



# **Lokalplan nr. 2.13.1.7**

---

Et område (BK 4) øst Halland Boulevard  
nord for banen

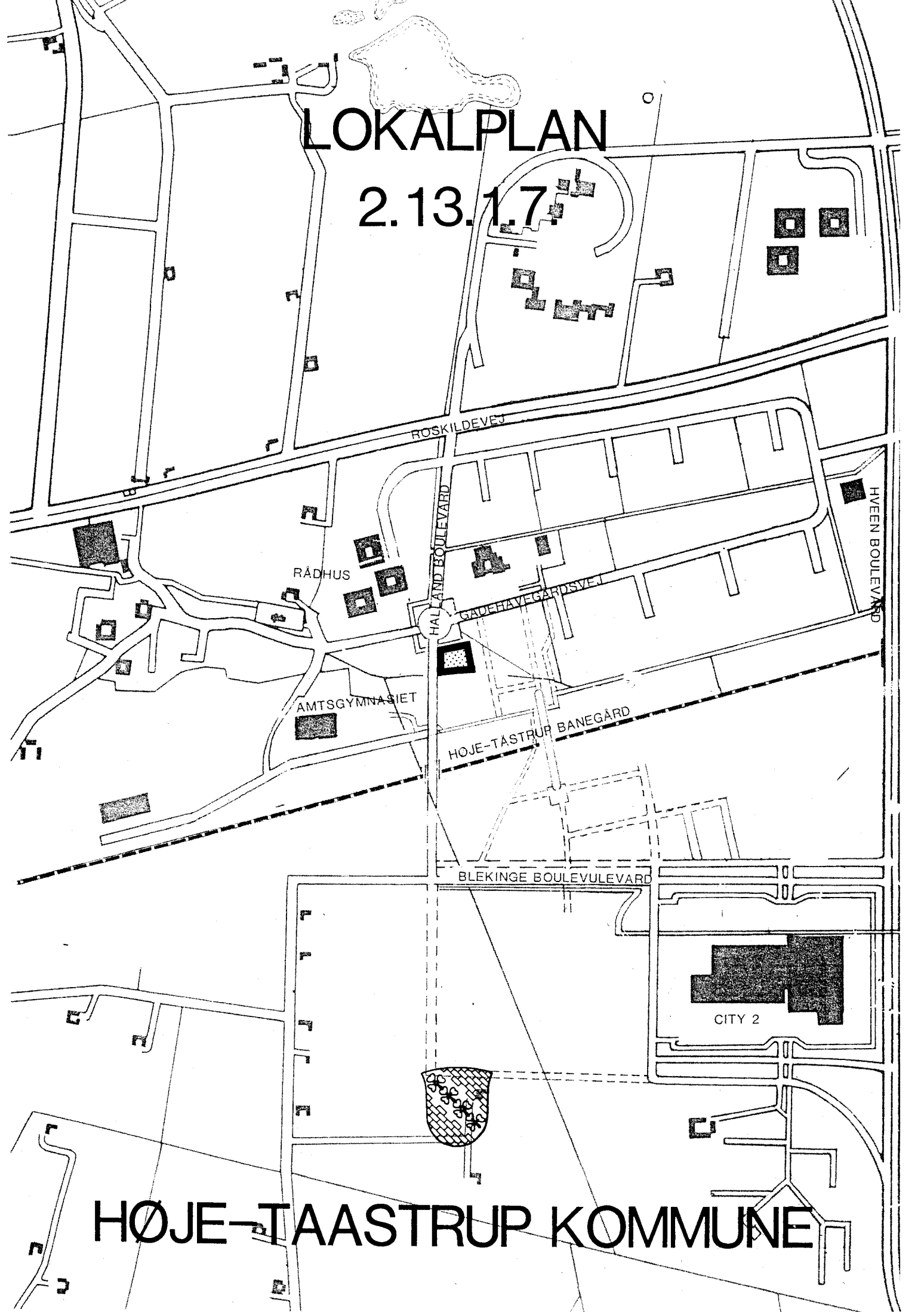
Høje Taastrup By

Boligformål - Etagebebyggelse og rækkehuse

**14.10.1985**

# LOKALPLAN

## 2.13.1.7



# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

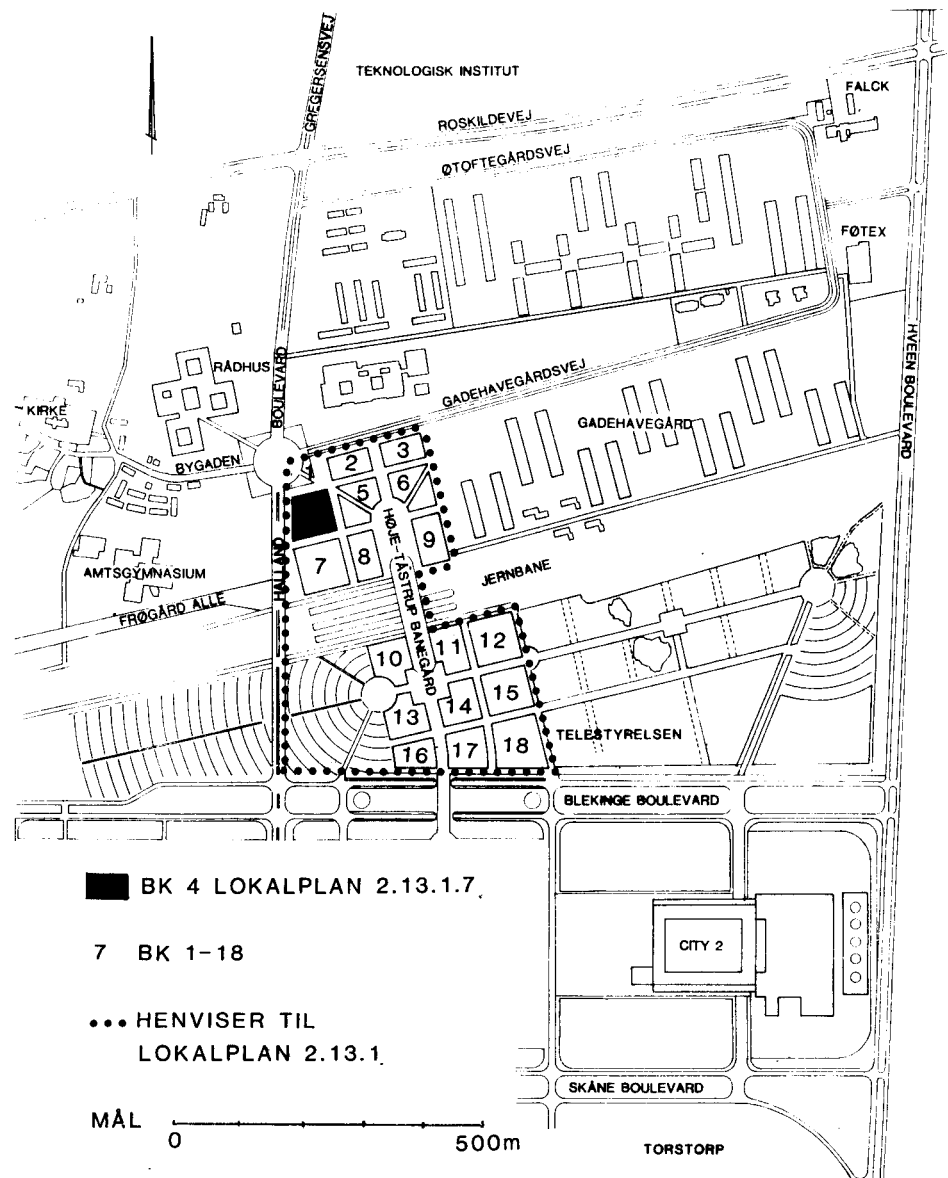
## 2.13.1.7

BK 4

BOLIGBEYGGELSE I HØJE TÅSTRUP BY  
NORD FOR STATIONEN

Høje-Taastrup kommune

## Redegørelse.



## Indledning

Lokalplan 2.13.1.7 omfatter et ca. 8.700 m<sup>2</sup> ubebygget areal, der mod vest grænser op til Halland Boulevard på strækningen mellem Gadehavegårdsvej og Frøgård Allé.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne opføre en boligbebyggelse på arealet.

Forholdet til anden  
planlægning

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.7 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.

Rammeplanen rummer desuden bestemmelse om, at der ved planlægning af boligbebyggelse langs Halland Boulevard skal tages hensyn til, at det udendørs støjniveau ikke må overstige den til enhver tid gældende maksimumsgrænse.

