



Lokalplan nr. 2.13.1.22

Lokalplanen omfatter en ejendom på
hjørnet Gadehave-gårdsvej
Høje Taastrup Boulevard og Haslevgade.

Høje Taastrup

Boliger og erhverv

06-09-2006



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.22

**Lokalplanen omfatter en ejendom på hjørnet Gadehave-
gårdsvej-Høje Taastrup Boulevard-Haslevgade. Ejendommen
kan anvendes til boliger og erhverv**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.22

Indhold:

| | |
|--|----------|
| Redegørelse | 2 |
| Indledning | 2 |
| Områdets beliggenhed | 2 |
| Baggrund og formål med lokalplanen | 2 |
| Lokalplanens indhold | 3 |
| Områdets historie og eksisterende forhold | 3 |
| Forhold til anden planlægning | 3 |
| Miljøvurdering | 3 |
| Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj | 4 |
| Tilladelser fra andre myndigheder | 4 |
| Bæredygtig udvikling | 4 |
| Lokalplanens bestemmelser | 5 |
| § 1. Lokalplanens formål | 5 |
| § 2. Områdets afgrænsning | 5 |
| § 3. Områdeinddeling og zonestatus | 5 |
| § 4. Områdets anvendelse | 5 |
| § 5. Udstykning | 5 |
| § 6. Veje og stier | 5 |
| § 7. Parkering | 5 |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering | 6 |
| § 9. Bebyggelsens udseende | 6 |
| § 10. Ubebyggede arealer | 7 |
| § 11. Lednings- og forsyningsanlæg | 7 |
| § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse | 8 |
| § 13. Afskærmningsforanstaltninger | 8 |
| § 14. Grundejerforening | 8 |
| § 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan | 8 |
| § 16. Lokalplanens retsvirkninger | 8 |
| Vedtægelsespåtegning | 10 |

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Situationsplan
- Bilag 3: facader
- Bilag 4: facader
- Bilag 5: Have- og belægningsplan

Redegørelse

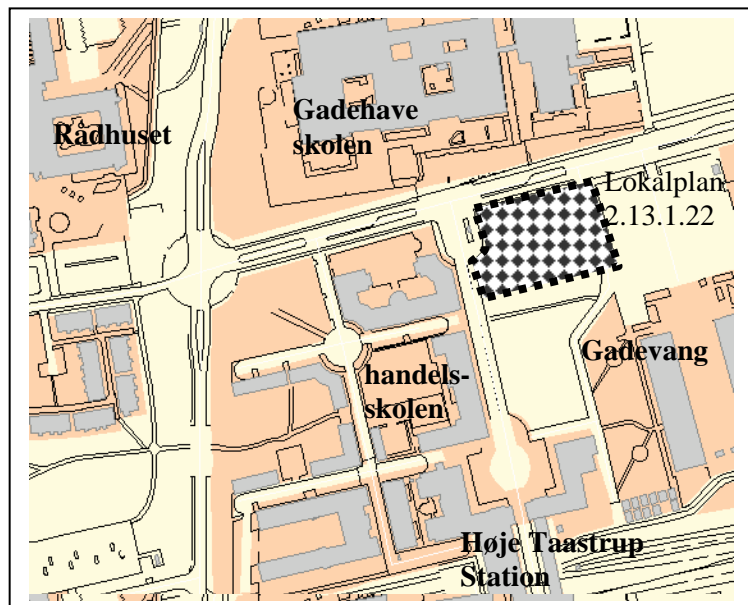
Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. 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 om ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.13.1.22 omfatter et område ved Gadehavegårdsvej-Høje Taastrup Boulevard-Haslevgade lige nord for Høje Taastrup Banegård.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplan 2.13.1.22 erstatter lokalplan 2.13.1.15. Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre en større andel af bebyggelsen som boliger.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at bebyggelsen af hjørnet Gadehavegårdsvej-Høje Taastrup Boulevard gennemføres. Dermed bliver Høje Taastrup Boulevard, som er byens hovedgade, bygget færdig på stækningen Gadehavegårdsvej-stationen-Blekinge Boulevard. Resultatet vil være en mere afrundet ramme om udviklingen af et levende bymiljø i stationsområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen gør det muligt, at opføre 34-36 boliger og en bygning til cityerhverv.

Byggeriet skal opføres som karrébyggeri i 3 etager. Byggeriet skal opføres som muret byggeri af teglsten i gule nuancer. Taget skal beklædes med sort eternitskifer.

Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen ligger i bymidten i Høje Taastrup By. Det er hensigten, 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 lignende.

Den nuværende planlægning af bymidten indledtes i 1970'erne, og 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 et omfattende erhvervsbyggeri især indenfor finanssektoren, mens det på nuværende tidspunkt dvs. i 2005/06 er blevet mere attraktivt at bygge boliger.

