



Lokalplan nr. 2.13.1.5

Et område (BK 8) ved Høje Taastrup Boule-
vard nord for banen

Høje Taastrup By

Bolig-, Erhvervs- og offentlige (bibliotek) formål

13.06.1985



BEMÆRK:

KOTER I DENNE PLAN ER ANFØRT I

DNN

Se www.kms.dk/system2000

LOKALPLAN

2.13.1.5



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

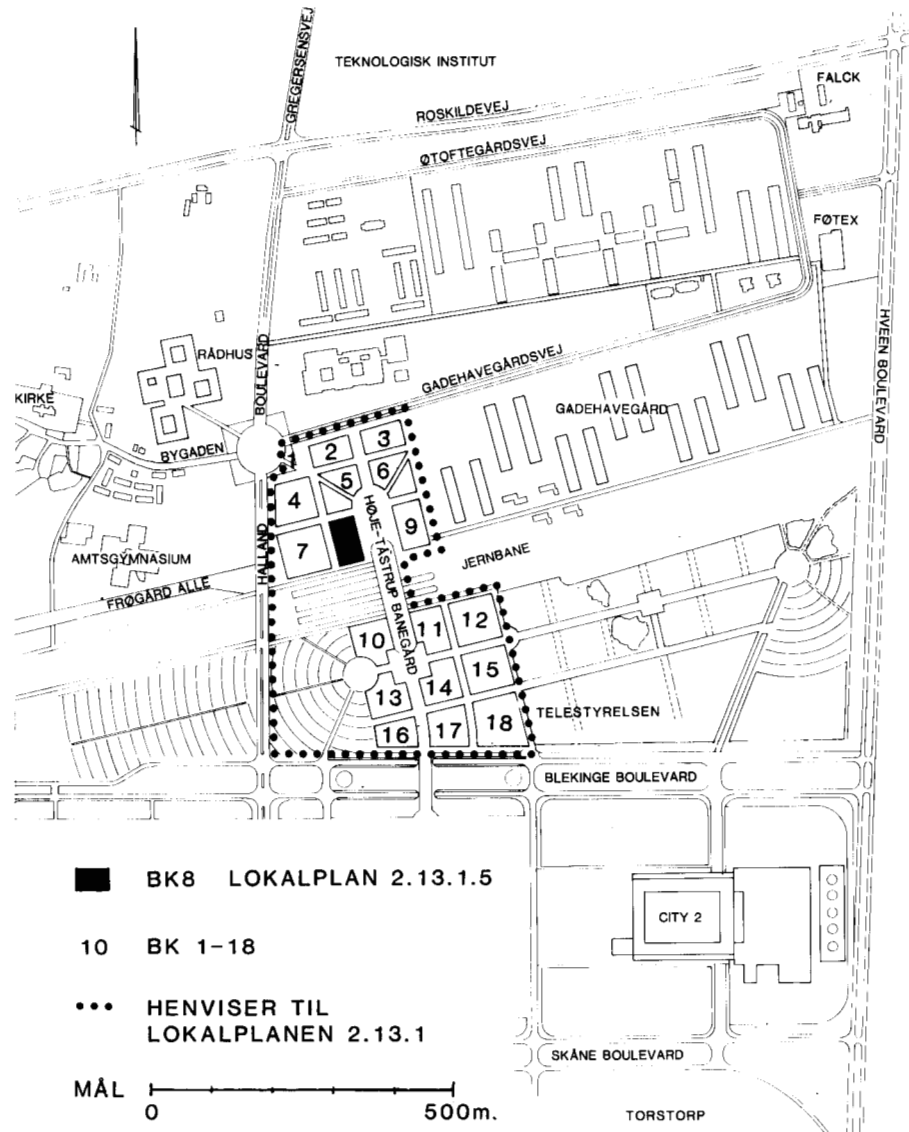
2.13.1.5

BK 8

BUTIKS-, KONTOR- OG BOLIGBEBYGGELSE
I HØJE TASTRUP BY, NORD FOR STATIONEN

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse:



Indledning.

Lokalplan 2.13.1.5 omfatter et ca. 6.200 m² ubebygget areal, der mod øst grænser op til Høje Tåstrup Boulevard og mod syd støder op

til Høje Tåstrup stien langs jernbanens nordside.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en bebyggelse, der i stueetagen indrettes til erhvervsvirksomhed og offentlige formål som butik og bibliotek.

1. og 2. sal indrettes til kontorer og lignende arbejdspladser samt til boliger.

Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.5 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 byggenedning 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 2.13.1.5 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré benævnt BK 8.

Lokalplanens indhold om bebyggelsen.

