



# Lokalplan nr. 2.13.1.21

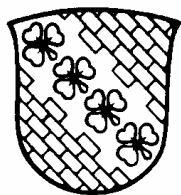
---

**Udlægger en ejendom på Høje  
Taastrup Boulevard / Banestrøget til  
cityformål**

**Høje Taastrup**

**Boliger, kontorer og liberale erhverv/  
detailhandel.**

**8.11.2005**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 2.13.1.21**

**Lokalplanen udlægger en ejendom på Høje Taastrup Boulevard / Banestrøget til cityformål**

## Redegørelse

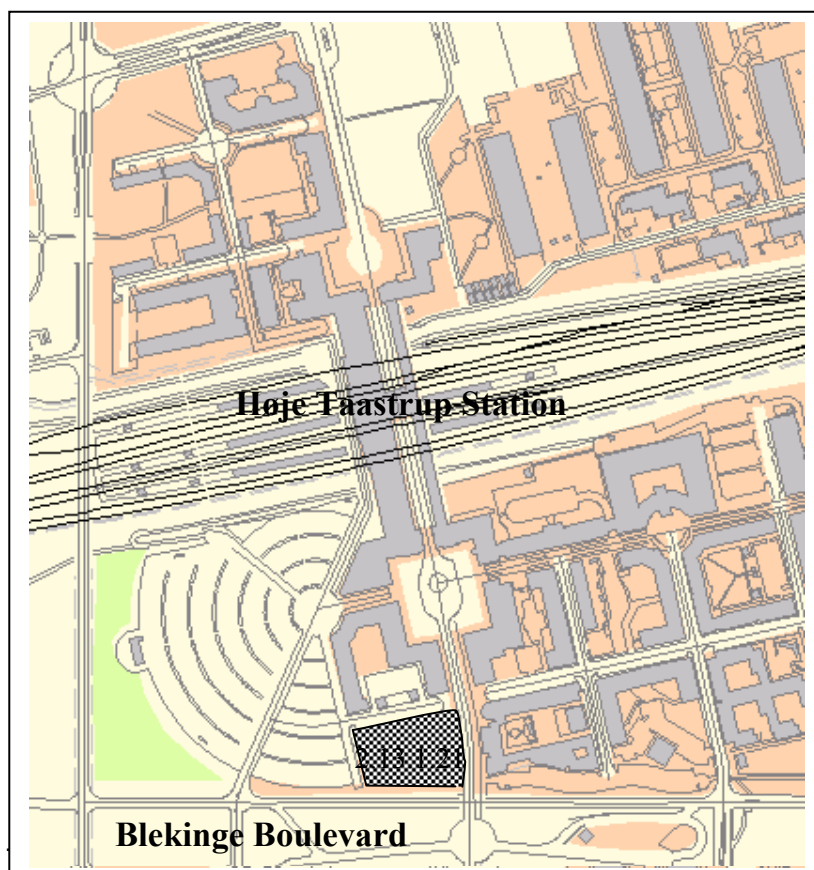
### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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 1.13.1.21 omfatter et område ved Banestrøget / Høje Taastrup Boulevard lige syd for Høje Taastrup Station.



### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen 2.13.1.21 erstatter lokalplan 2.13.1.17, som gjorde det muligt at opføre blandt andet et parkeringshus på ejendommen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen gør det muligt at opføre byggeri til boliger, kon-

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.13.1.21

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	4
Miljøvurdering .....	5
Tilladelser fra andre myndigheder .....	5
Bæredygtig udvikling .....	5
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>6</b>
§ 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 .....	8
§ 10. Ubebyggede arealer .....	9
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg .....	9
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	9
§ 13. Grundejerforening .....	9
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	9
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning .....	11

### Bilag:

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



torer og liberale erhverv/detailhandel. Det er hensigten at byggeriet skal være af høj kvalitet og på den ene side skal passe ind i det eksisterende bybillede, på den anden side bidrage til et mere varieret, venligt og imødekommende bymiljø.



### Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen ligger i bymidten i Høje Taastrup By. Hensigten er, at bymidten skal udvikles til en levende bydel med en blanding af de bymæssige aktiviteter, der hører hjemme i en bymidte dvs. boliger, butikker, cafeer, restauranter, liberale erhverv og andre bymidteerhverv. Den nuværende planlægning i bymidten startede i 1970'erne mens udviklingen af området kom i gang efter stationens åbning i 1986.

