skal være ejet af vandværket eller sikret ved tinglyst deklaration.

#### 25 m dyrkningszone

Der gælder, at anvendelse af pesticider, dyrkning og gødsning til erhvervsmæssige og offentlige formål ikke må foretages inden for en radius af 25 m fra vandværkets indvindingsboring jf. § 21 b i lov om miljøbeskyttelse.

#### Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO)

Der er også udregnet et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) for Stærkende Vandværk. Ifølge Naturstyrelsens seneste kortlægning er hele BNBO både udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og generelt indsatsområde (IO).

I Høje-Taastrup Kommune må der ikke fremadrettet etableres eller påbegyndes grundvandstruende aktiviteter inden for de beregnede BNBO-arealer (se Bilag 5).

Desuden vil kommunen fremover indenfor BNBO-arealer, hvis det vurderes nødvendigt og proportionalt, og der ikke indgås frivillige aftaler, arbejde på at udfærdige påbud eller nedlægge forbud mod både eksisterende og fremadrettede grundvandstruende aktiviteter.

Der er truffet en politisk beslutning om at BNBO skal beskyttes imod anvendelse af pesticider, der hvor kommunens risikovurdering har vist et beskyttelsesbehov.

Etablering af BNBO sker efter Miljøbeskyttelseslovens § 24, stk. 1 og udpeges af Miljøstyrelsen i udpegningsbekendtgørelsen. En eventuel erstatning til lodsejere vil dermed kunne afholdes af vandforsyningen og indregnes i vandprisen i overensstemmelse med vandsektorlovens regler om prisloftsregulering.

Bilag 4 viser en række afstandskrav til drikkevandsboringer for forskellige anlæg. Afstandskravene er vejledende.

Området inden for 10 meters fredningszonen omkring Stærkende Vandværks boring skal friholdes fra en række aktiviteter. Der må ikke etableres skure med mulighed for oplag af maling, smøremidler, rottebekæmpelse, pesticider, insekticider, fungicider, algefjerner, tændvæske mm, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet inden for 10 meters beskyttelseszone. Der kan ligeledes ikke anvendes gødning og pesticider.

Området kan henligge som natur eller rekreativt område. Etableres der bænke, legestativer eller anden form for materiel til rekreative formål, skal dette udføres i ubehandlet sten, træ eller metal.

Der kan ikke nedsives spildevand eller vejvand inden for lokalplanområdet, med undtagelse af nedsivning gennem permeabel belægning på arealet mellem overdækket parkering og fælles terrasser.

Der kan ikke etableres LAR-anlæg og nedsives regnvand inden for henholdsvis 15 og 25 meters afstand til Stærkende Vandværks Vandforsyningsboring. 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 indenfor OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Forhold til anden planlægning

## **Overordnet planlægning**

### **Fingerplanen 2019**

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Kommunen indgår i det ydre storbyområde, hvor mindre, lokalt forankrede byudviklingstiltag kan gennemføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Den planlagte huludfyldning i Stærkende sker som en naturlig afrunding af landsbyens struktur og indebærer ikke udlæg af nye, større byområder. Dette er i overensstemmelse med Fingerplanens princip om at begrænse ny byzone og støtte udvikling i tilknytning til eksisterende bysamfund og den overordnede arealstruktur i hovedstadsområdet.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### **Kommuneplan 2021**

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

### **Kommuneplanrammer for lokalplanlægning**

Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor et rammeområde.

Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne for lokalplanområdet og overfører lokalplanområdet til byzone.

De nye rammebestemmelser fastlægger den specifikke anvendelse af lokalplanområdet til tæt-lav boligbebyggelse i en etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

## **Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker**

### **Udviklingsstrategi 2024-2036**

Udviklingsstrategien har fokus på fællesskaber. Lokalplanen understøtter udviklingsstrategien ved at redegøre for sammenhængen med landsbyen og fællesskabet i den. Der etableres et fælleshus, hvor der også er mulighed for at invitere nærområdet ind til mindre atelier eller lignende.

### **Arkitekturstrategien**

Arkitekturstrategien har til formål at styrke kvaliteten af det byggede miljø i Høje-Taastrup Kommune. Den skal være med til at højne den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at indtænke landsbyens karakter og den gamle eksisterende gård i den nye bebyggelse. Den nye bebyggelse udformes efter de kvaliteter den eksisterende gård havde.

### **Natur- og Friluftspolitik**

Natur- og Friluftspolitikken vil højne kvaliteten af naturen og give flere mulighed for at bruge naturen.

Lokalplanområdet indrettes med boliger der indpasses i den eksisterende landsby og det eksisterende landskab. Der kommer flere borgere til Stærkende, som vil bo med naturen tæt på.

### **Boligpolitik**

Boligpolitikken vil sætte rammerne for at skabe attraktive boliger og det gode hverdagsliv for borgerne, bl.a. ved at variere boligudbuddet i bydelene.

Lokalplanen understøtter boligpolitikken ved at muliggøre rækkehuse omkring et fælleshus, som er en anden boform end den der ellers er til stede i Stærkende.

### **Klimaplan**

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

Lokalplanen muliggør solceller på rækkehusenes tage. Der stilles ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men den ny bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende krav. Lokalplanområdet ligger inden for Stærkendes byafgrænsning og udnytter eksisterende bebyggelse til at fortætte med mindre boliger i landområdet. Lokalplanområdet forbinder til eksisterende stiforbinde til Reerslev, som gør det muligt at komme rundt på cykel.

