



Lokalplan nr. 2.13.1.3

Høje Taastrup Boulevard/Dalbergstrøget

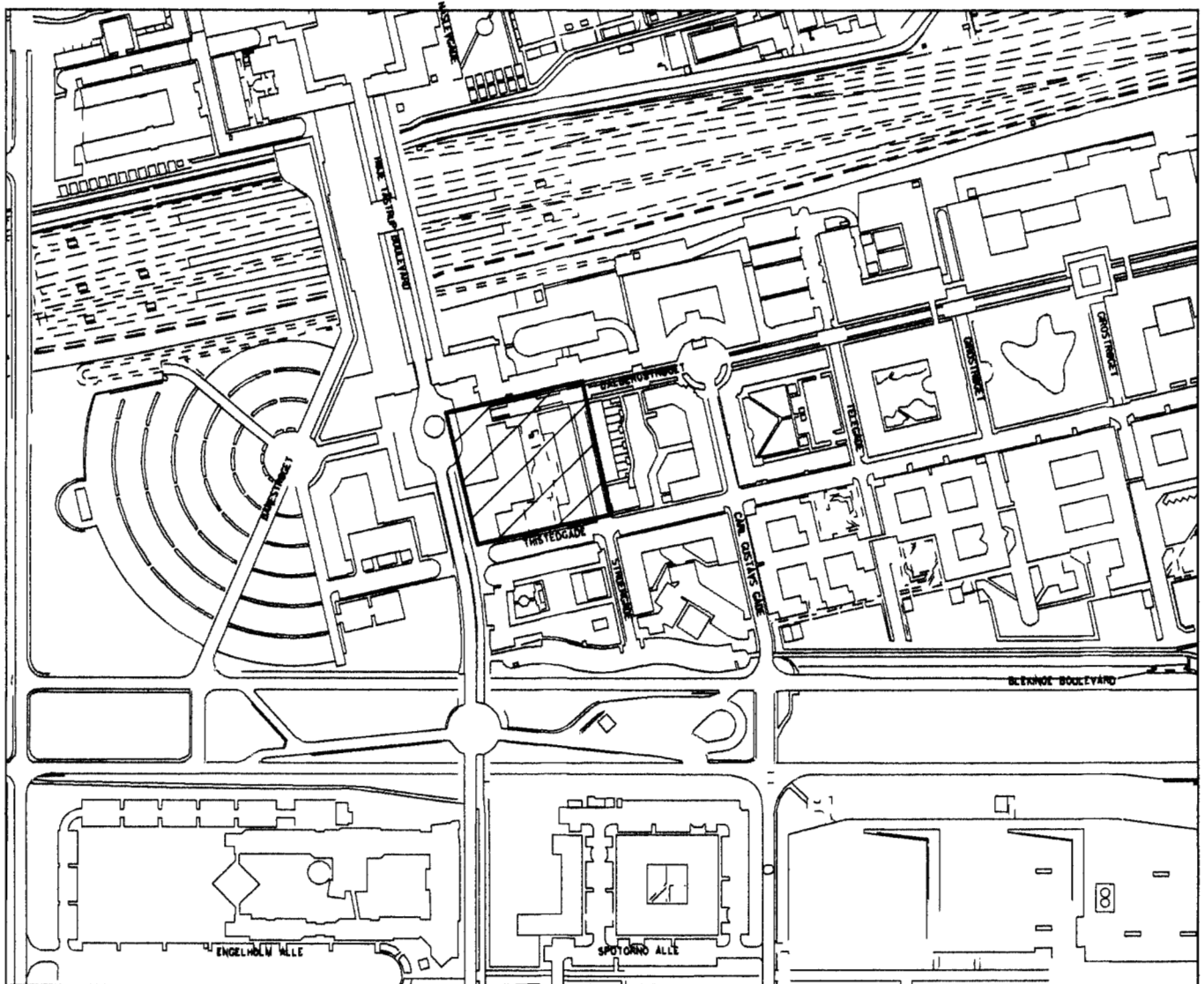
Høje Taastrup By

Bolig og Cityerhverv(kontor, liberalt erhverv og detailhandel)

