



Lokalplan nr. 2.13.1.18

Høje Taastrup Boulevard/Skagensgade, handelskole

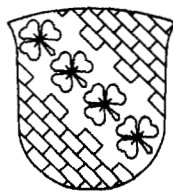
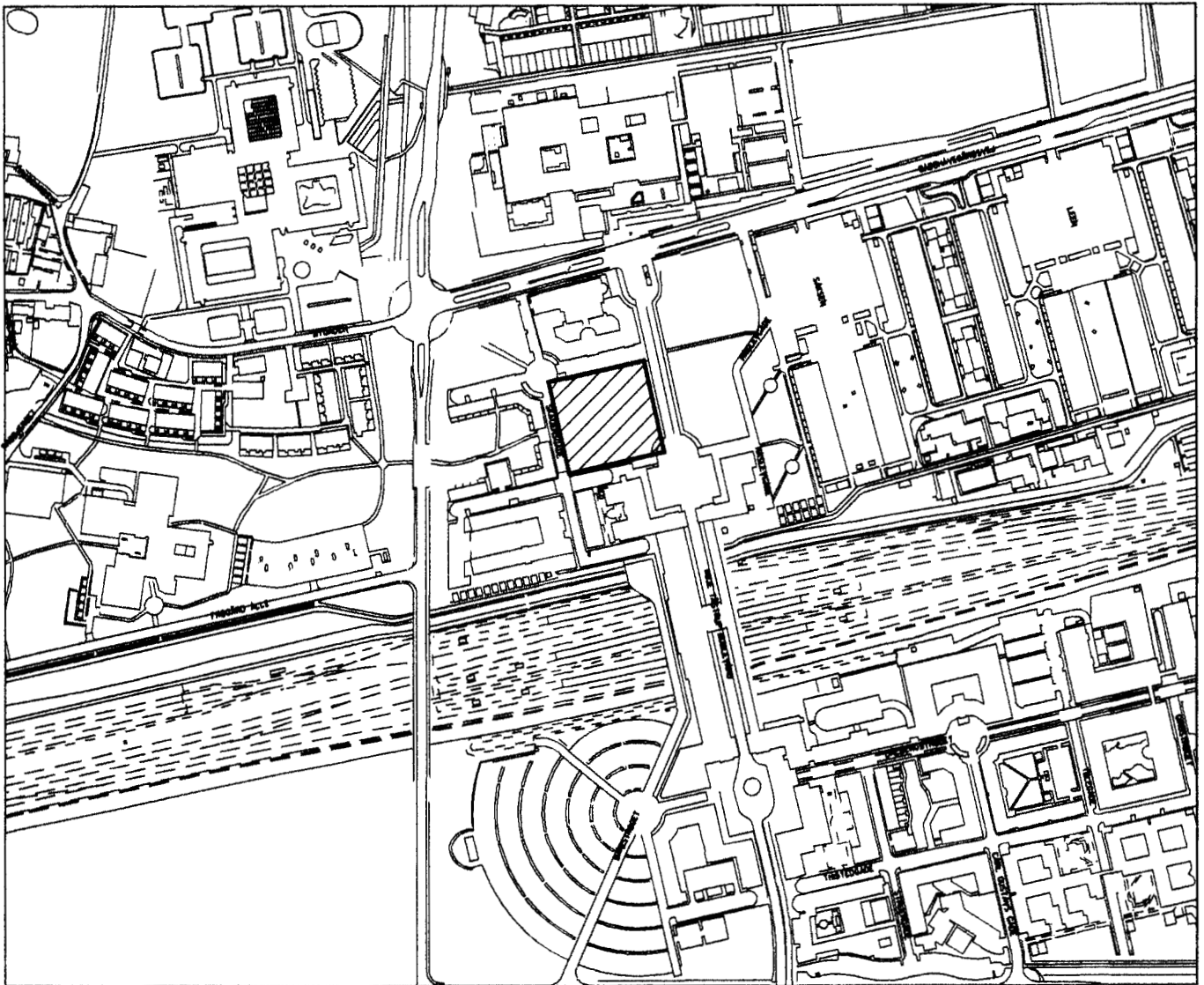
Høje Taastrup By