Halland Boulevard karakteriseres i hovedstrukturplanen som en kvartersvej, der skal fungere som opsamlings- og fordelingsvej for Høje Tåstrup-området. Ved etablering af trafikregulerende foranstaltninger (smal kørebane, lysreguleringer, evt. lav hastighedsgrænse o.lign.) forudsætter dog trafikken på Halland Boulevard at begrænse sig til max. 2.500 biler. Denne maksimale trafikbelastning lægges til grund for lokalplanens krav om, at det ved bebyggelsens ibrugtagning skal være sikret, at trafikstøjen på område BK 4's primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Tilfredsstillende indendørs lydforhold opnås gennem facadeisolering ifølge bestemmelserne herom i bygningsreglementet.

Lokalplanlægning:

Lokalplanens område er indeholdt i rammelokalplan 2.13.1, som oversigtsskitsen viser.

Rammelokalplanen fastlægger grundlaget for bygge- modning og grundsalg i den første etape af det nye byområde ved Høje Tåstrup station. Dette område om- fatter 18 bygningskarréer, benævnt BK 1 - 18, som alle kan udstykkes til bebyggelse.

Lokalplan 2.13.1.7 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af bygningskarréen benævnt BK 4.

Lokalplanens indhold om bebyggelsen

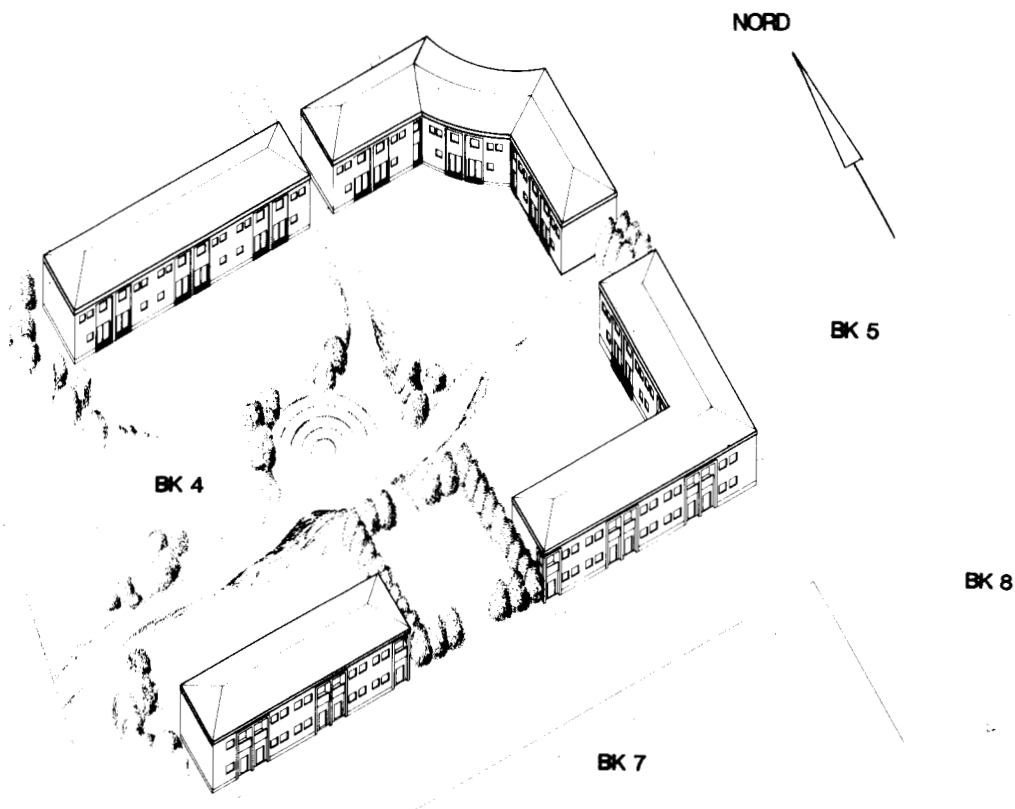
Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 4 skal anvendes og udformes.