13.06.1985

LOKALPLAN

2.13.1.3



Høje-Taastrup Kommune

LOKALPLAN

2.13.1.3

BK 14

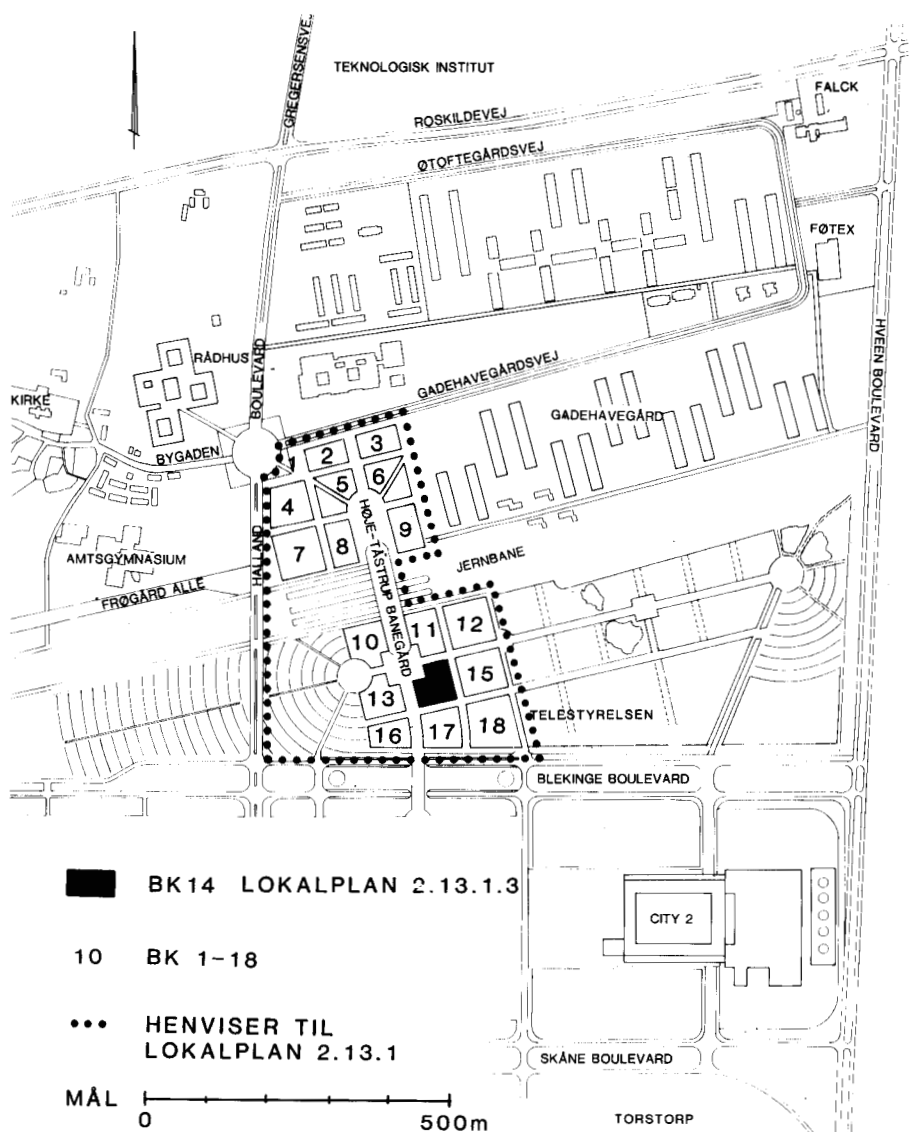
BUTIKS-, KONTOR- OG BOLIGBEBYGGELSE
I HØJE TÅSTRUP BY, SYD FOR STATIONEN

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.
Indledning.

Lokalplan 2.13.1.3 omfatter et knapt 7.000 m² ubebygget areal, der grænser op til østsiden af Høje Tåstrup Boulevard på strækningen mellem Blekinge Boulevard og jernbanen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en bebyggelse, der i stueetagen indrettes til erhvervsfunktioner som butik, kontor og pengeinstitut. På 1. og 2. sal indrettes kontorer og andelsboliger.



Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.3 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 integreres 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 byggeordning og grundsalg i den første etape af det nye byområde ved Høje Tåstrup Station. Dette område omfatter 18 bygningskarréer, som kan udstykkes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.3 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 14.

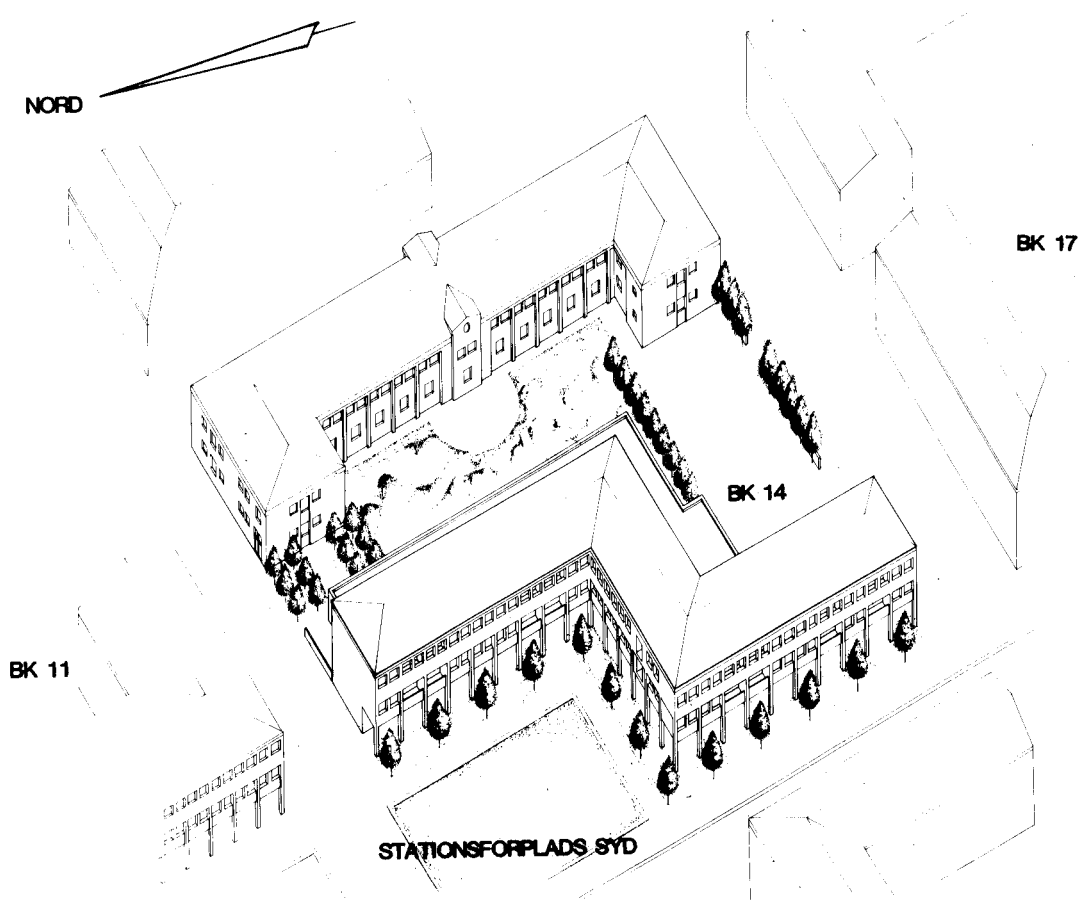
Lokalplanens indhold om bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 14 skal anvendes og udformes. Det bliver bl.a. fastlagt, at stueetagen ikke må anvendes til boliger. Til gengæld kan 1. og 2. sal indrettes til kontorer og boliger, blot må boligerne ikke udgøre mere end godt halvdelen af bebyggelsens samlede etageareal. I stueetagen skal der mod Høje Tåstrup Boulevard indrettes butikker.

Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser. Langs butikkerne skal den udformes med en kolonnade, hvorunder der indrettes offentligt fodgængerareal. Ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og gadearealer skal belægges med betonsten. Disse udendørs flader skal udføres af sandfarvede materialer efter byrådets anvisning.

Bebyggelsens udendørs friarealer er delt i et pladsareal vest for bebyggelsen, hvortil der er offentlig adgang, og et privat gård- og haveanlæg mellem husene.

På illustrationsskitzen er i fugleperspektiv vist karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger.



Lokalplanens indhold om vej- og parkeringsforhold m.m.

Lokalplanens område omfatter en fastlagt del af byområdets fællesveje. Vejarealet, som skal etableres af grundkøberen, ligger langs BK 14's nord- og østgrænse.

Vejstykket langs nordsiden skal indrettes med fodgængerområde og kørebane for cykeltrafik og lokal biltrafik i begrænset omfang. Det vil derfor ikke indeholde bilparkeringspladser. Vejstykket langs østsiden skal indrettes som lokalgade med kantstensparkering langs den ene side.

BK 14's andel af fællesparkering i områdets gade- og p-pladsareal udgør ialt 52 pladser.

Inden for selve byggegrunden forventes der etableret min. 21 p-pladser. Den resterende del af bebyggelsens beregnede parkeringsbehov, ialt ca. 33 p-pladser, kan ved sikkerhedsstillelse udskydes indtil byrådet skønner, at der er behov for at få dem anlagt. Disse sidste parkeringspladser forudsættes anlagt som del af et fælles parkeringshus, placeret nær ved Bleskinge Boulevard.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.13.1.3 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.13.1. 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 (stk. 7.10).

Af hensyn til forståelsen af lokalplanen, er der 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 ramme-
lokalplan 2.13.1 allerede fastlagt:

- at områdets bebyggelse kun må anvendes til beboelse og
erhvervsudøvelse efter byrådets skøn,
- at boliger ikke må indrettes i bebyggelsens stueetage,
- at butiksareal fortrinsvis skal indrettes i bebyggelse
med facade mod Høje Tåstrup Boulevard og de hertil
knyttede pladser, og i øvrigt,
- at bebyggelsens stueetage mod Boulevarden og pladsen
syd for stationen kun må indrettes til butikker og
særligt kundeorienterede erhvervsvirksomheder og
offentlige formål,
- at vejadgang fortrinsvis skal ske fra lokalgaden øst
for og/eller fra parkeringsgaden syd for karréen,
- at el-ledninger, herunder til vejbelysning, skal frem-
føres 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 retnings-
givende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhæn-
gende bebyggelse langs mindst tre af karréens sider
og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod ga-
der og pladser,
- at facadebebyggelse langs Høje Tåstrup Boulevard og
mod pladsen syd for stationen skal opføres som slut-
tet bebyggelse i 3 etager og udformes med en 3,6 m
bred kolonnade langs boulevard og plads,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en til-
sigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og
ydre fremtræden,
- at karréens nordlige hjørneareal mod vest udlægges som
del af et større pladsareal syd for stationen,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør mindst 100% af
etagearealet til boliger og mindst 10% af etageare-
alet til andre formål. En del af dette areal kan
indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal og
lignende. Egentlige lege- og opholdsarealer for
børn, må dog kun indrettes på terræn, og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for om-
råde A 2.

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

Den eksisterende 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.

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.

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

Høje-Taastrup kommune.
Lokalplan 2.13.1.3.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) 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 EK 14.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1080/5-1-1 og omfatter matr.nr. 67 e, del af 67 k Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 30. oktober 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse.

1. Bebyggelse i område BK 14 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/5-1-2 viste retningsgivende anvendelse af etagearealet. *)

Af etagearealet kan max. 995 m² indrettes til butik. Etagearealet pr. dagligvarebutik kan ikke overstige 200 m² netto.

Indrettes i bebyggelsens stueetage, pengeinstitut, forsikringsselskab el. lign. virksomheder, må den samlede længde af facaden af disse virksomheder mod Høje Tåstrup Boulevard og torveplads ikke overstige 30 m.

2. Op til 2.525 m² etageareal kan tillades indrettet til boligformål.

§ 4. Udstykninger.

Udstykning må kun foretages med byrådets særlige godkendelse.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 3.1, 3.2, 3.3, 3.5 og 3.6.