Offentlige formål (ungdoms- og voksenundervisning)

03.11.1998

LOKALPLAN

2.13.1.18



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.18

**BK 5
Handelsskole nord for stationen i Høje Taastrup By**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.13.1.18

Indledning	2
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens indhold.....	3
Gældende lokalplanbestemmelser	4
Bæredygtig udvikling.....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	6

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.13.1.18

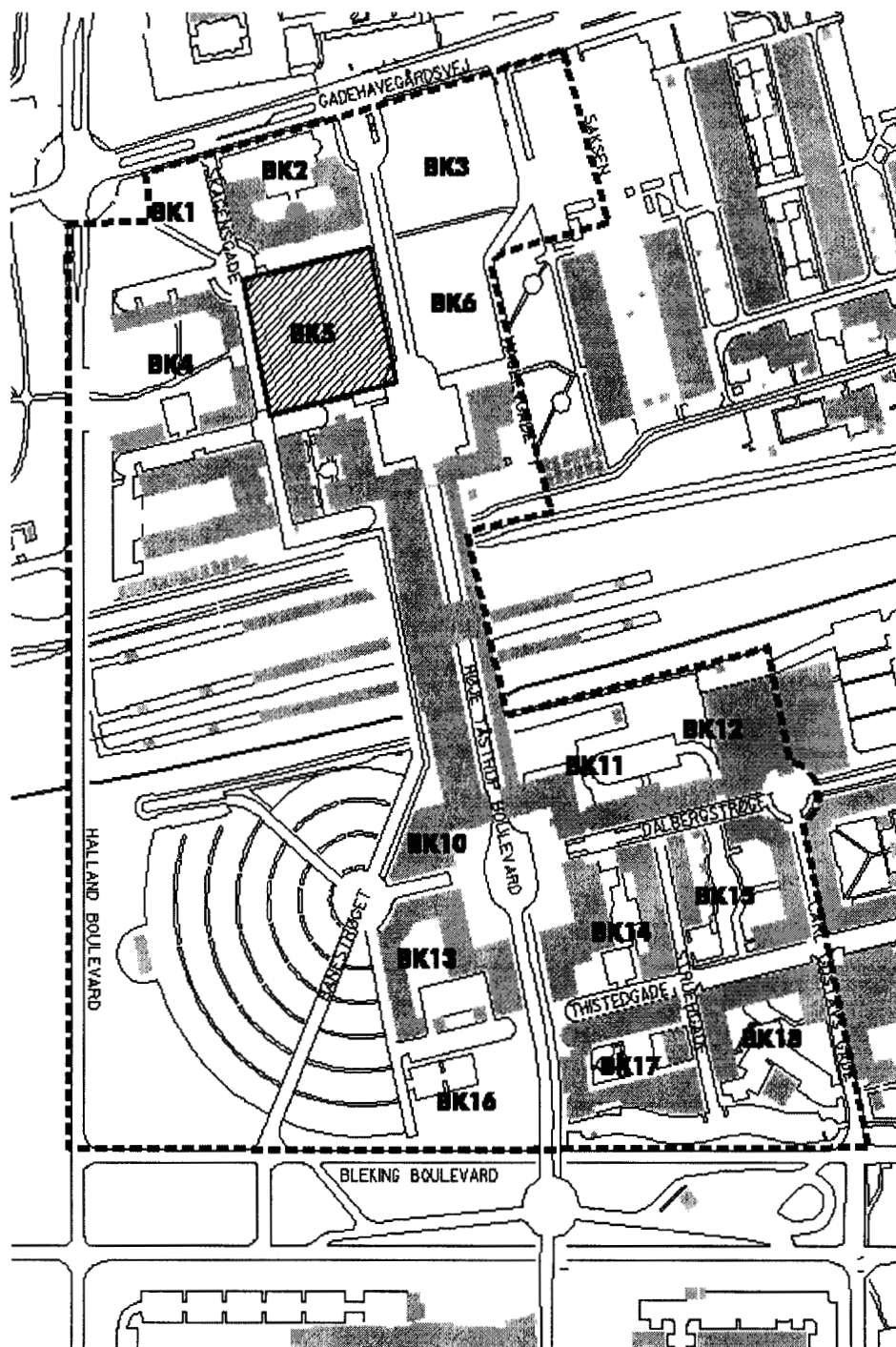
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Udstykninger.....	8
§ 5. Trafikforhold	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 8. Ubebyggede arealer	10
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	10
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11. Forhold vedrørende ældre lokalplan.....	11
Vedtagelsespåtegning	11

