



Lokalplan nr. 2.13.1.13

Et område ved Høje Taastrup Boulevard og
Blekinge Boulevard

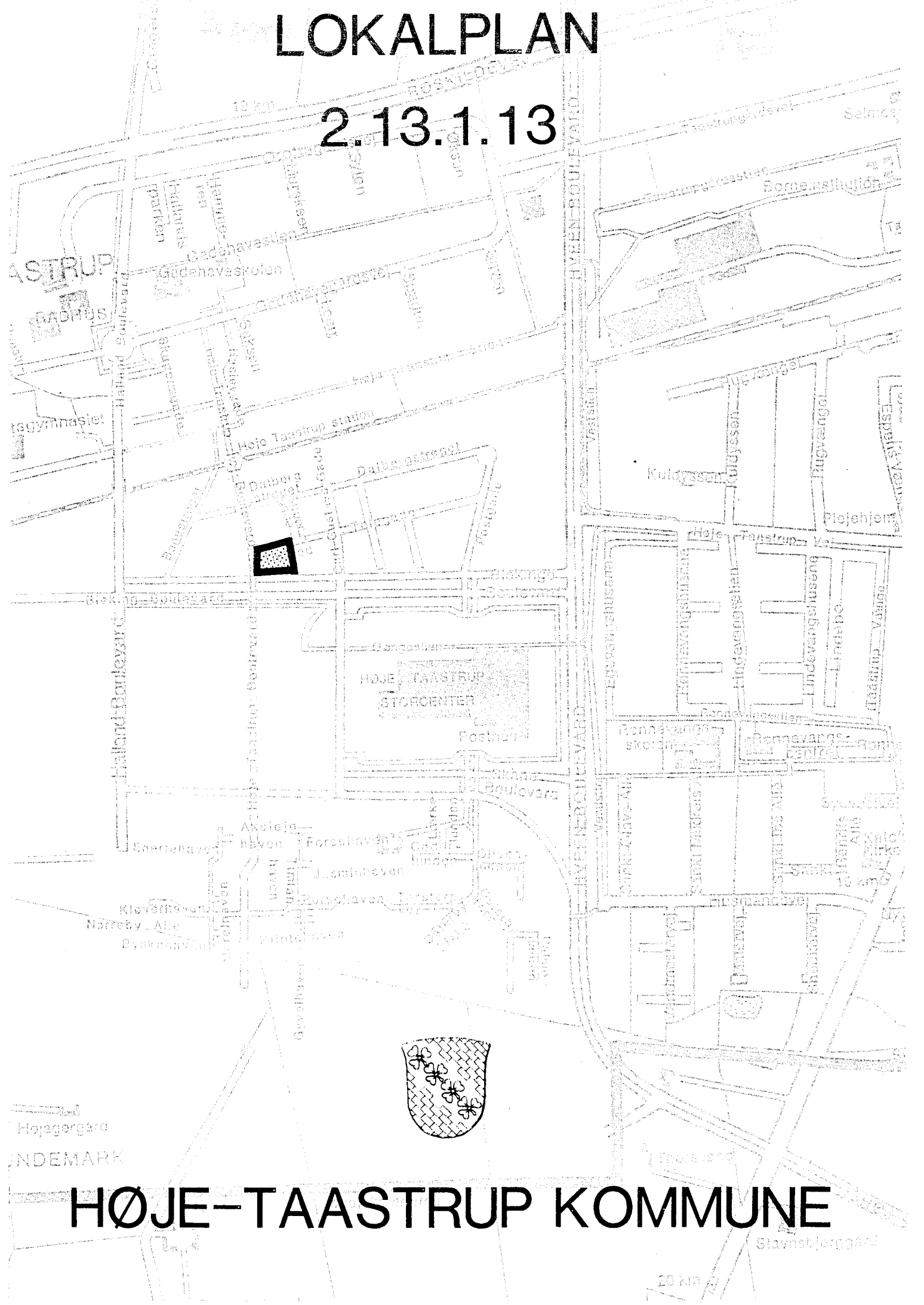
Høje Taastrup By

Erhvervsformål

14.07.1988

LOKALPLAN

2.13.1.13



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

INDEMARK

Stavnshøjvej

10 km

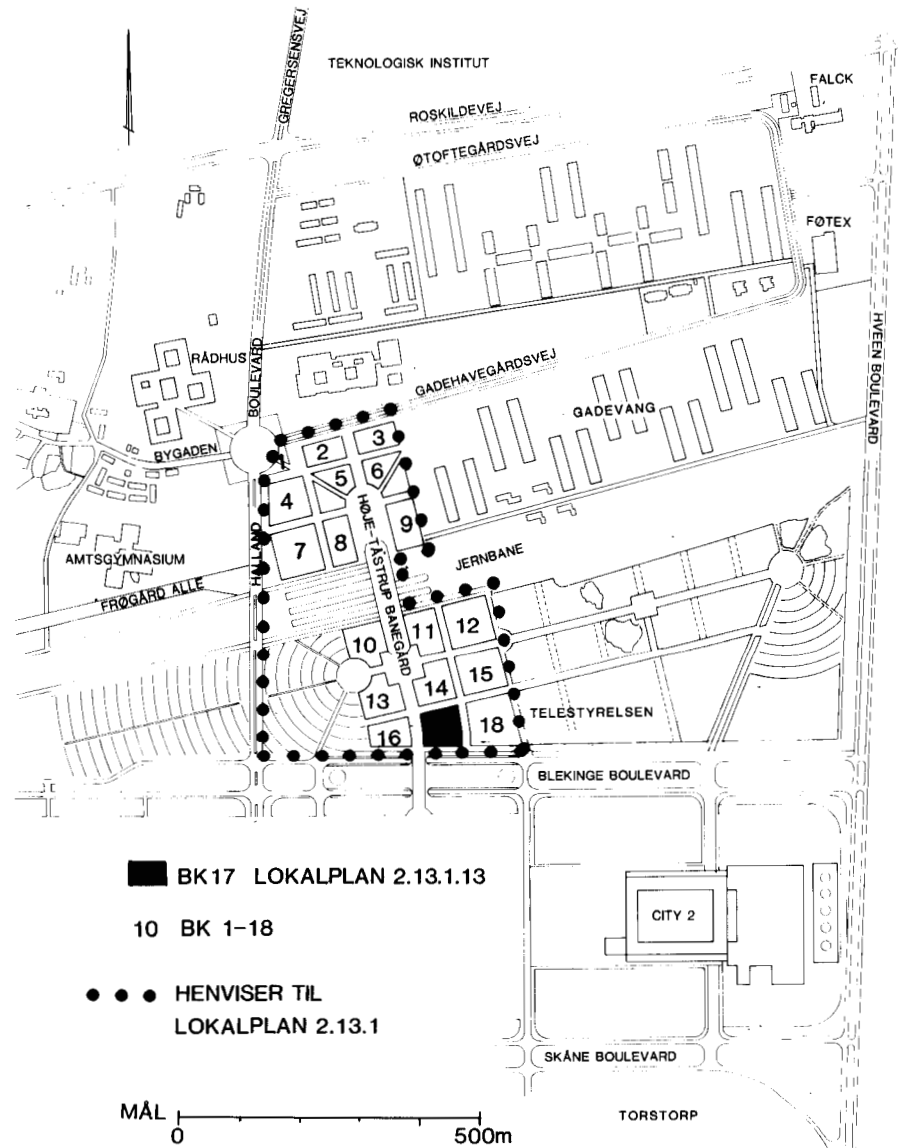
LOKALPLAN

2.13.1.13

**BK 17.
KONTORER, BOLIGER, BUTIKKER
V/HØJE TAASTRUP BOULEVARD OG BLEKINGE BOULEVARD.**

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, Lokalplan 2.13.1.13.



Indledning.

Lokalplan 2.13.1.13 omfatter et ca. 6.400 m² ubebygget areal, der mod syd danner afslutningen af byens 1. etape mod Blekinge Boulevard. Lokalplanens byggeområde er på øst-, nord- og vestsiden afgrænset af henholdsvis Struergade, Thistedgade og Høje Taastrup Boulevard.

Høje-Taastrup byråd og Byggeriets Udviklingsråd (BUR) har i fællesskab ladet udvikle en eksperimentel bybygningsmodel for lokalplanområdet. Dette forsøgsprojekt tager sin udgang i aktuelle europæiske bygningseksperimenter, der sigter mod byudtryk med variationer af høj arkitektonisk kvalitet skabt i rammerne af en helhedsplan. Projektets virkeliggørelse skal medvirke til at fremme en videreudvikling af holdninger og begreber omkring bymiljø og bybygning.

Til eksperimentet er udvalgt to udenlandske og et dansk arkitektfirma, som i samarbejde har udformet et dispositionsforslag for hele lokalplanens byggeområde. Bygningerne danner tilsammen en sluttet karrébebyggelse, som forudsættes opført af en eller flere bygherrer.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, der i form og indhold står for en realisering af forsøgsprojektets mål og ideer.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanlægning m.v. :
Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Taastrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.13 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 oversigtsskitsen viser.

Rammelokalplanen fastlægger grundlaget for byggemodning og grundsalg i den første etape af det nye byområde ved Høje Taastrup station.

Dette område omfatter 18 bygningskarréer, benævnt BK 1, 2, 3 osv., som alle udstykkes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.13 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af en bygningskarré, benævnt BK 17.