§ 5. Trafikforhold.

1. Adgangsforhold.

1. Langs lokalplanområdets østgrænse udlægges areal til en lokalgade i en bredde af 10.8 m.

Langs lokalplanområdets nordgrænse udlægges areal til en 13,7 m bred strøggade for fodgænger- og cykeltrafik samt for lokal biltrafik i begrænset omfang. *)

2. Lokalgade og strøggade skal udføres efter den på kortbilag 1080/5-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

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

2. Parkeringsforhold.

1. Med den i stk. 3.1 fastlagte anvendelse af det tilladte etageareal, skal de til bebyggelsen svarende parkeringsarealer reserveres med mindst 106 parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal reserveres med følgende fordeling:

Inden for lokalplanens område:

min. 21 pladser som privat terrænparkering

Uden for lokalplanens område:

52 pladser som fælles gade- og p-pladseparkering,
max. 33 pladser som fælles p-husparkering.

Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet skønner det nødvendigt. **)

*) Trafikanlæg skal i øvrigt udføres som fastlagt i lokalplan 2.13.1, stk. 5.7.

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

§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg. *)

1. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.
2. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet skal, efter byrådets anvisning, ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).
3. Byggeri inden for området skal tilsluttes offentligt separeret kloakanlæg og vandforsyningsanlæg.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Det samlede tilladte etageareal for område BK 14 må ikke overstige 4.975 m².
2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/5-1-1 og 1080/5-1-3 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/5-1-4 angivne facadeudformning. **)
3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,40 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade.
4. I bebyggelse med facade mod den i stk. 5.1 nævnte strøggade og mod det i stk. 9.3 nævnte fællesareal må stueetagens gulvkote ikke være hævet mere end 0,2 m over arealernes terræn (niveauplan). ***)
5. Såfremt området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 6.1.

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 7.1, 7.2, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8 og 7.9.

***) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 7.5.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Facader skal fremtræde som muret byggeri med overflade af tegl med skræbefuge. De skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.
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 skal udføres sandfarvede som gadebelægningen.
5. Døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele skal være hvide.
6. Hovedindgangen til område BK 14's bebyggelse skal orienteres mod de omliggende plads- og gadearealer. Indgangspartier, der vender mod lokalgade og parkeringsgade, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lign. holdes uden for gadearealet.
7. I bebyggelsens stueetage skal facaden mod den på kortbilag 1080/5-1-2 viste kolonnade fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas, og vinduesarealerne skal fremtræde som udstillingsvinduer og lign.
8. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i stk. 8.1 - 8.7 fastlagte bestemmelser, såfremt karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øv-

rigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning. *)

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 område BK 14 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og må kun indrettes til opholds- og legeareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 1080/5-1-2. **)

Ved indretningen af opholdsarealer skal det tilstræbes, at del af disse sikres mod indbliksgener.

2. Hvor der langs område Bk 14's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facade-linien beplantes med Platantræer eller skærmes med en mur efter byrådets anvisning.

3. Til den del af område EK 14's ubebyggede areal, der ligger mellem bebyggelsen og Høje Tåstrup Boulevard, skal der være offentlig adgang.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning 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 bestemmelserne herom i stk. 5.4, 9.1 og 9.2.

*) Dvs. være i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 9.1, 9.2, 9.3 og 9.4.

2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i stk. 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:
§ 3, stk. 3.4 om begrænsning i boligetagearealet,
§ 5, stk. 5.2 om vejes udlægsbredde,
§ 5, stk. 5.8 om vejes tværprofil,
§ 5, stk. 5.11 og del af 5.12 om parkeringsarealers omfang og placering,
§ 6, stk. 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd, den 14. november 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

I henhold til 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd, den 23. april 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 6. maj 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

Indført i dagbogen 13.6.1985 17723

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. Y nr. 102.

Lyst på hele matr. nr. 67 a og 67 k Høje Tåstrup.

H. Speiser
ass.

Supplement til lokalplan 2.13.1.3 i Høje-Taastrup kommune.

Redegørelse.

Dette supplement er udarbejdet for at give mulighed for at indrette en dagligvarebutik på indtil 500 m² i bebyggelsen på BK 14 i Høje Taastrup By.

Indledning.

Byrådet har den 20. august 1985 vedtaget tillæg nr. 12 til kommuneplanen, således at supplementet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Høje-Taastrup kommune.
Lokalplan 2.13.1.3

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 687 af 28. december 1984 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens område.

Området afgrænses som vist på kortbilag 1080/5-1-1 og omfatter matr.nr. 67 e og del af matr.nr. 67 k Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 30. oktober 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor området.

§ 2. Områdets anvendelse.

I den af byrådet den 23. april 1985 vedtagne lokalplan 2.13.1.3 (tinglyst 13.6.1985) tilføjes i § 3 stk. 1 andet afsnit:

"Der kan dog tillades indrettet 1 dagligvarebutik med indtil 500 m² nettoareal."

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) vedtages foranstående supplement til lokalplan 2.13.1.3 og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående supplement tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, 18. februar 1986.