Redegørelse, lokalplan 2.13.1.18

Indledning

Lokalplan 2.13.1.18 omfatter 4975 m² ubebygget areal umiddelbart nord for Høje Taastrup station, benævnt BK 5. Området er på østsiden afgrænset af Høje Taastrup Boulevard, og på de 3 andre sider af Skagensgade.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en handelsskole.



Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan:

I kommuneplanen, rammeområde 223, er lokalplanens område udlagt som en del af et center- og boligområde omkring Høje-Taastrup banegård. Ifølge anvendelsesbestemmelserne kan lokalplanområdet anvendes til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. De nævnte funktioner skal integreres i området efter nærmere retningslinier.

Lokalplanlægning:

Lokalplanens område er indeholdt i rammelokalplan 2.13.1 som vist på oversigtsskitsen.

Rammelokalplanen fastlægger grundlaget for bygge- og grundsalg i første etape af byområdet ved Høje Taastrup Station. Dette område omfatter 18 bygningskarréer, benævnt BK 1, 2, 3 osv., som alle udstykes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.18 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 5.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger retningslinier for hvordan bebyggelsen i område BK 5 skal anvendes og udformes. Lokalplanområdet skal anvendes til undervisnings- og kursusformål (handelsskole).

En evt. senere udvidelse af handelsskolen kan ske ved at inddrage BK 6 og bygge en forbindelsesgang over Høje Taastrup Boulevard.

Bebyggelsen skal primært 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.

