



# **Lokalplan nr. 2.13.1.12**

---

Et område ved Thistedgade

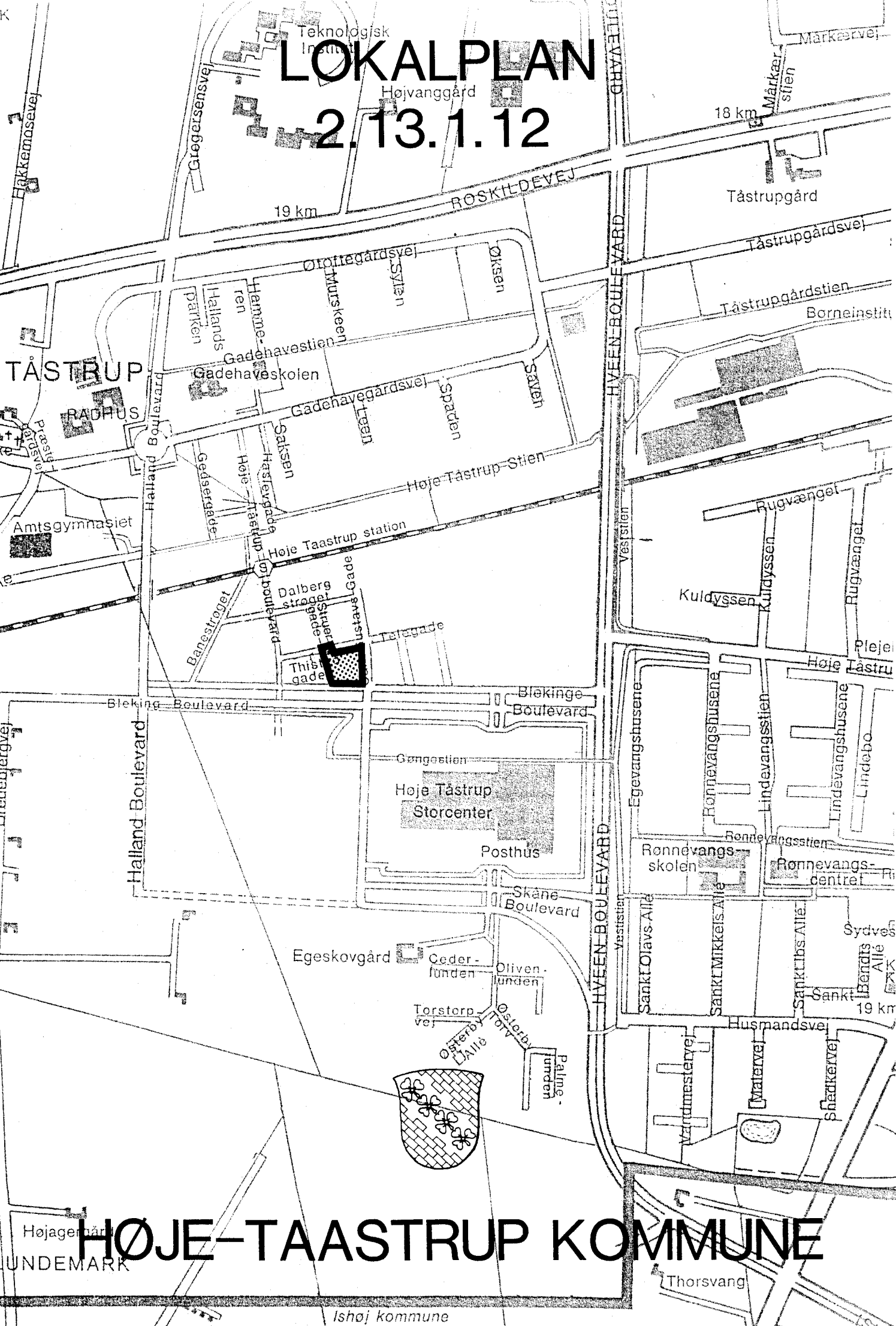
Høje Taastrup By

Erhvervsformål

**03.06.1987**

# LOKALPLAN

## 2.13.1.12



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

Ishøj Kommune

# LOKALPLAN

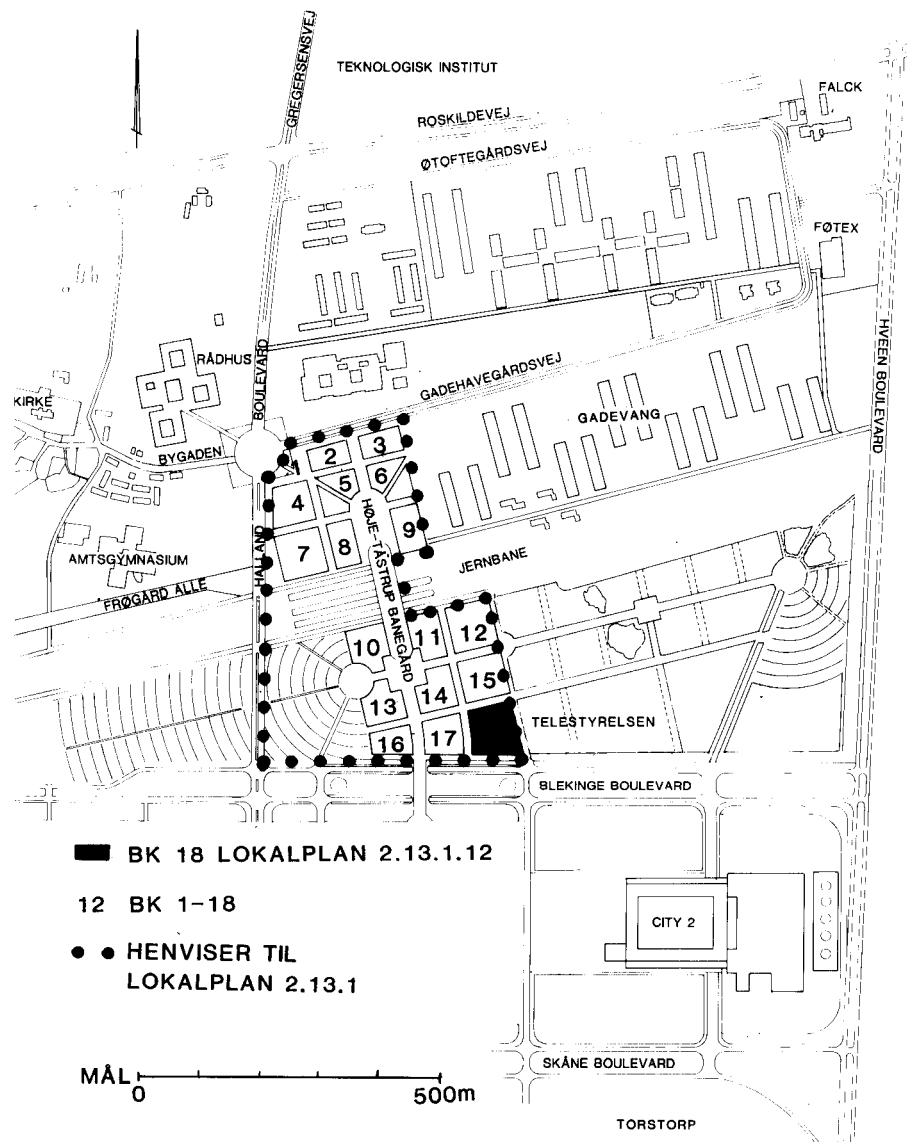
2.13.1.12

BK 18

KONTORBEBYGGELSE SYD FOR BANEN

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, lokalplan 2.13.1.12.



## **Indledning.**

Lokalplan 2.13.1.12 omfatter et ca. 7.200 m<sup>2</sup> ubebygget areal, der mod syd grænser op til Blekinge Boulevard. Lokalplanens byggeområde er på øst-, nord- og vestsiden afgrænset af henholdsvis Carl Gustavs Gade, Thistedgade og Struergade. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at kunne opføre en erhvervsbebyggelse til kontorvirksomheder og lignende arbejdspladser.

## **Forholdet til anden planlægning.**

Kommuneplanlægning m.v. :  
Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.12 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 oversigtsskitseren 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, benævnt BK 1, 2, 3 osv., som alle udstykkes til bebyggelse.

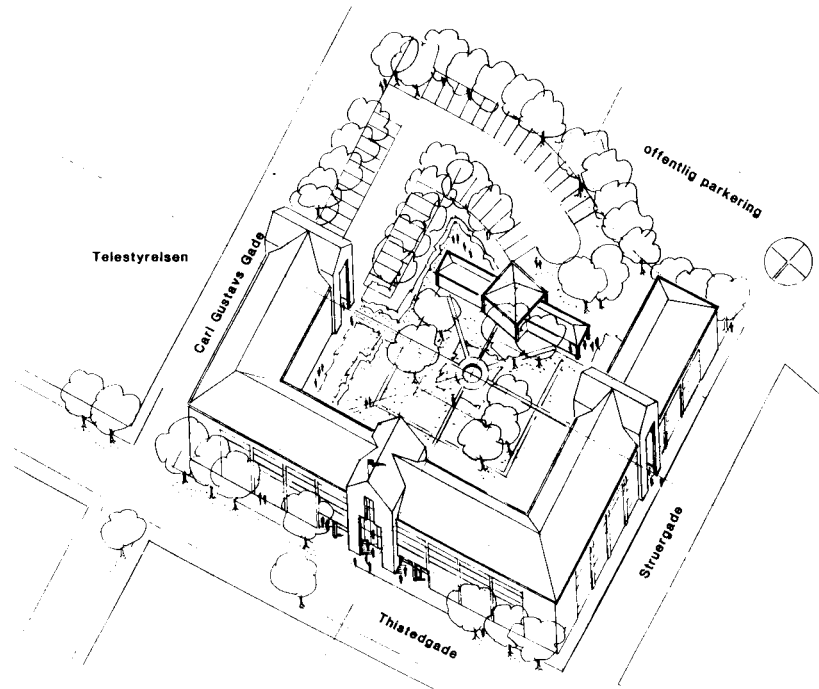
Lokalplan 2.13.1.12 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 18.