Anders Bak
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

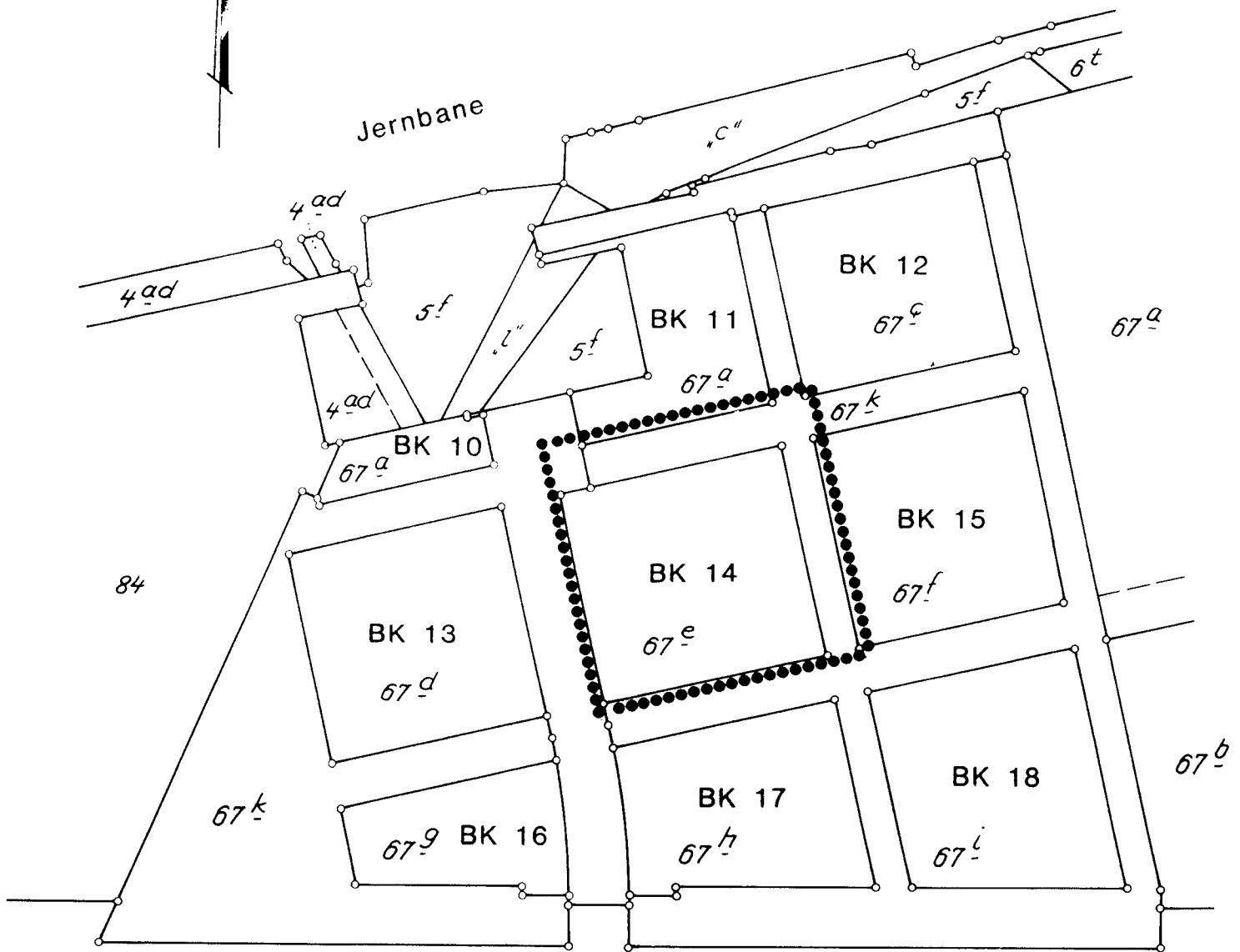
Indført i dagbogen 29.4.1986 14395

Retten i Tåstrup

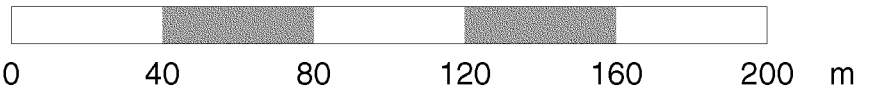
Lyst. Akt. Y nr. 102.

Lyst på matr. nr. 67 e og 67 k.