Det bliver blandt andet bestemt, at boligetagearealet ikke må overstige 2.622 m<sup>2</sup>, og at der i området ikke må indrettes mere end 27 boliger. Boligbygninger må kun opføres i to etager, og bebyggelsen skal placeres langs grundens sider imod det lokale gadenet.

Bebyggelsen vil derved omkranse et fælles opholds- areal, som mod vest indgår som del af en planlagt landskabskile. Med passage under Halland Boulevard skal den danne ramme omkring en parkbetonet gang- forbindelse mellem stationsbyen og landskabet syd for landsbyen.

Boligbebyggelsens ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og trafikarealer skal belægges med be- tonsten. Disse udendørs flader skal udføres af sand- farvede materialer efter byrådets anvisning.

Illustrationsskitse



#### Lokalplanens indhold om vej- og parkeringsforhold

Lokalplanens område omfatter en del af byområdets fællesveje. Vejarealet, som skal etableres af grundejeren af BK 4, udgør adgangsgaden til Gadehavegårdsvej samt den nordligste del af lokalgaden langs BK 4's østgrænse.

Adgangsgaden og lokalgaden skal indrettes med kantstensparkering langs den ene side. Vejstykkerne langs lokalplanens syd- og nordgrænse skal indrettes som parkeringsgader med vinkelret parkering i den ene side.

Lokalplanens nordøstlige hjørne skal indrettes som del af en pladsdannelse. I pladsens udformning vil det fremgå, at den lokale vejtrafik skal underordne sig den cykel- og gangsti, der krydser diagonalt over pladsen som forbindelse mellem Høje Tåstrup Station og rådhuset.

Til det tilladte boligetageareal svarer et behov for bilparkering på op til 27 p-pladser. 12 p-pladser sikres anlagt som fællesparkering, dels i byområdets gader og dels i en parkeringsplads ved Gadehavegårdsvej.

Inden for selve byggegrunden skal der reserveres areal til 16 p-pladser.

Byrådet har vedtaget, at der ved bebyggelsens i-brugtagning skal være anlagt mindst 60% af bebyggelsens samlede parkeringsbehov.

#### Gældende lokalplanbestemmelser

Lokalplan 2.13.1.7 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 supplerende lokalplan (jf. § 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 der kan opføres transformestationer til lokal daglig forsyning,
- at der ikke må være direkte adgang til Halland Boulevard fra BK 4,
- at areal til adgangsgade til Gadehavegårdsvej er udlagt,
- at stiforbindelse gennem BK 4 er udlagt i princippet,
- at den tidligere vej, Bygaden, vil blive nedlagt i lokalplanens område,
- at parkering på terræn kun må indrettes, såfremt indretningen af udendørs lege- og opholdsareal kan udformes på en efter byrådets skøn tilfredsstillende måde,
- at karréens nordøstlige hjørne udlægges som del af et pladsareal fælles for område A 1's bebyggelse,



- at el-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler,
- at bebyggelsens stueplan skal indrettes efter retningsgivende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst tre af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at udlæg af lege- og opholdsareal udgør mindst 100% af etagearealet til boliger og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for område A 1.

#### Lokalplanens retsvirkninger

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

En eksisterende lovlig 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 ændre 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 2.13.1.7

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse 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 en boligbebyggelse inden for området benævnt BK 4.

§ 2. Lokalplanens område

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag lo80/9-1-1, og omfatter dele af, følgende matr.nr.e: 4 b, 4 h, 4 i, 4 x, 8 d, 8 k samt del af offentlig vejareal Bygaden "i".

alle af Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup samt alle parceller, der efter den 20.3.1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Lokalplanområdet opdeles i trafikareal og et byggeområde, der benævnes BK 4.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse

1. Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse og etagebebyggelse med tilhørende fællesbygninger og småbygninger til brug for beboerne i området. \*)

---

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, § 3.6

2. Byrådet kan tillade, at der i boligerne drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af

at erhvervet udføres af den, der bor i den pågældende bolig,

at det pågældende erhverv efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af boligområde ikke forandres (f.eks. ved skiltning eller på anden måde),

at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende, og

at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for område BK 4.

#### § 4. Udstykning

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

#### § 5. Trafikforhold

##### Adgangsforhold

1. Langs lokalplanområdets østgrænse udlægges areal til en lokalgade i en bredde af 10,8 m som vist på kortbilag.

Langs lokalplanområdets syd- og nordgrænse udlægges areal til parkeringsgade i en bredde af 14,4 m som vist på kortbilag 1080/9-1-2. \*)

2. I vejkrydset, hvor adgangsgaden til Gadehavegårdsvej \*\*) møder parkeringsgaden nord for BK 4 og lokalgaden, skal der anlægges en plads, i hvis ud-

---

\*) Trafikanlæg i øvrigt som i lokalplan 2.13.1, §§ 5.1,

\*\*) Adgangsgaden er udlagt i 10,8 m's bredde ifølge rammelokalplan 2.13.1, § 5.1.

formning det skal fremgå, at biltrafikken skal underordne sig en diagonalt krydsende cykel- og gangsti.

