



Lokalplan nr. 2.13.1.8

Et område (BK 15) syd for banen mellem Carl Gustavs Gade og Høje Taastrup Boulevard

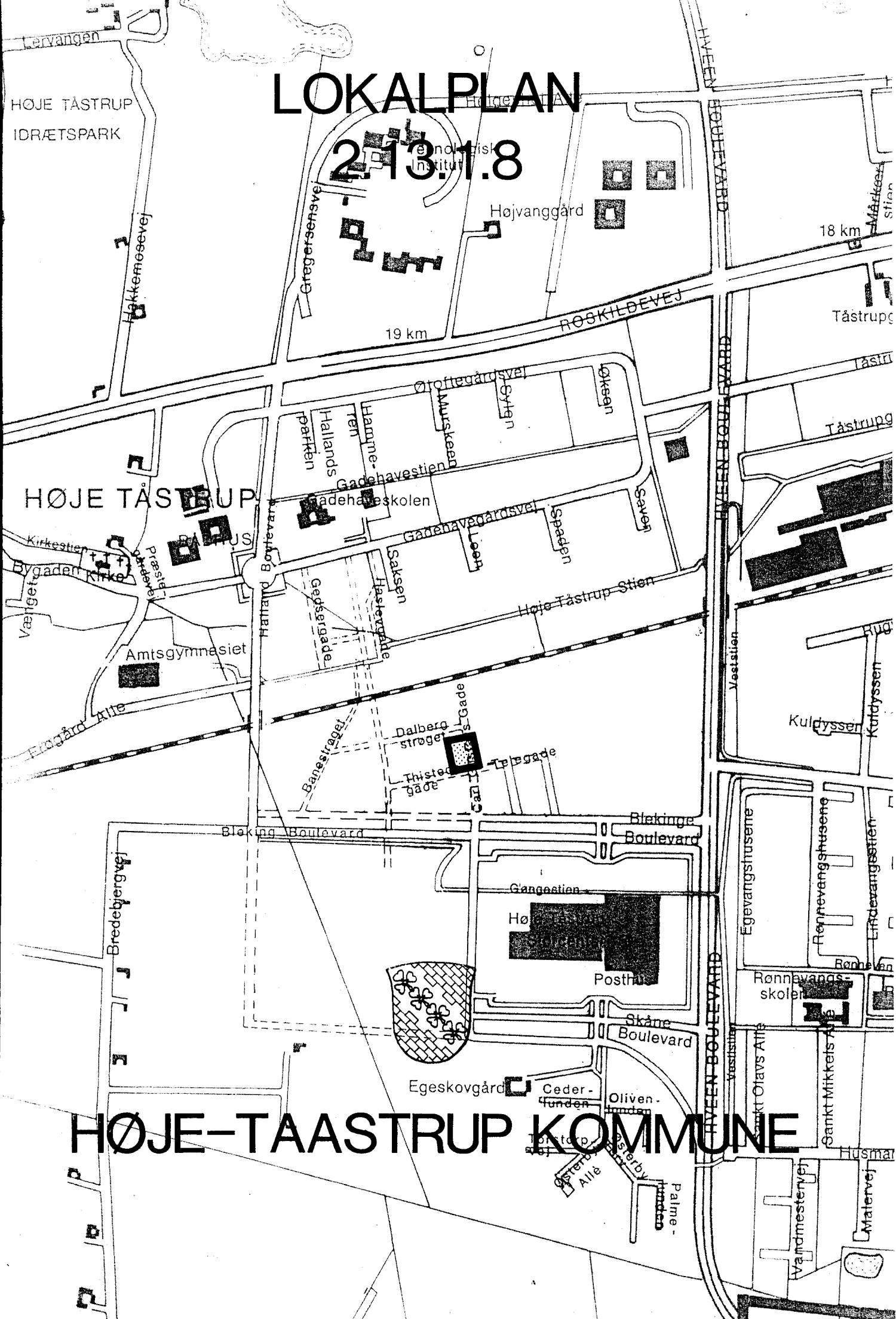
Høje Taastrup By

Bolig- og erhvervsformål

26.02.1986

LOKALPLAN

2.13.1.8



HØJE TÅSTRUP
IDRÆTSPARK

HØJE TÅSTRUP

Amtsgymnasiet

Højvanggård

Høje Taastrup Gymnasium

Posthus

Egeskovgård

Ceder-funden

Oliven-funden

Palme-funden

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

2.13.1.8

BK 15

KONTORER OG BOLIGER SYD FOR BANEN MELLEM
CARL GUSTAVS GADE OG HØJE TÅSTRUP BOULEVARD

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.
Indledning.