E. Jørgensen
kontorfm.




Blekinge Boulevard

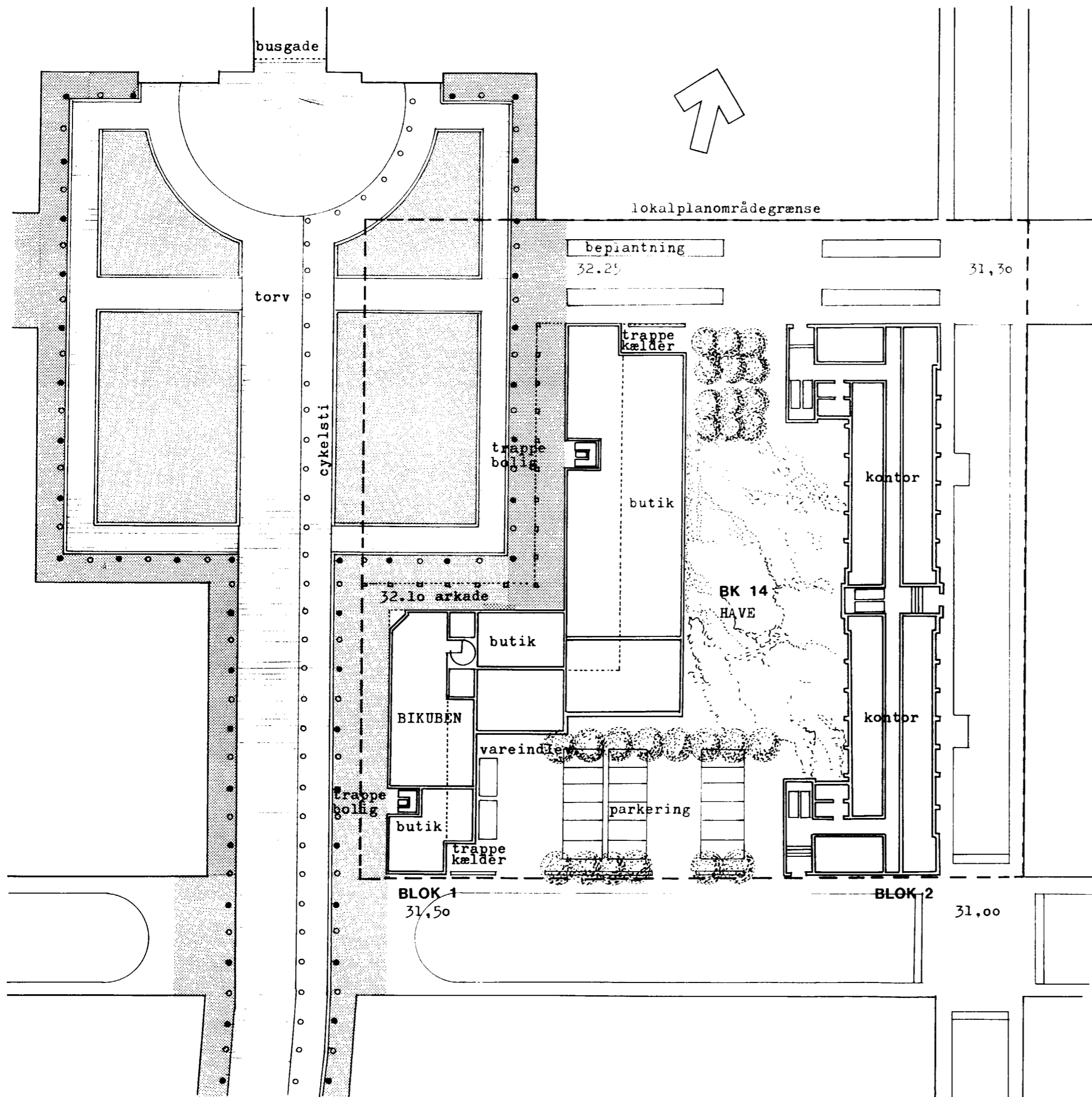


..... Lokalplanens områdegrens

Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

 HØJE-TAÅSTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målforshold	Konstr.
		1:2000	Tegn. 01/01/87 Bok. [Signature] Stedsejner [Signature]
LOKALPLAN 2.13.1.3 MATRIKELPLAN		Tegn. nr.	1080/5-1-1
Retts. dato		Repro. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 25.10.1984



BYGNINGSKARRE NR. 14

Grundareal netto	4975 m ²
Grundareal brutto	7724 m ²
Max. bebyggelsesprocent	100
Butiksareal	1055 m
Erhvervsareal	2200 m
Boligareal	1720 m






Friareal på terræn 2045 m

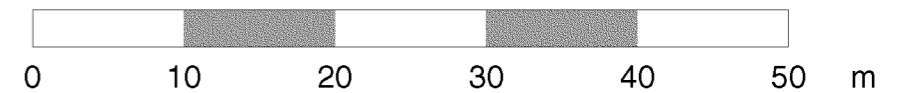
Privat karreparkering på terræn 21 pl.

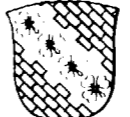
Fællesparkering i områdets gade- og P-pladsareal 52 pl.

Del af P-husparkering (kan konverteres til privat parkering på terræn) 33 pl.

Parkering ialt 106 pl.

-  60 x 60 cm fliser
-  Sf-sten, belægningsretning
-  10 x 10 x 8 cm fliser
-  Pullerter
-  Træbeplantning, platan