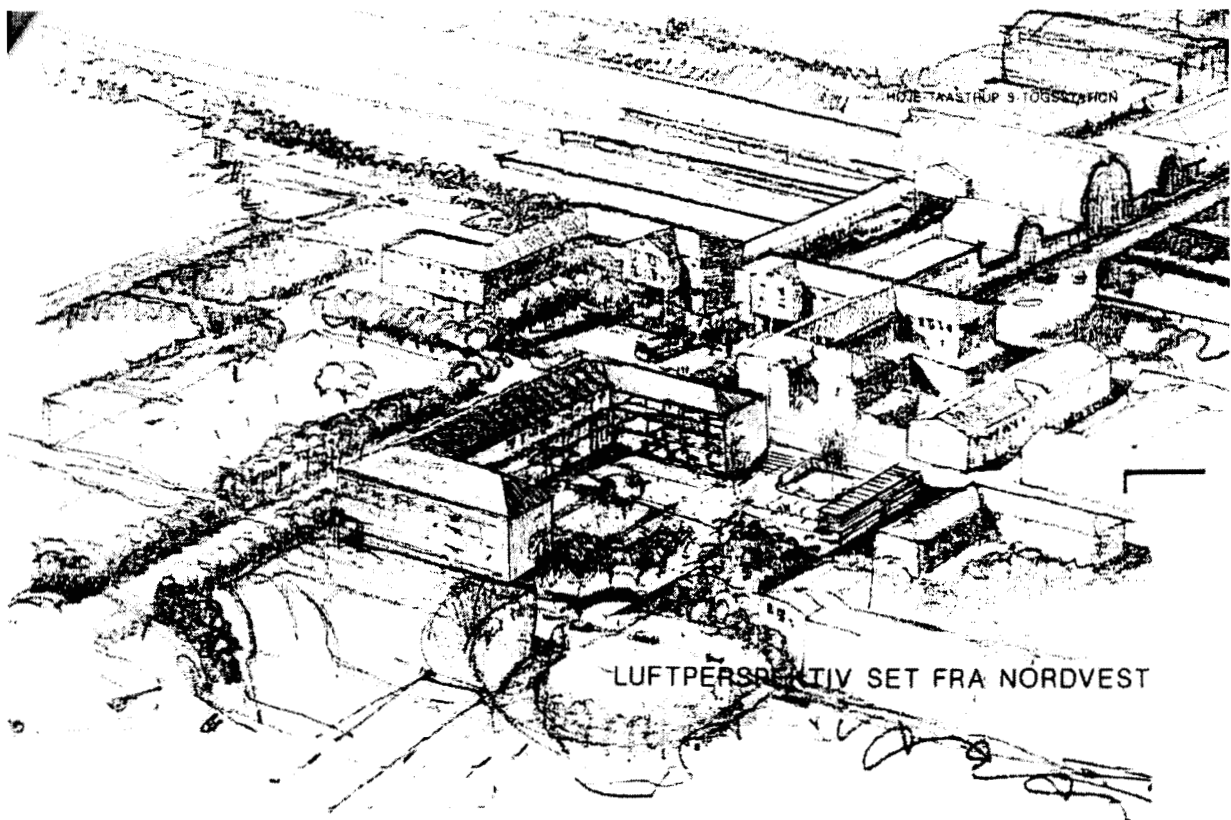
Trafik og parkering

Bilparkeringen til bebyggelsen på BK 5 har en beregnet størrelse på 130 pladser, hvis hele byggeretten anvendes, når der til hver p-plads beregnes et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m².

Byrådet har vedtaget at mindst 60%, her 78 pladser, af en bebyggelses bilparkering skal være anlagt når bebyggelsen tages i brug. Byrådets fælles gader og parkerings-

arealer vil, jf. salgskatalog, kunne rumme 33 parkeringspladser. Ved indflytning skal der derfor være etableret mindst 45 parkeringspladser på selve byggegrunden.

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 5 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 følgende:

- Områdets bebyggelse må kun anvendes til butikker, kontorer, boliger og offentlige formål efter byrådets skøn.
- Butiksareal skal fortrinsvis indrettes i bebyggelse med facade mod Høje Taastrup Boulevard.
- Skagensgade er dels udlagt som en 10,8 m bred adgangsgade, dels som en p-gade i en bredde af 14,4 m.
- Kørende adgang skal ske fra Skagensgade.
- Der kan opføres transformerstationer til lokal daglig forsyning, og elledninger, herunder til vejbelysning skal fremføres som jordkabler.
- Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager, dog kan der hvor særlige forhold taler for det tillades større højde.
- Bebyggelsens stueplan skal indrettes efter retningsgivende niveauplaner.
- Bebyggelse skal fortrinsvis opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst 3 af karréens sider, og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser.
- Facadebebyggelse langs Høje Taastrup Boulevard skal opføres som sluttet bebyggelse i 3 etager og udformes med en 3,6 m bred kolonnade langs Boulevarden.
- Det skal tilstræbes at der i byområdet opnås en tilstøttet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.
- Bebyggelser må udformes så senere udvidelse kan foretages såfremt der ved ny lokalplan fastlægges en hævet bebyggelsesprocent for byområdet som helhed.
- Udendørs opholdsareal skal udgøre mindst 10% af etagearealet til erhverv. En del af dette areal kan indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal og lignende.
- Der vil blive oprettet en grundejerforening for områ-

de A1 (nord for stationen). Foreningen er oprettet.

Bæredygtig udvikling

Det er byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til bilvask, havevanding m.v.)

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende 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.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

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

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.13.1.18

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende mellem Høje Taastrup Boulevard og Skagensgade.