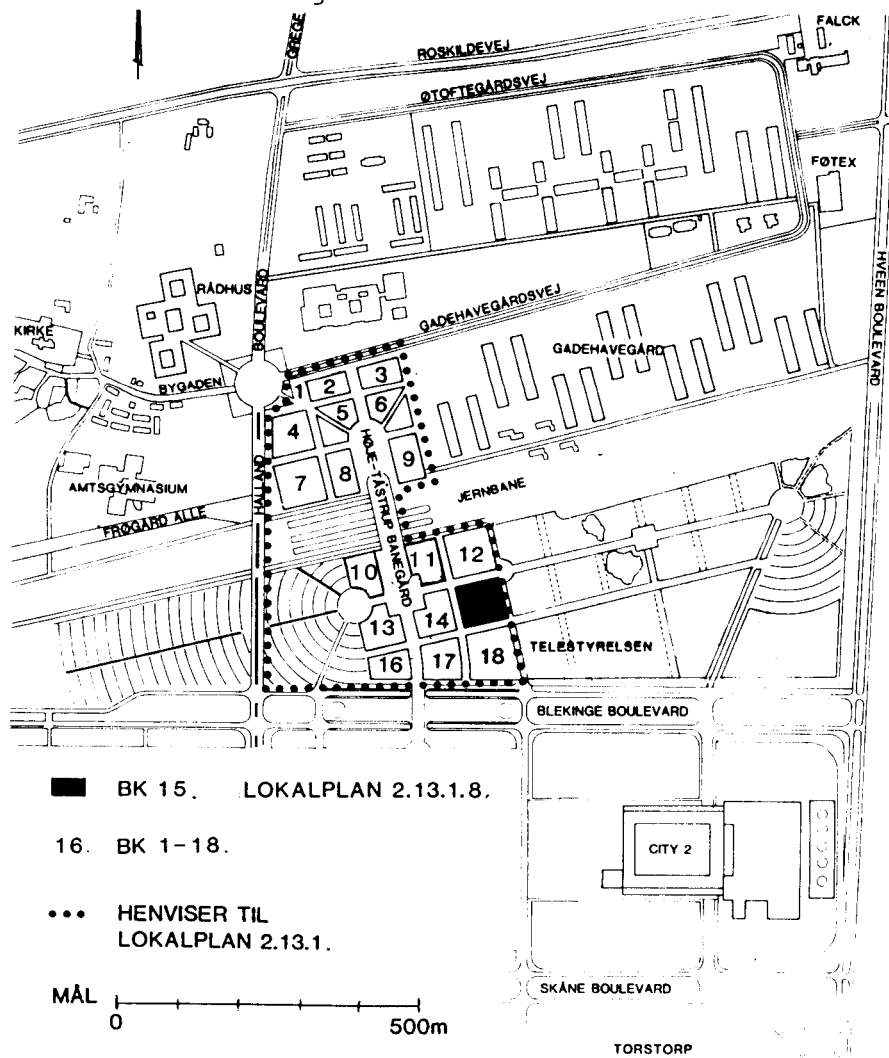
Lokalplan 2.13.1.8 omfatter et ca. 7.000 m² ubebygget areal.

Bygningskarré BK 15, syd for den nye banegård i Høje Tåstrup.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om på den østlige del af grunden at kunne opføre en bebyggelse, der i stueetagen indrettes til erhvervsfunktioner som butik og kontor.

På 1. og 2. sal indrettes kontorer.

På den vestlige del af grunden en boligbebyggelse i 2 etager.



Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.8 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 bygge- 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 2.13.1.8 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 15.