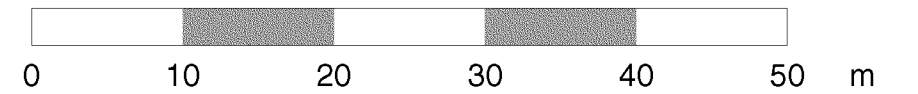
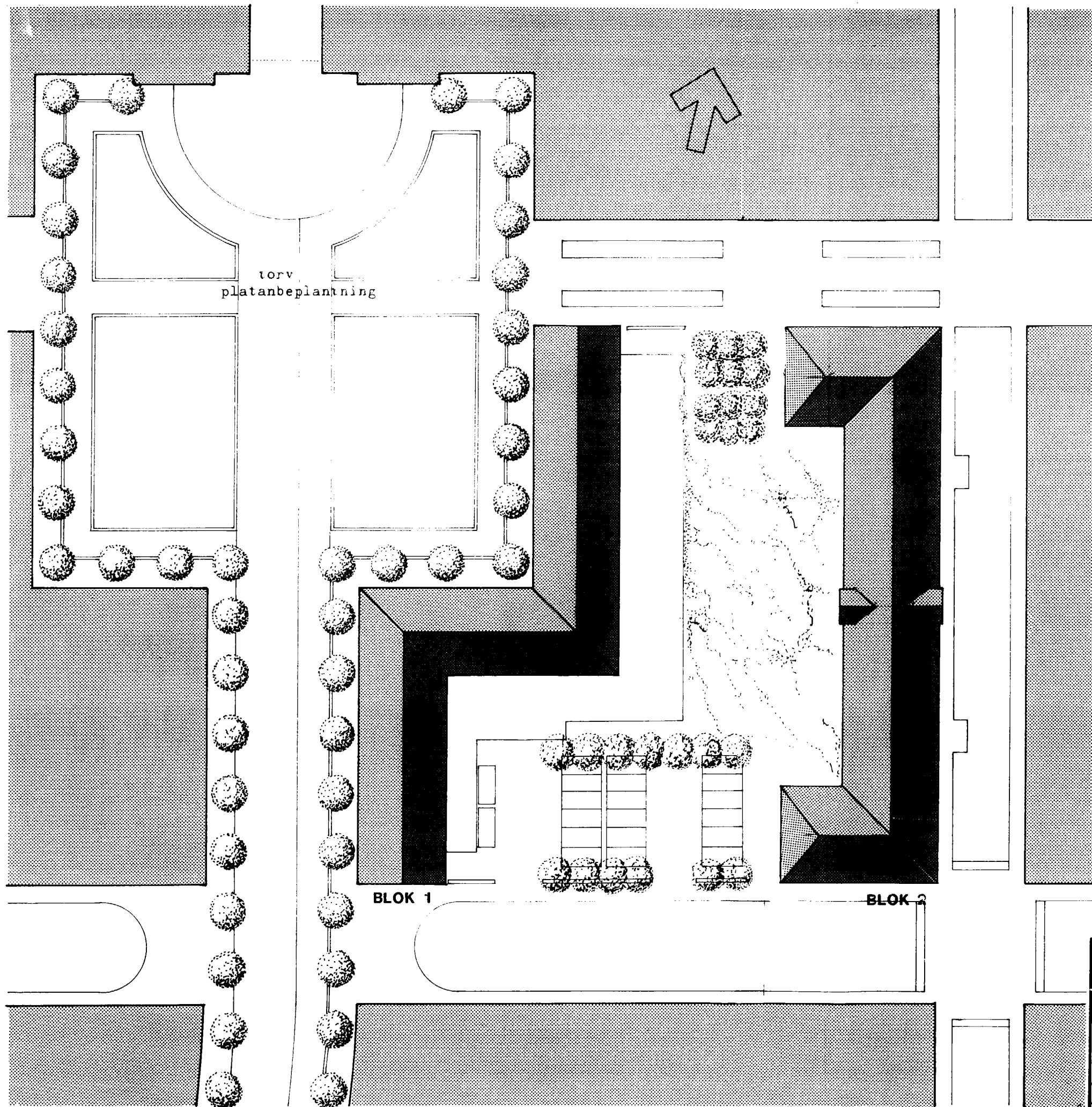




HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

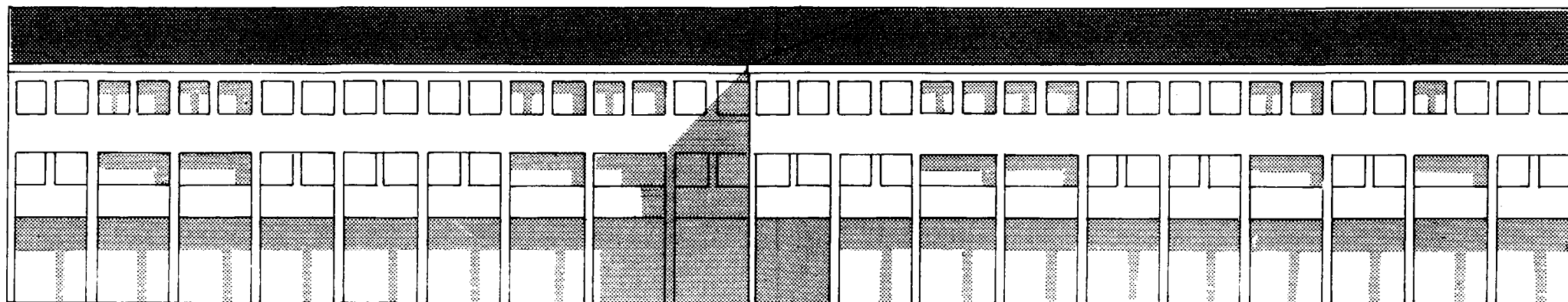
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLAN 2.13.1.3		Målforskel	Konstr.
Stueplan		1.500	Tegn.
			Godk.
		Stedsingenier	
Rettdato		Tegn. nr.	1080/5-1-2
Planen indeholder		Repro.dato	

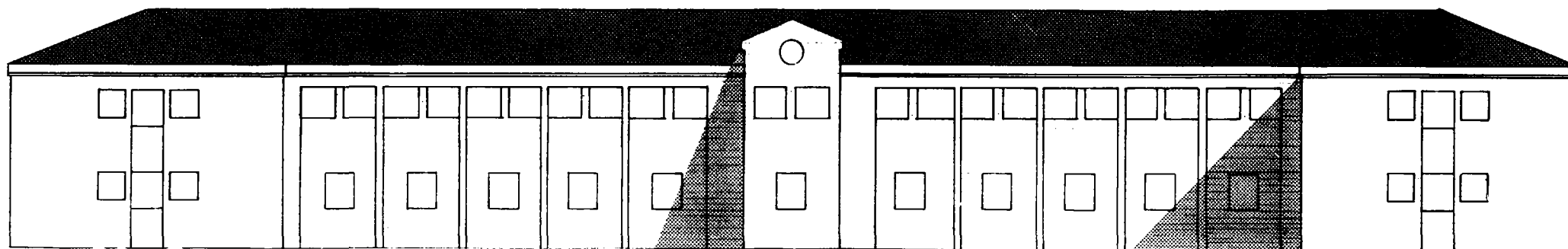


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold 1:500		Konstr. Tegn. Godk. <i>[Signature]</i> dec 84 Byrådsmedlem
		LOKALPLAN 2.13.1.3 TAGPLAN		Tegn. nr. 1080/5-1-3
Rett. dato		Tegn. nr.		Repro. dato
Planen indeholder				