Lokalplanens indhold om bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i BK 17 skal anvendes og udformes. Det bliver bl.a. fastlagt, at stueetagen ikke må anvendes til boliger. Til gengæld kan øvrige etager indrettes til boliger og kontorer. I stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard skal der indrettes butikker.

Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser. Langs butikkerne skal den udformes med en kolonnade, hvorunder der anlægges offentligt fodgængerareal.

Karréens sydlige bebyggelse skal udformes med kurvet sydfacade, der giver den karakter af beboet bymur. Yderligere kan et byportsymbol opføres mod Høje Taastrup Boulevard i form af en tårnlignende bygning med en højde på max. 20 m.

Bebyggelsen langs Thistedgade skal opføres i den retlinede gadelinie. Mod Høje Taastrup Boulevard kan udføres et trappeparti, der fører til fælles opholdsareal hævet over den omliggende bebyggelse.

Mellem disse bebyggelser skal der i gadelinierne mod henholdsvis Høje Taastrup Boulevard og Struergade opføres fritliggende bygninger udformet efter det historisk velkendte motiv - bypalæet - og indpasset i skala med Høje Taastrup Byen.

Ydermure skal domineres af murstensflader indfarvet efter byrådets anvisning, mens begrænsede facadepartier og bygningsdetaljer kan understreges med andre overfladematerialer og farvenuancer. Tagflader, der må udføres retlinede eller cirkelbuede, skal i det væsentlige holdes inden for et fastlagt bygningsprofil.

Lokalplanens indhold om trafikforhold m.m.

Mellem byggegrunden og Blekinge Boulevard udlægges et parkeringsareal fælles for byområdet mellem jernbanen, Banestrøget, Blekinge Boule-

vard og Carl Gustavsgade. Arealet vil blive anlagt efter aftale mellem byområdets grundejerforening og byrådet.

Gennem dette parkeringsareal sikres en gennemgående stiforbindelse langs BlekingeBoulevard. Stiforbindelsen kan om fornødent sikres som offentlig hovedstiforbindelse efter reglerne i vejlovgivningen.

Alle trafikarealer, der omkranser karrébebyggelsen, skal belægges med betonsten og anlægges med indfarvede sten efter byrådets anvisning.

