



# **Lokalplan nr. 2.13.1.14**

---

Et område ved Skagensgade

Høje Taastrup By

Erhvervsformål

**20.06.1991**

# LOKALPLAN

## 2.13.1.14

HAKKEMOSE

Hakkemosegård

HØJE TAASTRUP

IDRÆTSPARK

Camping

Teknologisk Institut

HØJE TAASTRUP

Bygaden kirke

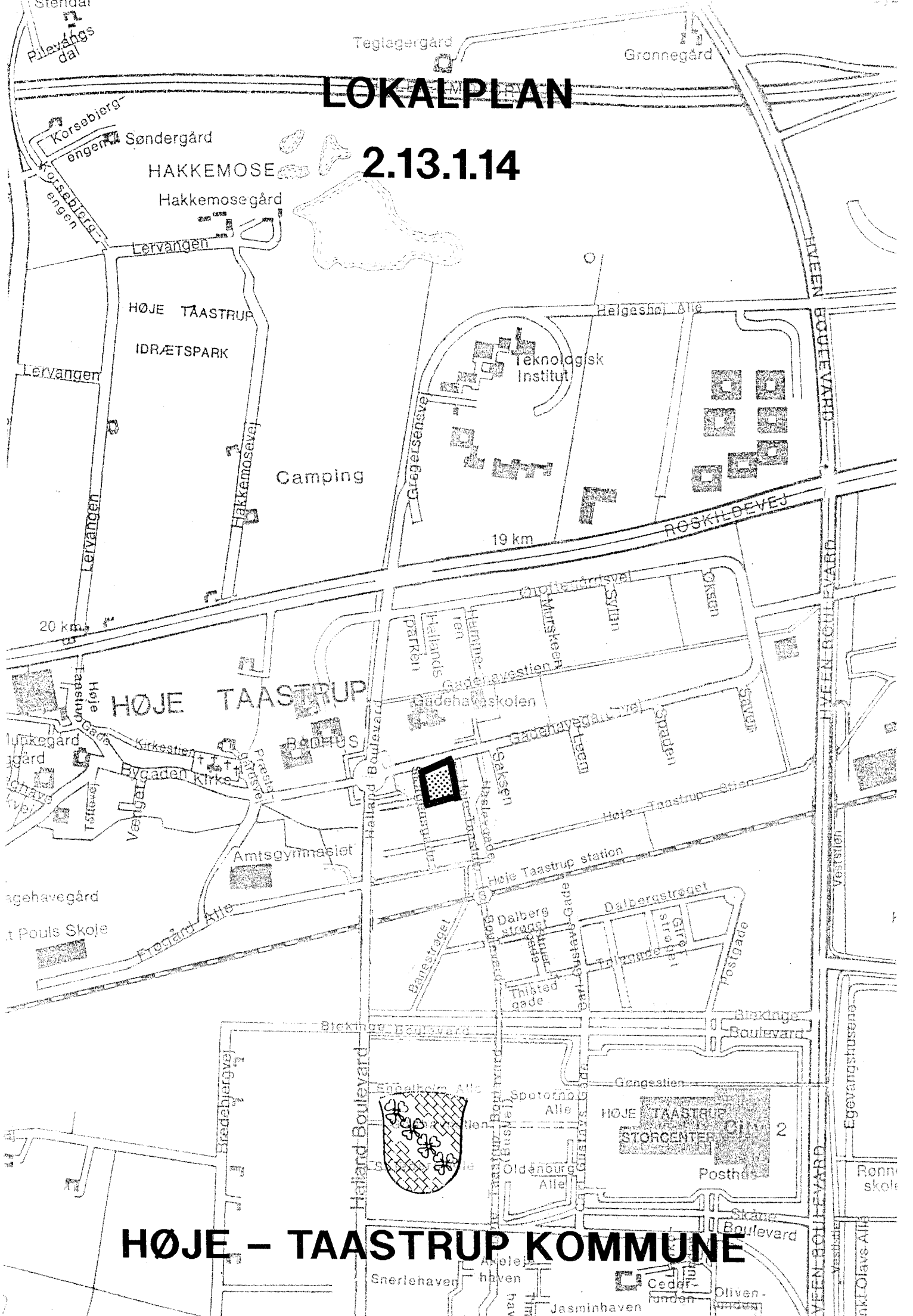
Amtsgymnasiet

Hoje Taastrup station

Dalbergstrøget

HØJE TAASTRUP  
STORCENTER City 2

# HØJE – TAASTRUP KOMMUNE



Er sendt til tryk 29/8 -91

J.nr.: 1080/16

**LOKALPLAN 2.13.1.14**

**BK 2**

**KONTORBEBYGGELSE NORD FOR STATIONEN I HØJE TAASTRUP.**

## Redegørelse, lokalplan 2.13.1.14.

### **Indledning.**

Lokalplan 2.13.1.14 omfatter ca. 5.500 m<sup>2</sup> ubebygget areal, der mod nord grænser op til Gadehavegårdsvej. Lokalplanens byggeområde er på østsiden afgrænset af Høje Taastrup Boulevard og på vest- og sydsiden af Skagensgade. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at kunne opføre en erhvervsbebyggelse til kontorvirksomhed.

### **Forholdet til anden planlægning.**

Kommuneplanlægning m.v.: Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Taastrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.14 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 intergreres 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 Taastrup Station. Dette område omfatter 18 bygningskarréer, benævnt BK 1, 2, 3 osv., som alle udstykkes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.14 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 2.

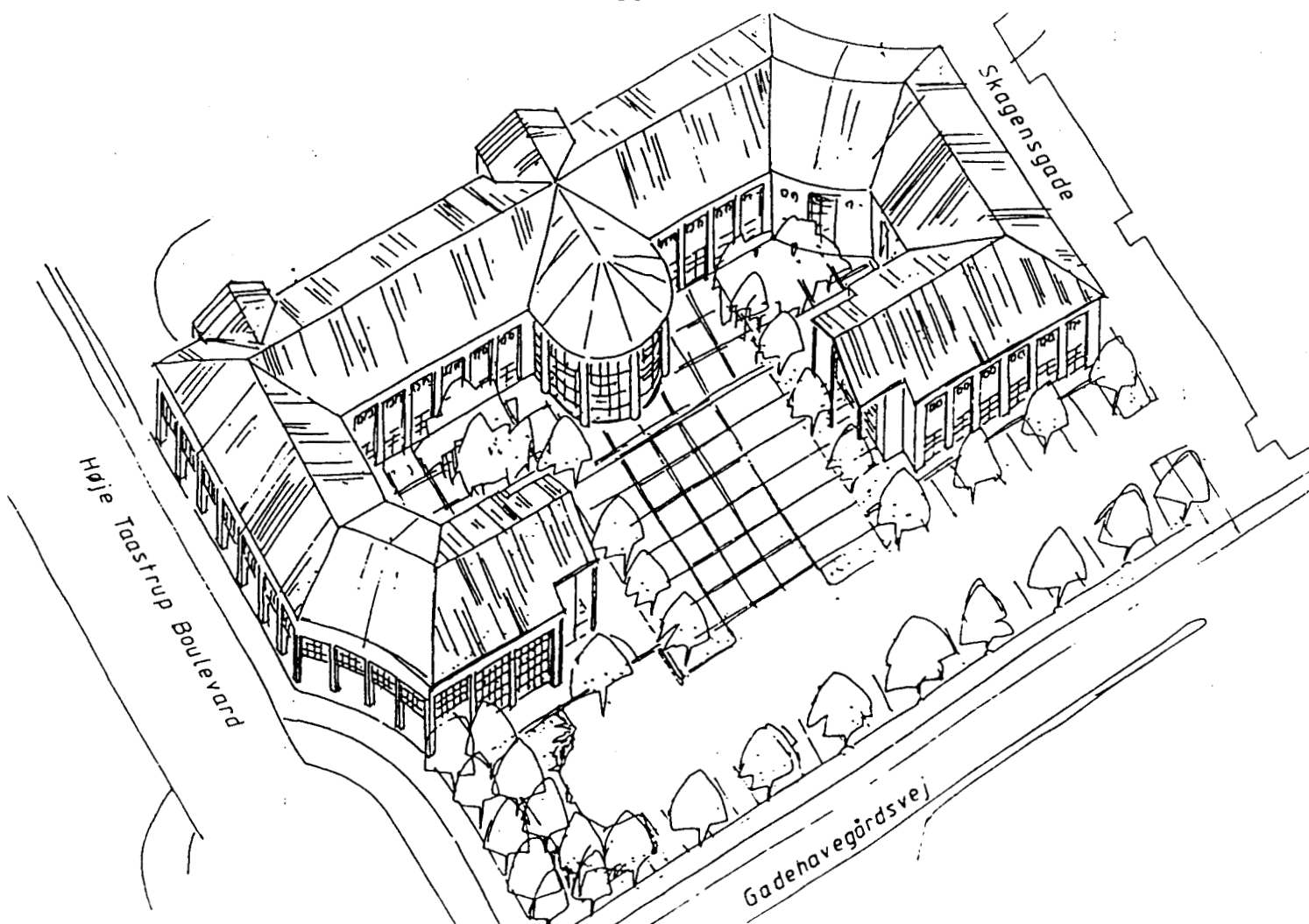
### **Lokalplanens indhold om bebyggelse.**

