



Lokalplan nr. 2.13.1.10

Et område mellem Banestrøget og Høje Taastrup Boulevard syd for jernbanen

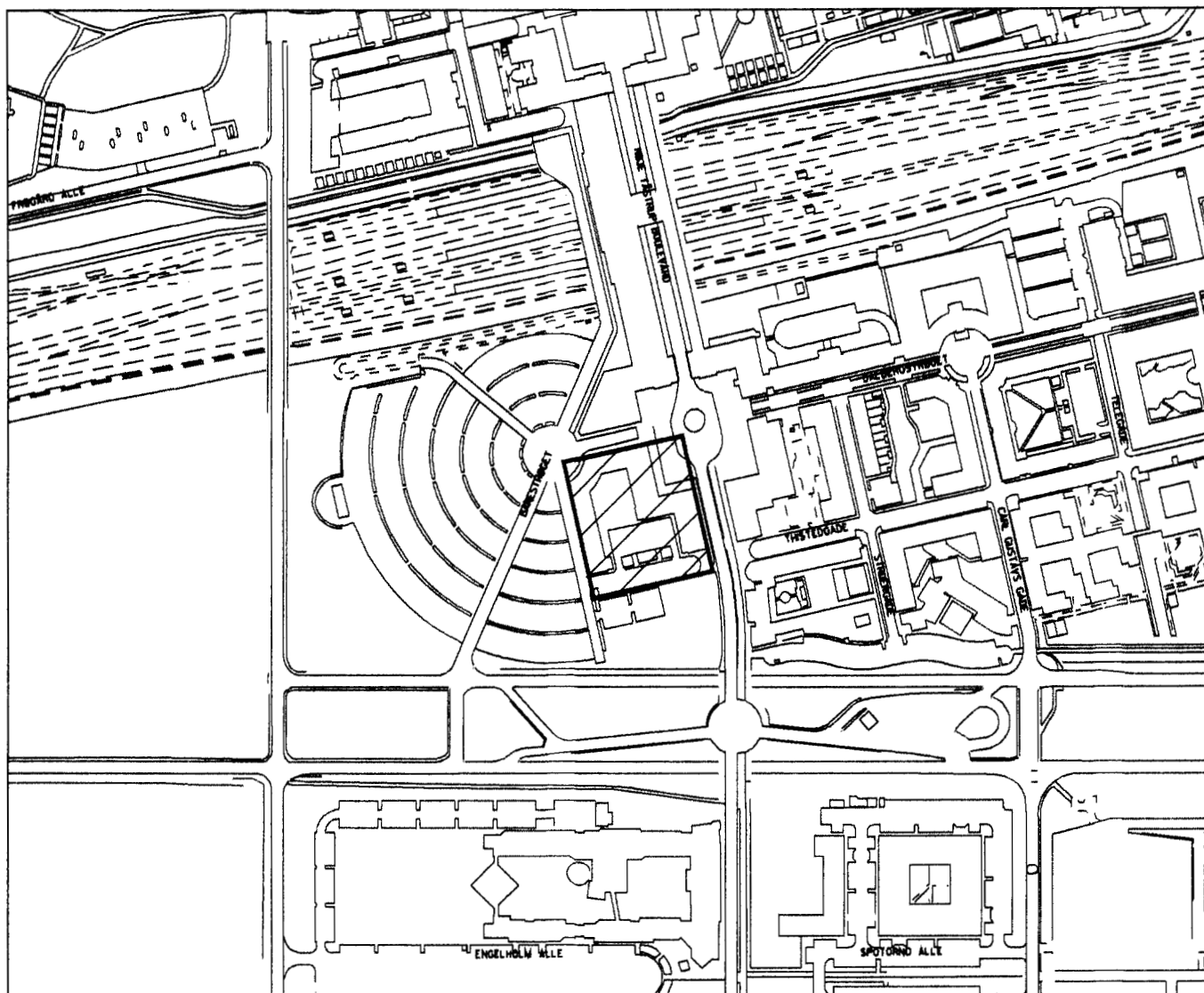
Høje Taastrup By

Cityerhverv og beboelse

04.02.1987

LOKALPLAN

2.13.1.10



Høje-Taastrup Kommune

LOKALPLAN

2.13.1.10

BK 13

KONTORER, BOLIGER OG BUTIKKER SYD FOR BANEN
MELLEM BANESTRØGET OG HØJE TASTRUP BOULEVARD

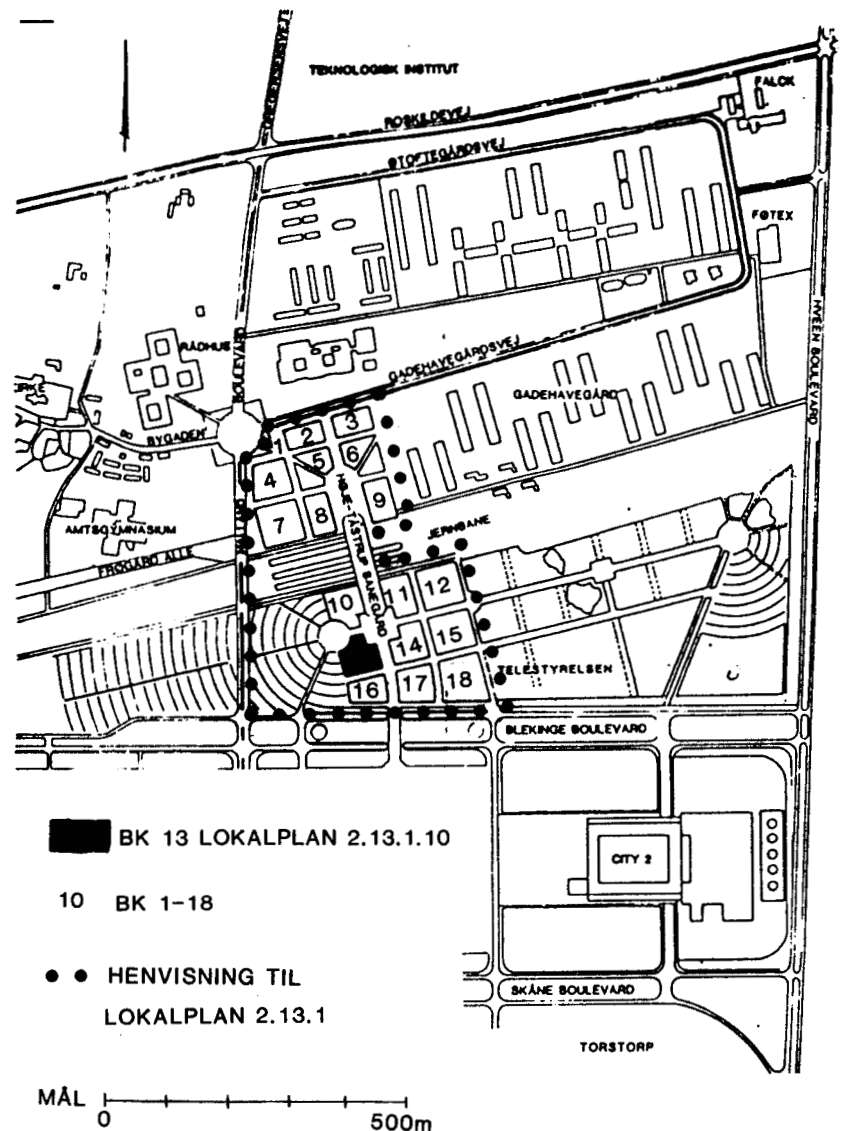
Høje-Taastrup kommune

Redegørelse:

Indledning:

Lokalplan 2.13.1.10 omfatter et knapt 8000 m² ubebygget areal, der grænser op til vestsiden af Høje Tåstrup Boulevard på strækningen mellem Blekinge Boulevard og jernbanen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en bebyggelse, der indrettes til erhvervsfunktioner som butik, kontor og pengeinstitut, samt boliger.



Forholdet til anden planlægning:

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.10 er en del af (område 223), i fremtiden skal anvendes til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed. De nævnte funktioner skal integreres i området efter nærmere retningslinier. Lokalplanlægningen udgør en del af disse retningslinier.

Lokalplanlægning:

Lokalplanens område er indeholdt i rammelokalplan 2.13.1, som oversigtsskitser viser.

Rammelokalplanen fastlægger grundlaget for byggemodning og grundsalg i den første etape af det nye byområde ved Høje Tåstrup Station. Dette område omfatter 18 bygningskarréer, som kan udstykkes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.10 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 13.

Lokalplanens indhold om bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 13 skal anvendes og udformes. I stueetagen skal der mod Høje Tåstrup Boulevard indrettes butikker. På 1. og 2. sal skal indrettes til boliger.

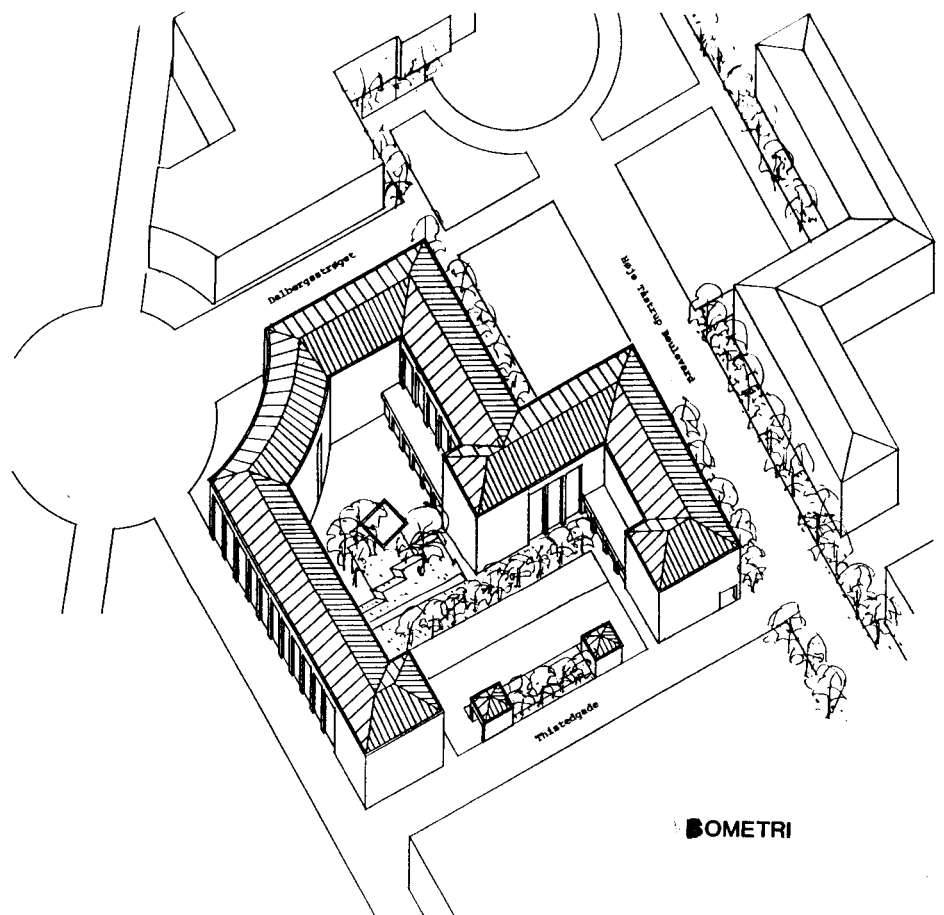
Byggeriet på områdets vestlige del indrettes til cityerhverv (kontor, klinik og lign.).

Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser. Langs butikkerne skal den udformes med en kolonnade, hvorunder der ind-

rettes offentligt fodgængerareal.
Ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og gadearealer skal belægges med betonsten. Disse udendørs flader skal udføres af sandfarvede materialer efter byrådets anvisning.

Bebyggelsens udendørs friarealer er delt i et pladsareal øst for bebyggelsen, hvortil der er offentlig adgang, og et privat gård- og haveanlæg mellem husene.

På illustrationsskitsen er i fugleperspektiv vist karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger.



Lokalplanens indhold om vej- og parkeringsforhold m.m.:

Lokalplanens område omfatter en fastlagt del af byområdets fællesveje. Vejarealet, som skal etableres af grundkøberen, ligger langs BK 13's sydgrænse.

Vejstykket langs sydsiden skal indrettes som lokalgade med ensidig vinkelret parkering.

BK 13's andel af fællesparkering i områdets gade- og p-pladsareal udgør ialt 52 pladser.

Inden for selve byggegrunden forventes der etableret min. 29 p-pladser. Den resterende del af bebyggelsens beregnede parkeringsbehov, ialt ca. 38 p-pladser, kan ved sikkerhedsstillelse udskydes indtil byrådet skønner, at der er behov for at få dem anlagt. Disse sidste parkeringspladser forudsættes anlagt som del af et fælles parkeringshus, placeret nær ved Blekinge Boulevard.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.13.1.10 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.13.1. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at opførelse af ny bebyggelse ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan (stk. 7.10).

Af hensyn til forståelsen af lokalplanen, er der i det følgende kort ridset op, hvilke mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke er medtaget i denne lokalplan.

Af betydning for det aktuelle område, er ved rammelokalplan 2.13.1 allerede fastlagt:

- at områdets bebyggelse kun må anvendes til beboelse og erhvervsudøvelse efter byrådets skøn,
- at boliger ikke må indrettes i bebyggelsens stueetage,

- at butiksareal fortrinsvis skal indrettes i bebyggelse med facade mod Høje Tåstrup Boulevard og de hertil knyttede pladser, og i øvrigt,
- at bebyggelsens stueetage mod boulevarden og pladsen syd for stationen kun må indrettes til butikker og særligt kundeorienterede erhvervsvirksomheder og offentlige formål,
- at vejadgang fortrinsvis skal ske fra lokalgaden vest for og/eller fra parkeringsgaden syd for karréen,
- at el-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler,
- at bygninger ikke må opføres med mere end 3 etager, dog kan der, hvor særlige forhold taler for det, tillades større højde,
- at bebyggelsens stueplan skal indrettes efter retningsgivende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst 3 af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,
- at facadebebyggelse langs Høje Tåstrup Boulevard og mod pladsen syd for stationen skal opføres som sluttet bebyggelse i 3 etager og udformes med en 3,6 m bred kolonnade langs boulevard og plads,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at karréens nordlige hjørneareal mod øst udlægges som del af et større pladsareal syd for stationen,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør mindst 100 % af etagearealet til boliger og mindst 10 % af etagearealet til andre formål. En del af dette areal kan indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal og lignende. Egentlige lege- og opholdsarealer for børn, må dog kun indrettes på terræn, og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for område A 2.

Lokalplanens rets-
virkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Høje-Taastrup kommune. I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1. Lokalplanens formål. Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.13.1 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af området benævnt BK 13.
- § 2. Lokalplanens område. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1080/12-1-1 og omfatter matr. nr. 67 d og del af 67 k Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 16. december 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- § 3. Lokalplanområdets anvendelse.
1. Bebyggelse i område BK 13 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/12-1-2 viste retningsgivende anvendelse af etagearealet.*)
- Af etagearealet kan max. 820 m² indrettes til butik. Etagearealet pr. dagligvarebutik kan ikke overstige 200 m².
- Indrettes i bebyggelsens stueetage, pengeinstitut, forsikringsselskab eller lignende virksomheder, må den samlede længde af facaden

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6.

af disse virksomheder mod Høje Tåstrup Boulevard og torveplads ikke overstige 30 m.