### **Spildevandsplan**

#### **Håndtering af spildevand**

Afledning af spildevand ske efter bestemmelser i spildevandsplanen.

Området er separatkloakeret og får ikke betydning for den gældende spildevandsplan.

#### **Håndtering af regnvand**

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for Stærkende vandforsyningsområde.

## **Varmeplanlægning**

Der udlægges fjernvarme til Stærkende.

## **Andre planforhold**

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er tinglyst 5 servitutter på ejendommen.

Alle tilstandsservitutter er forenelige med denne lokalplan og aflyses derfor ikke.

Der er bl.a. tinglyst en deklaration om vandværkets boring i det nordvestlige hjørne af planområdet, deklarationen er fortsat gældende.

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

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

### **Affald**

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Ved hvert parkeringsareal indrettes fælles områder til håndtering af dagrenovation. Derudover indrettes et område til håndtering af storskrald og haveaffald.

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

### **Museumsloven**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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.

Det tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

### **Jordforureningsloven**

Området ændres med lokalplanen fra landzone til byzone. Jord fra byzone må ikke flyttes væk fra ejendommen, før det er anmeldt til kommunen. Når anvendelsen af et areal indenfor byzone ændres til følsom anvendelse, skal det dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer i og omkring lokalplanområdet.

# FORSLAG

# Bestemmelser

---

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

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- Områdets anvendelse til helårsboliger
- Bevaring af eksisterende stuehus
- At den eksisterende gård fortsat fornemmes i placering af bebyggelse og fælles terrasser.
- Mulighed for indretning af eksisterende stuehus til fælleshus med mulighed for overnatning og mindre værksteder
- Mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse
- Forbindelse til nærområdet ved vejadgang og adgang til stiforbindelse mod Reerslev
- Et fælles grønt område i midten af bebyggelsen
- Beskyttelseszone til Stærkende vandværks boring.

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

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

3a Sterkende By, Reerslev

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16. maj 2025 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Der kan etableres overdækninger hvor gårdens eksisterende længer har ligget. Under overdækningerne etableres fælles affaldshåndtering, parkering og fælles terrasser.

Den på bilag 2 udpegede del af den eksisterende gårdbebyggelse skal indrettes til fælleshus med fælleslokale, med gæsteværelse og mulighed for mindre værksteder.

I fælleshuset kan der indrettes et mindre gårdudsalg på højst 50 m<sup>2</sup>.

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.

## § 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

Grunde skal have en mindste grundstørrelse på 100 m<sup>2</sup>.

## § 5. Vej, sti og parkering

### 5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området som vist på bilag 2.

Der må ikke anlægges veje for biler igennem området udover den på bilag 2 viste adgangsvej.

Kørearealer må kun udformes med impermeabel belægning og hældning mod afløb, hvor der sker kontrolleret afledning til kloak.

Arealet mellem overdækket parkering og fælles terrasser, udformes med permeabel belægning i form af natursten, (f.eks. brosten, pigsten, chaussesten og slotsgrus) eller teglklinker. Belægningen skal være kørefast og dimensioneres så den kan bære lastbilstrafik.

Vejen inden for lokalplanområdet skal dimensioneres efter en lokalvej, der kan bære lastbilstrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

Vejen skal have en bredde på mindst 3,5 meter.

### 5.2 Stier

Der skal etableres stiforløb til boligerne igennem området som vist i princippet på bilag 2.

Der skal etableres stiforbindelse til den offentlige sti mellem Stærkende og Reerslev, som ligger nord for lokalplanområdet.

Stierne skal have en bredde på mindst 1,3 og højst 3 meter.

Stiernes belægning skal være med fast belægning i form af grus, OB-belægning eller betonfliser.

Øvrige stier inden for området skal være med belægning i form af grus.

### 5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1,5 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 2 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter). Handicapparkeringspladserne skal fordeles på de to parkeringsområder.

### 5.4 Cykelparkering

Der skal være plads til cykelparkering ved hver enkelt bolig.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen må kun opføres som vist i princippet på bilag 2, og som angivet i det følgende.

Bebyggelsen og sekundære bygninger må kun placeres indenfor byggelinjen som vist på bilag 3.

Dog kan der derudover etableres mindre sekundære bygninger såsom legehuse.

Inden for 10 meters beskyttelseszone omkring Stærkende Vandværks indvindingsboring, må sekundær bebyggelse plankeværker, legehuse, gyngestativer mm. ikke udføres i trykimprægneret eller bemalet overflade.

### 6.2 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for boligerne må ikke overstige 40 indenfor området som helhed.

Tage må kun udføres som symmetriske sadeltage med høj trempel og en hældning på mellem 40 og 50 grader.

Facadehøjden til underkant af trempel må ikke overstige 3 meter, højde på tempel må ikke overstige 1 meter og højde til tagryg må ikke overstige 8,5 meter over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.



Referencebilleder med eksempel på høj trempel

Bygningsdybder må ikke overstige 9,5 meter.

Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 25 boliger.

### 6.3 Bevaringsværdige bygninger

På bilag 2 er vist bevaringsværdig bygning.

Den bevaringsværdige bygning omdannes fra stuehus til fælleshus. Ændringer må kun foretages i overensstemmelse med bestemmelserne under § 7.1 om bevaringsværdig bebyggelse.

