



Lokalplan nr. 2.13.1.20

**Lokalplanen omfatter Bygningskarre 6 – BK
6 ved Høje Taastrup Boulevard/Haslevgade
nord for Høje Taastrup Station**

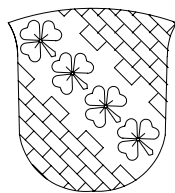
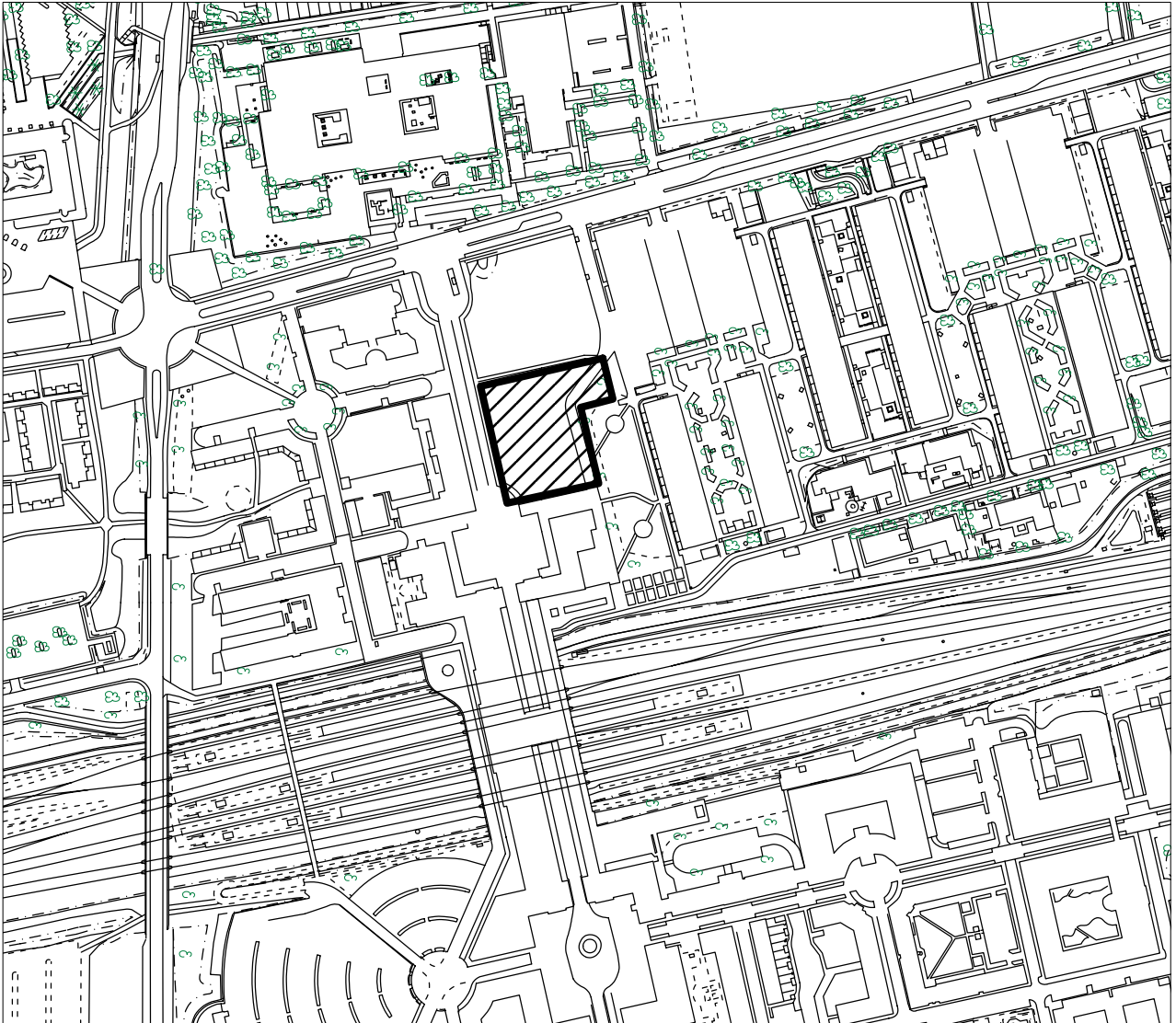
Høje Taastrup

boliger og erhverv

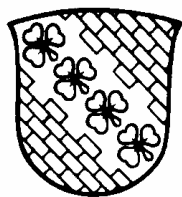
Dato 30-11-2004

LOKALPLAN

2.13.1.20



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.20

**Lokalplanen omfatter Bygningskarre 6 – BK 6
ved Høje Taastrup Boulevard/Haslevgade
nord for Høje Taastrup Station**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.20