2. Op til 1120 m² etageareal kan tillades indrettet til boligformål.

3. Op til 3069 m² etageareal kan tillades indrettet til cityerhverv.

§ 4. Udstykninger. Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen, når grundene tilpasses deres anvendelse.

§ 5. Trafikforhold. Adgangsforhold:

1. Langs lokalplanområdets sydgrænse udlægges areal til parkeringsgade i en bredde af 14,4 m.

2. Parkeringsgaden skal udføres efter den på kortbilag 1080/12-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

3. Lokalplanområdets færdselsarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

Parkeringsforhold:

4. Der skal indrettes p-areal svarende til mindst 100% af etagearealet til butikformål, til mindst 1 bilplads pr. bolig og til mindst 50% af etagearealet til andre formål.

5. Med den i § 3.1 fastlagte anvendelse af det tilladte etageareal, skal de til bebyggelsen svarende parkeringsarealer reserveres med mindst 119 parkeringspladser (med 16 boliger). Parkeringspladserne skal reserveres med følgende fordeling:

Inden for lokalplanens område:

min. 29 pladser som privat terrænparkering.

Uden for lokalplanens område:

52 pladser som fælles gade og p-pladsparkering,

max. 38 pladser som fælles p-husparkering.

Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet skønner det nødvendigt.*)

§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg. **)

1. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.

2. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet skal, efter byrådets anvisning, ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).

3. Byggeri inden for området skal tilsluttes offentligt separeret kloakanlæg og vandforsyningsanlæg.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Det samlede tilladte etageareal for område BK 13 må ikke overstige 4.975 m². Derudover kan opføres 450 m² (i h.t. BR 82) som en høj kælder (parterreetage mod gårdsplads).

2. Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang, som i princippet er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/12-1-2 og 1080/12-1-3 viste bebyggelsesplan, illustrationsplan, kortbilag

*) Opmærksomheden henledes på, at byrådet har vedtaget at mindst 60 % af en bebyggelses parkeringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 6.1.

1080/12-1-4 og 1080/12-1-5. *)

3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,40 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade.

4. I bebyggelse med facade mod stationspladsen og Høje Tåstrup Boulevard må stueetagens gulvkote ikke være hævet mere end 0,2 m over arealernes terræn (niveauplan). **)

5. Såfremt området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Facader skal fremtræde som muret byggeri med overflade af tegl med skrabeuge. De skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.

Byrådet kan tillade alternative indfarvninger og overflader under forudsætning af, at byggeriet kan indgå på en harmonisk måde i bybilledet på pladsen.

2. Randbebyggelse skal opføres med sadeltag med 20^o hældning. Taget skal beklædes med sort eternitskifer.

3. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 7.1, 7.2, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8 og 7.9.

***) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 7.5.

4. Synlige betonsøjler og -bjælker samt sokler skal udføres sandfarvede, efter byrådets anvisning.
5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
6. Hovedindgangen til område BK 13's bebyggelse skal orienteres mod de omliggende plads- og gadearealer. Dette gælder ikke byggeri langs lokalplanens vestgrænse. Indgangspartier, der vender mod lokalgade og parkeringsgade, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lignende holdes uden for gadearealet.
7. I bebyggelsens stueetage skal facaden mod den på kortbilag 1080/12-1-2 viste kolonnade fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas, og vinduesarealerne skal fremtræde som udstillingsvinduer og lignende.
8. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i § 8.1 - 8.7 fastlagte bestemmelser, såfremt karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.*)
9. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende, at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt

*) Dvs. være i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebygget areal inden for område BK 13 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og må kun indrettes til opholds- og legeareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 1080/12-1-2. *)

2. Hvor der langs område BK 13's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Plantantræer eller skærmes med en mur, efter byrådets anvisning.

3. Til den del af område BK 13's ubebyggede areal, der ligger mellem bebyggelsen og Høje Tåstrup Boulevard, skal der være offentlig adgang.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret etablering af fællesarealer og -anlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5.4, 9.1 og 9.2.

2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er til-

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 9.1, 9.2, 9.3 og 9.4.

sluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 6.1 og 6.2.

§ 11. Forhold vedrørende ældre lokalplan.

1. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.13.1 (vedtaget af byrådet den 11. oktober 1978), ophæves for den del, der omfattes af lokalplanens område:

§ 3, stk. 3.4 om begrænsning i boligetagearealet,

§ 5, stk. 5.2 om vejes udlægsbredde,

§ 5, stk. 5.8 om vejes tværprofil,

§ 5, stk. 5.11 om del af 5.12 om parkeringsarealers omfang og placering,

§ 6, stk. 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 28. oktober 1986.