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Stuehuset skal bevares som fælleshus.

Fælleshuset skal fremstå hvidpudset.

Fælleshusets gavl mod vest kan laves med stort vindue som i princippet på illustration. Øvrige vinduer skal være 2-fagsvinduer med sprosser svarende til eksisterende vinduer.



Illustration med fælles terrasse, fælleshus og overdækning til biler og affald.

Vinduesrammer skal være af træ og fremstå ubehandlede eller malede i antracitgrå, mørk brun eller hvid.

Gesimsen skal bevares og opmures hvor den mangler. Den skal fremstå i samme udformning som den eksisterende.

Taget skal være stålplader med listebeklædning svarende til øvrige tage.

## 7.2 Facader

Facader skal fremstå pudsede i hvid farve, i ubehandlet træbeklædning eller i blank mur med blødstrøgne røde mursten. Alle facader skal fremstå i samme materiale og farve.

Gavltrekanter kan fremstå i samme materiale som facaden eller i samme materiale som taget.

Vinduer skal være med vinduesrammer i træ, eller træ-alu og fremstå ubehandlede eller malede i antracitgrå, mørk brun eller hvid. Alle vinduer på rækkehuse skal have samme farve.

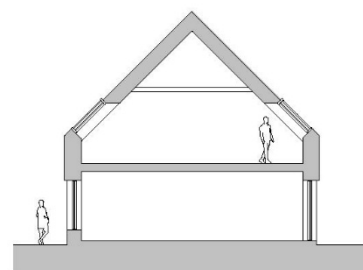
## 7.3 Tage

Tage skal være symmetriske sadeltage udført i ikke reflekterende stålplader i grå farve. Tagbeklædning skal dække den høje trempel.

Tage skal udføres med stående false.

Tage skal være uden valm.

Der skal etableres ovenlys i tagfladen på hver side af taget. Ovenlys kan variere i størrelse og kan suppleres med mindre lystunneler, som kan placeres frit på tagfladen. Underkant af ovenlys skal placeres med samme afstand til nedre tagkant hvor den møder tremplén.



Principsnit med placering af tagvinduer

Der kan ikke etableres kviste.

Der kan integreres solceller i tagfladen eller opsættes solceller på tagfladen. Solceller skal opsættes efter et fælles mønster for hver tagflade, de skal følge tagets hældning og må ikke virke reflekterende eller medføre blændingsgener.

#### **7.4 Sekundære bygninger**

Skure, affaldsskure m.v. må kun fremstå i træbrædder eller trælameller, som skal være ubehandlede eller behandlede i naturfarver. Tage på skure skal være grønt med græs eller sedumarter.

#### **7.5 Tekniske installationer**

Tekniske installationer i tagfladen, såsom ventilationsafkast, skal rykkes ind på tagfladen, væk fra nederste tagkant.

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

### **§ 8. Skiltning og belysning**

#### **8.1 Skiltning**

Der må ikke opsættes reklameskilte og pyloner.

Løse skilte kan opsættes lejlighedsvis.

Herudover må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte rækkehuse samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

#### **8.2 Belysning**

Belysning langs adgangsvej og ved fælles parkeringsareal skal udføres som lysmaster med en lyspunktshøjde på højst 3,5 meter.

Belysning langs stiforløb og ved fælles terrasser må kun udføres som nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

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

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

#### **9.1 Fælles opholdsarealer**

Der skal etableres fælles opholdsarealer som vist i princippet på bilag 2.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

I skel mod naboejendomme skal der være levende hegn med en højde på højst 1,8 meter. Levende hegn kan suppleres af trådhegn der skjules i hækken.

I det nordlige skel mod det åbne land skal der være beplantning i form af træer og buske. De eksisterende store træer skal bevares.

Der skal indrettes legeareal som vist i princippet på bilag 2 og mindst 5 % af det samlede opholdsareal.

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

### **9.2 Private haver**

Ved de private haver kan der opsættes hegn i en højde på højst 1,5 meter. Hegn skal være levende hegn og kan suppleres af trådhegn der skjules i hækken.

### **9.3 Område ved fælleshuset**

De to fælles terrasser ved fælleshuset, som vist på bilag 2, skal udføres med opmurede kanter og fremstå hvidpudsede og med belægning i natursten, træ eller beton.

Den ene terrasse ved fælleshuset skal overdækkes med en åben konstruktion, som vist på illustration.

Gårdspladsen, som er det fælles område mellem de fælles terrasser, skal belægges med grus, pigsten eller græs og beplantes.



Illustration af fællesområde, med overdækket terrasse og affaldshåndtering.

### **9.4 Område ved vandboring**

Der skal være en beskyttelseszone i en radius på 10 meter fra boringen som vist på bilag 2. Indenfor beskyttelseszonen må der kun være græs og grøn beplantning.

Beskyttelseszonen på 10 meter kan indhegnes af levende hegn i en højde på højst 1,5 meter.

### **9.5 Håndtering af regnvand**

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Der skal etableres lavninger på det fælles grønne opholdsareal, som skal fungere som forsinkelsesbassiner ved afledning af større mængder regnvand. Lavninger begrønnes med græs og engvegetation.

Regnvand fra vej og parkering må ikke nedsives jf. bilag 4 om vejledende afstandskrav.

### **9.6 Terræn**

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

Der kan foretages terrænregulering på +/- 1 meter indenfor det område som vist på bilag 4.