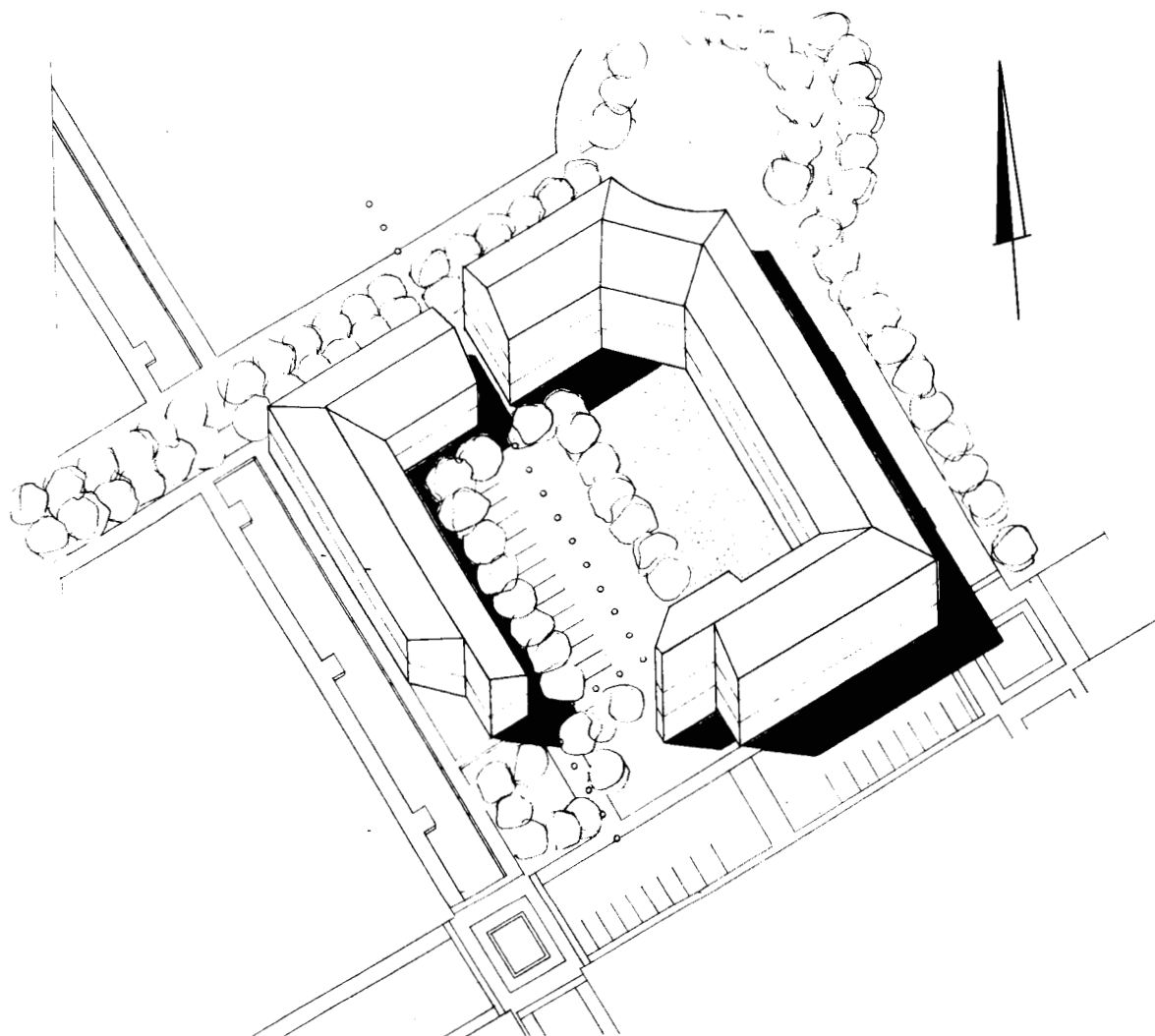
Lokalplanens indhold om bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 15 skal anvendes og udføres. Det bliver bl.a. fastlagt, at en del af stueetagen skal kunne anvendes til butikker. Til gengæld kan 1. og 2. sal indrettes til kontorer og boliger, blot må boligerne ikke udgøre mere end ca. 1/5 af bebyggelsens samlede etageareal.

Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser.

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

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



Illustrationsplan

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 15'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 adgangsvej med kantstensparkering langs den ene side.

Bebyggelsens andel af gadeparkering og fælles parkeringsareal sydvest for stationen udgør 47 pladser.

Inden for selve byggegrunden forventes der etableret ca. 12 p-pladser på terræn. Den resterende del af bebyggelsens beregnede parkeringsbehov, ialt 29 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. De resterende 29 p-pladser kan evt. anlægges som kælderparkering på egen grund.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.13.1.8 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 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 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 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 syd 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 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 etagearealet 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 område A 2.

Lokalplanens retsvirkninger. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkedes, 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 2.13.1.8.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 i 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 15.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1080/10-1-1 og omfatter matr. nr. 67 f og del af 67 k Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 28. maj 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 3. Lokalplanområdet's anvendelse.