Anders Bak
borgmester

/

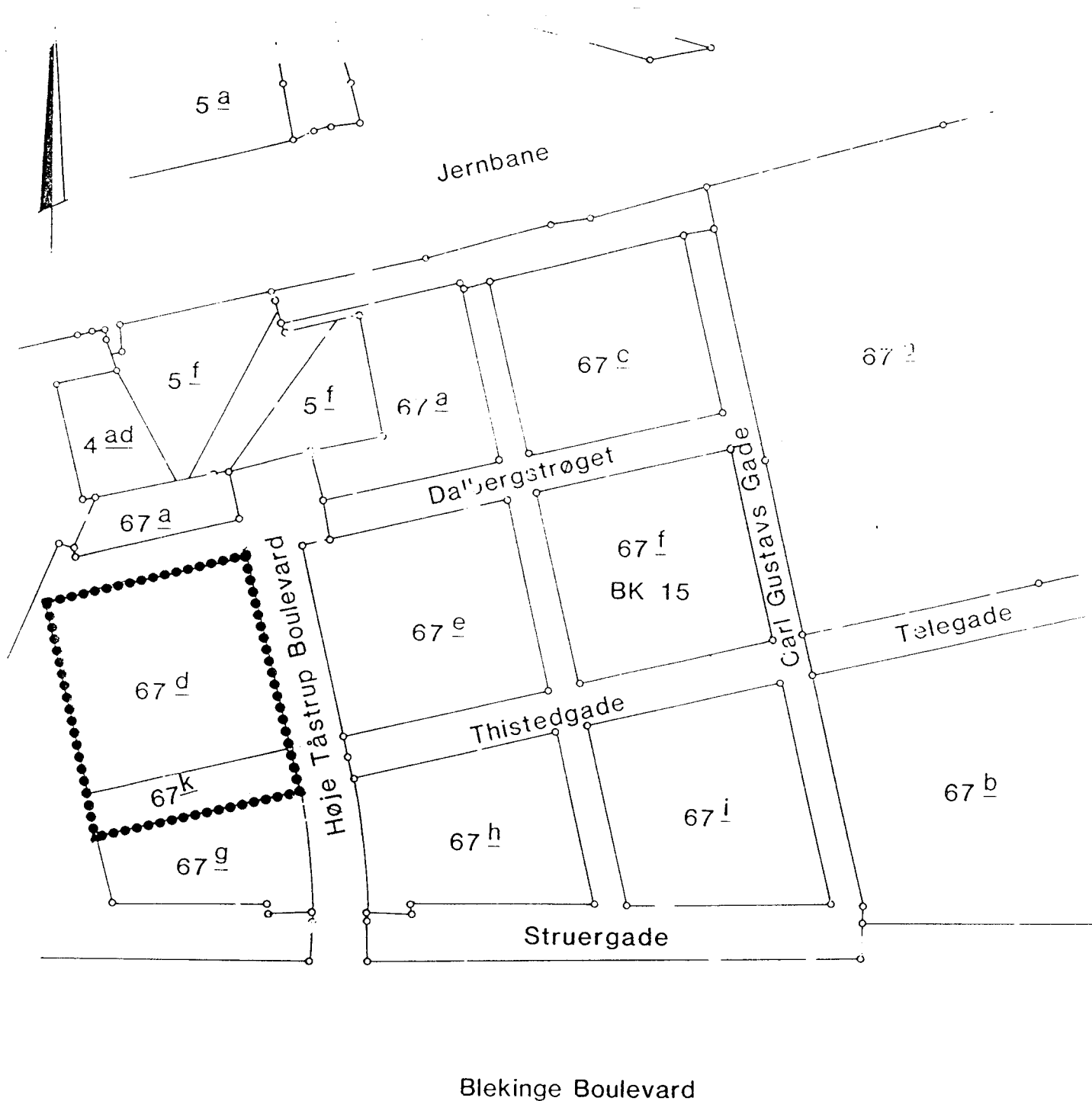
Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 4.2.1987 02675

Retten i Taastrup

Lyst Akt. Y nr. 384.


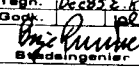
H. Speiser
ass.