I den første udbygningsperiode fra midten af 1980'erne til midten af 1990'erne foregik her et omfattende erhvervsbyggeri især indenfor finanssektoren, mens det på nuværende tidspunkt dvs. i 2005 er blevet attraktivt at bygge boliger i Høje Taastrup By.

### Forhold til anden planlæg-

Lokalplan 2.13.1.21 er i overensstemmelse med intentioner i

**ning**

Kommuneplan 2000 og rammelokalplan 2.13.1 for bymidten.

**Zoneforhold**

Området ligger i byzone og skal forblive byzone.

**Miljøvurdering**

Det skønnes, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen anviser for området – boliger, butikker/liberale erhverv og kontorvirksomheder – ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Da lokalplanen kun omfatter begrænsede ændringer i forhold til hidtidige planer, er der ikke behov for en strategisk miljøvurdering.

Det parkeringshus, som den hidtidige lokalplan indeholdt, er tidligere flyttet til en placering nærmere stationen.

Overordnet set vil opførelsen af boliger og arbejdspladser så tæt på en velbetjent station bidrage til at modvirke spredningen af boliger til ikke-stationsnære områder på Sjælland. Samtidig koncentrerer arbejdspladserne i stigende omfang i det centrale København og i Københavns Omegn. En realisering af denne lokalplan vil – om end i beskedent omfang – medvirke til begrænse storbyregionens transportbehov og dermed til at fremme en bæredygtig udvikling på transportområdet.

**Tilladelser fra andre myndigheder****Fortidsminder**

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

**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 positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

## Lokalplanens bestemmelser

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

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er gennem supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.13.1 at give mulighed for opførelse af en bebyggelse med boliger, kontorer og liberale erhverv/detailhandel i relation til et givet skitseprojekt.
- § 2. Områdets afgrænsning** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 67 g og del af 67 æ Høje Taastrup By, Høje Taastrup, samt alle parceller der efter den 20. maj 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- § 3. Zonestatus** Området ligger i byzone.
- § 4. Områdets anvendelse** Området opdeles i et byggeområde benævnt A og et trafikareal benævnt B.
- Område A
- Stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard skal anvendes til butikker / kundeorienterede serviceerhverv. De øvrige etager til boliger og kontorerhverv.
- Bygningen mod Banestrøget skal anvendes til boliger.
- Område B
- Område B skal anlægges som parkeringsareal med mulighed for at cyklister og fodgængere kan færdes gennem arealet. Udformningen skal godkendes af Byrådet.
- § 5. Udstykning** Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen når grundene tilpasses deres anvendelse.
- § 6. Veje og stier** Parkeringsarealet, Område B, der udgør en del af områdets fælles parkering, skal indrettes så det også kan bruges som gennemgående cykel- og gangstiforbindelse langs Blekinge Boulevard.

Fortovet i arkaden skal anlægges i samme niveau som den del af fortovet der ikke er overdækket, således at niveauspring undgås.

## § 7. Parkering

Der skal indrettes parkeringsareal svarende til

- 1 bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> til erhvervsformål
- mindst 1 bilplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> butik.

Kælderarealer medregnes ikke.

Af lokalplanens parkeringsbehov er de 24 p-pladser til rådighed i områdets fælles parkering. Resten skal anlægges som en del af lokalplanens område B og overdrages til grundejerforeningen efter anlæg.

Lokalplanens trafikarealer skal belægges med beton- eller natursten. Betonsten skal udføres af sandfarvet (okker) beton efter Byrådets nærmere anvisning.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Inden for område kan opføre i alt 3.700 m<sup>2</sup> ekskl. kælder.
2. Der kan indrettes 25 boliger med et samlet etageareal på max. 2.600 m<sup>2</sup> ekskl. kælder, min. 900 m<sup>2</sup> kontor ekskl. kælder og 500 m<sup>2</sup> butik / kundeorienterede serviceerhverv (inkl. 325 m<sup>2</sup> kælder).<sup>\*1</sup>
3. Bebyggelsen skal opføres med en placering og i et omfang som vist på kortbilag 2.
4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,5 m målt fra terræn til skæring mellem facadelinie og tagflade.
5. Tårnbygningens samlede højde må ikke overstige 26 m. Kommunen kan tillade, at denne begrænsning overskrides, for at give tårnet en afslutning foroven, der understreger karakteren som tårn.
6. Gulvkoten mod Høje Taastrup Boulevard må ikke være hævet mere en 20 cm over fortovsniveau. Gulvkoten mod Banestrøget må ikke være hævet mere end 50 cm over terræn(niveauplan) i de omliggende trafikarealer.
7. Hvis byggeriet opføres i etaper skal byggeriet mod Høje Taastrup Boulevard opføres først.