1. Bebyggelse i område BK 15 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/10-1-2 viste retningsgivende anvendelse af etagearealet. *)

Af etagearealet kan max. 425 m² indrettes til butik. Etagearealet pr. dagligvarebutik kan ikke overstige 200 m² netto.

2. Op til 851 m² etageareal kan tillades indrettet til boligformål.

§ 4. Udstykninger.

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

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

§ 5. Trafikforhold.

Adgangsforhold.

1. Langs lokalplanrådets østgrænse udlægges areal til en adgangsvej - Carl Gustavs Gade - i en brede af 10,8 m.

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

2. Lokalgade og strøggade skal udføres efter den på kortbilag 1080/10-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

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

Parkering.

4. Med den i § 3.1 fastlagte anvendelse af det til-ladte etageareal, skal de til bebyggelsen svarende parkeringsarealer reserveres med mindst 88 parke-ringspladser.

Parkeringspladserne skal reserveres med følgende fordeling:

12 pladser som privat terrænparkering inden for BK 15.

47 pladser som fælles p-plads- og gadeparkering.

Max. 29 pladser som fælles p-husparkering inden for BK 15.

Den private parkering kan dog, efter aftale med by-rådet, ændres til et tilsvarende antal pladser i byområdet parkeringshus, dog højst 31 pladser.

Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang by-rådet 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 parke-ringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens i-brugtagning.

§ 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 15 må ikke overstige 4.255 m².
2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/10-1-2 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/10-1-3 angivne facadeudformning.**)
3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,40 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade, hvor der bygges i 3 etager og 7,0 m, hvor der bygges i 2 etager.
4. I bebyggelse med facade mod den i § 5.1 nævnte strøggade - Dalbergstrøget - og mod det i § 9.1 nævnte fællesareal må stueetagens gulvkote ikke være hævet mere end 0,2 m over arealernes terræn (niveauplan). ***)

*) 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.

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 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 15's bebyggelse skal orienteres mod de omliggende plads- og gadearealer.

Indgangspartier, der vender mod lokal-, parkerings- og adgangsgade, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lign. holdes uden for gadearealet.

7. I stueetagens butiksareal skal facaden mod Dalbergstrøget 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, såfremt

karaktern og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt 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 15 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 1080/10-1-2.**)

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

2. Hvor der langs område BK 15's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Plantantræer eller skæmmes med en mur efter byrådets anvisning.

3. Til den del af BK 15's ubebyggede areal, der udgør en del af den runde plads i krydset mellem Dalbergstrøget og Carl Gustavs Gade, 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 bestem-

*) 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.

melserne herom i § 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 § 6.1, 6.2 og 6.3.

§ 11. Forhold vedrørende ældre lokalplan.

Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.13.1 (vedtaget af byrådet den 11. oktober 1978), ophæves for den del, der omfattes af lokalplanens område:

§ 3.2 og 3.4 om begrænsning i boligetagearealet,

§ 5.2 om vejes udlægsbredde,

§ 5.8 om vejes tværprofil,

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

§ 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd, den 18. juni 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985 med senere ændringer) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendom-

me.

Høje-Taastrup byråd, den 21. november 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