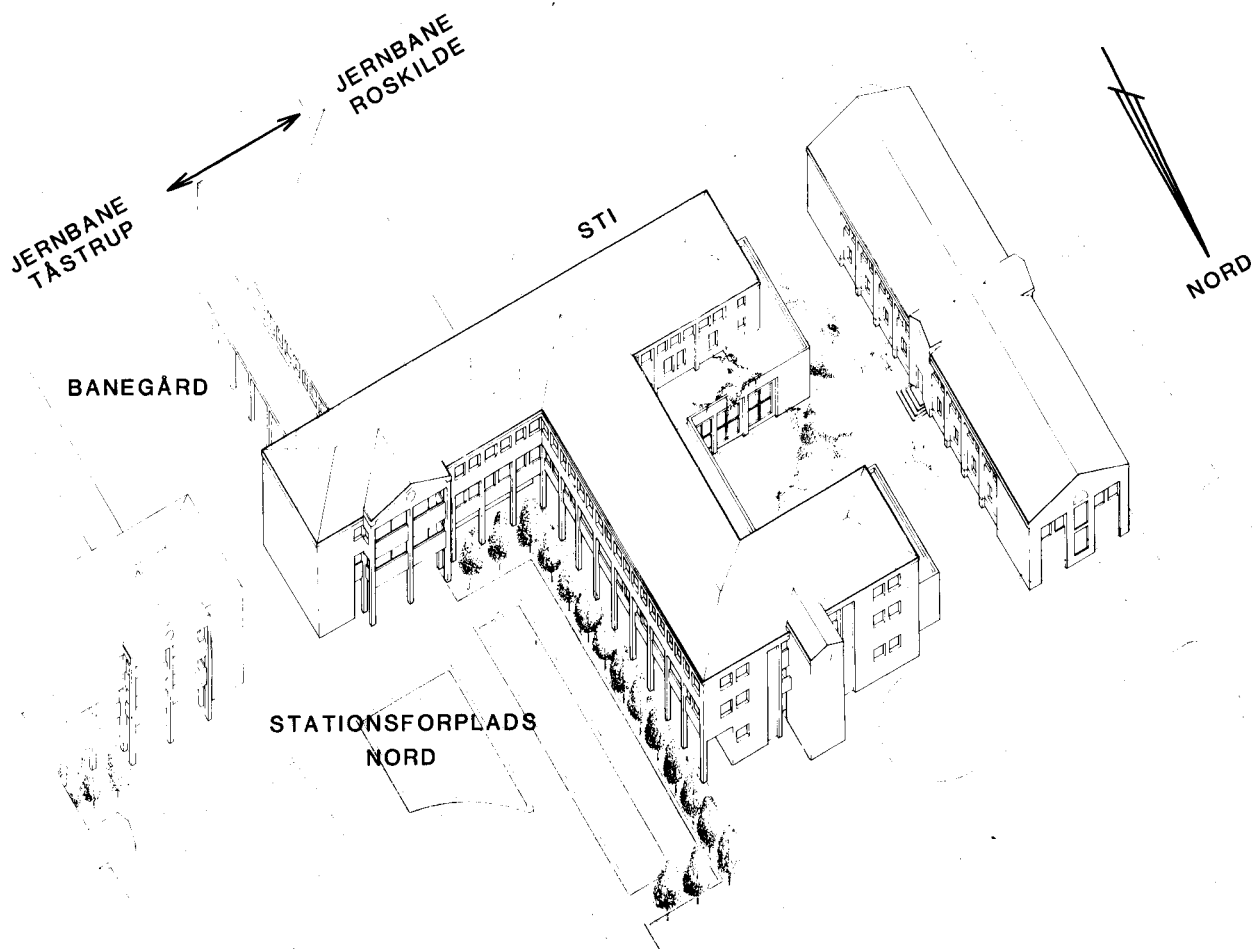
Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 8 skal anvendes og udformes.

Det bliver bl.a. fastlagt, at stueetagen ikke må anvendes til boliger. Ud over det tilladte bolig-etageareal kan der indrettes en enkelt bolig for portner eller lignende inden for det etageareal, der udpeges til erhvervsformål.

I stueetagen skal der hovedsageligt indrettes kontorer og biblioteksfilial for Høje-Taastrup kommune. Bebyggelsens 1. og 2. sal indrettes til kontorfunktioner og lign. cityerhverv mod vest og mod baneanreale, mens områdets boliger placeres i bebyggelsens nordlige del og mod pladsen foran stationen.

Bebyggelsen skal placeres langs grundens sider omkring et fælles opholdsareal. Mod øst vil den danne afgrænsning af pladsen nord for stationen. Ud imod pladsen skal bygningerne udformes med en kolonnade, hvorunder der indrettes offentligt fodgængerareal. Lokalplanen åbner desuden mulighed for at opføre bebyggelse hen over Høje Taastrup Boulevard, således at der skabes en portvirkning, der hvor stationen grænser op til byområdet.

Ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og gadearealer skal belægges med betonsten. Disse uendørs flader skal udføres af sandfarvede materialer efter byrådets anvisning.



Illustrationsskitserne viser i fugleperspektiv karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger.

Lokalplanens indhold om vej- og parkeringsforhold m.m.

I lokalplanen udlægges areal til en del af byområdets fællesveje. Fælles vej- og parkeringsareal i det nye byområde forudsættes etableret af grundejerne efter nærmere aftale med byrådet.

Vejstykket langs nordsiden skal indrettes som parkeringsgade. Vejstykket langs vestsiden skal indrettes som lokalgade med kantstensparkering langs den ene side.

Det beregnede behov for bilparkering til bebyggelsen har en størrelsesorden på ialt 85 p-pladser. Byrådet har vedtaget, at der ved bebyggelsens ibrugtagning skal være anlagt mindst 60 % af parkerings-

udlægget. Ca. 36 p-pladser sikres anlagt som fællesparkering i byområdet gader og i en parkeringsplads ved Gadehavegårdsvej. Inden for selve byggegrunden skal der reserveres areal til mindst 16 p-pladser mellem bebyggelsen og jernbanen. Den resterende del af det beregnede parkeringsbehov, max. 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 Blekinge Boulevard.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.13.1.5 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, jf. 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 rammelokalplan 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 nord for stationen kun må indrettes til butikker og særligt kundeorienterede erhvervsvirksomheder og offentlige formål,

- at vejadgang ikke må ske fra Høje Tåstrup Boulevard,
- at el-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres 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 retningsgivende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst 3 af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,
- at facadebebyggelse langs Høje Tåstrup Boulevard og mod pladsen nord for stationen skal opføres som sluttet bebyggelse i 3 etager og udføres med en 3,6 m bred kolonnade langs boulevard og plads,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at karréens nordøstlige hjørneareal udlægges som del af byrådets fælles trafikarealer og anlægges som pladsareal,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør mindst 100 % af etagearealet til boliger og mindst 10 % af etagearealet til andre formål. En del af dette areal kan indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal og lign. Egentlige lege- og opholdsarealer for børn må dog kun indrettes på terræn,
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for område A 1.

I øvrigt er lokalplan 2.13.1.5 et supplement til lokalplan 2.13.1.2 for Høje Tåstrup station, hvori der mere præcist end i rammelokalplanen stilles krav til en eventuel overbygning af Høje Tåstrup Boulevard lige nord for stationen.

Herom fastlægges det i lokalplan 2.13.1.2, § 5.4.:
at bebyggelsen ikke må hindre en hensigtsmæssig
udnyttelse af de underliggende trafikarealer,
og
at bebyggelsen kun må opføres som del af en sam-
let bebyggelse, der omfatter mindst en af de
tilgrænsende bygningskarréer.

Lokalplanens rets-
virkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørel-
se af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af
planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstyk-
kes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstem-
melse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom
kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører hel-
ler ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg
m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsent-
lige lempelser af lokalplanens bestemmelser under
forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige ka-
rakter af det område, der søges skabt ved lokalpla-
nen.

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

Høje-Taastrup kommune.
lokalplan 2.13.1.5.

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 BK 8.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1080/7-1-1 og omfatter matr. nr.e del af 4 a, del af 4 c, del af 4 i, del af 4 k, del af 4 x, del af 5 a, del af 8 e, og del af umatrikuleret vejareal, "Bygaden", alle Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 4.11.1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme, inden for lokalplanens område.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse.

1. Lokalplanens område må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål (bibliotek) i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/7-1-2 viste arealanvendelse og retningsgivende anvendelse af etagearealet. *)

2. Byrådet kan tillade, at der inden for det i stk. 1 nævnte erhvervsetageareal opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til områdets bebyggelse.

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

3. Inden for det på kortbilag 1080/7-1-2 med skravering markerede stationsareal må kun indrettes eller opføres bebyggelse til:

- a) offentlige formål, som har tilknytning til banegårdens funktion, som knudepunkt for den kollektive trafik,
- b) sådanne handels- og restaurationsvirksomheder og lignende, som af byrådet (efter indhentet udtalelse fra Hovedstadsrådet og DSB) skønnes at have en naturlig driftsmæssig tilknytning til banegården.

Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer og lignende udover den til de enkelte virksomheder hørende administration, eller som efter byrådets vurdering og godkendelse kan indpasses i området.

§ 4. Udstykninger.

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

§ 5. Trafikforhold.