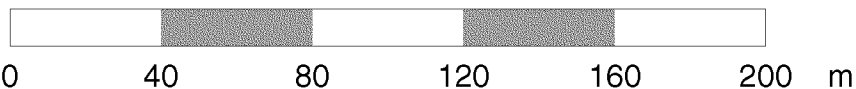


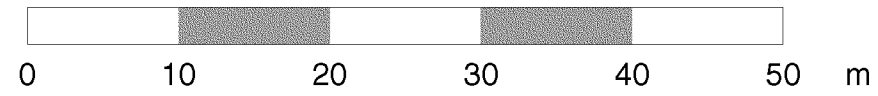
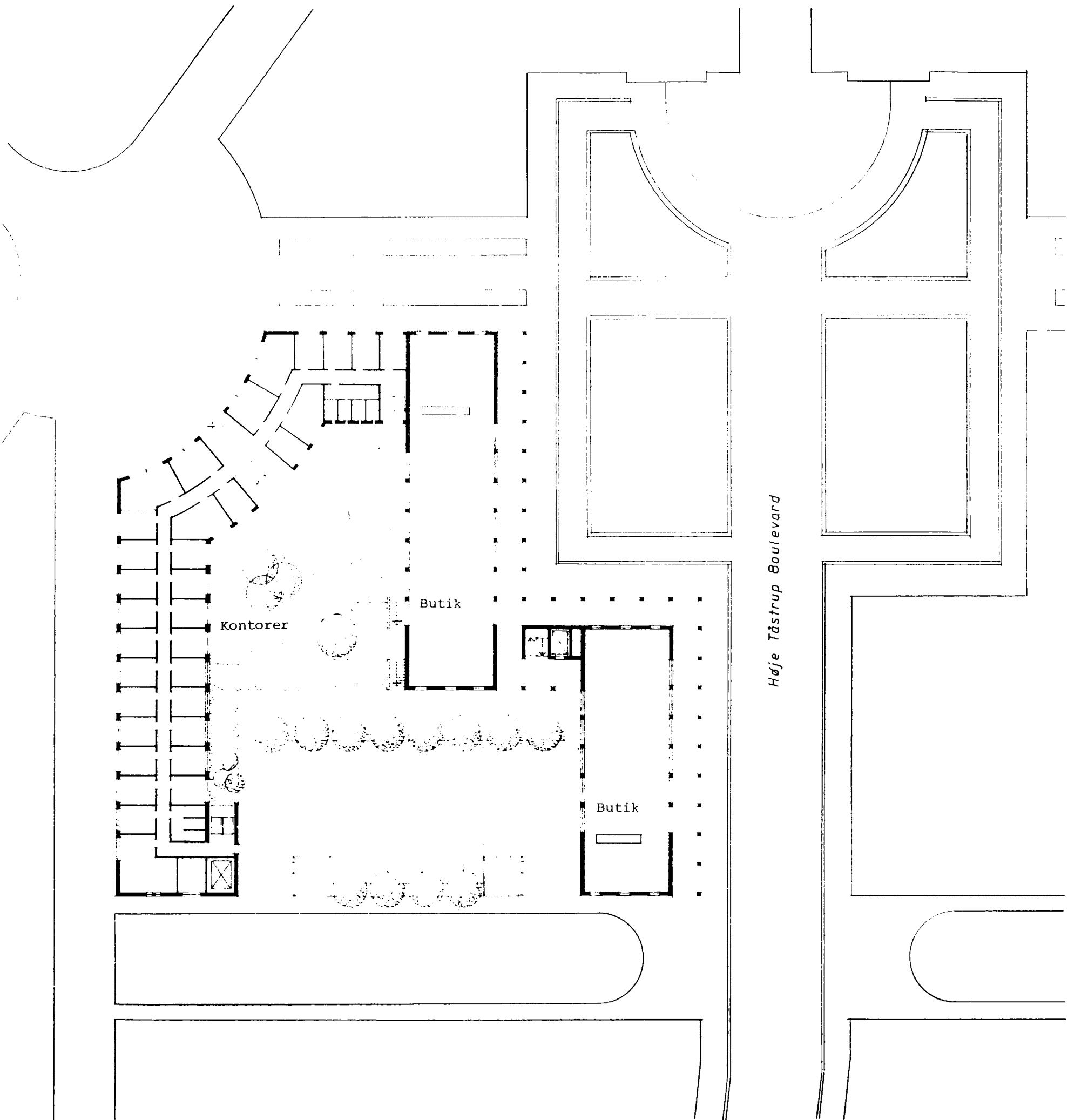
..... Grænse for lokalplanen


Matrikelbetegnelserne er
à jour pr. 16. Dec. 1985

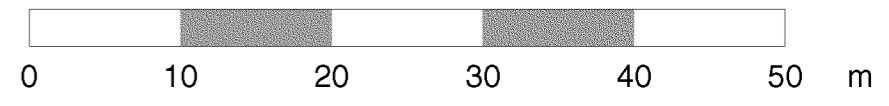
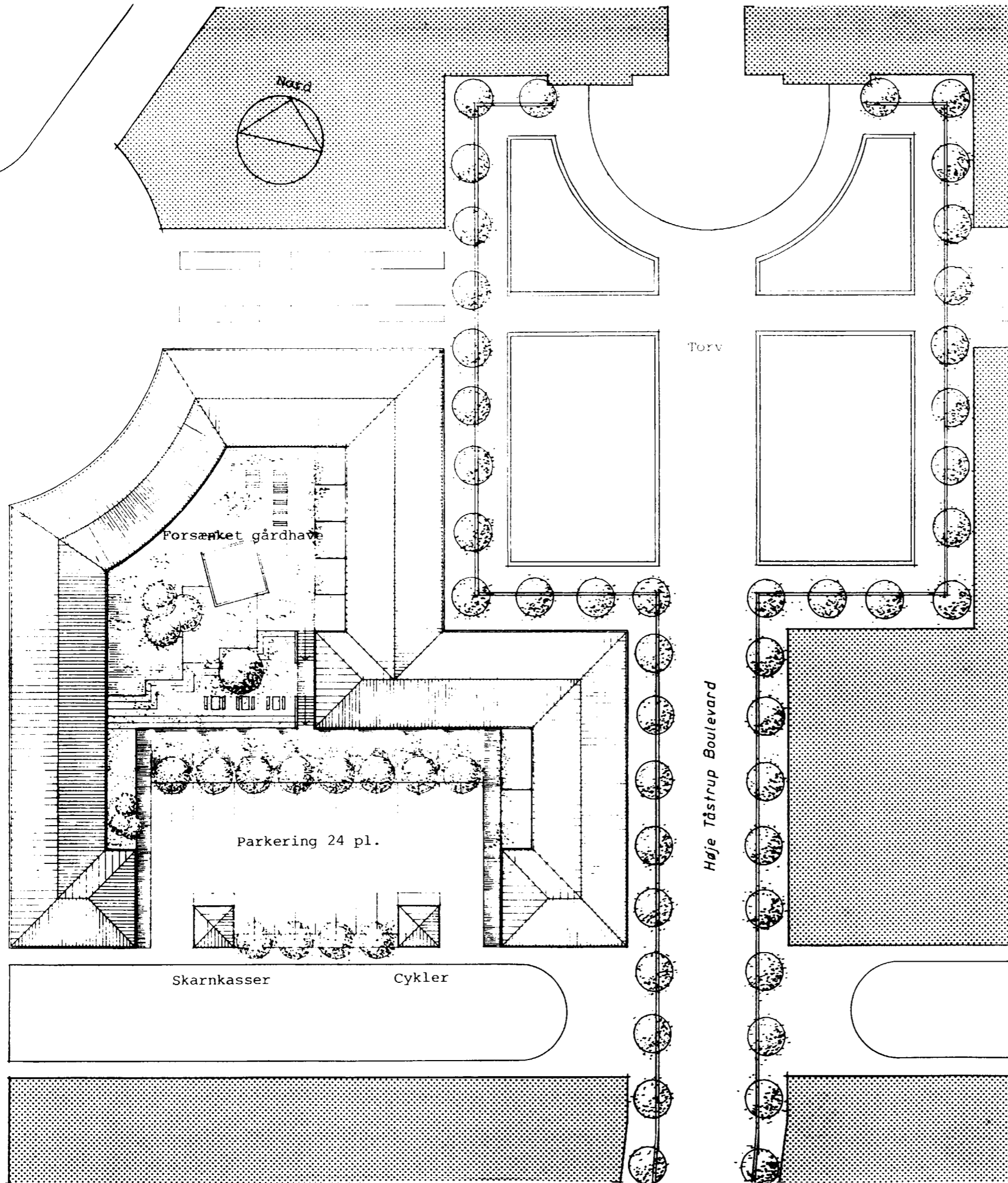
Del af Høje Tåstrup by, Høje-Tåstrup.