---

<sup>1</sup> Opmærksomheden henledes på, at Byrådet kan søges om tilladelse til at lade lokaler indrette midlertidigt til anden anvendelse, såfremt en senere indretning til butikformål og lignende kundeorienteret virksomhed tilgodeses.

**§ 9. Bebyggelsens udseende**

1. Facader skal fortrinsvis fremstå i teglsten og træ indfarvet efter Byrådets anvisning, mens begrænsede facadepartier og bygningsdetaljer kan understreges med andre overfladematerialer og farver. Facader skal afsluttes foroven med muret gesims.
2. Murflader skal overvejende opføres af tegl med skrabe-fuge. Der skal anvendes gule mursten i nuancer efter Byrådets nærmere anvisning.
3. Randbebyggelsen skal opføres enten med sadeltag med 20-25° hældning, der beklædes med sort eternitskifer eller med en buet tagkonstruktion, der beklædes med lyse metalplader eller tagpap efter Byrådets nærmere godkendelse. Tage skal udformes uden udhæng. I randbebyggelsen mod Høje Taastrup Boulevard skal der etableres ovenlys i de to midterste lejligheder for at opnå et forbedret lysindfald.
4. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.
5. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende plads- og gadearealer. Trapper, åbenstående døre o.l. skal holdes udenfor gadearealet. Gesimser, karnapper, altaner og andre bygningsfremspring kan etableres i en højde af minimum 2,8 meter over fortovet med indtil 30 cm.
6. Synlige betonsøjler 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.
7. Døre og vinduesrammer skal være hvide.
8. I bebyggelsens stuetage skal facaden under kolonnaden mod Høje Taastrup Boulevard fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas.
9. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i punkterne 1-7 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 en eller flere bygninger med vedvarende energi.

**§ 10. Ubebyggede arealer**

Ubebygget areal indenfor område A skal anlægges som fællesareal for karrens bebyggelse. Det skal afskærmes mod de tilstødende trafikarealer med havemur, parkgitter, espalierhegn e. lign. og indrettes til opholdsareal, gårdsplads m.v. efter en af Byrådet godkendt plan.

**§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg**

1. Bygninger skal være tilsluttet et fælles Tv-kabelanlæg efter Byrådets nærmere anvisning.
2. Varmeforsyningen skal efter Byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fælles varmforsyningsanlæg (fjernvarme).
3. Der er forbud mod el-varme.
4. Spilde- og regnvandsafledning samt vandforsyning skal primært ske ved tilslutning til offentlige ledninger, men kan i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk byggeri, efter særlig godkendelser, etableres på anden måde.
5. Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsning af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
6. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af genbrug og renovation efter Byrådets nærmere anvisninger.

**§ 12. 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 § 7, § 10 og § 11.

**§ 13. Grundejerforening**

Ejere af ejendom indenfor lokalplanens område skal være medlemmer af Grundejerforeningen Høje Taastrup Station Syd, der varetager en række fælles opgaver i bydelen.

**§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Lokalplan nr. 2.13.1.17, offentligt bekendtgjort den 30. september 1998, ophæves.

**§ 15. 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 omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 25. oktober 2005.

Anders Bak  
Borgmester

/

Jacob Nordby  
Teknisk direktør

Tinglyst den 13. december 2005 under nr. 38465

Lyst på matrikel nr. 67 g og 67 æ Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Retten i Taastrup den 14. december 2005.