3. Adgangsgade til Gadehavegårdsvej, parkeringsgader, lokalgade og pladsen nævnt i § 5.2 skal udføres efter den på kortbilag 1080/9-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

4. Fra parkeringsgaden langs lokalplanens nordgrænse må der ikke være adgang til Halland Boulevard.

5. Gennem område BK 4 udlægges en 4 m bred sti med en beliggenhed som vist på kortbilag.

6. Lokalplanområdets gade- og pladsarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

#### Parkeringsforhold

7. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads pr. bolig. Til det i § 7.1 tilladte etageareal skal der indrettes mindst 27 parkeringspladser.

Bebyggelsens parkeringspladser skal reserveres med følgende fordeling:

Inden for lokalplanens område BK 4 :

16 pladser som privat terrænparkering

Uden for lokalplanens område BK 4 :

12 pladser som fællesparkering i gader og p-pladser

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

---

\*) 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. Der må ikke opsættes private TV-antenner.
2. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til den kommunale fjernvarmeforsyning (tilslutningspligt).
3. Inden for lokalplanområdet skal spildevandsafledning ske ved tilslutning til ledninger, som etableres og bekostes af grundejerne i området. Ledningerne tilsluttes eksisterende offentlige ledninger. Vandforsyning skal ske ved tilslutning til offentlige ledninger.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 4 må ikke overstige 2.622 m<sup>2</sup>, og antallet af boliger må ikke overstige 28.
2. Beboelsesbygninger må kun opføres med 2 etager.
3. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag lo80/9-1-2 og lo80/9-1-3 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag lo80/9-1-4 og lo80/9-1-5 anvigne facadeudformning. \*\*)
4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 7,0 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade. \*\*\*)

---

\*) I øvrigt i overensstemmelse med lp 2.13.1, § 6.1

\*\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 7.1, 7.2, 7.4, 7.6 og 7.9.

\*\*\*) I øvrigt i overensstemmelse med lp 13.1, §7.5

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 som muret byggeri med overflade af tegl med skrabefuge. De skal udføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.

2. Randbebyggelse skal opføres med sadeltag med 20<sup>o</sup> 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, vinduespartier og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.

6. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod det omliggende lokale gadenet.

Indgangspartier skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lignende holdes uden for gadearealet.

7. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i § 8.1 - 8.6 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt

tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.\*)

8. 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. Ubebyggede arealer inden for BK 4 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og må kun indrettes til opholdsareal, legeareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 1080/9-1-2. \*\*)

2. Hvor der langs BK 4's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facade-linien beplantes med platantræer efter byrådets anvisning.

3. Til det ubebyggede areal, der ligger mellem bebyggelse og gadeareal i område BK 4's nordøstlige hjørne samt til stien nævnt i § 5.5 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 §§ 5.7, 9.1 og 9.2.

---

\*) D.v.s. være i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

\*\*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 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 §§ 6.1, 6.2 og 6.3.

3. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før det er sikret at trafikstøjniveauet på bebyggelsens primær opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

§ 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:

§ 3.1 om anvendelse til blandet bolig- erhvervsformål,

§§ 3.2 og 3.4 om begrænsning af boligetagearealet,

§ 5.8 om vejes tværprofil,

§ 5.11 og del af § 5.12 om parkeringsarealers omfang og fordeling,

§ 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

§ 5.1 om anlæg af busgade fra banegården til Halland Boulevard.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd, den 23. april 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/ Børge Romme  
stadsingeniør



I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning  
vedtages foranstående lokalplan endeligt og i  
medfør af § 3o 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 2o. august 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/