| | | | | |
|--|--|---|-----------------|-------------|
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING | | Målforskel | Konstr. | |
| | | 1:2000 | Tegn. | Desb. E. K. |
| Lokalplan 2.13.1.10 | |  Byrådsingeniør | | |
| MATRIKELPLAN | | | | |
| Rett. dato | | Tegn. | nr. 1080/12-1-1 | |
| Plänen indeholder | | Repro. dato | | |
| Grundmaterialet er udfærdiget af | | | | |

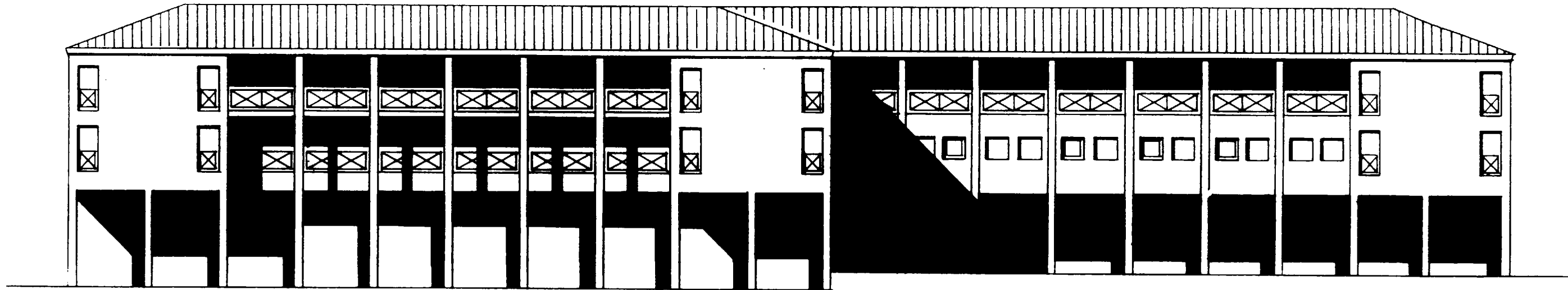




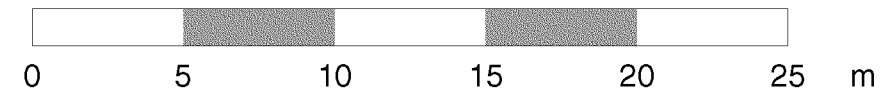
| | | | |
|--|--|-------------------------|--|
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING | | Måltørhold | |
| | | 1:500 | |
| Lokalplan 2.13.1.10 | | Tegn. nr. 1080/12-1-2 | |
| Grundplan | | Tegn. nr. 1080/12-1-2 | |
| Revis. dato | | Revis. dato | |
| Udarbejdet af | | Udarbejdet af | |
| Grundmateriale er udfærdiget af | | Palle Hansen's tegnstue | |