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	4
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling	5

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Veje og stier.....	6
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	7
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	8
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 13. Grundejerforening.....	9
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Situationsplan, tagplan
- Bilag 3 og 4: Facader

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.13.1.20 omfatter et område i Høje Taastrup By ved Høje Taastrup Boulevard, nord for stationen.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne realisere et skitseprojekt for boliger og erhverv på ejendommen.

Historie – eksisterende forhold

Området er en del af bymidten i Høje Taastrup By. De fleste af karrerne i området er udbygget efter stationen åbnede i 1986, og BK 6 er den ene af de tre ubebyggede karreer.

Området nord for stationen er præget af en blanding af byaktiviteter. Mindre virksomheder, boliger med forskellige ejer-

former, restaurant, cafe, bibliotek mv.

Bygningerne er i to og tre etager. Der er tale om murstensbyggeri i forskellige gule nuancer.

Ekspérimentel bybygning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen gør det muligt at opføre et 3-etagers boligbyggeri mod Høje Taastrup Boulevard og stationsforpladsen og et tre-etagers erhvervsbyggeri på ejendommens nordlige del.

Byggeriet skal udformes så det på den ene side indpasser sig som en del af ”den gule bydel”, på den anden side er det hensigten at bygningerne have en lettere og mere åben karakter end de fleste af de ældre bygninger i området. Byggeriet udføres med altaner mod Høje Taastrup Boulevard, således at altanernes forkant flugter med skellet mellem grund og fortov.

Hjørnet mod stationsforpladsen indrettes til butik, cafe e.lign.

Forhold til anden planlægning

Lokalplan 2.13.1.20 er i overensstemmelse med kommuneplan 2000. Lokalplanen indeholder en justering af de hidtidige forudsætninger, dels øges byggemulighederne fra 3670 m² til 4700 m², dels sker der reduktion af byggemulighederne for erhverv og en tilsvarende stigning for boliger, og endelig opgives kolonnaden langs Høje Taastrup Boulevard.

Den øgede byggemulighed – fortætning – gives allerede i rammelokalplan 2.13.1, der i 1979 blev vedtaget for området og som også gør det muligt at indrette butikker i stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard og stationsforpladsen.

Lokalplan 1.13.20 gør det imidlertid muligt at indrette boliger mod Høje Taastrup Boulevard og dermed bliver kolonnaden problematisk. Byrådet har vurderet, at kolonnaden kan undlades fordi den på dette sted vil få meget begrænset anvendelse.

Byggeriet er vist med franske altaner mod Haslevgade. Byrådet har imidlertid mulighed for som vejmyndighed at tillade, at der etableres altaner, svarende til de der etableres mod Høje Taastrup Boulevard, over trafikarealet.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Den meget begrænsede trafik på det omgivende gadenet vurderes ikke at give væsentlige støjgener.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder**Fortidsminder**

Der er formodes ikke at være fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren.

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

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.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses af Høje Taastrup Boulevard og Haslevgade.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.13.1 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af området benævnt Bygningskarré 6 (BK6).

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 8 ao Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 3. maj 2004 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål, detailhandel og erhvervsformål.

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartarets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Bygning A, jf. kortbilag 2, indrettes til boligformål. I stueetagen mod stationsforpladsen indrettes 240 m² butik, restaurant, cafe e.lign.

I stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard i øvrigt kan Byrådet efter særlig ansøgning tillade, at boliger indrettes til detailhandelsformål i alt yderligere max. 625 m².

Bygning B indrettes til erhvervsformål, cityerhverv (kontor, liberale erhverv m.v.)

§ 5. Udstykning

Karreens fællesarealer kan udstykkes under forudsætning af at de fortsat fungerer som en fælles helhed.