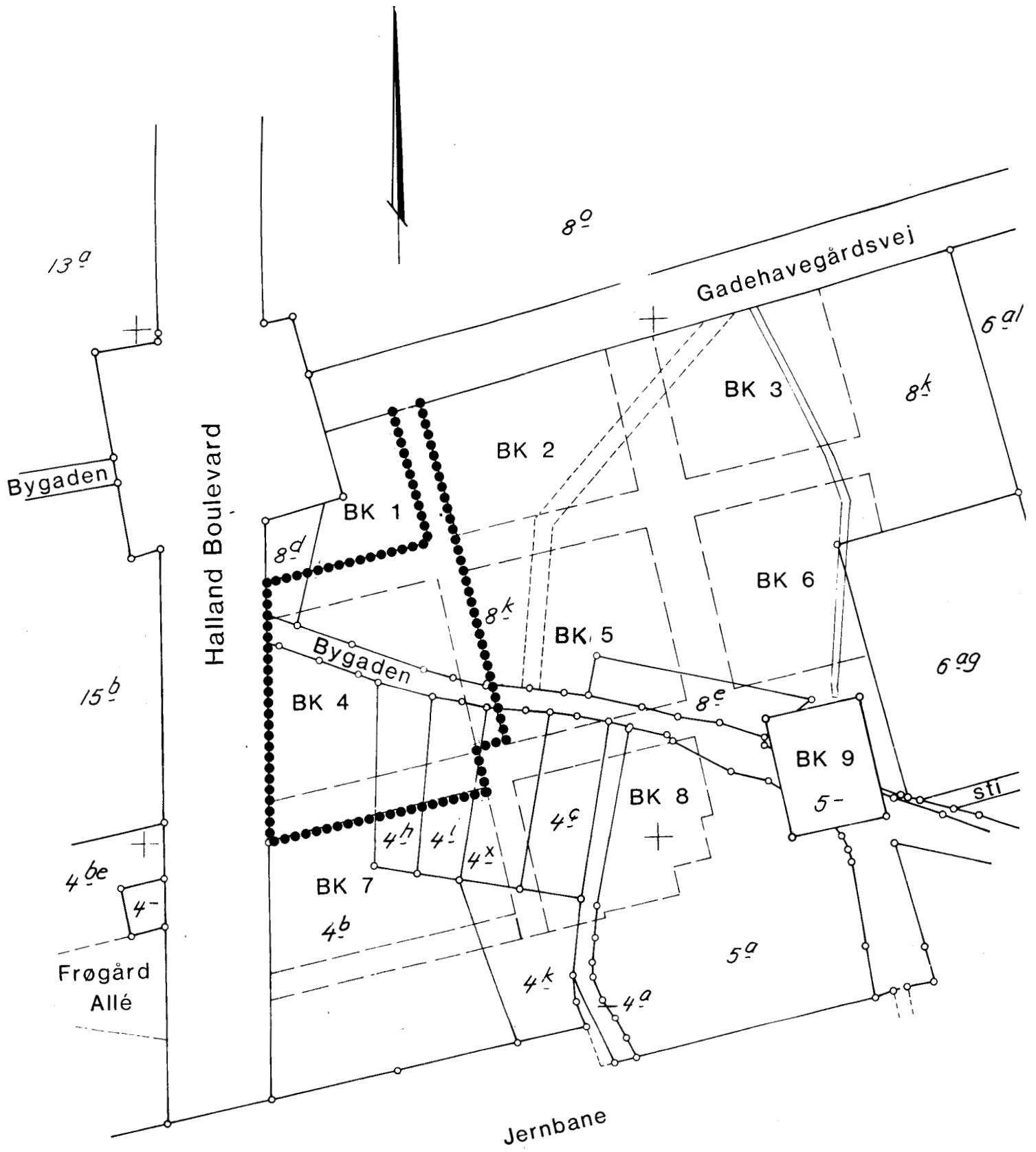
Børge Romme  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 14.10.1985 32170

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. AG nr. 2.


L. Jespersen  
oass.

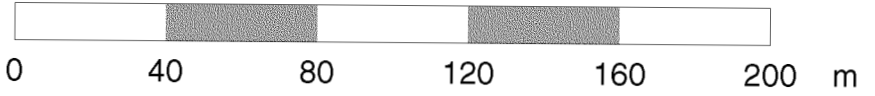


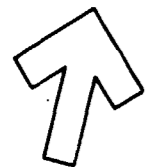
- Lokalplanens områdegrænse
- Ekst. skel
- - - Fremtidige skel

Matrikelbetegnelserne er  
ajour 20.3.1985

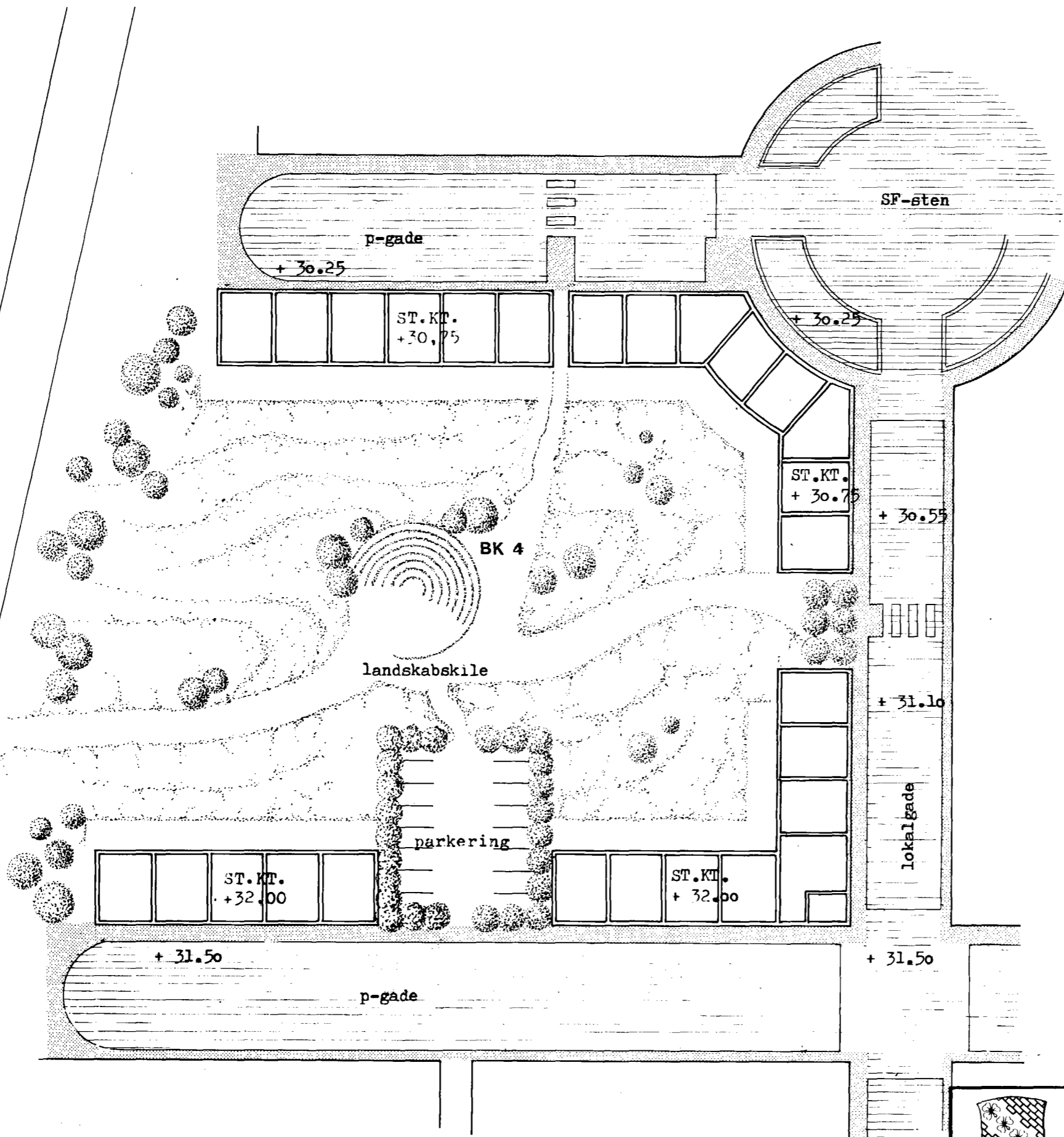
Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