Bilparkering

Mindst 15 af bebyggelsens p-pladser skal anlægges inden for selve byggegrunden. Byområdets fællesareal i gader og parkeringsarealer skal kunne optage omkring 42 af bebyggelsens p-pladser, når det anlægges efter et fordelingsprincip fastlagt af byrådet (jf. salgskatalog for Høje Taastrup byens 1. etape).

Byrådet har vedtaget, at mindst 60% af en bebyggelses bilparkering skal være anlagt, når bebyggelsen tages i brug. Anlæg af de sidste pladser kan udskydes, indtil byrådet skønner, at der er behov for at få dem udført. Disse sidste p-pladser kan efter grundejerens ønske anlægges inden for egen grund og/eller i et parkeringshus ved Banestrøget.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplanen for BK 17 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.13.1 fra 1978. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at nybyggeri ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere retningslinier for omfang og udformning i en supplerende lokalplan (jf. lokalplan 2.13.1, § 7.10).

For bedre at kunne forstå denne lokalplan ridses her op, hvilke 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 boliger og erhverv efter byrådets skøn,

at boliger ikke må indrettes i stueetagen,

- at butiksareal fortrinsvis skal indrettes i bebyggelse med facade mod Høje Taastrup Boulevard, og i øvrigt
- at stueetagen mod Boulevarden kun må indrettes til butikker og særligt kundeorienterede virksomheder og offentlige formål,
- at vejadgang fortrinsvis skal ske fra lokalgaden øst for og/eller fra parkeringsgaden nord for karréen,
- at der ikke må være direkte adgang fra lokalplanområdet til Blekinge Boulevard,
- at der kan opføres transformerstation 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 facadebebyggelse langs Høje Taastrup Boulevard skal opføres som sluttet bebyggelse i 3 etager og udformes med en 3,6 m bred kolonnade langs Boulevarden,
- 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 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 grundejerforening for område A 2 (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 2.13.1.13.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 ad 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 17.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1080/15-1-1, og omfatter matr.nr. 67 h og del af 67 k Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup, samt alle parceller, der efter den 28.8.1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Lokalplanen opdeles i et trafikareal og en byggegrund, der benævnes BK 17.

§ 3. Lokalplanområdet's anvendelse.

1. Bebyggelse i område BK 17 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med de på kortbilag 1080/15-1-2 viste retningsgivende etageplaner. *)

Af stueetagens etageareal kan maksimalt 788 m² indrettes til butik. Etagearealet pr. dagligvarebutik kan ikke overstige 200 m² netto.

Indrettes i bebyggelsens stueetage pengeinstitut, forsikringsselskab eller lignende virksomheder, må den samlede længde af en sådan virksomheds facade mod Høje Taastrup Boulevard ikke overstige 30 m.

§ 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, 3.2, 3.3, 3.5 og 3.6.

§ 5. Trafikforhold Veje og stier m.m. *)

1. Langs lokalplanområdets nordgrænse udlægges areal til en 14,4 m bred parkeringsgade (del af Thistedgade).

Mellem BK 17 og Blekinge Boulevard udlægges parkeringsareal med en afgrænsning som vist på kortbilag 1080/15-1-3 arealet, der udlægges som del af byområdets fællesparkering, skal indrettes, så det også kan bruges som gennemgående cykel- og gangforbindelse langs Blekinge Boulevard. Offentlig stiadgang vil om fornødent blive sikret efter reglerne i vejlovgivningen.

Parkeringsgade og parkeringsareal skal udføres efter den på kortbilag 1080/15-1-3 viste retningsgivende anlægsplan.

2. Adgang for motorkøretøjer til parkeringsarealet syd for BK 17 må kun ske ad Struergade.

Bilparkering

3. Der skal indrettes parkeringsareal svarende til mindst 100% af etagearealet til butik, mindst 50% af etagearealet til erhverv og til mindst 1 bilplads pr. bolig.

Heraf skal mindst 15 bilpladser indrettes inden for BK 17. Det resterende parkeringskrav skal efter byrådets nærmere anvisning sikres etableret som privat fællesparkering inden for lokalplan 2.13.1's område.

Parkeringspladserne skal anlægges, hvor byrådet skønner det mest hensigtsmæssigt og i det omfang byrådet skønner det nødvendigt. **)

Overfladebelægning

4. De i § 5.1 og 9.3 udlagte trafikarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

*) Trafikanlæg i øvrigt som fastlagt i lokalplan 2.13.1, §§ 5.2, 5.5, 5.7 og 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.

§ 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). Der er forbud mod el-varme.
3. Inden for lokalplanområdet skal spildevand og regnvandsafledning samt vandforsyning ske ved tilslutning til offentlige ledninger.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Det samlede bruttoetageareal af bebyggelsens tre etager over terræn må ikke overstige 3.938 m². **) ***)
2. Bebyggelse må kun udformes efter retningslinierne vist på vedlagte bebyggelsesplan og facadeskitser, kortbilag 1080/15-1-4 og 1080/15-1-5.

Den viste bebyggelse kan indeholde mere etageareal end tilladt efter § 7.1. Etagearealet kan forøges, når byrådet har fastsat nærmere bestemmelser herom i henhold til lokalplan 2.13.1, § 7.1.

3. Kælderetageareal kan etableres, når byrådets krav til udlæg og parkerings- og opholdsareal kan opfyldes.
4. Bygningspartiet i BK 17's sydlige hjørne mod Høje Taastrup Boulevard kan udformes som tårnbygning.

Tårnbygningens etageareal over de tre første etager skal indrettes til boligformål og må ikke overskride 250 m². Til dette etageareal vil ikke blive stillet krav om udlæg af uden-dørs opholdsareal. Tårnets højde må ikke overskride 21 m og med et etageantal på 7 etager plus kælder.

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

**) Etagearealet er angivet med en tolerance på 1%.

***) Etagearealet skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 7.1, 7.2, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 og 9.2.