Forhold til anden planlægning

Lokalplan 2.13.1.22 er i overensstemmelse med intentionerne i Kommuneplan 2000 og rammelokalplan 2.13.1, der omfatter bymidten.

Lokalplan 2.13.1.22 erstatter lokalplan 2.13.1.15, der blev vedtaget af Byrådet i 1991.

Arealet ligger i byzone og skal forblive byzone.

Miljøvurdering

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

Overordnet set vil opførelsen af boliger og arbejdspladser så tæt på en velbetjent station bidrage til at modvirke spredning af boliger til ikke-stationsnære områder.

Samtidig koncentrerer arbejdspladserne i stigende omfang i det centrale København og i Københavns Omegn. En realisering af denne lokalplan vil derfor – om end i begrænset omfang – medvirke til at begrænse storbyregionens transportbehov og dermed fremme en bæredygtig udvikling på transportområdet.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Bebyggelsens lege- og opholdsareal afskærmes mod trafikstøj fra Gadehavegårdsvej med en havemur.

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 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 og kontorer/liberale erhverv i relation til et givet skitseprojekt. Lokalplanen erstatter lokalplan 2.13.1.15 for ejendommen.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.:8 as og del af 8 ax Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 3. marts 2006 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

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 kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Området skal anvendes til boligformål og erhvervsformål

§ 5. Udstykning

Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen, når grundene tilpasses deres anvendelse. Der kan foretages sokkeludstyknig.

Karreens fællesarealer skal udstykkes som en matrikulær enhed og fungere som en fælles helhed.

§ 6. Veje og stier

Langs lokalplanområdets østgrænse udlægges areal til en 10,8 m bred lokalgade(privat fællesvej) og langs sydgrænsen en 14,4 m bred gade(privat fællesvej) – Haslevgade.

Der er adgang til ejendommen fra Haslevgade for kørende trafik.

§ 7. Parkering

Der skal indrettes parkeringsareal svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² til erhvervsformål
- mindst 1 parkeringsplads pr. bolig

Kælderarealer medregnes ikke.

Af lokalplanens parkeringsbehov er de 27 til rådighed i områdets fælles parkering (indenfor lokalplan 2.13.1). Resten skal anlægges indenfor matr.nr. 8 as Høje Taastrup By, som vist på kortbilag 2, 5 og 8.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Det samlede etageareal må ikke overstige 4.310 m².

Der kan indrettes højst 34-36 boliger med et samlet etageareal på maksimalt 2900 m². Den resterende byggeret skal anvendes til erhvervsformål (cityerhverv).

Boligerne skal opføres langs karreens øst- og vestsider og erhvervsbyggeriet langs sydsiden.

Boligbyggeri mod Høje Taastrup Boulevard og Haslevgade trækkes tilbage fra vejskel, idet altanernes forkant skal ligge lodret over vejskellet. Arealet mellem vejskel og facade skal udformes med belægning som fortov. Bebyggelsen udformes uden søjlegang mod Høje Taastrup Boulevard.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,5 m fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade.

Gulvkoten i randbebyggelsens stueetage må ikke være hævet mere end 20 cm over det tilstødende terræn (niveauplan) i de omliggende trafikarealer.

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse jævnfør kortbilag 2. Hvor karreen ikke afgrænses af bygninger, skal der i stedet afgrænses med havemur.

Hvis byggeriet opføres i etaper, skal byggeriet mod Høje Taastrup Boulevard opføres først. Udskudt byggeri skal midlertidigt markeres med havemur jævnfør kortbilag 2.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Byggeriet skal opføres som muret byggeri, opmuret med skræbefuge og teglsten i gule nuancer tilpasset det omliggende byggeri. Begrænsede facadepartier kan understreges med andre overfladematerialer og farver. Facaden skal afsluttes foroven med muret gesims. Tage skal udformes uden udhæng.

Hovedindgange skal orienteres mod de omliggende gader. Trapper, åbenstående døre o.l. skal holdes udenfor gadearealet. Gesimser, karnapper og andre bygningsfremspring kan etableres i en højde af minimum 2,8 m over fortovet med indtil 25 cm.

Bebyggelsen skal opføres med sadeltag, afvalmet i gavle, med 20-25⁰ hældning, beklædt med sort eternitskifer.

Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.

Synlige betonsøjler og –bjælker samt sokler, gesimser og lignende mindre facadepartier skal fremstå i okkergule nuancer evt. med pudset overflade indfarvet i okkergule nuancer tilpasset det omliggende byggeri.

Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.

Boligbebyggelsen skal indrettes med altaner se bilag 3 og 4 mod Høje Taastrup Boulevard og Haslevgade, eventuelt suppleret med franske altaner. Udformningen af altaner skal tilpasses karakteren af de øvrige altaner i området omkring Haslevgade.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebygget areal indenfor lokalplanens område skal anlægges som fællesareal for karreens bebyggelse.