Grundmaterialet er udfærdiget 1984 af ark.J.BLEGVAD



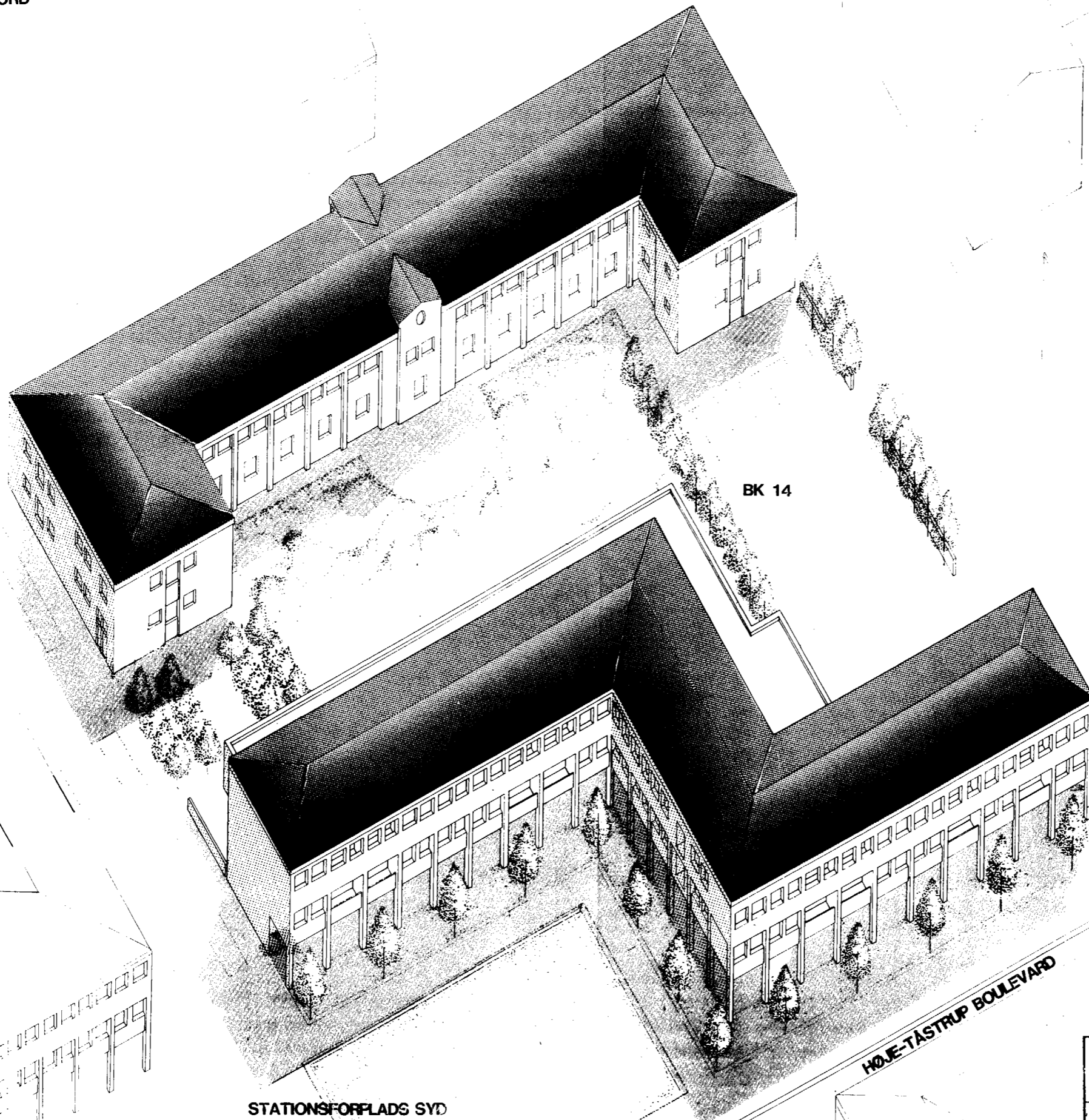
BLOK 1 FACADE MOD VEST



BLOK 2 FACADE MOD VEST

		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.13.1.3 FACADER		Konstr.	
		Tegn.	
Rett. dato		Godk.	pl 3.05
		Stadsingeniør	
Planen indeholder		Tegn. nr.	1080/5-1-4
		Repr. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark.J.Blegvad			

NORD




BK 17

BK 14

BK 11

STATIONSFORPLADS SYD

HØJE-TÅSTRUP BOULEVARD

 HØJE-TÅSTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstr.
		Tegn.	Bygningsskriver
LOKALPLAN 2.13.1.3 ILLUSTRATIONSPLAN		Tekn. nr. 1080/5-1-5	
Revis. dato Udarbejdet af		Revis. dato Arkitekt	
Grundmateriale nr. udfærdiget 1985 af ark. J. Blevad			