	<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b>	
	<b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
<b>LOKALPLAN 2.13.1.7</b>		Målforshold 1.2000
Matrikelplan.		Konstr. Tegn. 3.85 a1 Godk. + <i>Al. Samiul</i> Stadsingeniør
Tegn. dato		Tegn. nr. 1080/9-1-1
Plänen indeholder		Repro. dato
Grundmaterialet er udfærdiget af		





HALLAND BOULEVARD



BYGNINGSKARRÉ NR. 4

Grundareal netto	5244 m <sup>2</sup>
Grundareal brutto	5984 m <sup>2</sup>
Max. bebyggelsesprocent	
Butiksareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	2622 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Etageareal ialt	2622 m <sup>2</sup>
Friareal på terræn	3573 m <sup>2</sup>
Friarealkrav	2622 m <sup>2</sup>

PRIVAT KARRÉPARKERING:

På terræn 16 pl.

FELLESPARKERING:

I områdets gade og p-plads-areal 12 pl.  
 Del af p-hus parkering 0 pl.  
 Parkering ialt 28 pl.  
 Parkeringskrav 28 pl.

60 x 60 cm fliser

SF-sten,



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**  
**TEKNISK FORVALTNING**

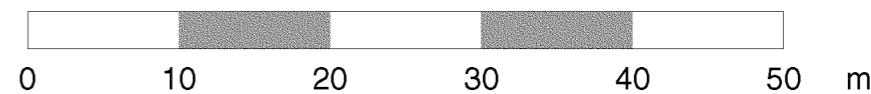
LOKALPLAN 2.13.1.7  
STUEPLAN

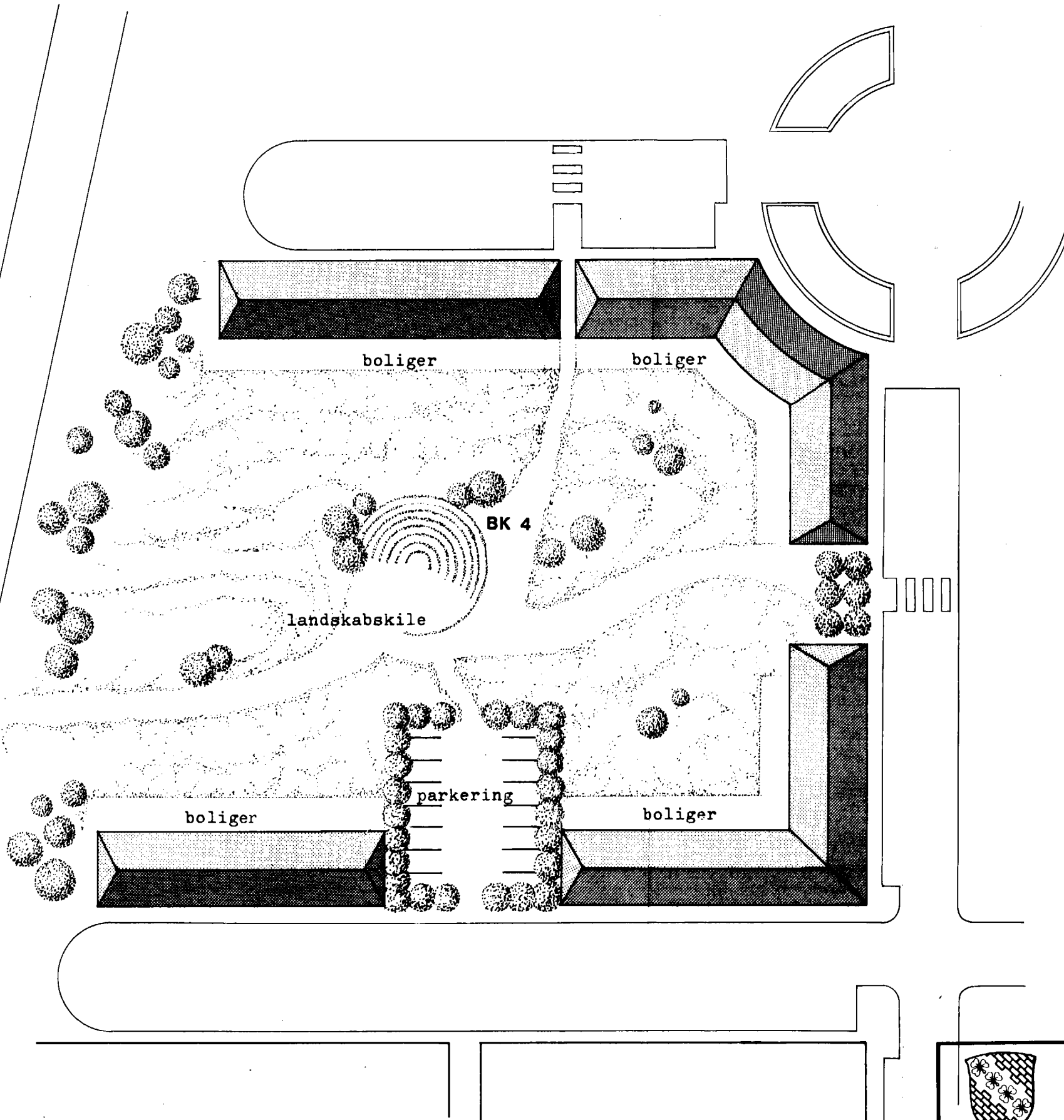
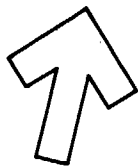
Målforshold	Konstr.
1.500	Tegn.
	Godk. 14.9.85 pl
	<i>L. Samdal</i> Stadsingeniør