5. Indgangspartier, frontespicer, karnapper, søjler, pilastre og lignende bygningsdele kan udføres som bygningsfremspring indtil 0,5 m udover BK 17's grænser, når fremspringet ikke er til ulempe for de tilgrænsende trafikarealers anvendelse.

6. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,4 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facadelinie og tagflade.

7. Den til enhver tid etablerede bebyggelse skal fremstå som en helhed. Facadernes udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Udbygges BK 17 i etaper, skal det tilstræbes, at bebyggelse med facade langs Høje Taastrup Boulevard opføres først.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Bebyggelsen skal som helhed fremtræde som muret byggeri, opført af teglsten med skrabe- fuge. Teglstensfacader skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning. Endvidere kan teglstensfacader udføres som 2-farvede murstensbånd efter byrådets godkendelse.

2. Synlige sokler, mindre facadepartier samt bygningsdetaljer som søjler, bjælker, murstensbånd, gesimser og lignende kan dog udføres med pudset overflade eller i andre materialer, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer, der er tilpasset murstensfarven fastlagt efter § 8.1.

3. Randbebyggelsens tagflader skal udføres retlinede eller cirkelbuede. Tagprofilen må dog ikke overskride de højdegrænseplaner, der i en vinkel med det vandrette plan på 20° skærer facadelinien 10,4 m over terræn (niveau-plan).

Mindre bygningsdele samt tårnbygningen nævnt i § 7.5 kan dog udformes med andre tagformer og i større højde.

4. Retlinede tagflader skal beklædes med uprofilerede materialer, der fremtræder sorte eller mørkegrå.

Buede tagflader skal belægges med uprofilerede metalplader, der enten fremtræder ubehandlede eller med farvenuancer, der er tilpasset facade- farverne fastlagt efter § 8.1 og 8.2.

§ 8. fortsat.

5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
6. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.
7. Hovedindgange til BK 17's bebyggelse skal orienteres mod de omliggende gadearealer.
8. I bebyggelsens stueetage skal facader mod kolonnaden langs Høje Taastrup Boulevard fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas, og vinduesarealerne skal fremtræde som udstillingsvinduer og lignende.
9. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i § 8.1 - 8.8 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning. *)
10. 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.

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebygget areal inden for BK 17 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 1080/15-1-3 og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan. **)
2. Hvor der langs område BK 17's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes efter byrådets anvisning.
3. Til den del af BK 17's ubebyggede areal, der ligger mellem bebyggelsen og Høje Taastrup Boulevard (kolonnaden) skal der være offentlig adgang.
4. Den del af parkeringsarealet syd for BK 17, der på kortbilag 1080/15-1-3 er vist indrettet som have- og pladsareal kan efter aftale med byrådet medregnes som del af bebyggelsens opholdsareal.

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

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen 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 §§ 5.3, 9.1 og 9.2.
2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg som nævnt 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. - § 3.4 om boligetageareal kun langs Høje Taastrup Boulevard og strøggader.

§ 5. - § 5.8 om vejes tværprofil.

§§ 5.11 og del af 5.12 om parkeringsarealers omfang og fordeling i bygningskarreerne.

§ 6. - § 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 15. marts 1988.

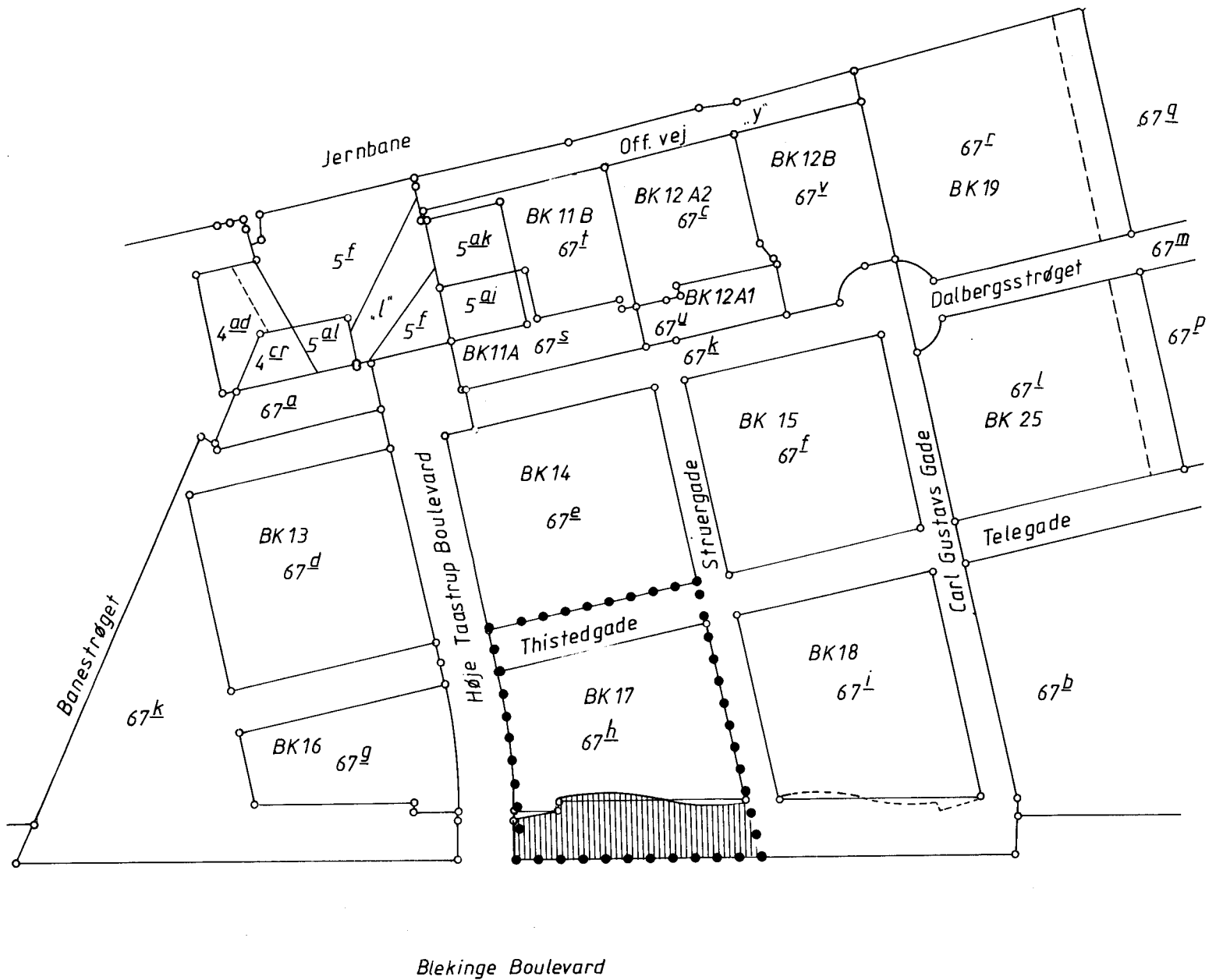
Anders Bak
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør


Indført i dagbogen 14.07.1988 11232
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. Y nr. 388.

Lyst på matr. nr. 67 h og 67 k Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup.


H. Speiser
ass.



•••• Lokalplanens områdegrænse

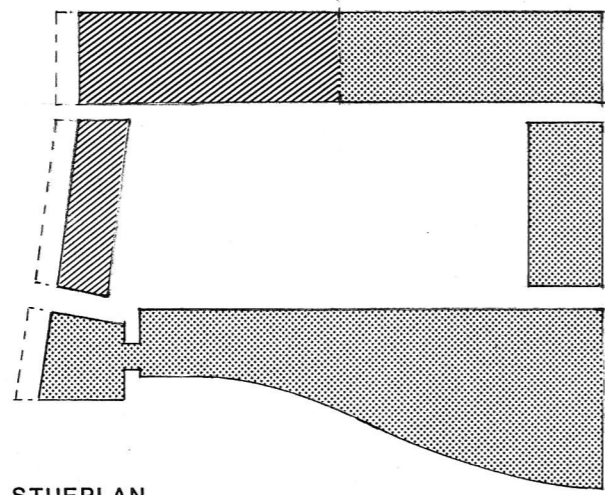
 Fælles parkeringsareal for byområdet i.flg.L.P. 2.13.1

Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

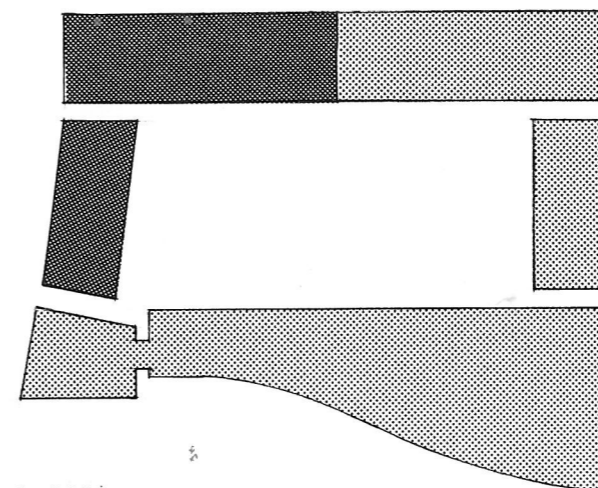
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold		Koncer.
		1:2000		Tegn. Aug 87 E. K.
Lokalplan 2.13.1.13		Tegn. nr. 1080/15-1-1		Repr. dato
Matrikelplan		Repr. dato		
Planen indeholder		Grundmateriale er udfærdiget af		