1. Adgangsforhold.

1. Langs lokalplanområdets vestgrænse udlægges areal til en lokalgade i en bredde af 10,8 m som vist på kortbilag 1080/7-1-2.

Langs lokalplanområdets nordgrænse udlægges areal til en kombineret strøg- og parkeringsgade i en bredde af 14,4 m som vist på kortbilag 1080/7-1-2. *)

2. Strøg- og lokalgade skal udføres efter den på kortbilag nr. 1080/7-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

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

*) Trafikanlæg i øvrigt som i lokalplan 2.13.1, stk. 5.1, 5.2, 5.6, 5.7 og 5.12.

2. Parkeringsforhold.

1. Med den fastlagte anvendelse af det tilladte etageareal, jf. § 3.1 og § 7.1, skal de til bebyggelsen svarende parkeringsarealer indrettes med mindst 85 parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal reserveres med følgende fordeling:

Min.	15	som	privat	terrænparkering,
	0	"	"	kælderparkering,
	36	"	"	fælles gade- og p-pladsparkering.
max.	ca. 34	"		fælles p-husparkering.

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

§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg **)

1. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg.

2. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet, skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 8 må ikke overstige 4.382 m². Her ud over kan etableres ca. 300 m² etageareal, når det opføres over Høje Tåstrup Boulevard og stationsarealet. ***)

Af etagearealet kan højst 200 m² indrettes til butik.

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.

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

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, § 6.

***) I øvrigt i overensstemmelse med lokal 2.13.1.2, stk. 5.4.

2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/7-1-2 og 1080/7-1-3 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/7-1-4 angivne facadeudformning. *)

3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,4 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.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Facader skal fremtræde med overflade som murret byggeri af tegl med skrabebuger. 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.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, stk. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8 og 7.9.

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

4. Synlige betonsøjler og -bjælker samt sokler skal udføres sandfarvede som gadebelægningen.

5. Døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele skal være hvide.

6. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende plads- og gadearealer.

Indgangspartier, der vender mod lokalgaden, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lign. holdes udenfor gadearealet.

7. I bebyggelsens stueetage skal facaden mod den på kortbilag 1080/7-1-2 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 § 8.1 - 8.7 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning. *)

9. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

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

10. Vinduer i bygningsfacade mod jernbanen skal udføres således, at udefra kommende støj reduceres med mindst 35 dB (A).

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebygget areal inden for BK 8 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og må kun indrettes til opholdsareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår af kortbilag 1080/7-1-2. *) Ved indretningen af opholdsarealer skal det tilstræbes, at de delvis sikres mod indbliksgener.

2. Hvor der langs område BK 8's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Platantræer efter byrådets anvisning.

3. Til den del af område BK 8's ubebyggede areal, der ligger mellem bebyggelsen og Høje Tåstrup Boulevard skal der være offentlig adgang.

§ 10. Forudsætninger for
ibrugtagen 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.

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.

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

§ 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:

§ 5 stk. 5.8 om vejes tværprofil,

§ 5 stk. 5.11 og del af stk. 5.12 om parkeringsarealers omfang og fordeling,

§ 6 stk. 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagespåtegning.