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er gennem supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.13.1 at give mulighed for opførelse af en undervisningsinstitution (handelsskole) i relation til et givet skitseprojekt.
- § 2. Lokalplanens område og zonestatus** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. Nr. 4 cc Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller der efter den 16. 2.1998 udstykkes fra ejendommen inden for lokalplanens område.
- Området ligger i byzone.
- § 3. Områdets anvendelse** Området, BK 5 må kun anvendes til offentlige formål, ungdoms- og voksenundervisning samt beslægtede aktiviteter. Der kan ikke etableres skole for børn i området.
- I stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard kan der etableres butikker. Etagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 200 m² brutto.
- § 4. Udstykninger** Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen når grundene tilpasses deres anvendelse.
- § 5. Trafikforhold** **Veje og stier m.m.¹**
- Kørende adgang til området skal ske fra Skagensgade.
- Den i rammelokalplanen viste stiforbindelse tværs over grunden etableres ikke som sti, men der skal være offentlig adgang gennem området til erstatning for stien.
- Bilparkering**
- Der skal indrettes parkeringsareal svarende til mindst 50% af etagearealet til erhverv og offentlige formål.²

¹ Trafikanlæg i øvrigt som fastlagt i lokalplan 2.13.1, §§ 5.1, 5.2, 5.5 og 5.7.

33 af de krævede p-pladser er til rådighed i den private fællesparkering inden for lokalplan 2.13.1's område

Overfladebelægning

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 5 må ikke overstige 6500 m².
2. Bebyggelse skal i princippet opføres med en placering og i et omfang som er i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 3 angivne facadeudformning.
3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 12,0 m fra terræn (niveauplan) til overkant gesims.
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.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bebyggelsen skal som helhed fremtræde som muret byggeri. Murflader skal overvejende opføres af tegl med skrabefuge. Der skal anvendes 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. Randbebyggelsen skal opføres med sadeltag med 20° hældning der 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 udføres med pudset overflade eller i andre materialer, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer efter byrådets nærmere godkendelse.

² Opmærksomheden henledes på at byrådet har vedtaget at mindst 60% af en bebyggelses parkeringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
6. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i punkterne 1 – 5 fastlagte bestemmelser hvis karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.³
7. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 8. Ubebyggede arealer

Ubebygget areal inden for BK 5 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 korbilag 2, og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg⁴

1. Bygninger skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.
2. Varmeforsyning skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning). Der er forbud mod elvarme.
3. Spilde- og regnvandsafledning samt vandforsyning skal primært ske ved tilslutning til offentlige ledninger.
4. Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsning af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
5. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af genbrug og renovation efter byrådets nærmere anvisninger.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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 §§ 5, 8 og 9.1 –9.5.

³ Det vil sige i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

⁴ I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, § 6.1.

**§ 11. Forhold vedrørende
ældre lokalplan**

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

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

§ 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd den 20. oktober 1998

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 3. november 1998 under nr. 28256

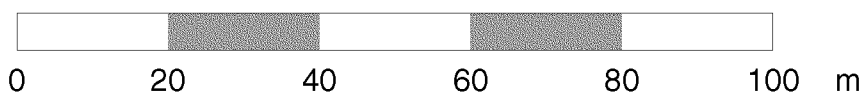
Retten i Taastrup den 20. november 1998.


Sign.:

Lilian Jespersen



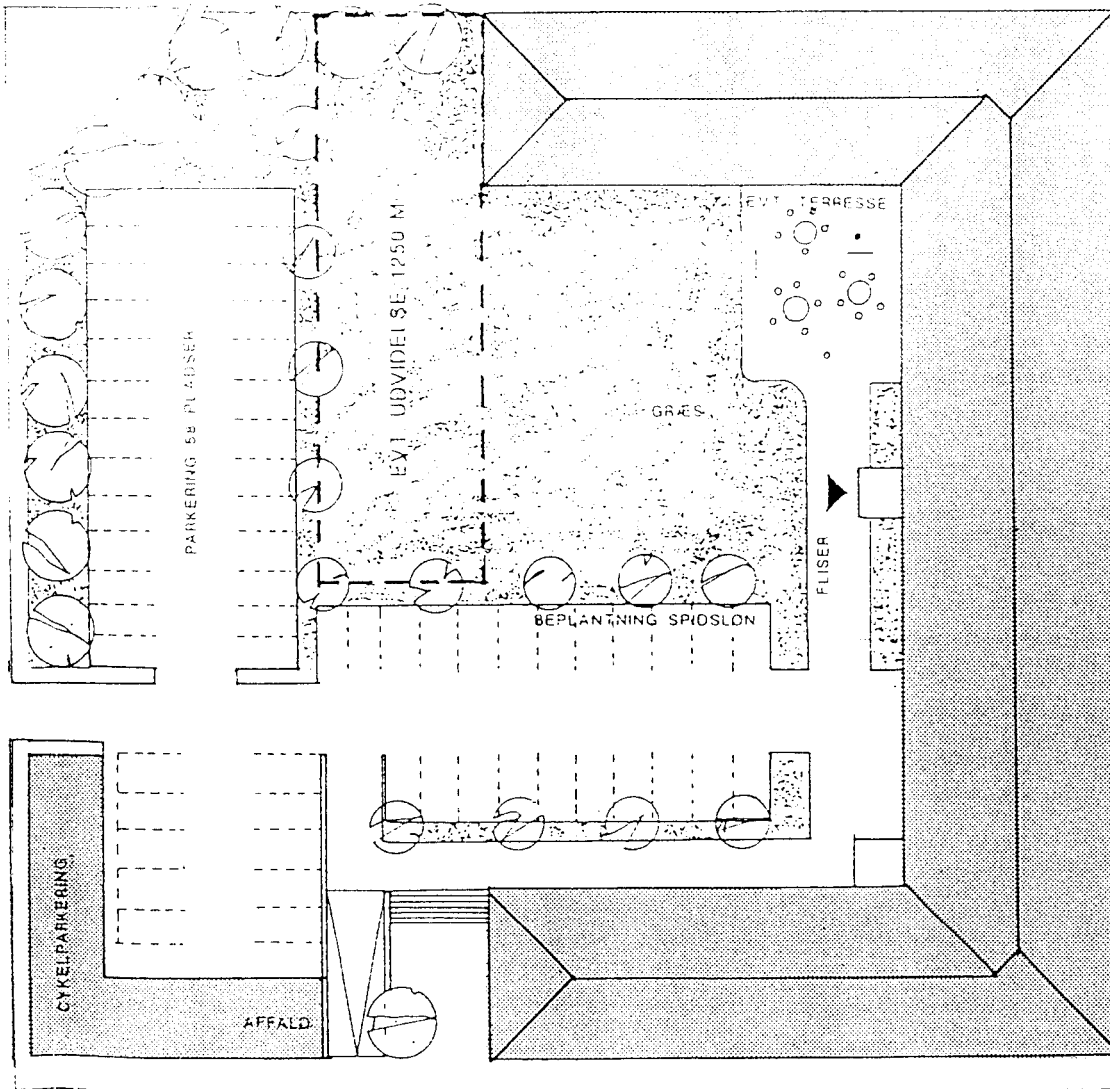
— Lokalplangrænse



Korttitel: Lokalplan 2J3J18		Bilag 1
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Dato: 16. feb. 1998
Jr.nr.: 1080/2-0003	Målforhold 1:1000	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005