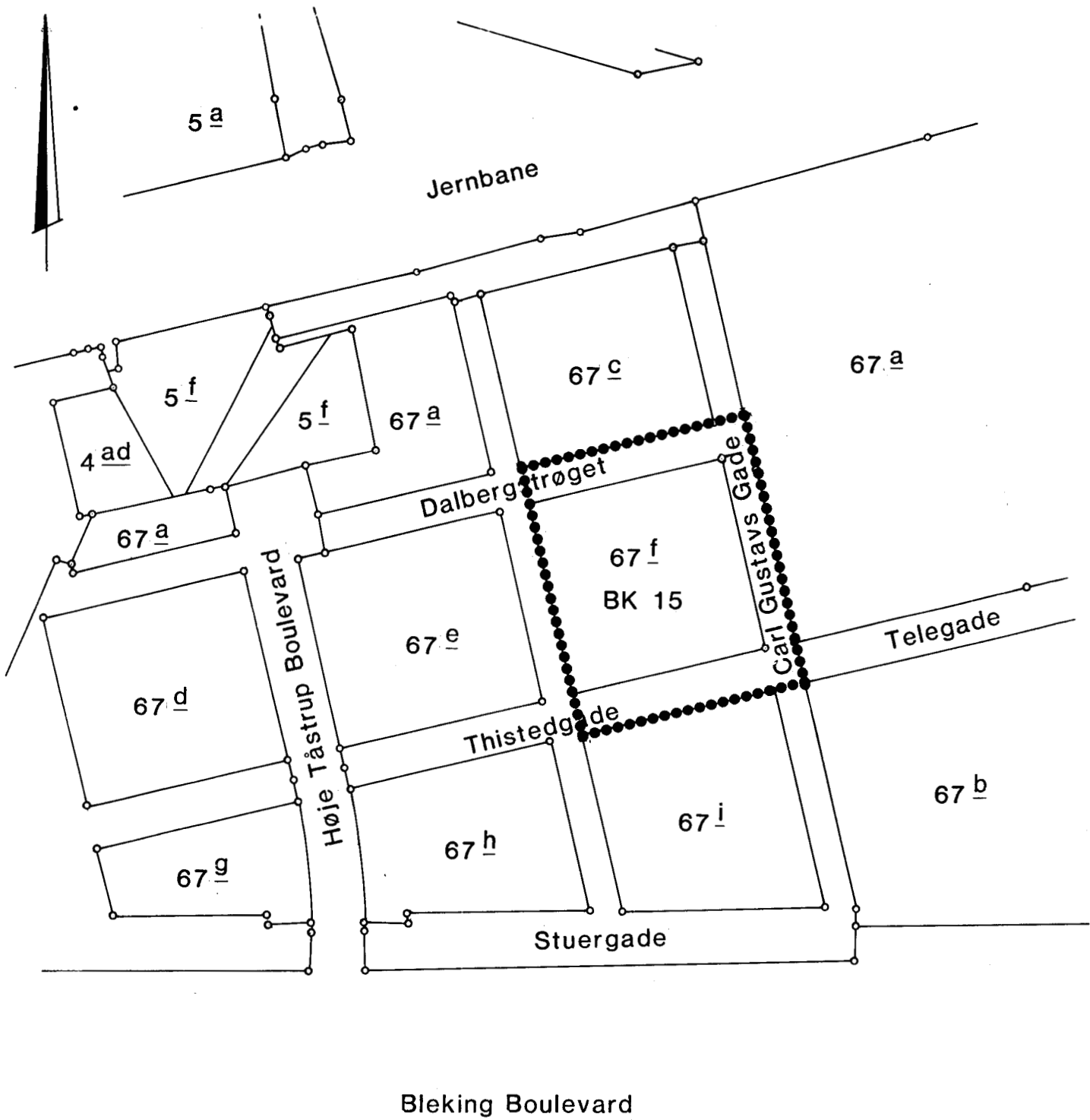
Indført i dagbogen 26.2.1986 07100

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. Y nr. 102.

Lyst på matr. nr. 67 f og 67 k Høje Tåstrup by,
Høje Tåstrup.