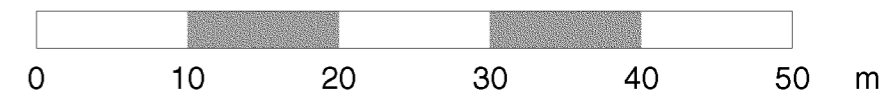
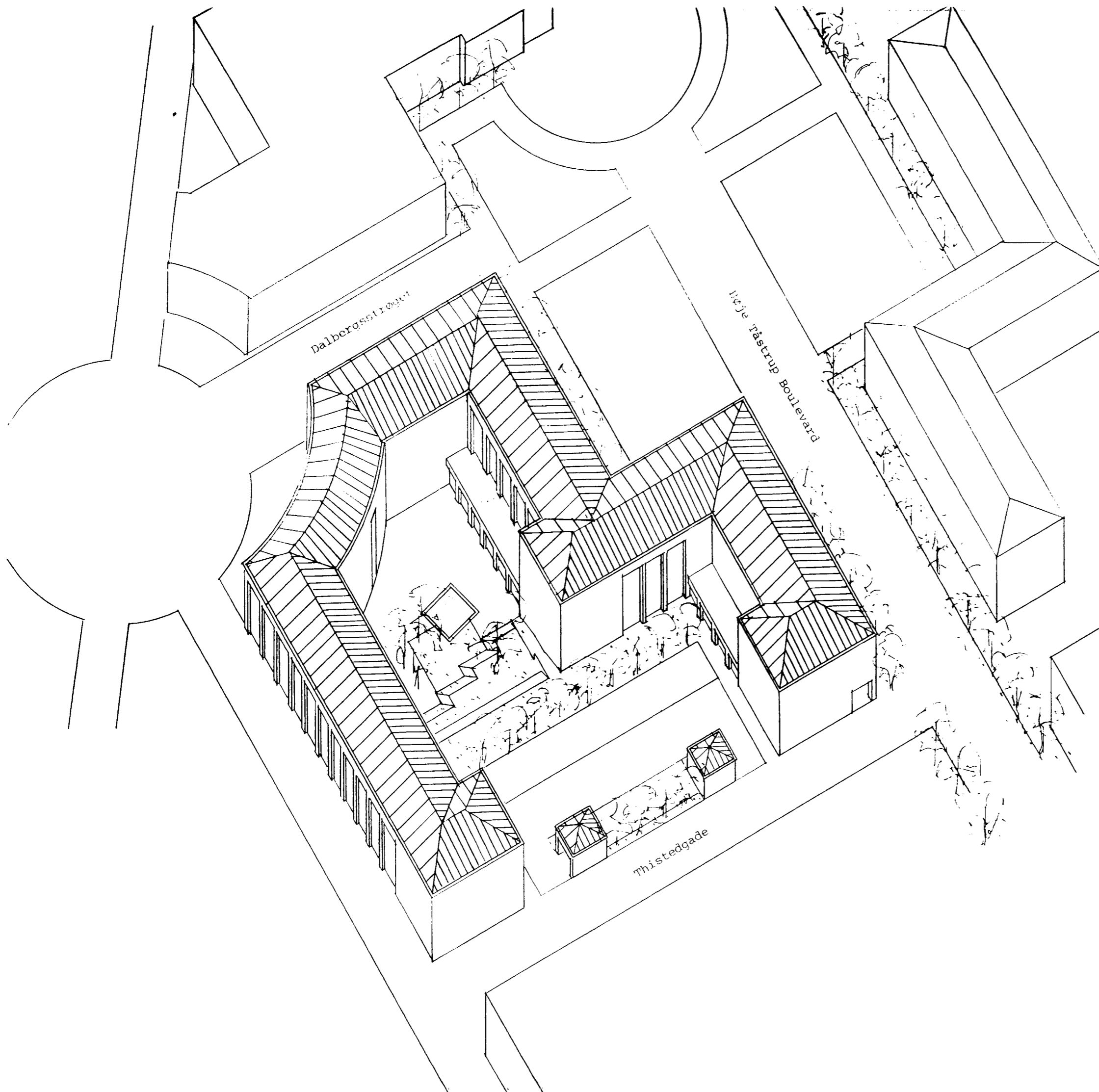
| | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING | | Måltørkelid 1:500 | |
| | | Tegn. nr. 1080/12-1-3 | |
| Lokalplan 2.13.1.10 Tagplan | | Tegn. nr. 1080/12-1-3 | |
| Rekt. dato _____ | | Tegn. dato _____ | |
| Planen Grundmateriale nr. _____ | | Tegnet af Palle Hansen's tegnstue | |



FACADE MOD TORV



| | | | | |
|--|--|------------------------------|--|--|
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING | | Målførhold | | Konstr. |
| | | 1:250 | | Tegn. 80/3/12/50 Geok. <i>[Signature]</i> |
| Lokalplan 2.13.1.10 Facadetegning eks. | | Tegn. nr. 1080/12-1-4 | | Repr. dato |
| Rest. dato | | Grundmateriale er udfærdiget | | af <i>Palle Hansen's tegnstue</i> |



| | | | |
|--|--|---------------------------|----------------------------|
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING | | Målerhold | Konstr. |
| | | Tegn. <i>Palle Hansen</i> | Byggh. <i>Palle Hansen</i> |
| Lokalplan 2.13.1.10 <i>Isometri</i> | | Målestokk | 1:500 |
| Rett. dato Udført af Grundmaterialelet er udfærdiget af <i>Palle Hansen's tegnestue</i> | | Tegn. nr. | 1080/12-1-5 |
| | | Repro. dato | |