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

Laur. Christensen
borgemester

/

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

/

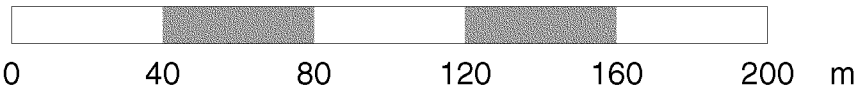
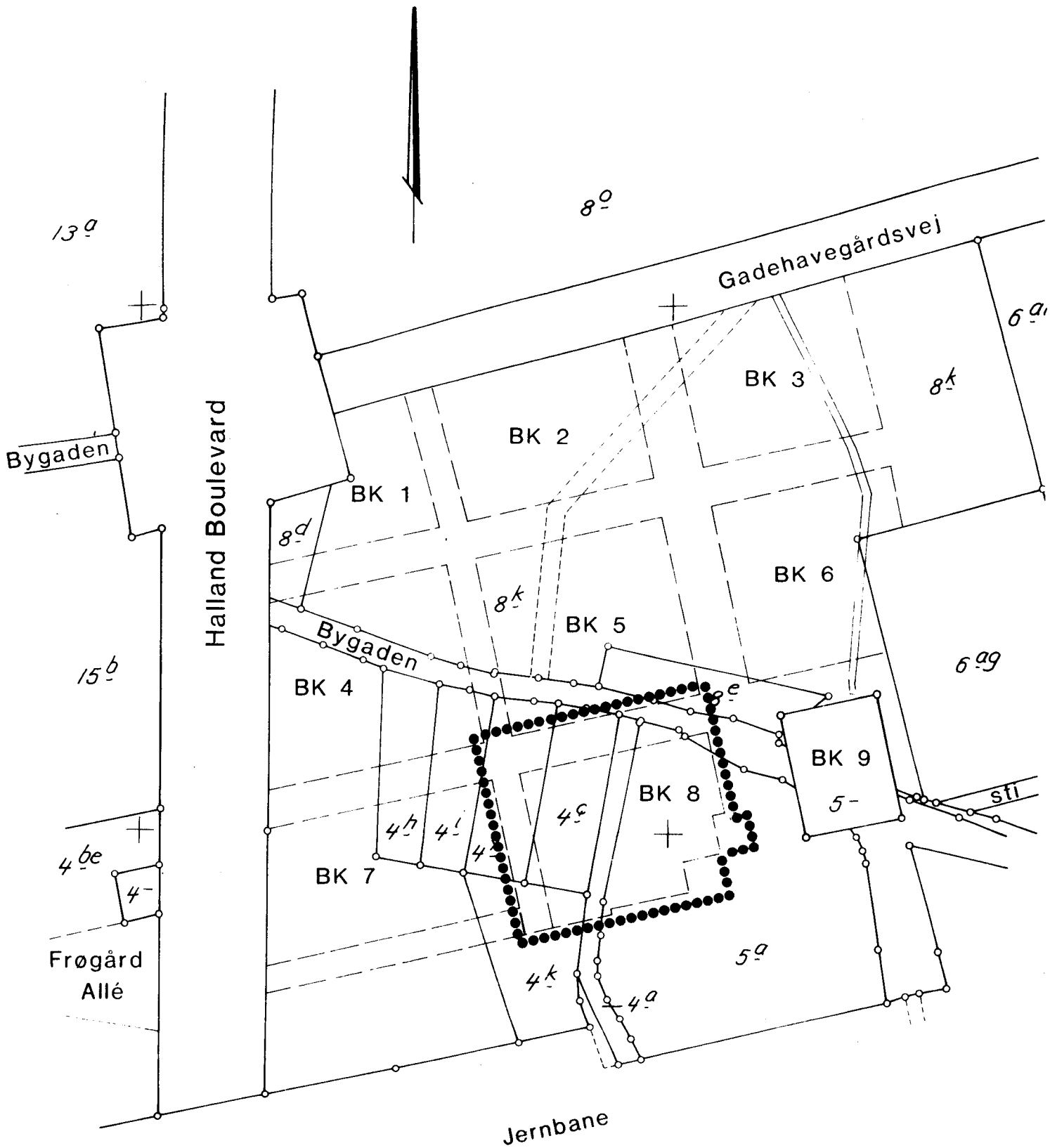
Børge Rønne
stadsingeniør

Indført i dagbogen 13.6.1985 17695

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. E nr. 342.