Lokalplanen fastlægger retningslinier for hvordan erhvervsbebyggelsen i område BK 2 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 illustrationsskitzen er i fugleperspektiv vist karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger.



**Lokalplanens  
indhold om tra-  
fikforhold m.m.**

Bilparkeringen til bebyggelsen på BK 2 har en beregnet størrelse på 72 p-pladser, når der til hver p-plads beregnes et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m<sup>2</sup>.

Byrådet har vedtaget, at af en bebyggelses bilparkering behøver kun 60% - hér ca. 43 p-pladser - at være anlagt, når bebyggelsen tages i brug. Byområdets fælles gader og parkeringsarealer vil, jf. salgskatalog, kunne rumme omkring 25 af de 43 p-pladser. Ved indflytningen skal der derfor være lavet mindst 18 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.

For det projekt der er vist i lokalplanen forventes de nødvendige p-pladser opført på egen grund.

**Gældende lokalplanbestemmelser.**

Lokalplan 2.13.1.14 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 det 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 Skagensgade er udlagt som en 10,8 m bred adgangsgade,
- at kørende adgang skal ske fra Skagensgade.
- 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 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 A1 (nord for stationen). Foreningen er oprettet.

**Lokalplanens  
retsvirkninger.**

Inden byrådet kan vedtage planen endeligt, skal den være offentligt fremlagt i 8 uger, så borgere og andre interesserede har mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag.

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

Den eksisterende lovelige 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.

I henhold til §34 i kommuneplanloven, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

**Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.13.1.14.**

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 918 af 22.12.1989) 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 2.

**§ 2. Lokalplanens område.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1080/16-1-1 og omfatter matr.nr. 8 ar og del af 4 ch Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup samt alle parceller, der efter den 1991, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
2. Lokalplanen opdeles i et trafikareal og en byggegrund, der benævnes BK 2.

**§ 3. Lokalplanområdets anvendelse.**

1. Lokalplanens område BK 2 må kun anvendes til erhvervsformål. \*)

Der må dog ikke indrettes butikker i området.