L. Jespersen
oass.

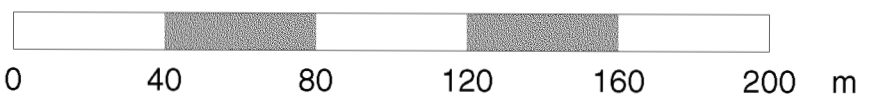


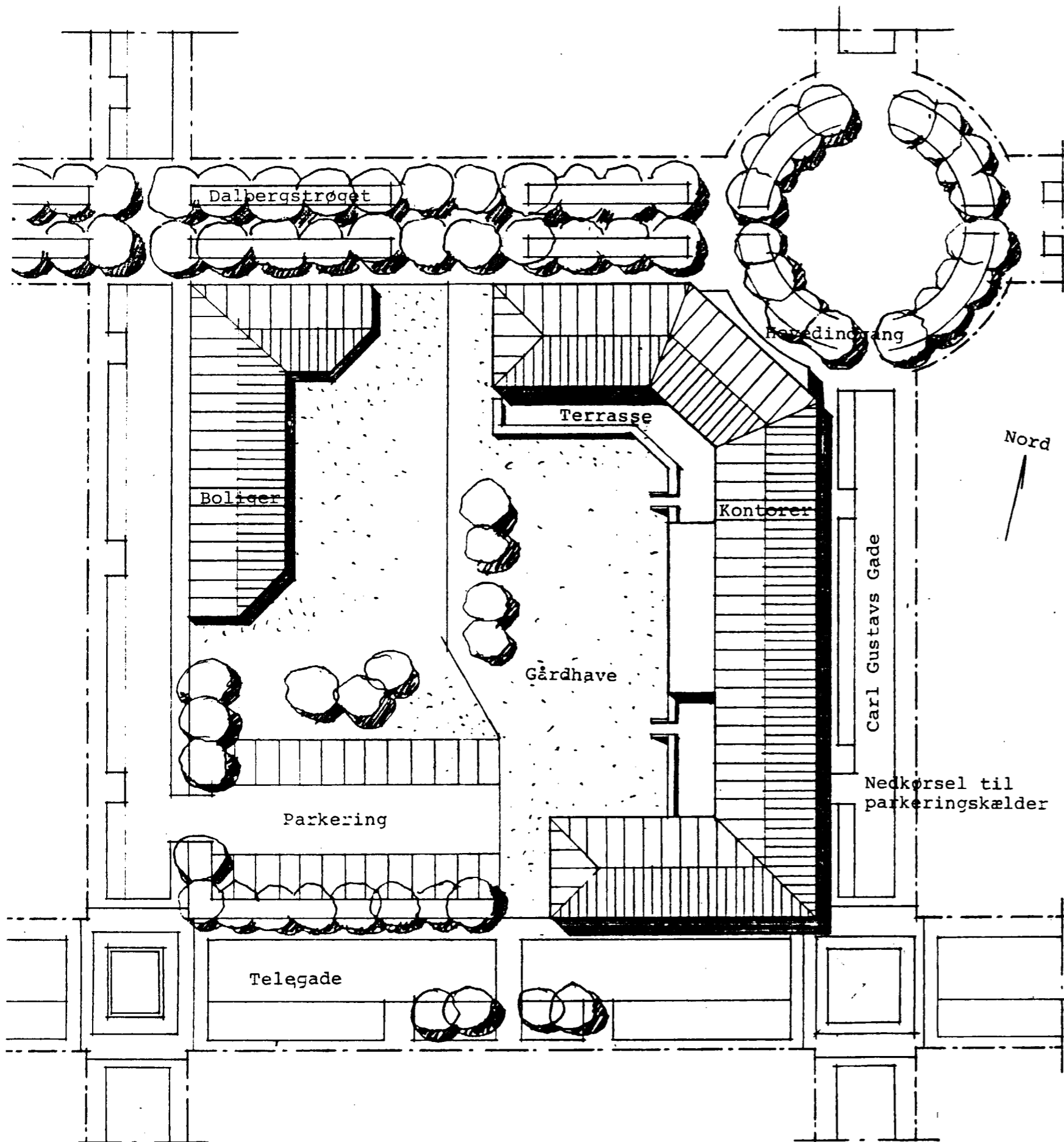
●●●●●● Lokalplanens områdegænse.

— Eks.skel

Del af Høje Tåstrup by, Høje-Tåstrup.

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måforhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. <i>Maj 88 J.H.</i> Dok. <i>1080/10-1-1</i> Stadsingeniør
Lokalplan 2.13.1.8		Tegn.	
Matrikelplan		nr. 1080/10-1-1	
Rekt.dato		Repro.dato	
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget af	



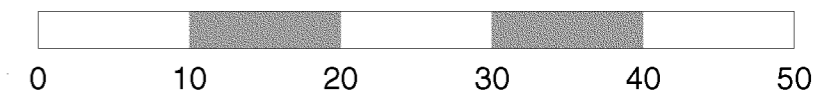



Bygningskarré: 15
 Grundareal, netto 4728 m²
 Grundareal, brutto 7213 m²

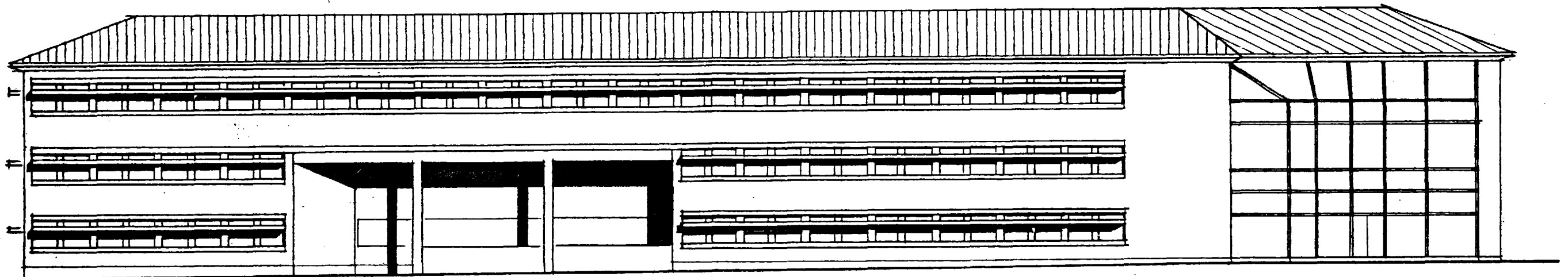
Butiksareal 425 m²
 Boligareal 851 m²
 Erhvervsareal 2979 m²
 Friareal min. 1532 m²