Rekt. dato Tegn. nr. 1080/9-1-2

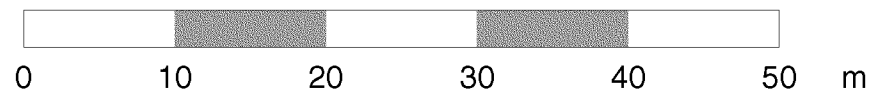
Planen indeholder Repr. dato

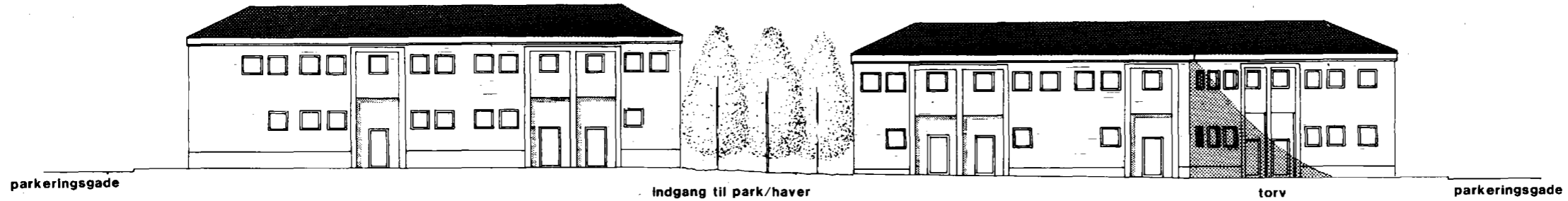
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark. J. Blegvad



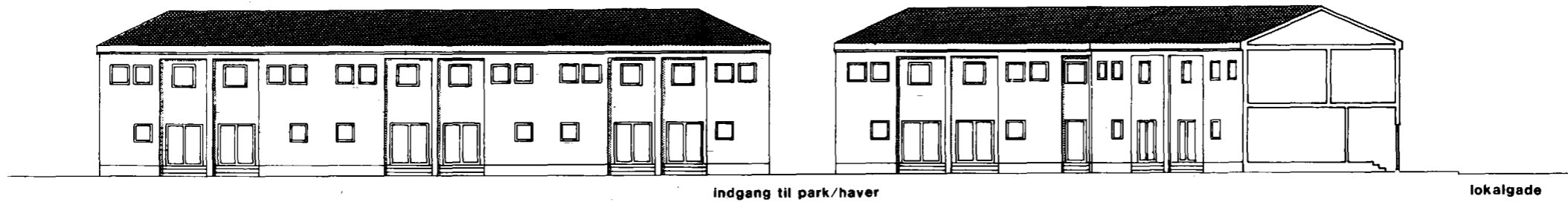


 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhold	Konstr.
		1.500	Tegn.
<b>LOKALPLAN 2.13.1.7</b> <b>TAGPLAN</b>		Godk. 1985 pl	<i>E. Samuel</i> Stedingeniør
Rett. dato		Tegn. nr.	1080/9-1-3
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark. J. Blegvad			



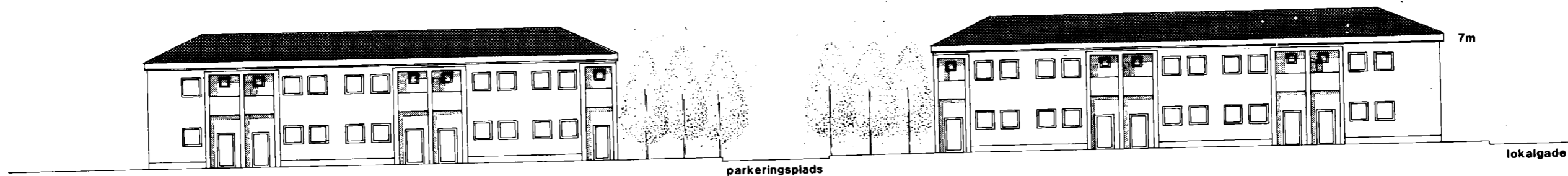


GADEFACADE MOD ØST

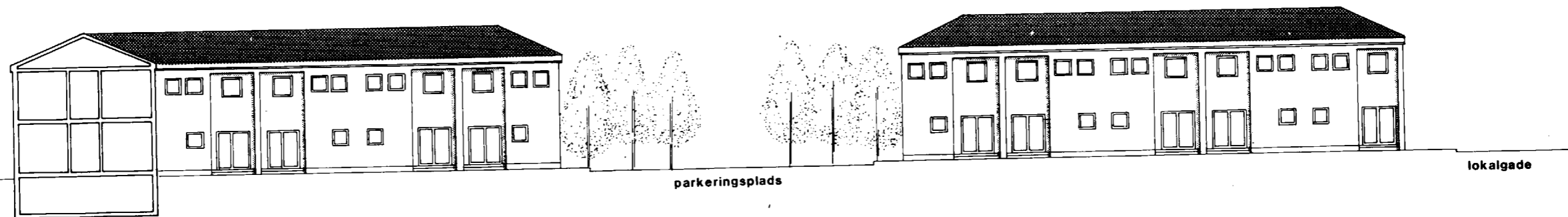


GÅRDFACADE MOD SYD


		<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
<b>LOKALPLAN 2.13.1.7</b> <b>FACADER</b>		Konstr.	
		Tegn.	ma.85
Rett.dato		Godk.	pl
		<i>E. Samiell</i> Stadsingeniør	
Planen indeholder		Tegn. nr.	1080/9-1-4
		Repr.o.dato	
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark.J.Blegvad			