**§ 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 og stier m.m. \*)

1. Langs lokalplanområdets sydgrænse udlægges areal til en 10,8 m bred lokalgade - Skagensgade
2. Fra Skagensgade må der kun etableres én overkørsel til BK 2. Overkørslen skal, i princippet, placeres som vist på kortbilag 1080/16-1-2, idet detalplaceringen tilpasses det foreliggende vejprojekt.

3. Bilparkering.

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

Heraf skal mindst 47 bilpladser - indrettes inden for BK 2. 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. \*\*)

4. Overfladebelægning.

Lokalplanområdets 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, §§ 5.1, 5.2, 5.5 og 5.7. Den på kortbilag 1080/14-1-2 skitserede udformning af Skagensgade langs sydsiden af BK 2 er ikke i overensstemmelse med det foreliggende projekt for denne vej. En udformning efter disse retningslinier vil derfor kræve byrådets særlige godkendelse.

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

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

1. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.
2. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).
3. Inden for lokalplanområdet skal spildevands- og regnvandsafledning samt vandforsyning ske ved tilslutning til offentlige ledninger.
4. Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsning af beplantede arealer skal der i videst mulig omfang tages hensyn til beplantningen.
5. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af genbrug og renovation efter byrådets nærmere anvisning.

**§ 7. Bebyggelses omfang og placering.**

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 2 må ikke overstige 3.581 m<sup>2</sup>. \*\*)
2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/16-1-2 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/16-1-3 angivne facadeudformning. \*\*\*) Byggeri, ud over det viste (etageareal ca. 3.200 m<sup>2</sup> og op til det max. tilladte, skal udformes og placeres efter byrådets nærmere anvisninger, idet der i givet fald skal ske en samordning med byggeri på BK 3, øst for Høje Taastrup Boulevard.
3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,4 m fra terræn (niveauplan) til skæring-en mellem facadelinie og tagflade. Herfra undtages de på kortbilag 1080/16-1-3 viste gavlparterier, der må opføres med en bygningshøjde på op til 15 m.

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1.1 § 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 må ikke være hævet mere end 20 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.**

1. Bebyggelsen skal som helhed fremtræde som muret byggeri. Murflader skal overvejende opføres af tegl med skræbefuge. De skal opføres af gule mursten i nuancer efter byrådets nærmere anvisning. Enkelte facadepartier kan udføres af glas og let pladebeklædning (træ, eternit, metal m.v.) som efter byrådets vurdering ikke virker skæmmende.
  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, gesimser og lignende samt mindre facadepartier kan dog udføres med pudset overflade eller i andre materialer, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer, efter byrådets nærmere godkendelse.
  5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
  6. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende gadearealer.
  7. I bebyggelsens stueetage skal facaden under kolonaden mod Høje Taastrup Boulevard fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas.
  8. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden fortage mindre lempelser af de i punkterne 1 - 6 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.
- \*)

\*) Det vil sige i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

9. 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 2 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 1080/16-1-2 og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan. \*)

**§ 10. Forudsætninger for i-brugtagen 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 bestemmelser 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:

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

§ 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 21.5.1991.

sign.