## **Lokalplanens indhold om bebyggelse.**

Lokalplanen fastlægger retningslinier for, hvordan erhvervsbebyggelsen i område BK 18 skal anvendes og udformes. Udover kontorarbejdspladser og tilsvarende cityerhverv, vil der kunne indrettes enkelte boliger for portner og lignende.

Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser. Ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og trafikarealer skal belægges med betonsten. Disse udendørs flader skal udføres efter byrådets anvisninger.

På illustrationsskitsen er i fugleperspektiv vist karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger. Ved bebyggelsens udformning er der taget hensyn til en evt. senere udbygning af området. En sådan yderligere udbygning kan kun foretages på grundlag af en ny lokalplan.



### Miljø.

Ifølge miljøstyrelsens vejledning 6/85 vil støjniveauet fra jernbanen i pågældende område ligge omkring 69-73 dB(A). Reelt vil niveauet blive noget lavere på grund af dæmpning som følge af forsænket beliggenhed af banen, øvrige byggerier og så videre, og langt lavere end den vejledende grænseværdi som for denne type anvendelse er 65 dB(A).

### Lokalplanens indhold om trafikforhold m.m.

Mellem byggegrunden og Blekinge Boulevard udlægges et parkeringsareal fælles for byområdet mellem jernbanen, Banestrøget, Blekinge Boulevard og Carl Gustavs Gade. Arealet vil blive anlagt efter aftale mellem byområdets grundejerforening og byrådet.

Gennem dette parkeringsareal sikres en gennemgående stiforbindelse langs Blekinge Boulevard. Stiforbindelsen kan om fornødent sikres som offentlig hovedstiforbindelse efter reglerne

i vejlovgivningen.

Bilparkeringen til bebyggelsen på BK 18 har en beregnet størrelse på 88 p-pladser, når der til hver p-plads beregnes et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m<sup>2</sup>. Inden for selve byggegrunden sikres der areal til mindst 15 parkeringspladser.

Byrådet har vedtaget, at af en bebyggelses bilparkering behøver kun 60 % - hér ca. 53 p-pladser - at være anlagt, når bebyggelsen tages i brug. Byområdets fælles gader og parkeringsarealer vil, jf. salgskatalog, kunne rumme omkring 46 af de 53 p-pladser. Ved indflytningen skal der derfor være lavet mindst 7 p-pladser på selve byggegrunden.

Anlæg af de sidste 40 % af bebyggelsens parkeringsareal kan udskydes, indtil byrådet skønner, at der er behov for at få dem udført. Disse p-pladser kan efter grundejerens ønske anlægges inden for egen grund og/eller i et parkeringshus ved Banestrøget. For BK 18's vedkommende ventes alle ca. 35 p-pladser indrettet inden for egen byggegrund.

**Gældende lokalplanbestemmelser.**

Lokalplan 2.13.1.12 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.13.1 fra 1978. 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 (jf. lokalplan 2.13.1, § 7.10).

Af hensyn til forståelsen af denne lokalplan, 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 fastsat:

at områdets bebyggelse kun må anvendes til erhvervsudøvelse efter byrådets skøn,

at Carl Gustavs Gade er udlagt som en 10,8 m bred adgangsgade,

at der ikke må være direkte adgang fra lokalplanområdet til Blekinge Boulevard,

- at der kan opføres transformerstationer til lokal daglig forsyning,
- 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 tre af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at bebyggelser må udformes, så senere udvidelse kan foretages, når der ved ny lokalplan er fastlagt en hævet bebyggelsesprocent for byområdet som helhed,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør mindst 10 % af etagearealet, og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for område A2 (syd for stationen).

### **Lokalplanens retsvirkninger.**

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

En eksisterende lovlig 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 ny lokalplan.

## Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.13.1.12.

I henhold til kommunenplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) 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 18.

### **§ 2. Lokalplanens område.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1080/14-1-1, og omfatter matr. nr. 67 i og del af 67 k Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 16. oktober 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Lokalplanen opdeles i et trafikareal og en byggegrund, der benævnes BK 18.