Terrænreguleringer derudover må maksimalt være på +/- 0,5 meter.

Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder.

Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

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

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

### **9.7 Oplag**

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

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

### **10.1 Forsyning**

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

### **10.2 Parkering**

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

### **10.3 Opholdsarealer**

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

### **10.4 Støj**

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

## **10.5 Grundejerforening**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er oprettet en grundejerforening for området i overensstemmelse med lokalplanens § 11

## **§ 11. Grundejerforening**

### **11.1 Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### **11.2 Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, private veje og stier, parkeringsareal samt fælles bygning og fælles anlæg inden for området.

### **11.3 Godkendelse af vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

## **§ 12. Ophævelse af servitut(ter)**

### **12.1**

Der aflyses ikke tilstandsservitutter i forbindelse med denne lokalplan.

## **§ 13. Retsvirkninger**

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

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

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

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

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

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

## Vedtagelsespåtegning

[Vedtagelsespåtegning – ved politisk behandling af planforslag.  
Datoerne udfyldes først når planforslagene sendes i høring.]

Høje-Taastrup Byråd har den [Indsæt dato.] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan [indsæt navn på lokalplan.].

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

[Vedtagelsespåtegning – ved politisk behandling til endelig vedtagelse. Datoerne udfyldes først når den endelige version indberettes i Plandata.]

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

Kurt Scheelsbeck  
borgmester

/

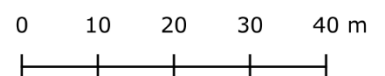
Rasmus Vanggaard Knudsen  
By- og Kulturdirektør

# Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

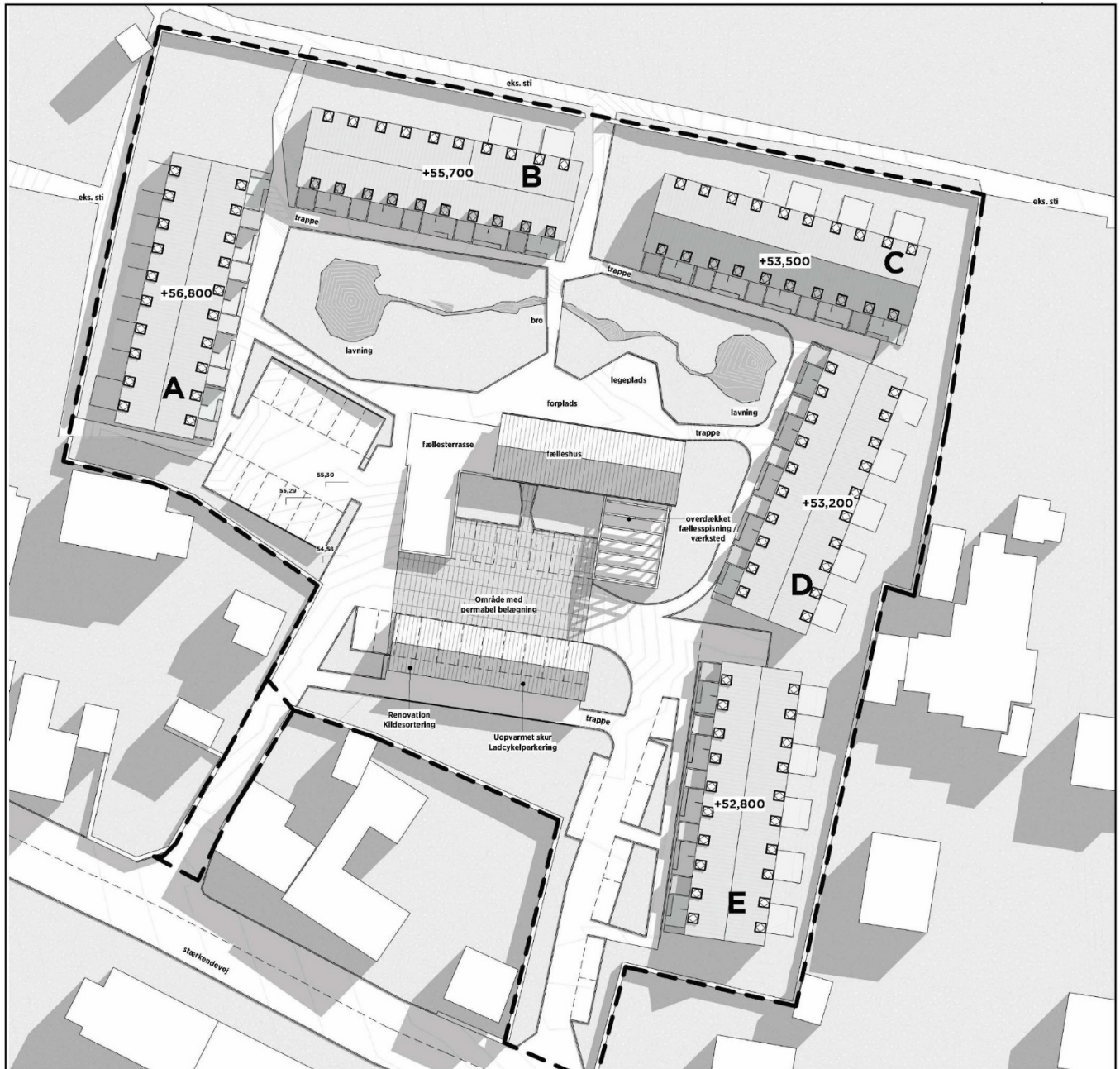


 Lokalplanafgrensning

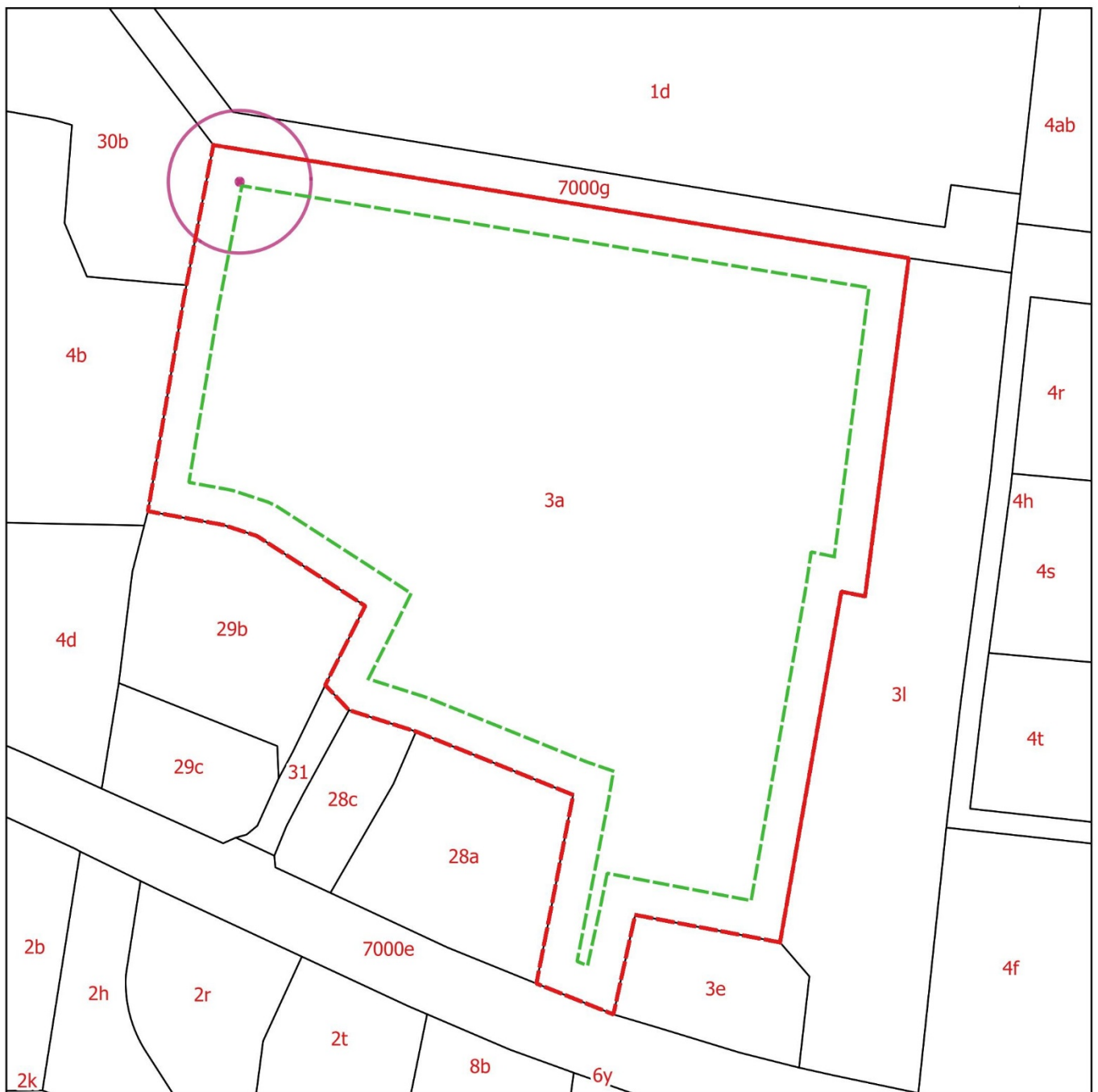
 Matrikelskel






## Bilag 2 – situationsplan

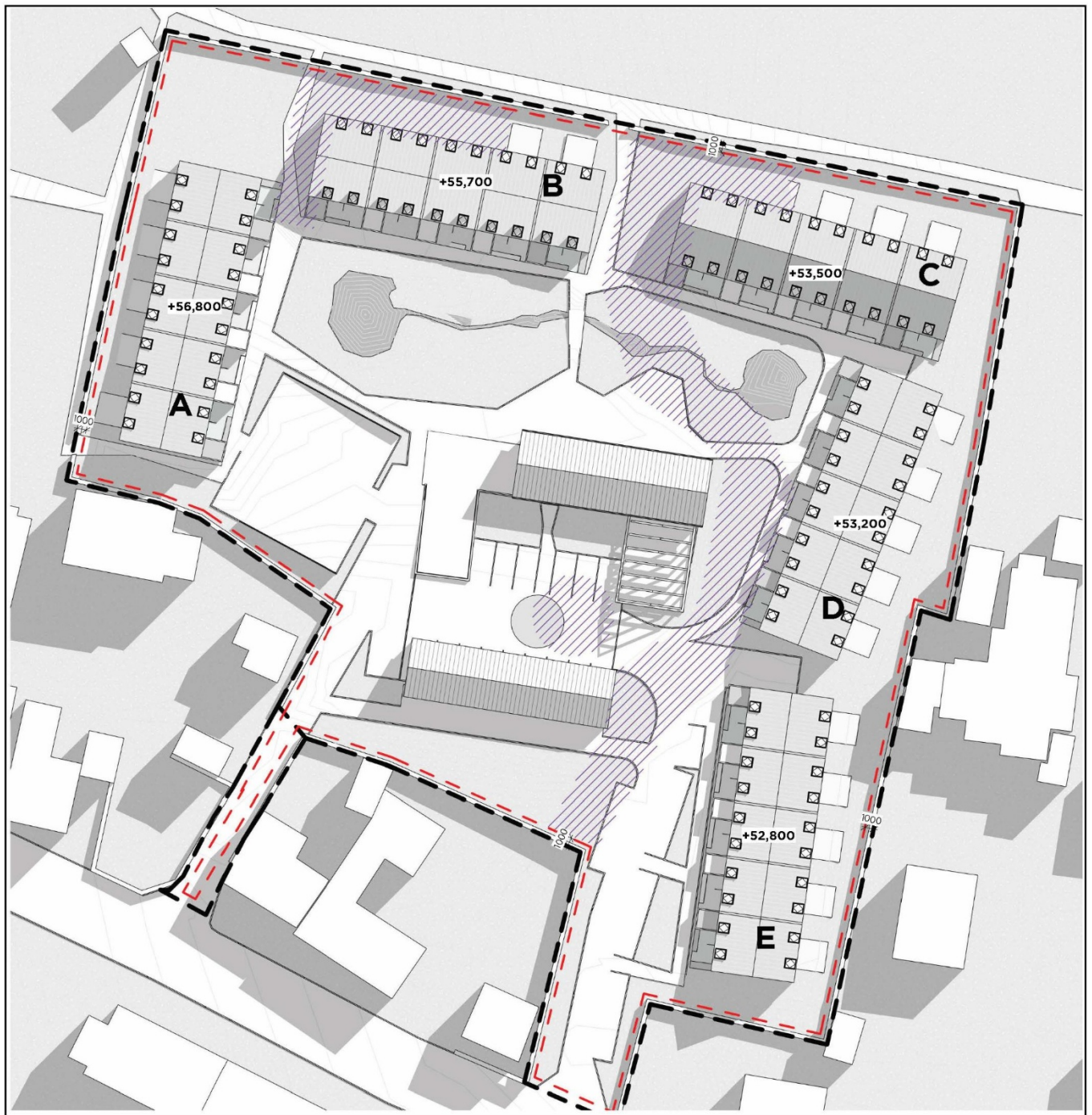


## Bilag 3 – byggelinje



-  Lokalplangrænse
-  Byggelinje 5 m fra skel
-  Beskyttelseszone 10 m

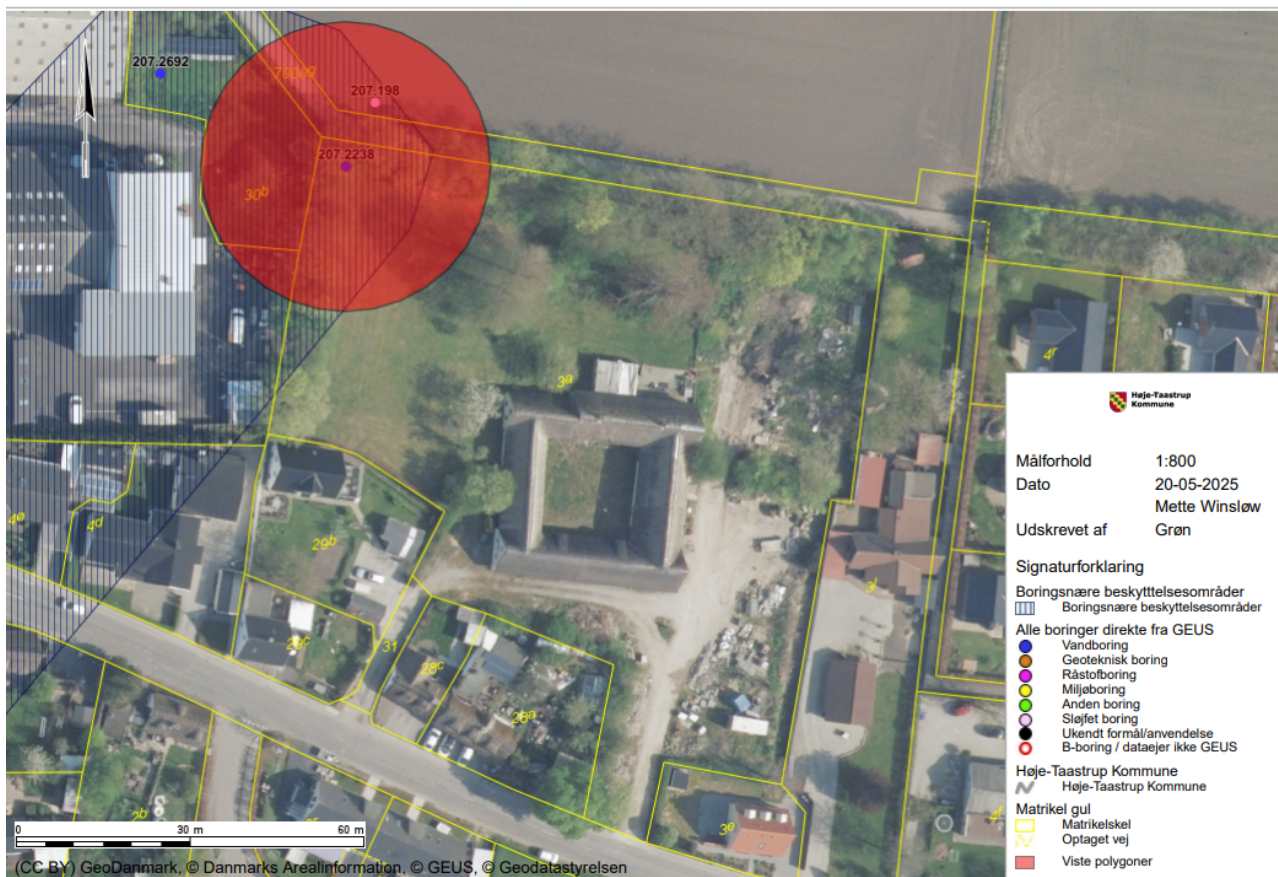
## Bilag 4 – Terrænregulering og koter



▨ Terrænreguleringszone max +/- 1 m

- - - Terrænregulering max +/- 0,5 m mindst 1 m fra skel

# Bilag 5 – Oversigtskort over boringsnært beskyttelsesområde BNBO



FOR

## Bilag 6 – Vejledende afstandskrav til almene vandforsyningsanlæg jf. DS 442

Nedenstående afstandsangivelser er samlet fra norm for almene vandforsyningsanlæg (DS442, 2. udgave fra 1988).