Anders Bak  
borgmester

/  
Børge Larsen  
teknisk direktør

INDFØRT I DAGBOGEN

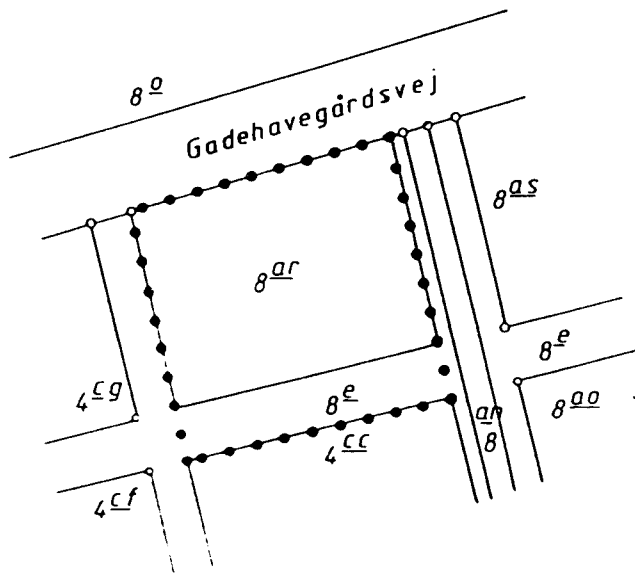
20.06.91            08273

RETTE I TÅSTRUP  
LYST.AKT. AG NR. 2

Lyst på matr. nr. 8 ar samt hele matr. nr.  
4 ch Høje Tåstrup, by, Høje Tåstrup.

sign.

E.M. Pedersen  
o.ass.



•••• Lokalplangrænse



Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup

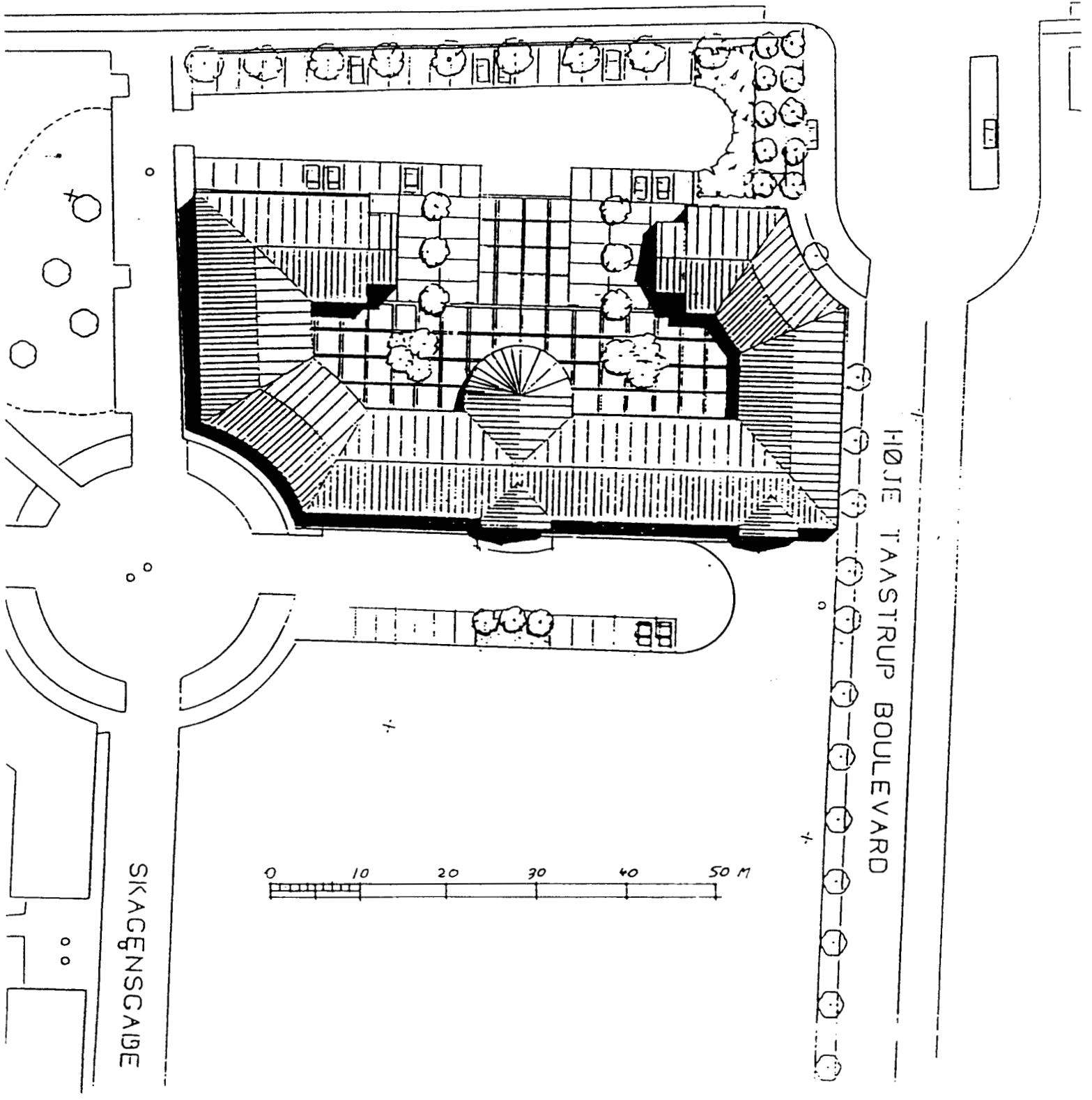
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE  
TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 2.13.1.14  
Matrikelplan