### **§ 3. Lokalplanområdet's anvendelse.**

1. Lokalplanens område BK 18 må kun anvendes til erhvervsformål. \*)  
Der må dog ikke indrettes butikker i området.

2. Byrådet kan tillade, at der inden for område BK 18 opføres eller indrettes enkelte boliger, når disse anvendes som bolig for bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til områdets bebyggelse.

### **§ 4. Udstykninger.**

1. Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen, når grundene tilpasses deres anvendelse.

---

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 3.1 og 3.6.

## § 5. Trafikforhold. Veje, stier m.m. \*)

1. Langs lokalplanområdets vestgrænse udlægges areal til en 10,8 m bred lokalgade - Struergade.

2. Mellem BK 18 og Blekinge Boulevard udlægges parkeringsareal med en afgrænsning, som vist på kortbilag 1080/14-1-1. Arealet, der udlægges som del af byområdets fællesparkering, skal indrettes så det også kan bruges som gennemgående cykel- og gangstiforbindelse langs Blekinge Boulevard. Offentlig stiadgang vil om nødvendigt blive sikret efter reglerne i vejlovgivningen. Arealet skal i øvrigt udføres efter den på kortbilag 1080/14-1-2 viste retningsgivende anlægsplan. \*\*)

3. Fra Carl Gustavs Gade må der kun etableres én overkørsel til BK 18. Overkørslen skal, i princippet, placeres som vist på kortbilag 1080/14-1-2, idet detalplaceringen tilpasses det foreliggende vejprojekt.

4. Adgang for motorkøretøjer til parkeringsarealet syd for BK 18 må kun ske ad Struergade.

### Bilparkering.

5. Der skal indrettes parkeringsareal svarende til mindst 50 % af bruttoetagearealet til erhvervsformål og til mindst 1 bilplads pr. bolig.

Heraf skal mindst 15 bilpladser indrettes inden for BK 18. Det resterende parkeringskrav skal efter byrådets nærmere anvisning sikres etableret som privat fællesparkering inden for lokalplan 2.13.1's område.

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

- 
- \*) Trafikanlæg i øvrigt som fastlagt i lokalplan 2.13.1, §§ 5.1, 5.2, 5.5 og 5.7. Den på kortbilag 1080/14-1-2 skitserede udformning af Thistedgade langs BK 18 er ikke i overensstemmelse med det foreliggende projekt for denne vej. En udformning efter disse retningslinier vil derfor kræve byrådets særlige godkendelse.
- \*\*) I overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, kortbilag 1080/2-1-1.
- \*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at byrådet har vedtaget, at mindst 60 % af en bebyggelses parkeringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

## Overfladebelægning.

6. Lokalplanområdets trafikarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

### **§ 6. Lednings- og forsynings- anlæg. \*)**

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. Inden for lokalplanområdet skal spildevand og regnvandsafledning samt vandforsyning ske ved tilslutning til offentlige ledninger.

### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.**

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 18 må ikke overstige 4.390 m<sup>2</sup>. \*\*)

2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/14-1-2 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/14-1-3 angivne facadeudformning. \*\*\*)

De på kortbilagene viste gavlparterier kan udføres med bygningsfremspring af indtil 0,5 m ud over BK 18's grænse mod vej, når fremspringet ikke er til ulempe for det tilgrænsende vejareals anvendelse som trafikareal.

3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,4 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade. Herfra undtages de på kortbilag 1080/14-1-3 viste gavlparterier, der må opføres med en bygningshøjde på op til 15 m.

---

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1. § 6.1.

\*\*) Forøgelse af etagearealet kan forekomme i henhold til lokalplan 2.13.1, § 7.1.

\*\*\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 7.2, 7.4, 7.5, 7.6 og 7.9

4. Gulvkoten i randbebyggelsens stueetage skal være hævet mindst 60 cm over det tilstødende terræn (niveauplan) i de omliggende trafikarealer.

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

#### **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

1. Bebyggelsen skal som helhed fremtræde som muret byggeri. Murflader skal opføres af tegl med skræbefuge. De skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.

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

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

4. Synlige betonsøjler og -bjælker samt sokler skal udføres sandfarvede som gadebelægningen.

5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.

6. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende gadearealer. Indgangspartier, der vender mod gadeareal, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lignende holdes uden for gadearealet.

7. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i punkterne 1 - 6 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og hedhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning. \*)

8. Byrådet kan, i hvert enkelt tilfælde, godkende, at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

---

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

**§ 9. Ubebyggede arealer.**

1. Ubebygget areal inden for BK 18 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og det må kun indrettes til opholdsareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 1080/14-1-2 og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan. \*)

2. Hvor der langs område BK 18's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Platantræer efter byrådets anvisning.