§ 6. Veje og stier

Langs lokalplanområdets østgrænse udlægges et trafikareal i varierende bredde som vist på kortbilag 2..

§ 7. Parkering

Fra Haslevgade må der kun etableres én overkørsel til ejendommen i ejendommens nordøstlige hjørne som vist på kortbilag 2.

Bilparkering.

Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1 bilplads pr. 60 m² bruttoetageareal til erhvervsformål, mindst 1 bilplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 30 m² butik i alt 63 p-pladser.

Heraf skal mindst 36 bilpladser indrettes indenfor lokalplanens område. 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.

Overfladebelægning.

Lokalplanområdets trafikarealer skal belægges med betonsten. Stene skal udføres af sandfarvet (okker) beton efter Byrådets nærmere anvisning.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Det samlede etageareal må ikke overstige 4.700 m². Heraf skal 240 m² indrettes til butik, restaurant, café e.lign., maksimalt 3.155 til boligformål og 1260 m² til cityerhverv.

1. Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 2 og 3 viste situationsplan og den på kortbilag 4 og 5 angivne facadeudformning.
2. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,4 m fra terræn (niveauplan) i de omliggende trafikarealer.
3. Hvis området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal som helhed fremtræde som muret byggeri. Murflader skal overvejende opføres af tegl med skrabe-fuge. De skal opføres af tegl i overvejende gule nuancer tilpasset det omliggende byggeri efter byrådets godkendelse. Facadepartier kan udføres af glas og lette materialer jf. kortbilag 4 og 5 efter byrådets nærmere godkendelse.

1. Randbebyggelsen kan opføres enten med sadeltag, afvalmet i gavle med 20⁰ hældning, der beklædes med sort eternitskifer, eller med en buet tagkonstruktion, der beklædes med lyse metalplader efter byrådets nærmere godkendelse.
2. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i Zink el-

ler grå plastik.

3. 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.
4. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
5. Boligbebyggelsen skal indrettes med franske altener eller almindelige altaner og hovedindgange orienteret mod de omliggende gadearealer. Der skal etableres altaner mod Høje Taastrup Boulevard som vist på kortbilag 2. Byrådet har som med hjemmel i Vejloven mulighed for at tillade, at der over Haslevgade og stationspladsen etableres altaner f.eks. af samme type som mod Høje Taastrup Boulevard.
6. Bebyggelsen etableres uden kolonnade mod Høje Taastrup Boulevard. Facaden udformes så det senere vil være muligt, at indrette butikker, hvis det ønskes.
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 helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.
8. Byrådet kan godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre udformning fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebygget areal inden for området skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og det må kun indrettes til opholdsareal med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 2.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg, kollektiv varmforsyning (fjernvarme), vandforsyning samt regn- og spildevandsafledning efter Byrådets nærmere anvisning.

Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer.

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af genbrug og renovation efter byrådets nærmere anvisning.

§ 12. Forudsætninger for

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret etablering af fællesarealer og –anlæg

ibrugtagen af ny bebyggelse

i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 7, 10 og 11.

§ 13. Grundejerforening

Ejere indenfor lokalplanens område skal være medlemmer af bydelens fælles grundejerforening.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

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.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 26. oktober 2004