Sign.: Lillian Jensen






**——** Lokalplangrænse

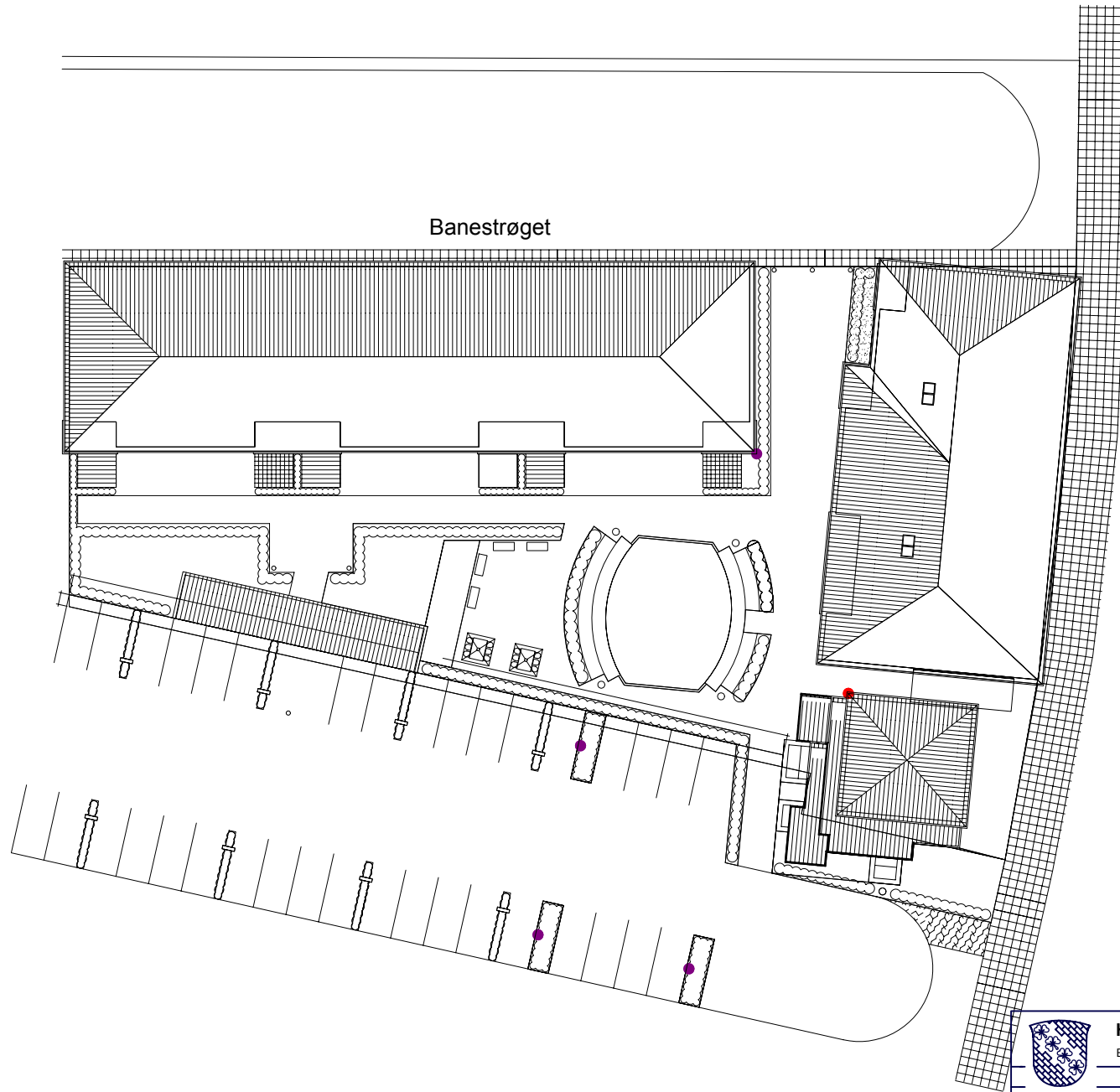
**A** Bygeområde

**- - - -** Delområdegrænse

**B** Trafikområde

## Bilag 1

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
			Lokal 1282
Lokalplan 2.13.1.21 Høje Taastrup		DATO 19-09-2005 MÅL ca. 1: 1000 JOUR.NR. 919631	