**§ 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 §§ 5.5, 9.1 og 9.2.

2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet 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. - del af § 3.1 om arealanvendelse til boligformål.

- §§ 3.2 og 3.4 om boligetageareal.

§ 5. - §§ 5.11 og del af 5.12 om parkeringsarealers omfang og fordeling i bygningskarréerne.

§ 6. - § 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

---

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 9.2, 9.3 og 9.4.

**Vedtagelsespå-  
tegnning.**

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.

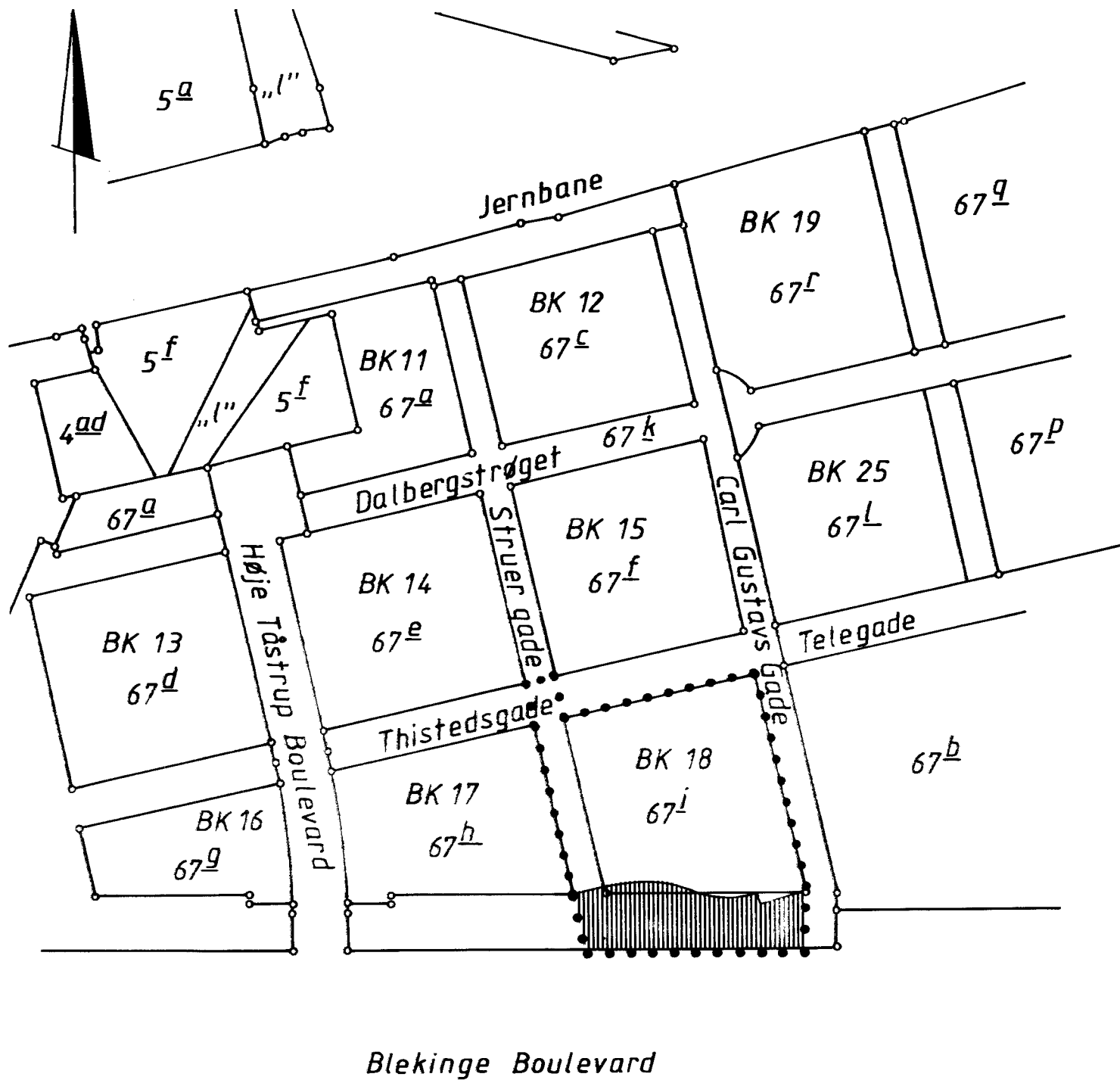
Høje-Taastrup byråd, den 14. april 1987.

Anders Bak  
borgmester

/  
Børge Romme  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 3.6.1987 10433  
Retten i Tåstrup  
Lyst. Akt. Y nr. 389.  
Lyst på matr. nr. 67 i, 67 k Høje-Tåstrup by,  
Høje-Tåstrup.


Merete Bruun  
oass.