H. Speiser
ass.




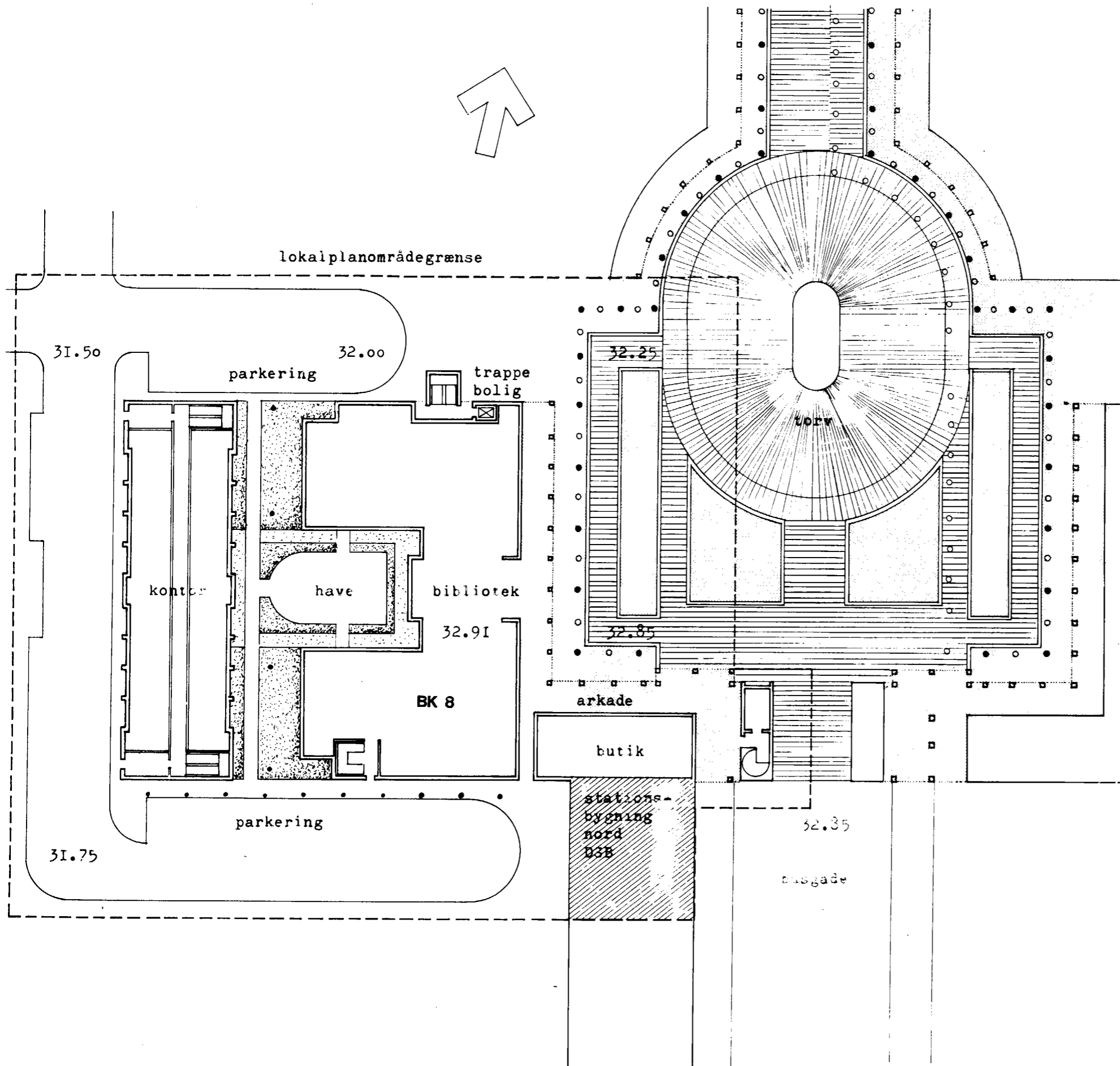
●●●●● Lokalplanens områdegrænse

— Ekst. skel

- - - Fremtidige skel

Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. godk. <i>[Signature]</i>
LOKALPLAN 2.13.1.5 Matrikelplan		Tegn. nr.	1080/7-1-1
Rest. dato	25.3.85/BJ	Repro. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			



BYGNINGSKARRE NR. 8







Grundareal netto	3960 m ²
Grundareal brutto (betalingsareal)	6178 m ²
Max. bebyggelsesprocent	110
Butiksareal	200 m ²
Bibliotek	900 m ²
Boligareal	970 m ²
Erhvervsareal	2312 m ²
Etageareal i alt	4382 m ²
Erhvervsareal som del af sammenbygning	246 m ²
Friareal på terræn	1440 m ²
Friareal krav	1290 m ²

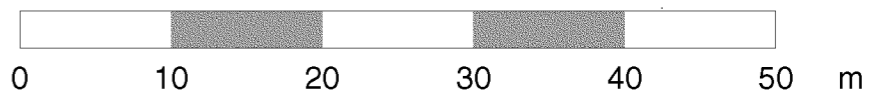
Privat karrøparkering:
På terræn 15 pl.


Offentlig parkering:
I områdets pale- og p-pladsareal 36 pl.
Del af p-høsparkering 14 pl.