Gårdrummet skal hæves i forhold til parkeringen mod nord og en havemur i teglsten sikrer det bilfri opholdsrum. Indtil erhvervsbyggeriet er opført, skal en havemur afskærme gårdrummet mod syd.

Gårdrummet belægges med samme overflade som øvrige fortove i Høje Taastrup By. Der indrettes et forsænket legeareal med faldunderlag i overensstemmelse med have- og belægningsplan vist på kortbilag nr. 5.

Der skal udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesplan, som skal sikre at landskabsplanens intentioner realiseres.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bygninger skal være tilsluttet et fælles Tv-kabelanlæg.
2. Varmeforsyningen skal ske ved tilslutning til fælles varmemforsyningsanlæg (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 godkendelse, 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. Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Der skal sættes plads af til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

7. Pulterrum og cykelparkering skal indrettes i kældere.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før der er sikret etablering og drift af fællesarealer og –anlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 7, 10, 11 og 14.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

Opholds- og legearealer jf. § 10 skal afskærmes med have-mur udført i gule mursten som det øvrige byggeri så det udendørs støjniveau fra vejstøj begrænses til maksimalt 55 dB(A).

§ 14. Grundejerforening

Der skal etableres en ejerforening af ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område. Ejerforeningen skal sikre drift og vedligehold af de i § 7, 10 og 11 nævnte fælles anlæg. Ejerforeningen skal være medlem af Grundejerforeningen Høje Taastrup Station Nord, der varetager en række fælles opgaver i bydelen.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.13.1.15 (offentligt bekendtgjort den 20. november 1991), ophæves.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

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

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 overensstem-

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.

melse 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 de 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 omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 29. august 2006