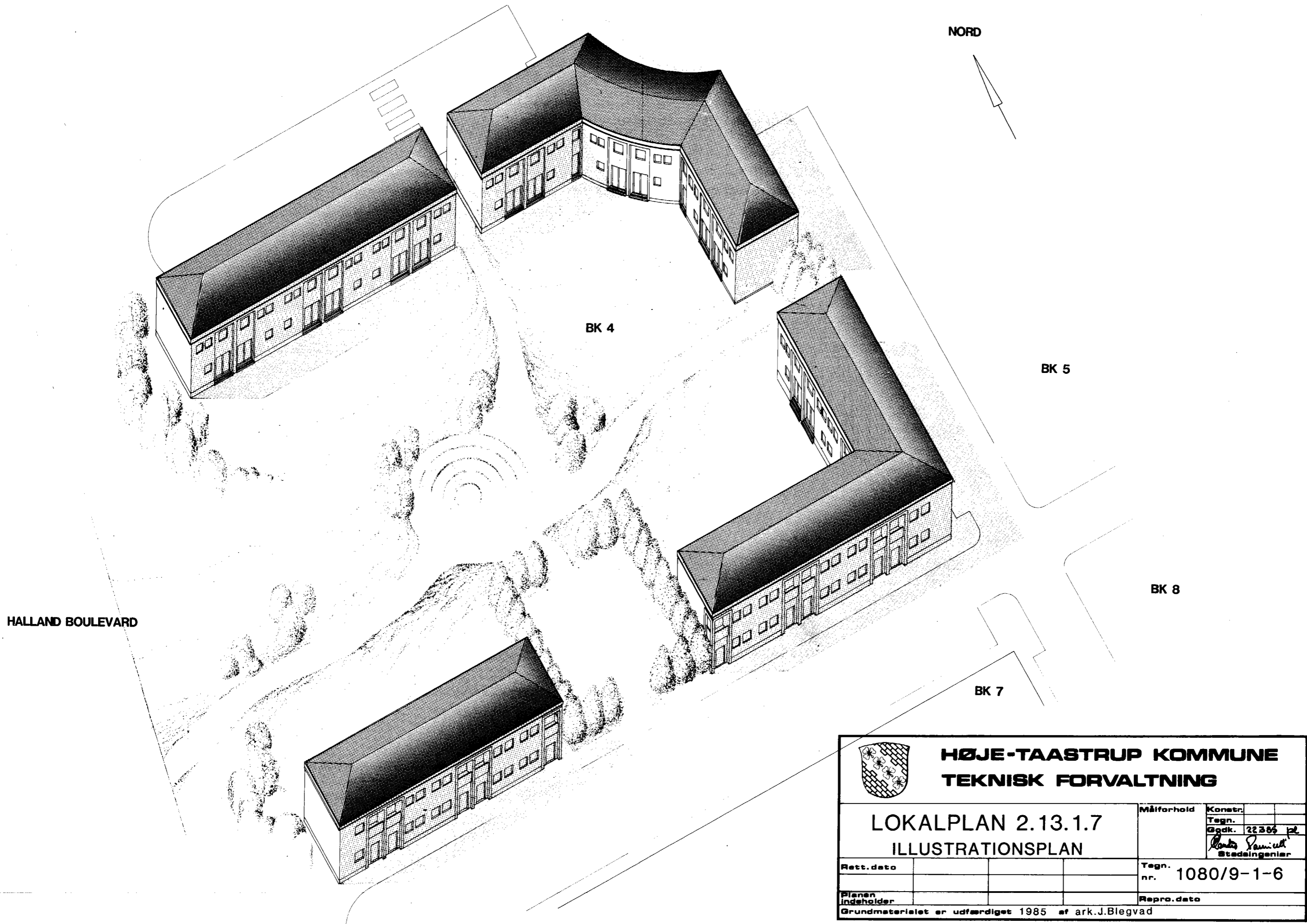


GADEFACADE MOD SYD



GÅRDFACADE MOD NORD

		<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		
		<b>LOKALPLAN 2.13.1.7</b> <b>FACADER</b>		Målforshold Konstr. <input type="checkbox"/> Tegn. <input type="checkbox"/> <i>ma.85</i> Godk. <input checked="" type="checkbox"/> <i>pl</i> <input type="checkbox"/> <i>-1-</i> <i>R. Sami uli</i> Stadsingeniør
Rett. dato				Tegn. nr. 1080/9-1-5
Planen indeholder				Repro. dato
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark.J.Blegvad				



NORD

HALLAND BOULEVARD

BK 4

BK 5

BK 8

BK 7



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**  
**TEKNISK FORVALTNING**

**LOKALPLAN 2.13.1.7**  
**ILLUSTRATIONSPLAN**

Målforshold	Konstr.
	Tegn.
	Godk. 22.3.85 <i>pl</i>
	<i>Carsten Samiell</i> Stedsingeniør

Rett. dato		Tegn. nr. 1080/9-1-6
Planen indeholder		Repro. dato
Grundmaterialet er udfærdiget 1985 af ark.J.Blegvad		