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

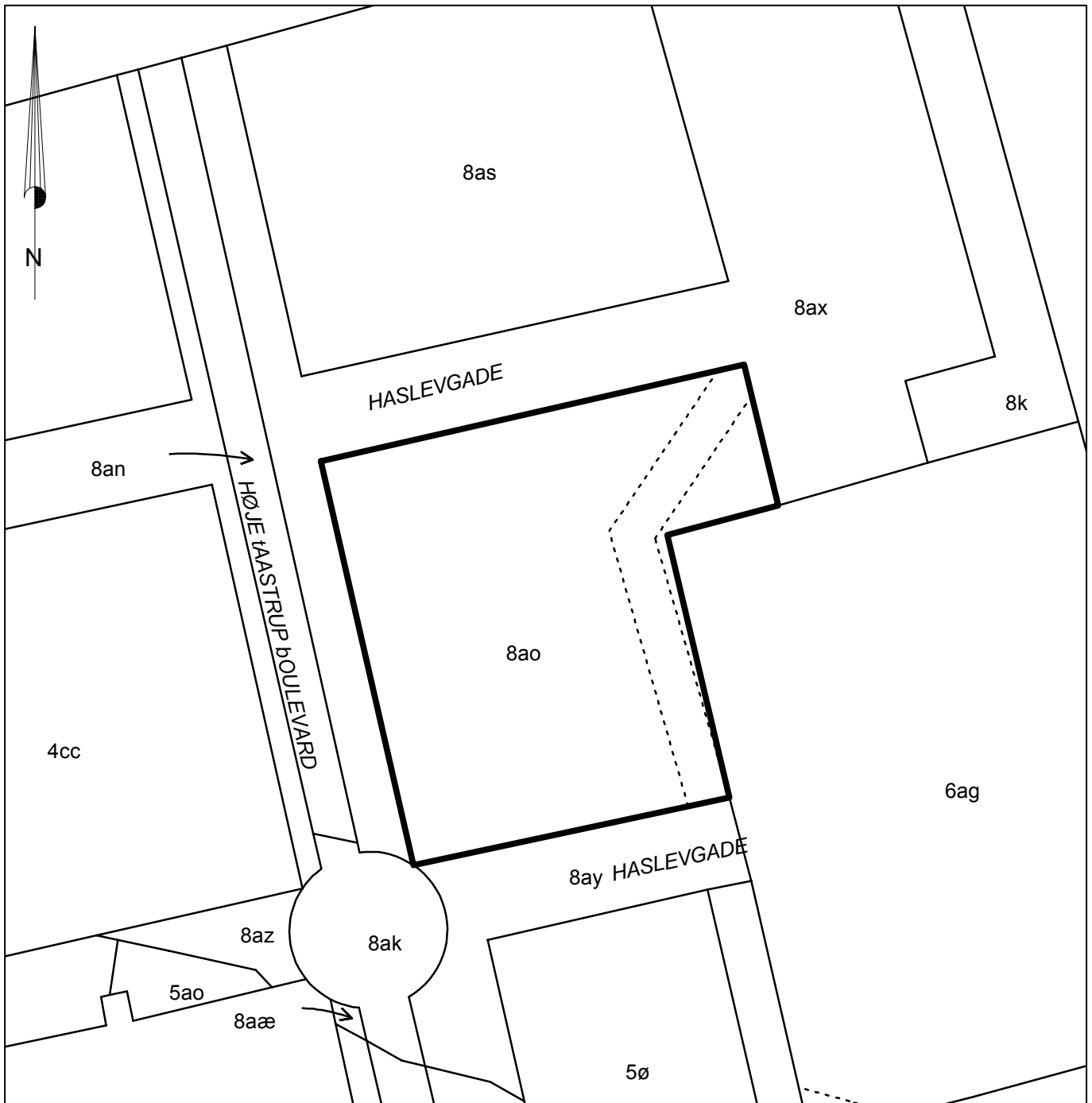
Jacob Nordby
Teknisk direktør

Tinglyst den 30. november 2004 under nr. 28131

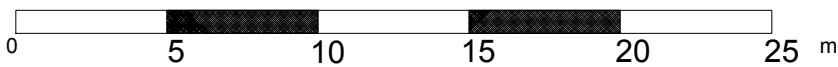
Lyst på matrikel nr. 8 ao Høje Taastrup By, Høje Taastrup
Retten i Taastrup den 1. december 2004

Sign.:

Else Jørgensen



— Lokalplangrænse



Bilag 1



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Teknik- og Miljøcenter

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

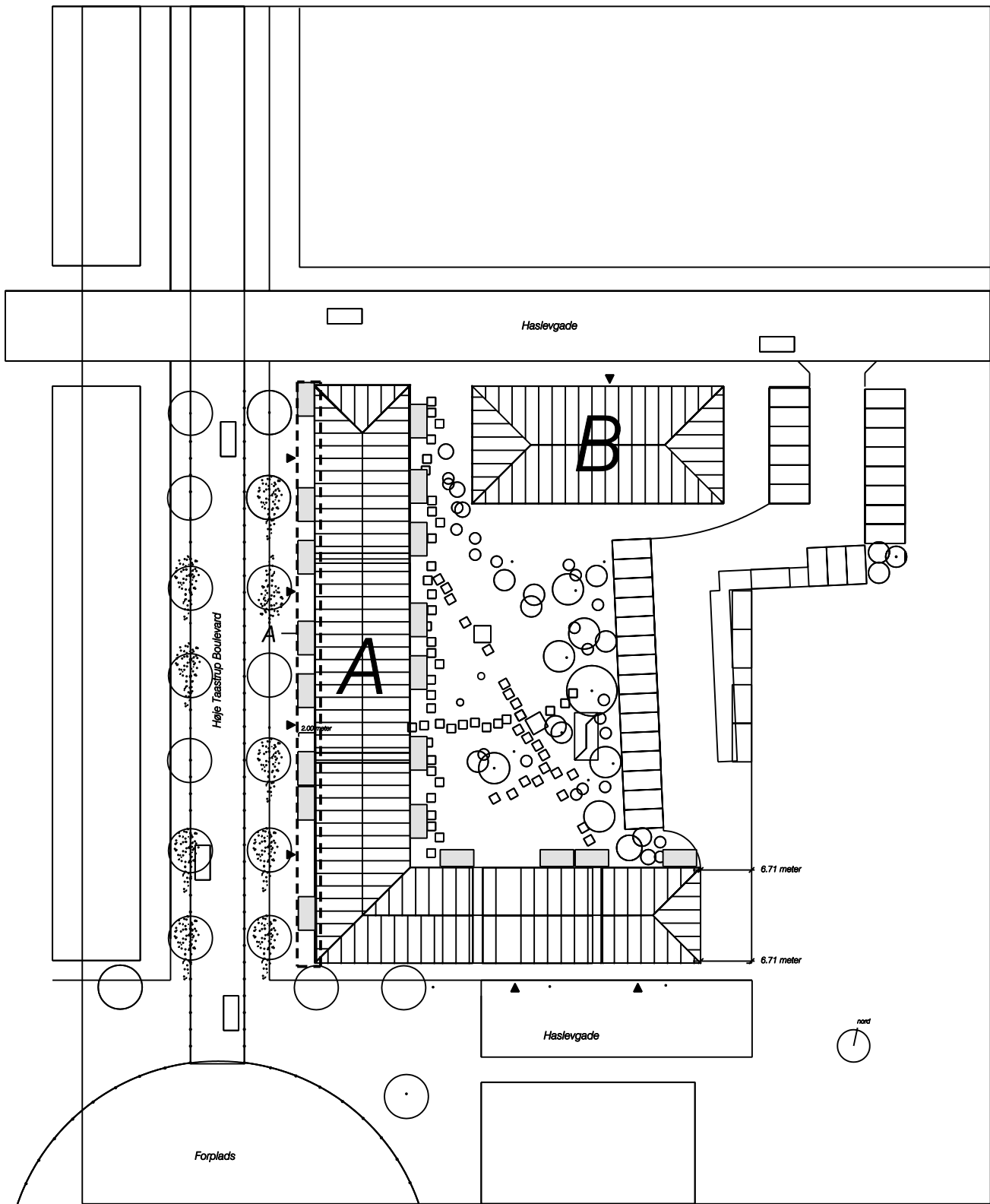
Lokalplan 2.13.1.20

Høje Taastrup


DATO 16-04-2004

MÅL 1: 1000

JOUR.NR. 571895



Bilag 2

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plancenter		Lokal: 1282
Lokalplan 2.13.1.20 situationsplan		DATO: 12. okt. 2004 MÅL: 1 : 750 JOUR.NR.: 5718895	



Tov

opgang

opgang

opgang

opgang

butik

Høje Taastrup Boulevard

Haslevgade

Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plancenter

Lokal: 1282

Lokalplan 2.13.1.20

DATO 12. okt. 2004

Vestfacade

MÅL 1 : 300

JOUR.NR.: 5718895



Høje Taastrup Boulevard

Torv

Haslevgade

sti til Haslevgade

Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plancenter

Lokal: 1282

Lokalplan 2.13.1.20

Syd facade

DATO 11. okt. 2004

MÅL 1: 300

JOUR.NR.: 5718895