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 28/8-1987

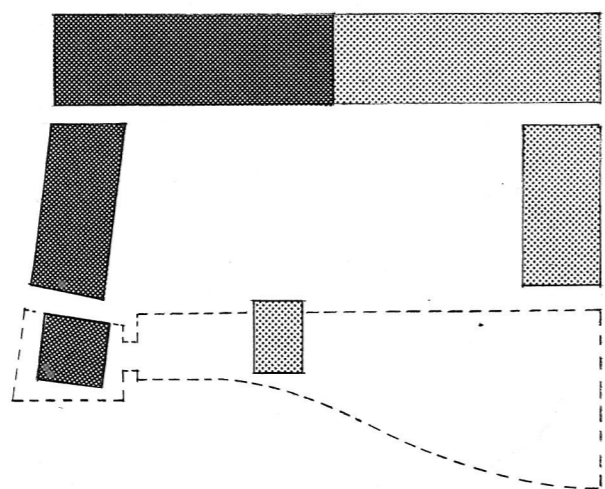




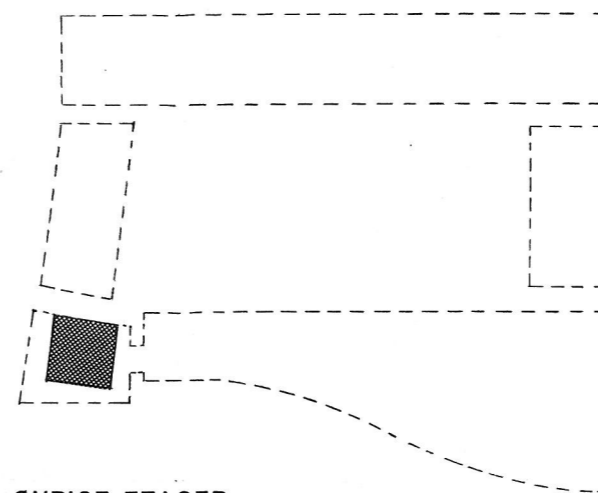
STUEPLAN



1. SAL




2. SAL



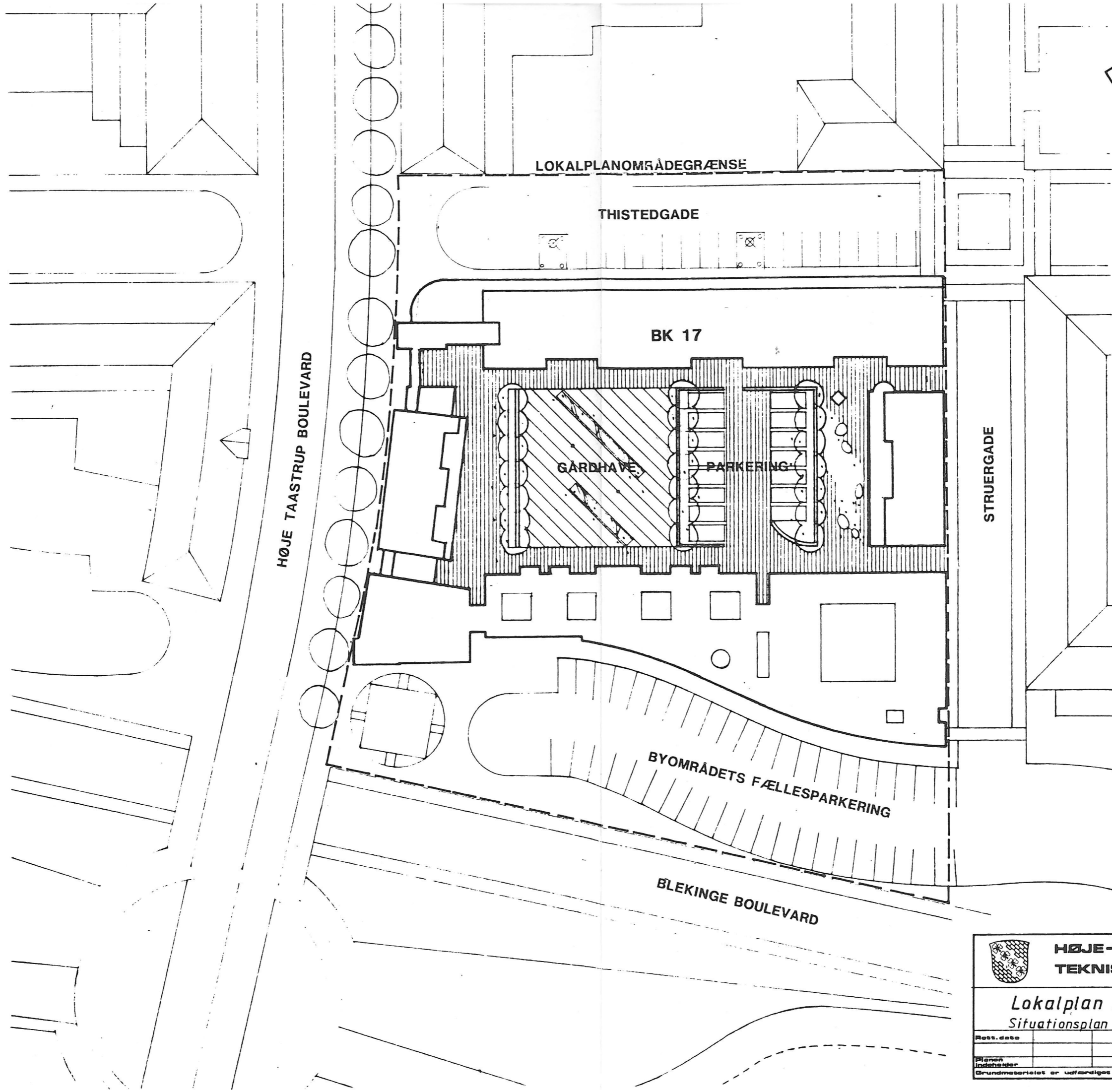
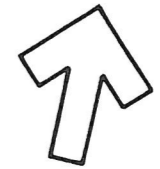
ØVRIGE ETAGER


BYGNINGSHØJDE MAX. 20 M.
FASTLAGT EFTER § 7.5.

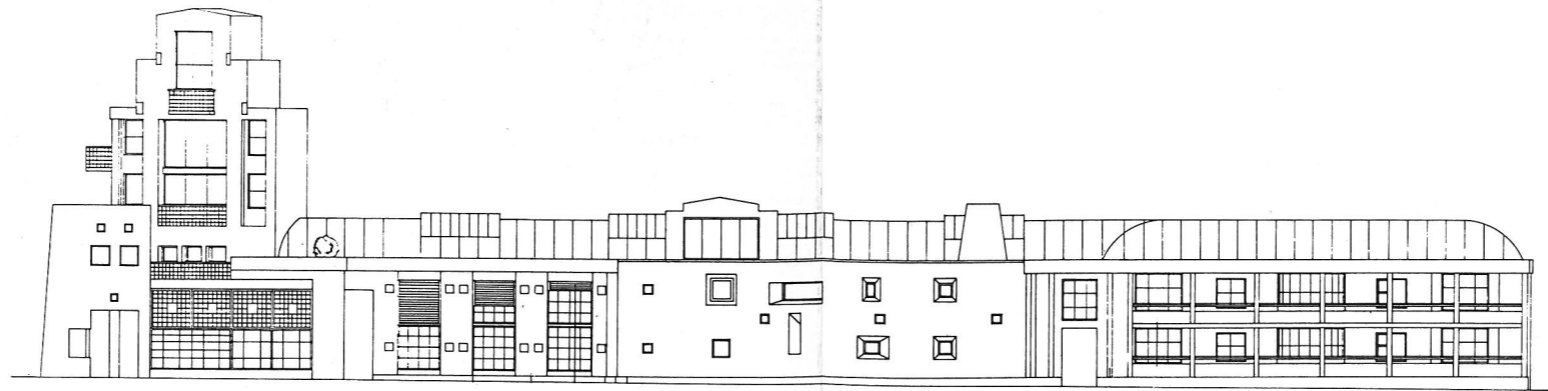
SIGNATURFORKLARING.