BK 2

BK



CITYBOULEVARDEN

B

BK 8

Bilag 2

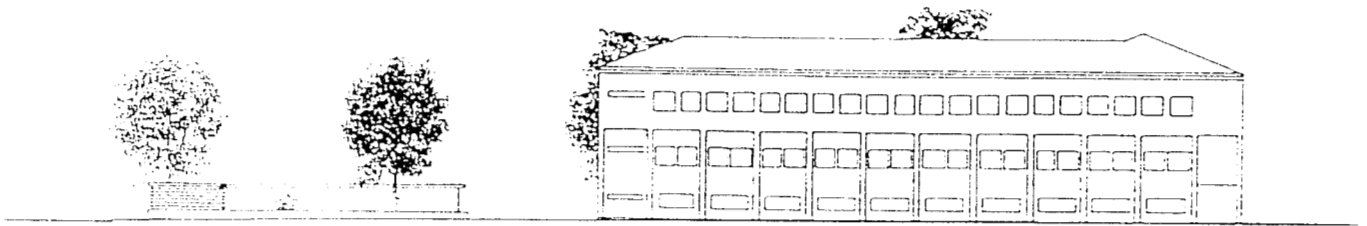


HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

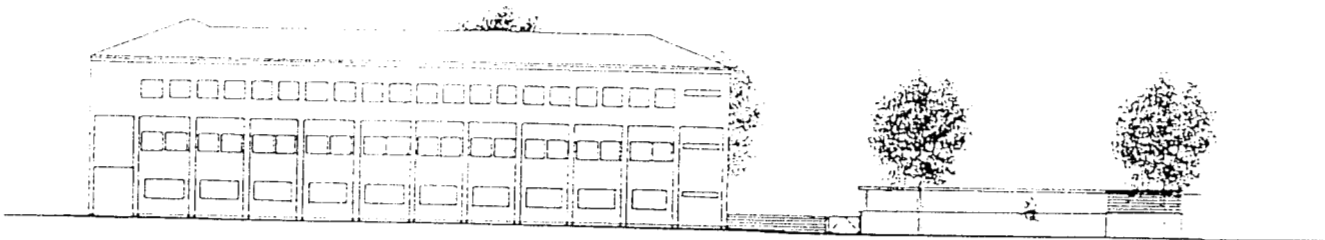
Lokalplan 2.13.1.18
 Situationsplan

Målforshold	Konstr.		
	Tegh.		
	Godk.		
#Codingsinter			
Tegn. nr.	1080/2-0003		
Repr. dato			

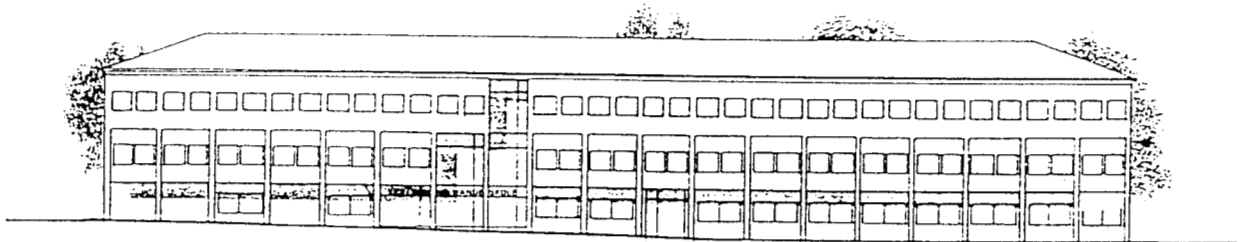
Retl. dato			
Planen indeholder Grundmateriale er udfærdiget af			



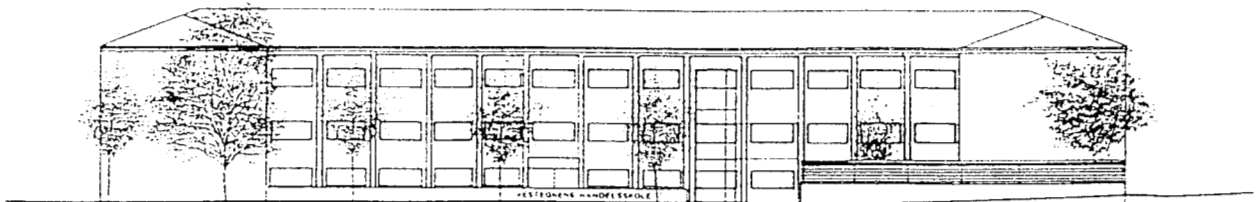
FACADE MOD SYD



FACADE MOD NORD




FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST

Bilag 3

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltforhold		Konstr.	
				Tegn.	
Lokalplan 2.13.1.18				Godk.	
Facade				@stadsingeniør	
Rekt. dato		Tegn. nr.	1080/2-0003		
Planen indeholder		Repro. dato			
Grundmateriale er udfærdiget af					