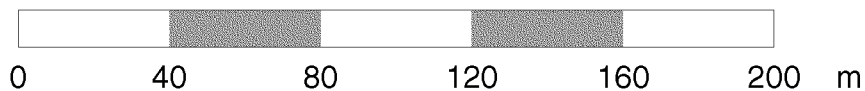
..... Lokalplanens områdegrænse

▨ Fælles parkeringsareal for byområdet i.flg. L.P. 2.13.1

Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målestørrelse 1:2000		Kontor Tegner: <i>[Signature]</i> Udarbejdet af: <i>[Signature]</i>	
		Lokalplan 2.13.1.12 Matrikelplan		Tegnr. nr. 1080/14-1-1	
Rest. dato 23-10-86				Tegnr. nr.	Udarbejdet af
Grundmaterialet er udfærdiget af					

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 16.10.1986





BK 14

BK 15

Postgiro

Thistedgade

Telegade

BK 17

Struergade

kontorhus

gårdhave

Carl Gustavs Gade

nord

Telestyrelsen

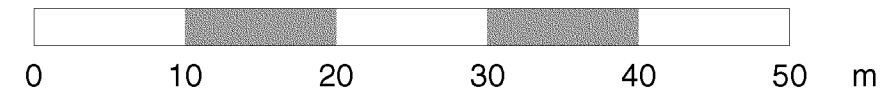
cykelparkering

parkering

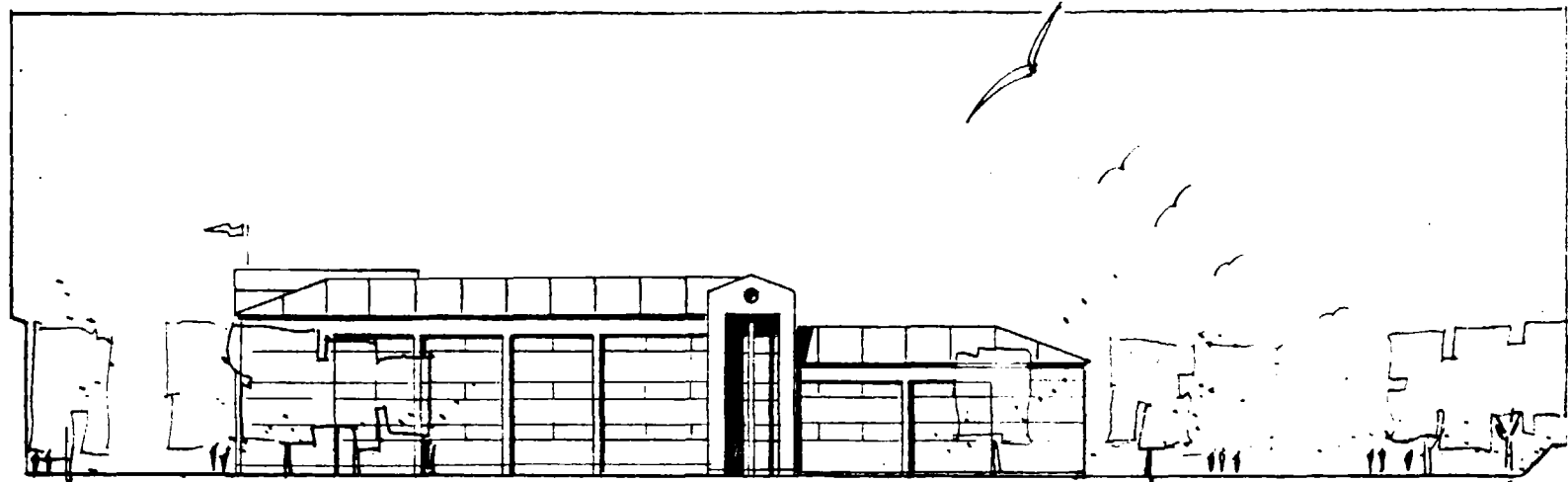
indkørsel

byområdets fællesparkering

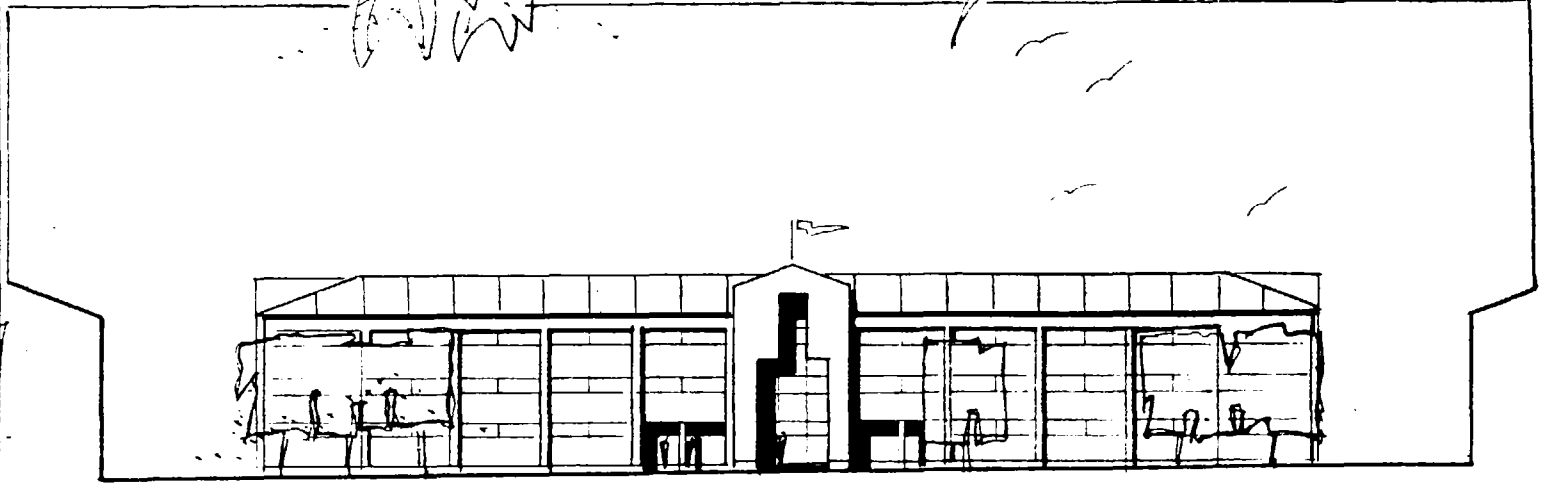
Blekinge Boulevard



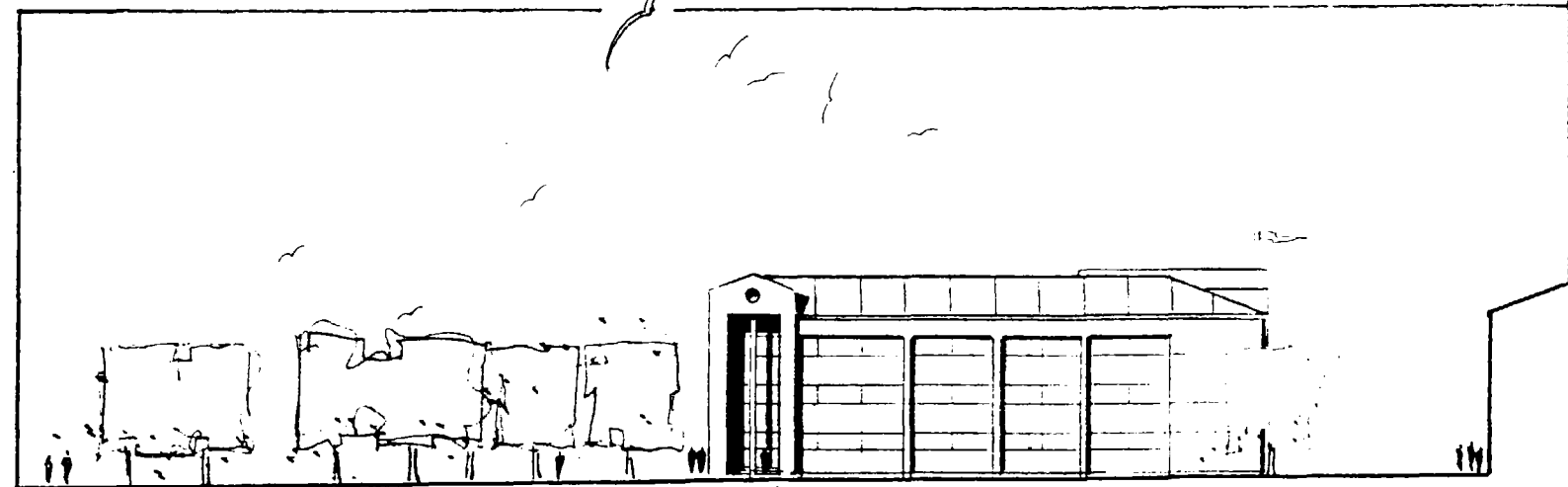
		<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b>	
		<b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
Lokalplan 2.13.1.12		Skala	1:500
Tegning			
Dato	23-10-86	nr.	1080/14-1-2
A.5 Tegnstuen			