-  BUTIK
-  BOLIG
-  ERHVERV

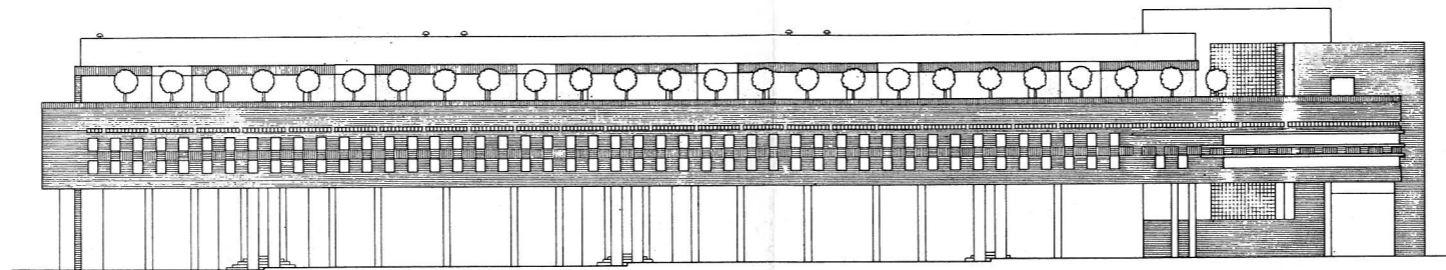
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.		
		ca 1:1000	Tegn.	Dec 87	S. Ko
Lokalplan 2.13.1.13 Etageanvendelse		Stadsingenier			
Retts. dato		Tegn.	nr. 1080/15-1-2		
Planen indeholder		Repro. dato			
Grundmaterialet er udfærdiget af					



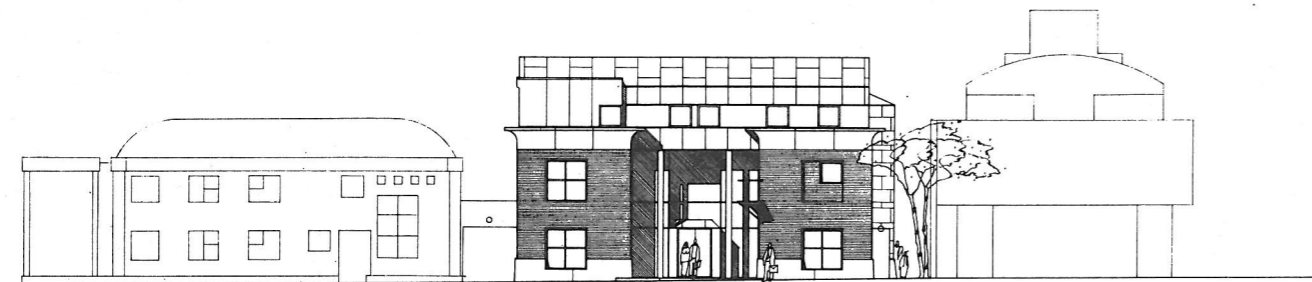
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.	
		1:500	Tegn.	Ans. B. & K.
Lokalplan 2.13.1.13 Situationsplan		Godk.	Stedingsnr.	
Rest. dato		Tegn. nr.	1080/15-1-3	
Planen indeholder		Repr. dato		
Grundmateriale er udfærdiget af				