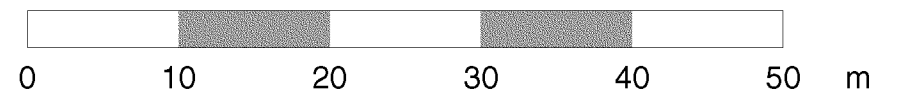
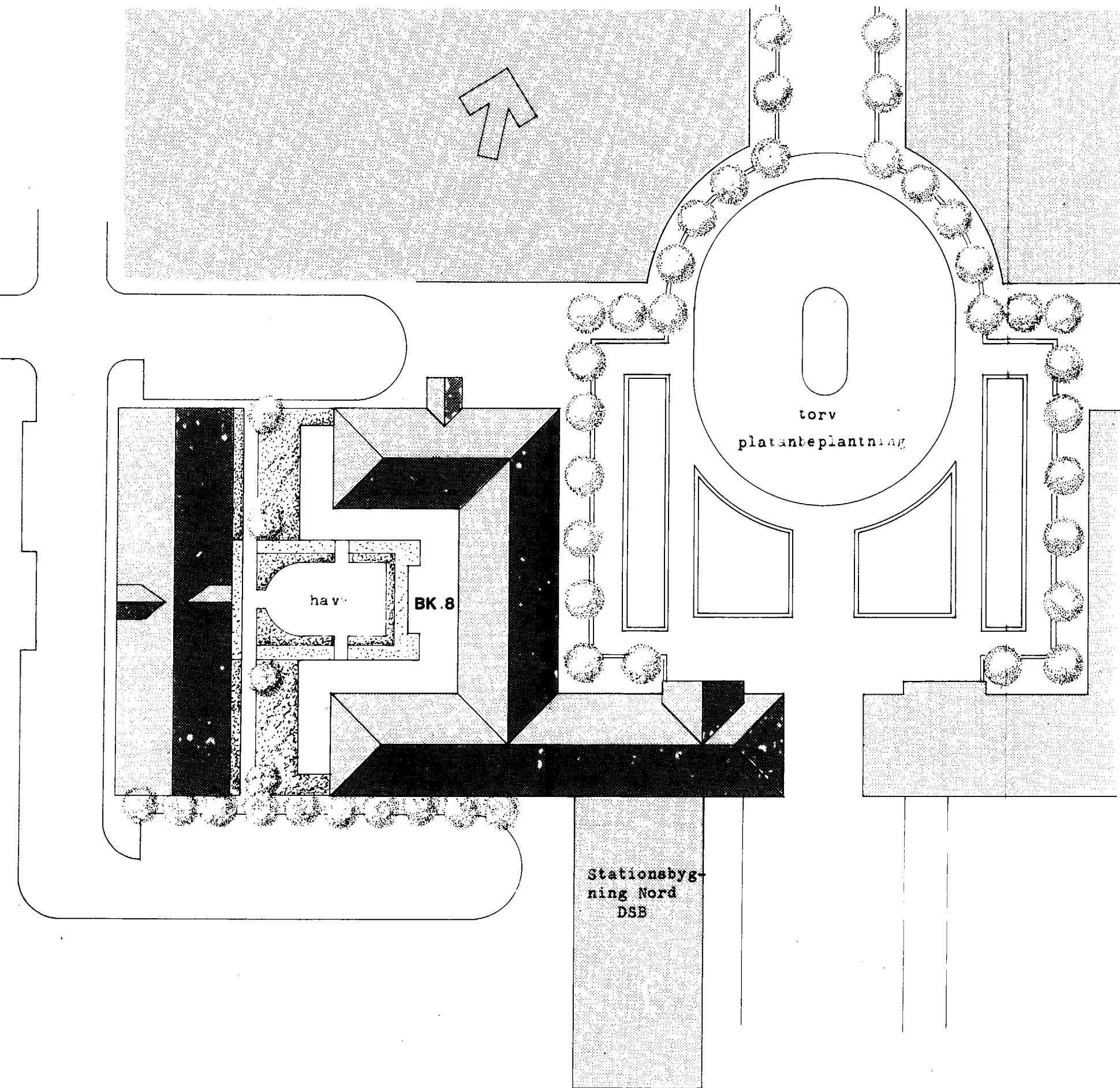
Parkering i alt 85 pl.

Parkering krav 85 pl.

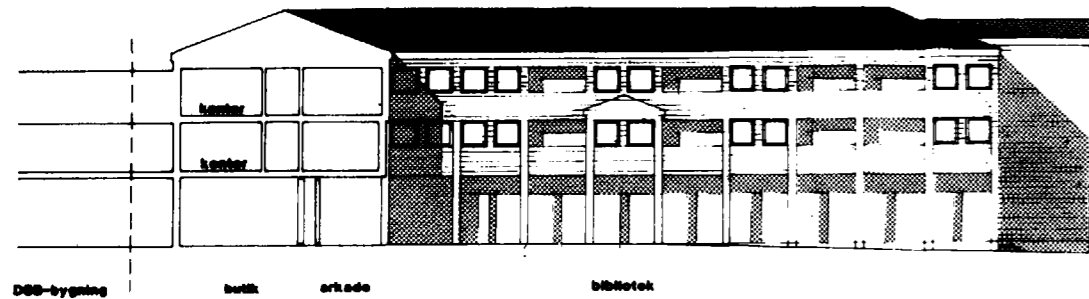
-  60 x 60 cm fliser
-  37-sten, belægningsretning
-  10 x 10 x 8 cm fliser
-  gulvbrædder
-  trapekantning, platan
-  stationsformål