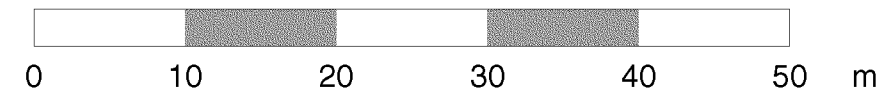
Facade mod Struergade




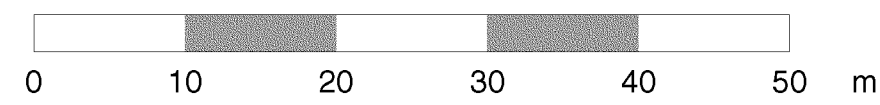
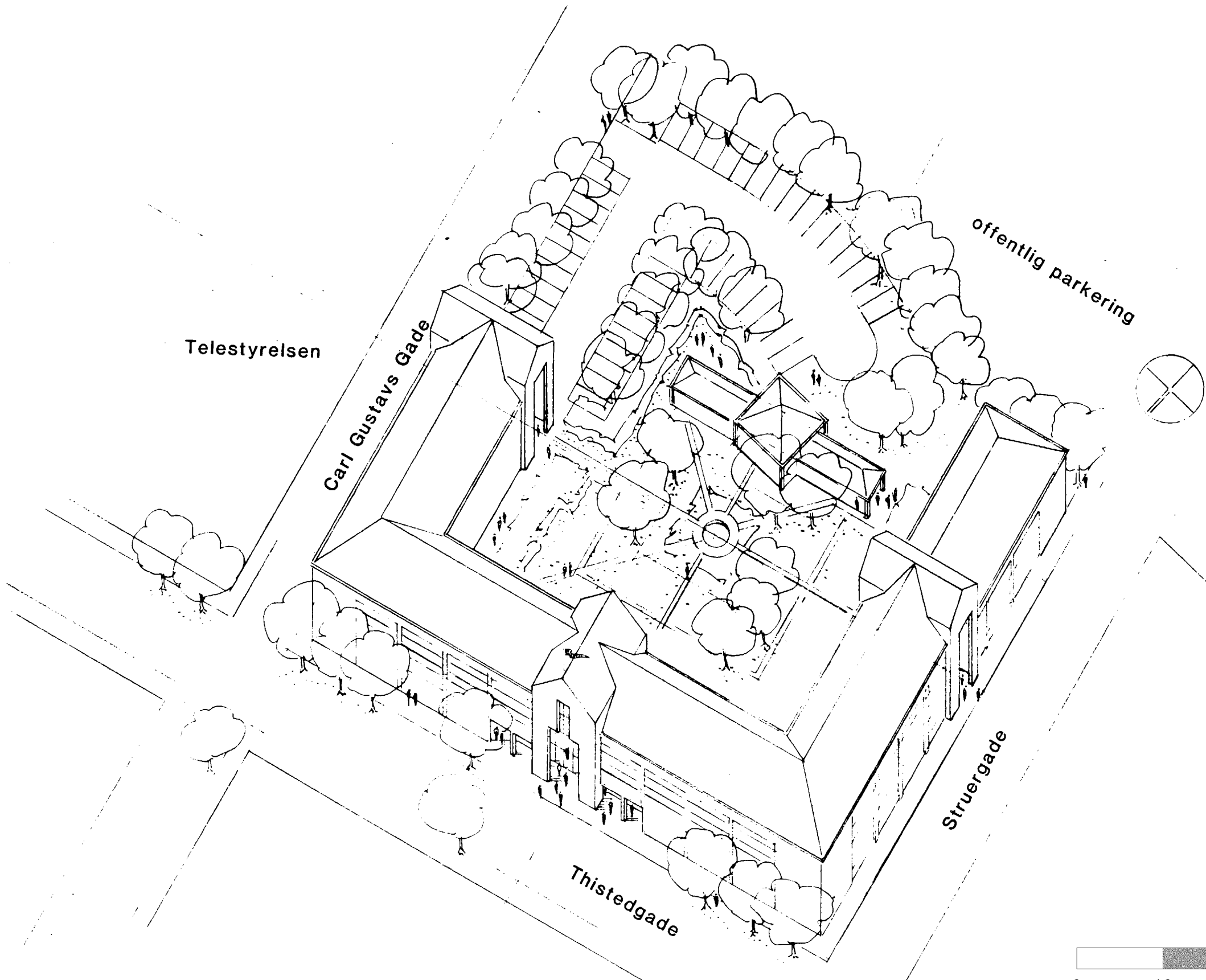
Facade mod Thistedgade




Facade mod Carl Gustavs Gade



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målestørrelse 1:500	Tegner <i>[Signature]</i>
		Dato 25-10-86	Nr. 1080/14-1-3
Lokalplan 2.13.1.12 Facade		af A.5 Tegnstuen	



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Lokalplan 2.13.1.12 Rejst plan	
Ress. dato 22-10-84		Tegnr. 1080/14-1-4	
Udgør		Tegnr.	
Grundmateriale nr.		Tegnr. dato	