FACADE MOD SYD - BLEKINGE BOULEVARD




FACADE MOD NORD - THISTEDGADE

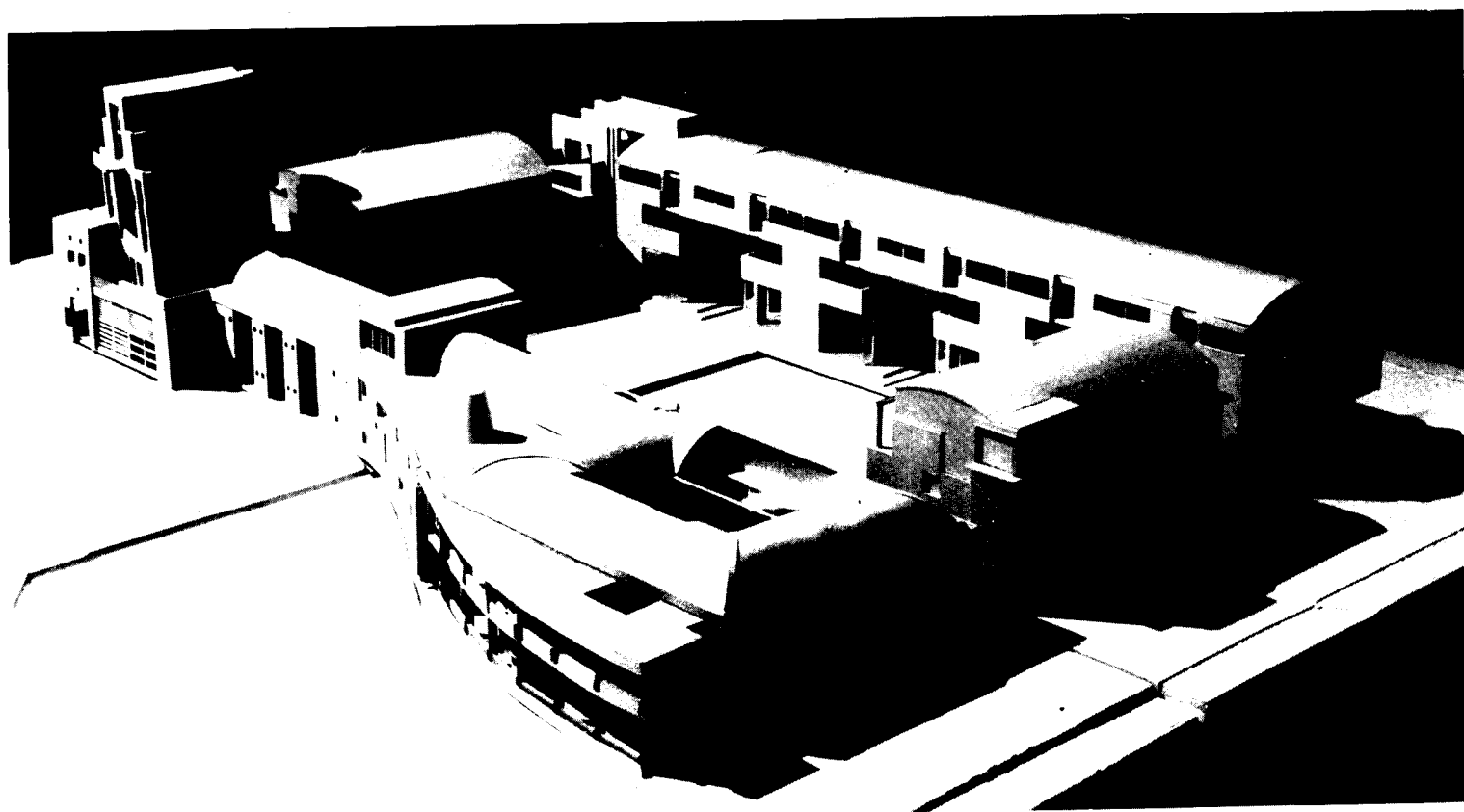
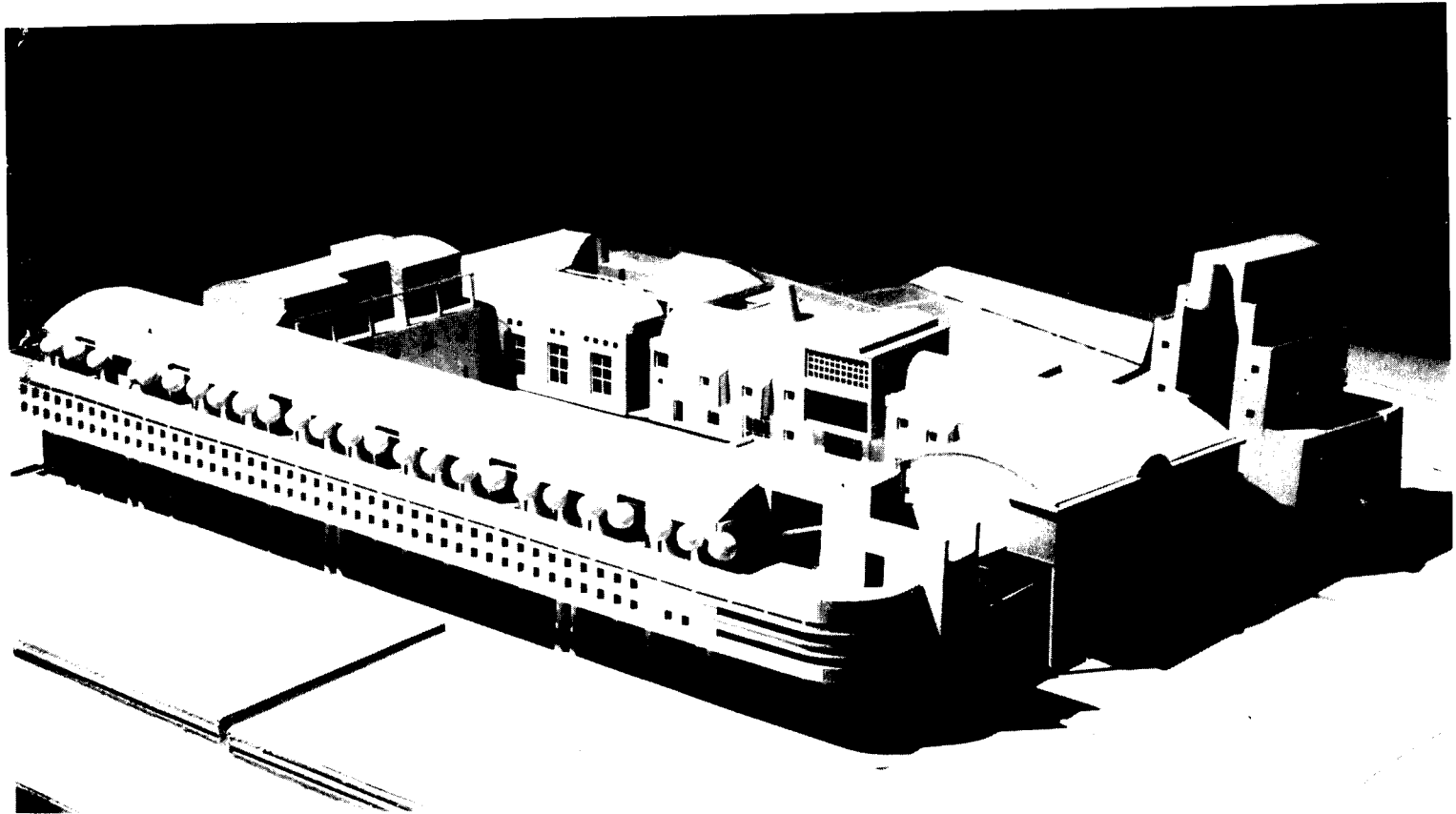



FACADE MOD ØST - STRUERGADE



FACADE MOD VEST - HØJE TÅSTRUP BOULEVARD

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		Tegn.	Godk.
Lokalplan 2.13.1.13 Facadet		1:400	Dec 21. 13
Retts. dato		Tegn. nr.	1080/15-1-4
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialelet er udfærdiget af			



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltørheid		Konstr.
		Tegn.		E. Kn Bed. <i>M. Gunn</i> Skulptør
Lokalplan 2.13.1.13 Modelfoto		Tegn. nr.		1080/15-1-5
Rett. dato Plannen indeholder Grundmateriale er udfærdiget af		Repr. dato		