1:2000

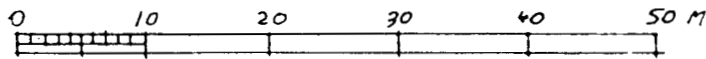
1080/16-1-1

GADEHAVEGÅRDSVEJ



SKAGØNGADE

HØJE TAASTRUP BOULEVARD



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**  
**TEKNISK FORVALTNING**

Lokalplan 2.13.1.14  
 Situationsplan

Målestok: 1:500  
 Tegnet af: Deco, E. og Gudk.

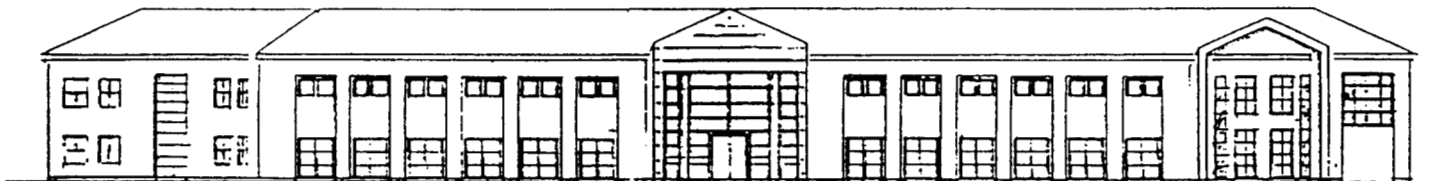
Dato: 2014

Beholdningsnr.:

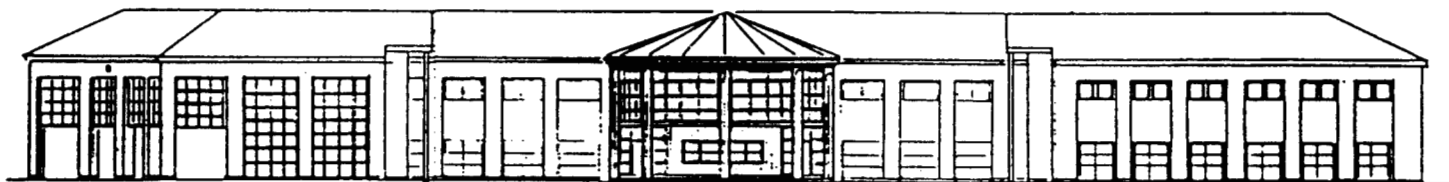
1080/16-1-2

Plenen indeholder  
 Grundmateriale er udfærdiget

Ark. Jensen, Jørgensen og Wohlfeldt



FACADE MOD SYD



FACADE MOD NORD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE  
TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 2.13.1.14

Facader

Måltorshøj, Konstr.  
Tegn. Dec. E. F.  
Gade

Skæbningvej

Tegn.  
1080/16-1-3

Dato: 2016

Planen  
Indeholder  
Grundmateriale og udførelse

Repro dato

Ark. Jensen, Jørgensen og  
Wohlfeldt