Gruppe	Forureningskilde, terrængenstand m.v.	Afstandskrav (m) (vandret målt)
EJENDOMSFORHOLD	Skel, med mindre byggelinje eller servitutbestemmelse kræver større afstand	10
VEJANLÆG M.V.	Veje og parkeringsarealer	10
BEBYGGELSE, LEDNING OG KABLER	Bygninger	5
	Lavspændingsluftledninger eller jordkabler	5
	Højspændingsluftledninger eller jordkabler	10
TOPOGRAFISKE FORHOLD	Grøfter, vandløb og åbne vandarealer	10
ANLÆG FOR DYREHOLD	Stalde og lignende indretninger til dyr	50
	Møddinger og beholdere til husdyrgødning	50
	ensilageoplæg og ensilagebeholdere	50
ENERGIANLÆG	Tanke for benzin og olie, herunder påfyldnings- og udluftningsrør	50
	Forsyningsledninger for gas og olie	50
	Varmeindvindingsanlæg	75
	Jordvarmeanlæg (varmeslanger)	300
ANLÆG FOR VANDAFLEDNING OG KLOAKERING M.V.	Ledningsanlæg for overfladevand og regnvand	15
	Drænvand uden spildevand	15
	Spildevand, såfremt ledningen udføres med tætte rør og samlinger (jf. DS 455 om tæthedsprøvning)	50
	Hustanke (septiktanke), samletanke for husspildevand	50
	Nedsivningsanlæg for tagvand	25
	Rensningsanlæg og pumpestationer for spildevand	150
	Slambede for spildevandsrensingsanlæg	300
	Ledningsanlæg for spildevand, når ledningen er udført af drænrør	300
	Nedsivningsanlæg for vejvand og lignende, husspildevand og spildevand fra malkerum	300
OPLAG AF AFFALD	Tørklosetter	15
	Slagger og flyveaske anvendt i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder	20
	Nedgravning af latrin	30
	Latriner	150
	Lossepladser, slagge- og flyveaskeoplæg	300
	Skrotpladser	300
INDUSTRIANLÆG	Oplæg af kemikalier m.v.	300
BEGRAVELSESPLADSER	Nedgravning af døde dyr	50
	Kirkegårde	100
ANDRE INDVINDINGSANLÆG	Indvindingsanlæg på naboejendomme	50