Parkering:

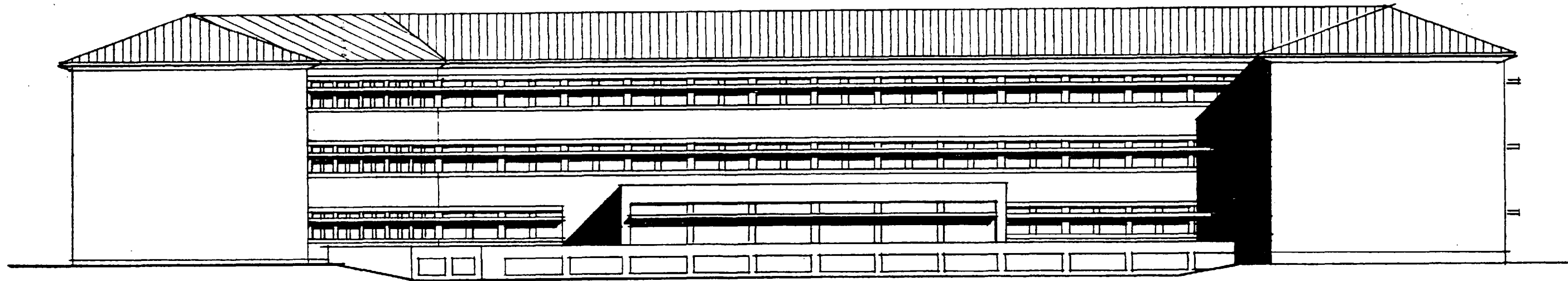
Karréparkering på terræn 12 pl.
 I områdets gade- og p- pladsareal 47 pl.
 P-hus eller egen p-kælder 29 pl.
 Parkeringskrav ialt 88 pl.




 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.13.1.8 Situationsplan	
Målestok 1.500	Tegner Tekn. 10.85.10 Stadsingeniør
Udg. dato okt. 1985	Tegnr. 1080/10-1-2
<small>Blæst af: [Signature]</small> <small>Grundmateriale af udsædagesvej 85 af ark. Hvidt & Møllegaard</small>	