Michael Ziegler
Borgmester

/

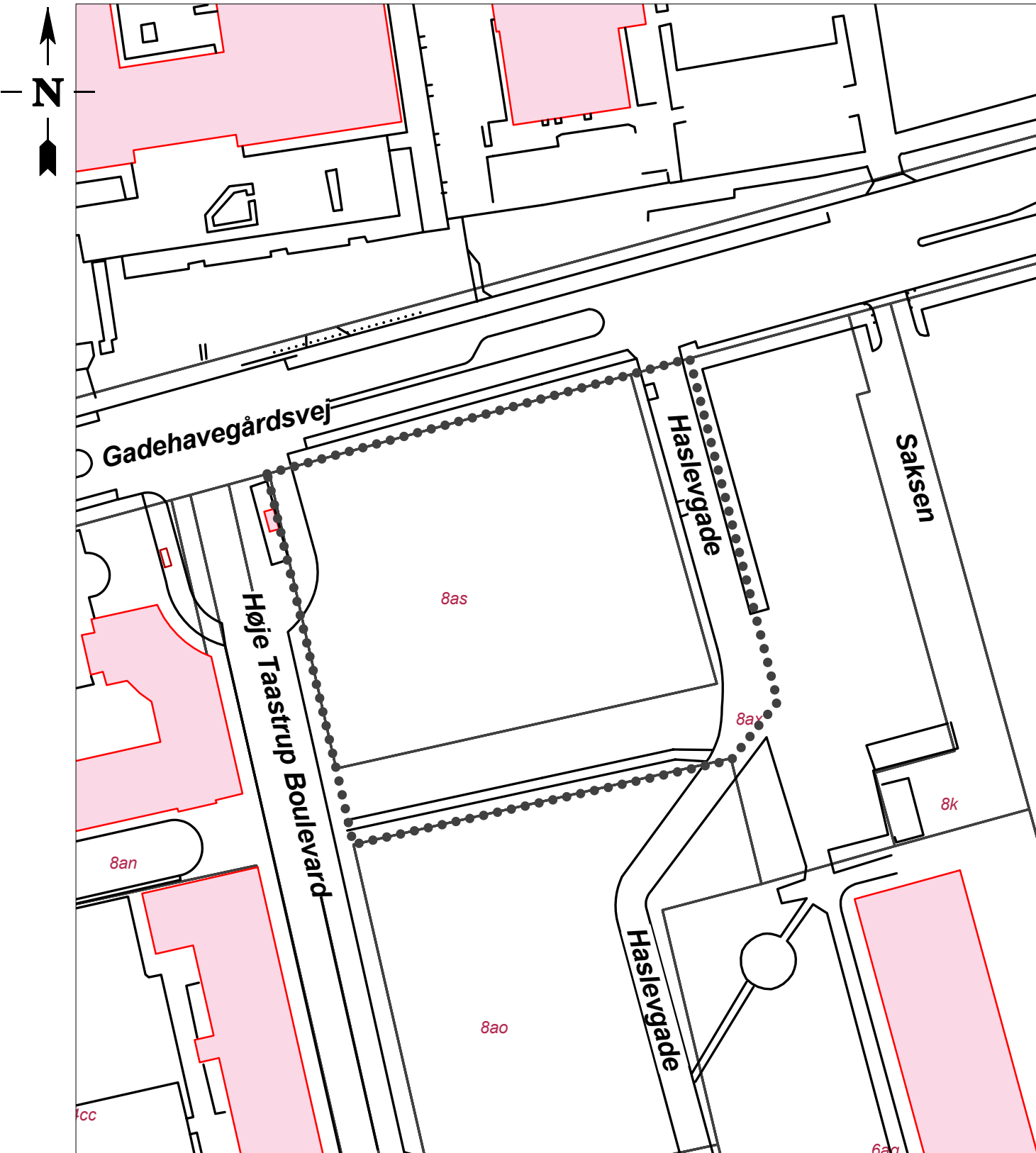
Ole Kristensen
fung. Teknisk direktør

Tinglyst den 7. september 2006 under nr. 22121

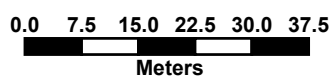
Retten i Taastrup den 7. september 2006-09-12

Sign.:


Lillian Jespersen



●●●●● Lokalplangrænse



Bilag 1

| | | | |
|---|---|--|--|
|  | Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata | | Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282 |
| | Lokalplan 2.13.1.22 Matrikelplan | | DATO 10-03-2006 MÅL 1: 1000 JOUR.NR. 1179310 |



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Geodata

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

Lokalplan 2.13.1.22

**Situationsplan samt have
og beplantningsplan**

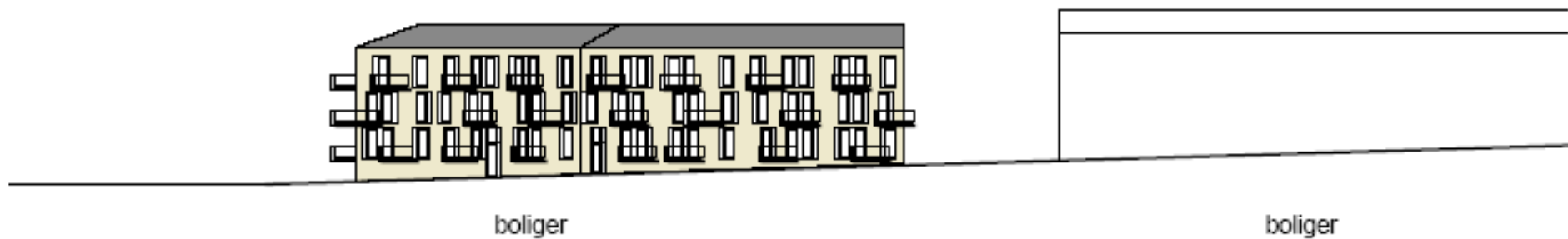
DATO 10-03-2006

MÅL

JOUR.NR. 1179310




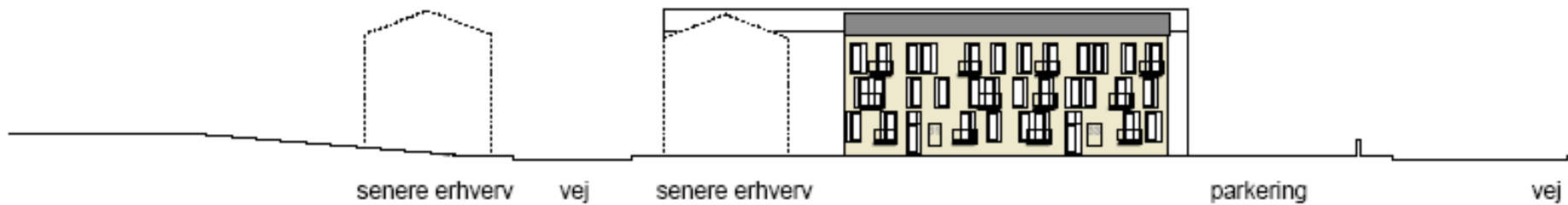
Forslag A - facade mod nord - gadehavegårdsvej



Forslag A - facade mod Høje Tåstrup boulevard

Bilag 3

| | | |
|---|---|--|
|  | Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata | Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282 |
| | Lokalplan 2.13.1.22 Facader | DATO 10-03-2006 MÅL JOUR.NR. 1179310 |




Forslag A - facade mod øst



Forslag A - facade mod syd

Bilag 4

| | | |
|---|---|--|
|  | Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata | Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282 |
| | Lokalplan 2.13.1.22 Facadder | DATO 10-03-2006 MÅL JOUR.NR. 1179310 |



Bilag 5



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Geodata

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

Lokalplan 2.13.1.22 Have og beplantningsplan

DATO 10-03-2006

MÅL

JOUR.NR. 1179310