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

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

**Lokalplan 2.13.1.21**  
**Situationsplan**

DATO	19-09-2005
MÅL	
JOUR.NR.	919631

# Bygning mod Høje Taastrup Boulevard




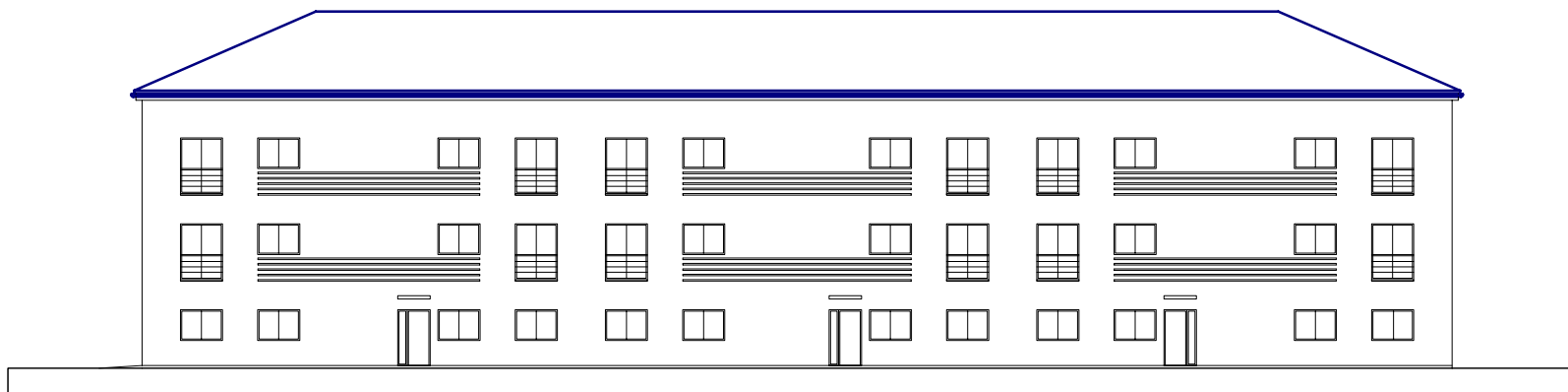
Facade mod gården



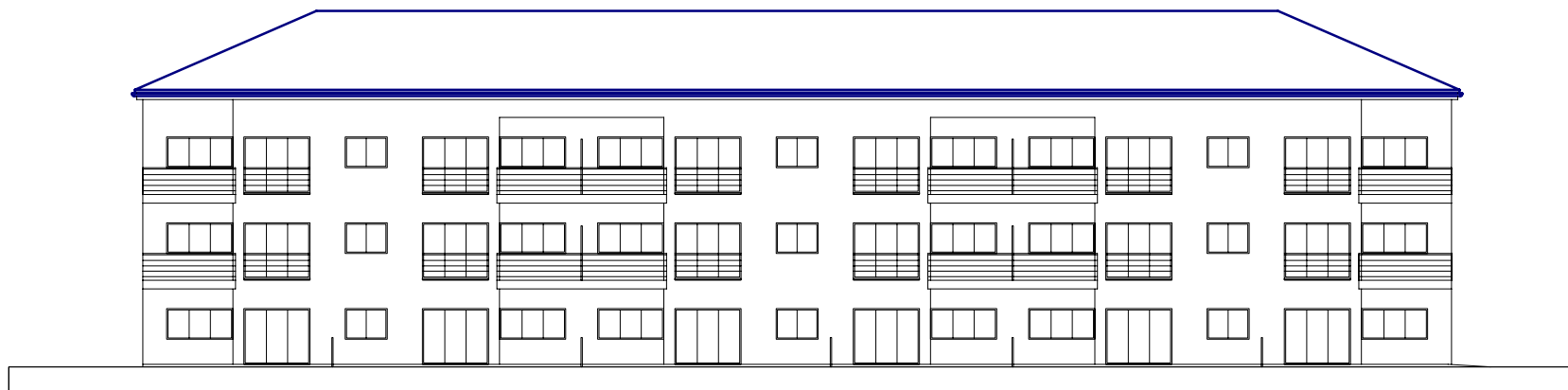
Facade mod gaden

## Bilag 3

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b>	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	Lokal 1282
<b>Lokalplan 2.13.1.21</b>		DATO 19-09-2005
<b>Facader (principskitse)</b>		MAL
		JOUR.NR. 919631




*Bygning mod Banestrøget  
facade mod gade*



*Facade mod gården*

**Bilag 4**

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
			Lokal 1282
<b>Lokalplan 2.13.1.21</b> <b>Facader (principskitse)</b>			DATO 19-09-2005 MÅL JOUR.NR. 919631