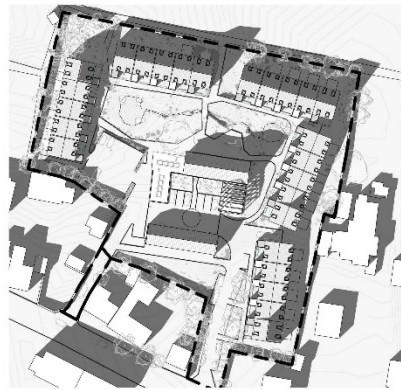
# Bilag 7 – Skyggestudier



21.09 - 09.00



21.09 - 12.00



21.09 - 15.00



21.12 - 10.00



21.12 - 12.00



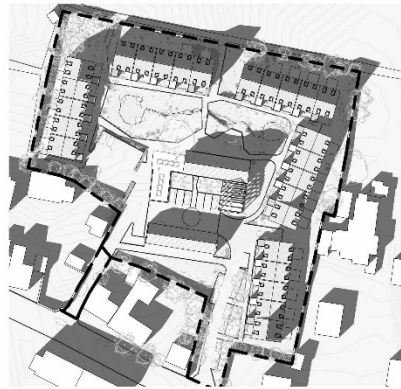
21.12 - 14.00



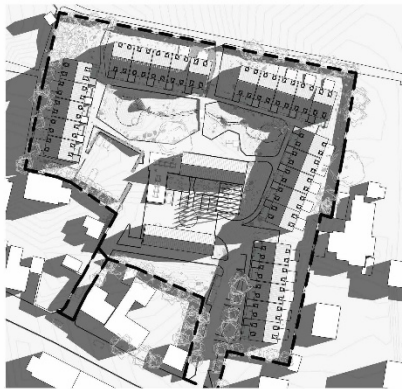
21.03 - 09.00



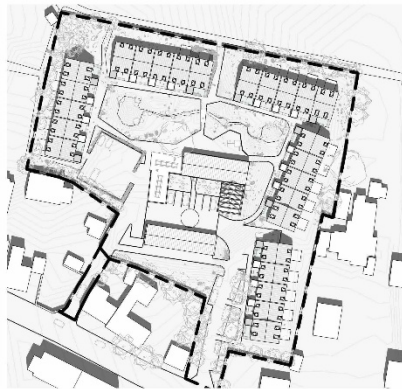
21.03 - 12.00



21.03 - 15.00



21.06 - 06.00

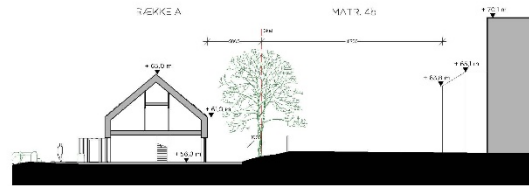


21.06 - 12.00

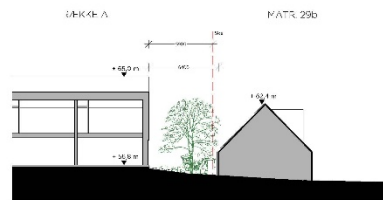


21.06 - 18.00

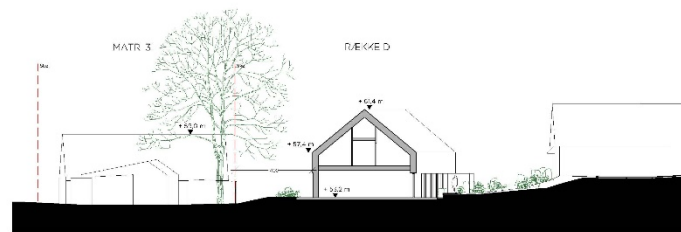
# Bilag 8 – Snit



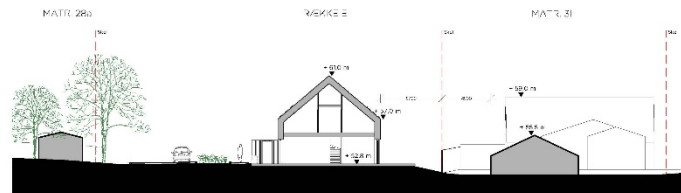
Snit AA  
1:200



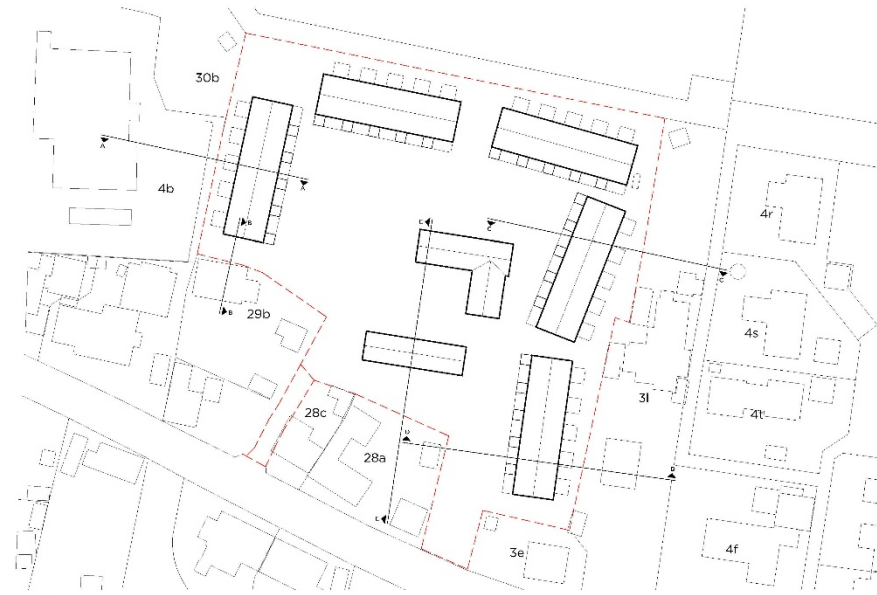
Snit BB  
1:200



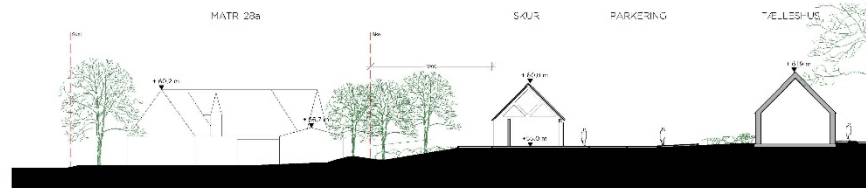
Snit CC  
1:200



Snit DD  
1:200



SITPLAN SNIT  
1:500



Snit EE  
1:200

# FORSLAG