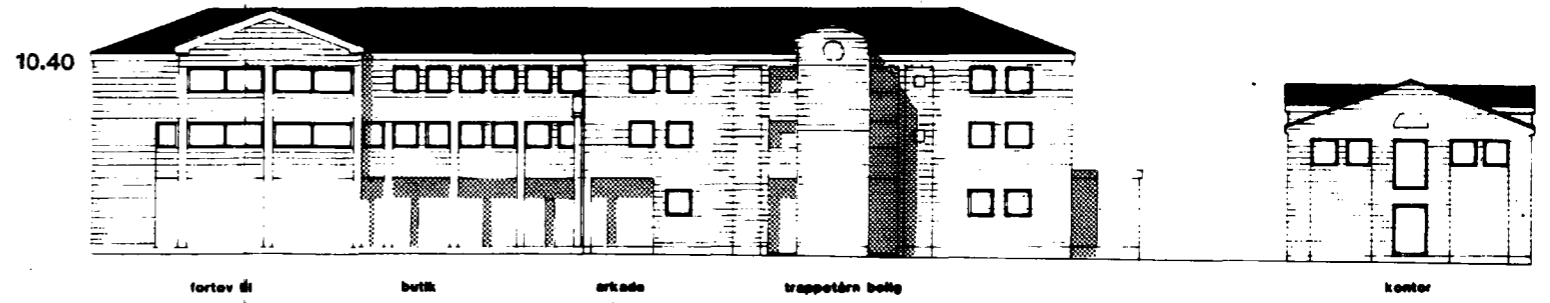
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
	TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.13.1.5	Målførhold	Konstr. Tegn. Godk.
STUEPLAN	1:500	 Bænkingskier
Revt. dato 25.3.85 / Bj.	Tegn. nr.	1080/7-1-2
Planen indeholder	Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget 1984 af ark.J.BLEGVAD		



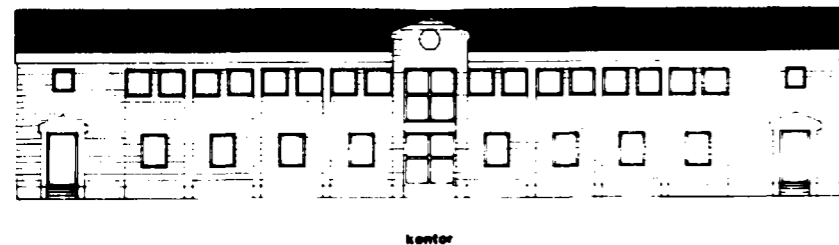
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
	TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.13.1.5 TAGPLAN	Målførhold 1:500	Konstr. Tegn. Godk. <i>[Signature]</i> dec 84 <i>[Signature]</i> Stadsingeniør
Rett. dato	Tegn. nr. 1080/7-1-3	Repro. dato
Plenen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget 1984 af ark.J.BLEGVAD		



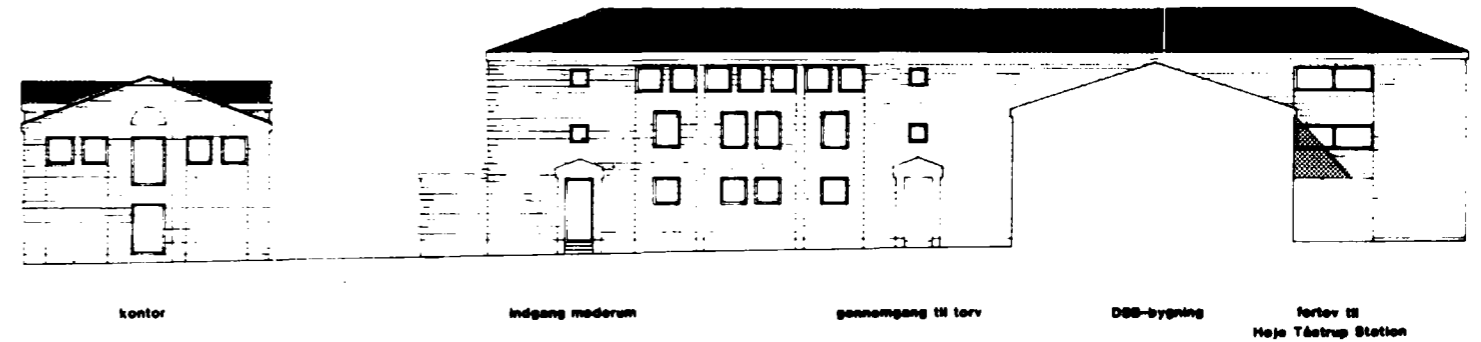
BK 8 Facade mod øst - torv




BK 8 Facade mod nord - parkeringsgade



BK 8 Facade mod vest - lokalgade



BK 8 Facade mod syd - Høje Tåstrup Station

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		LOKALPLAN 2.13.1.5 FACADER		Målforshold Konstr. Tegn. Godk.	<i>[Signature]</i> 12 dec 84 Stadsingeniør
		Rett. dato		Tegn. nr. 1080/7-1-4	Repr. dato
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget 1984 af ark.J.BLEGVAD					