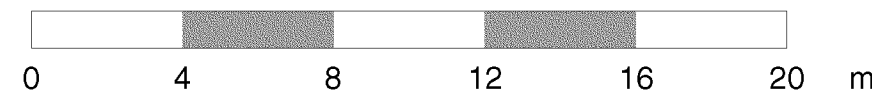


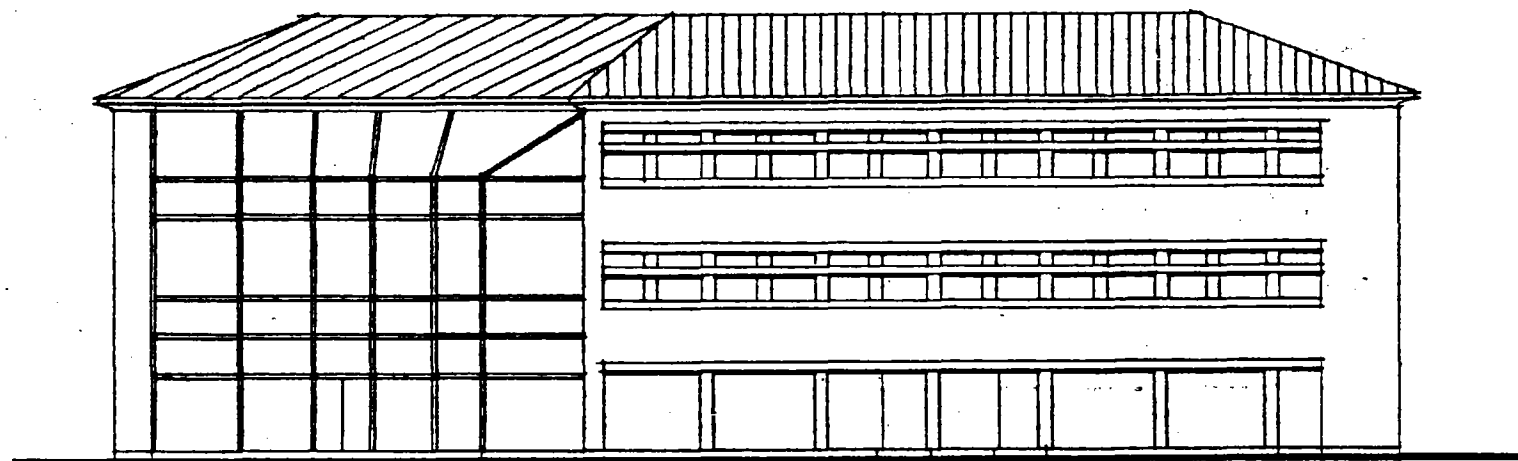
Facade mod øst



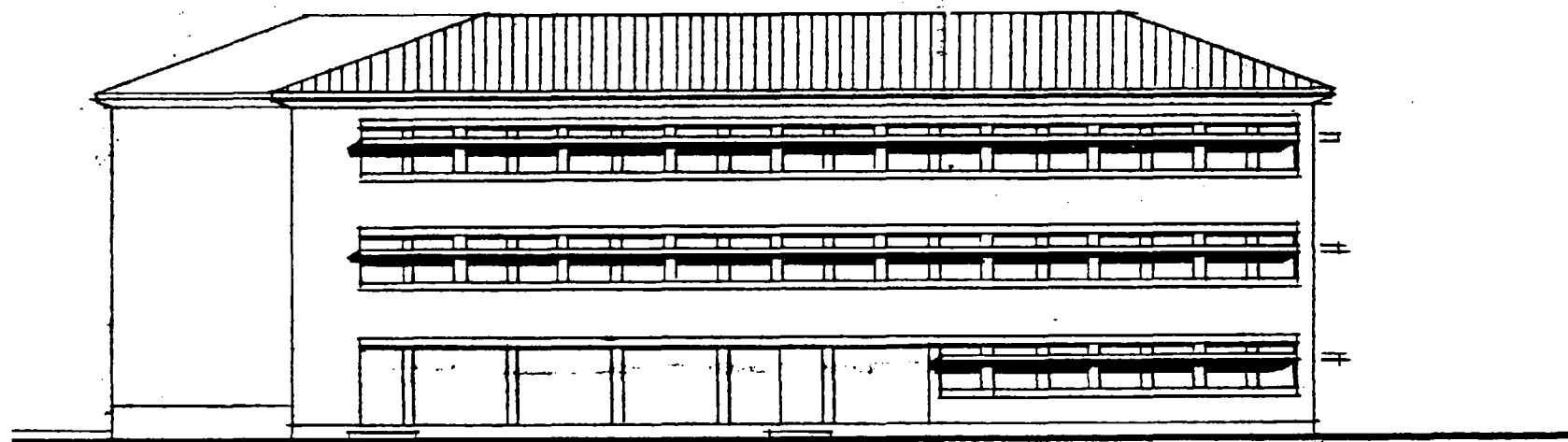
Facade mod vest

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok	Kontor
		1:200	Byggh. B. V. pl.
Lokalplan 2.13.1.8 Facader		Tegn. nr.	Byggingeniør
Udt. dato: okt. 1985		nr. 1080/10-1-3	
Plänen indeholder Grundmateriale er udtøret d. 19. maj 1985 af ark. Hvidt & Mølgård		Repr. dato	

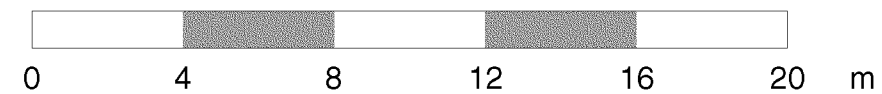





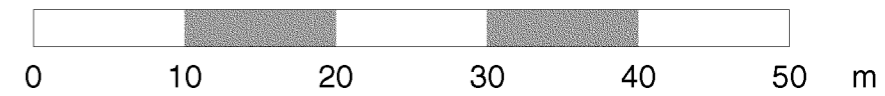
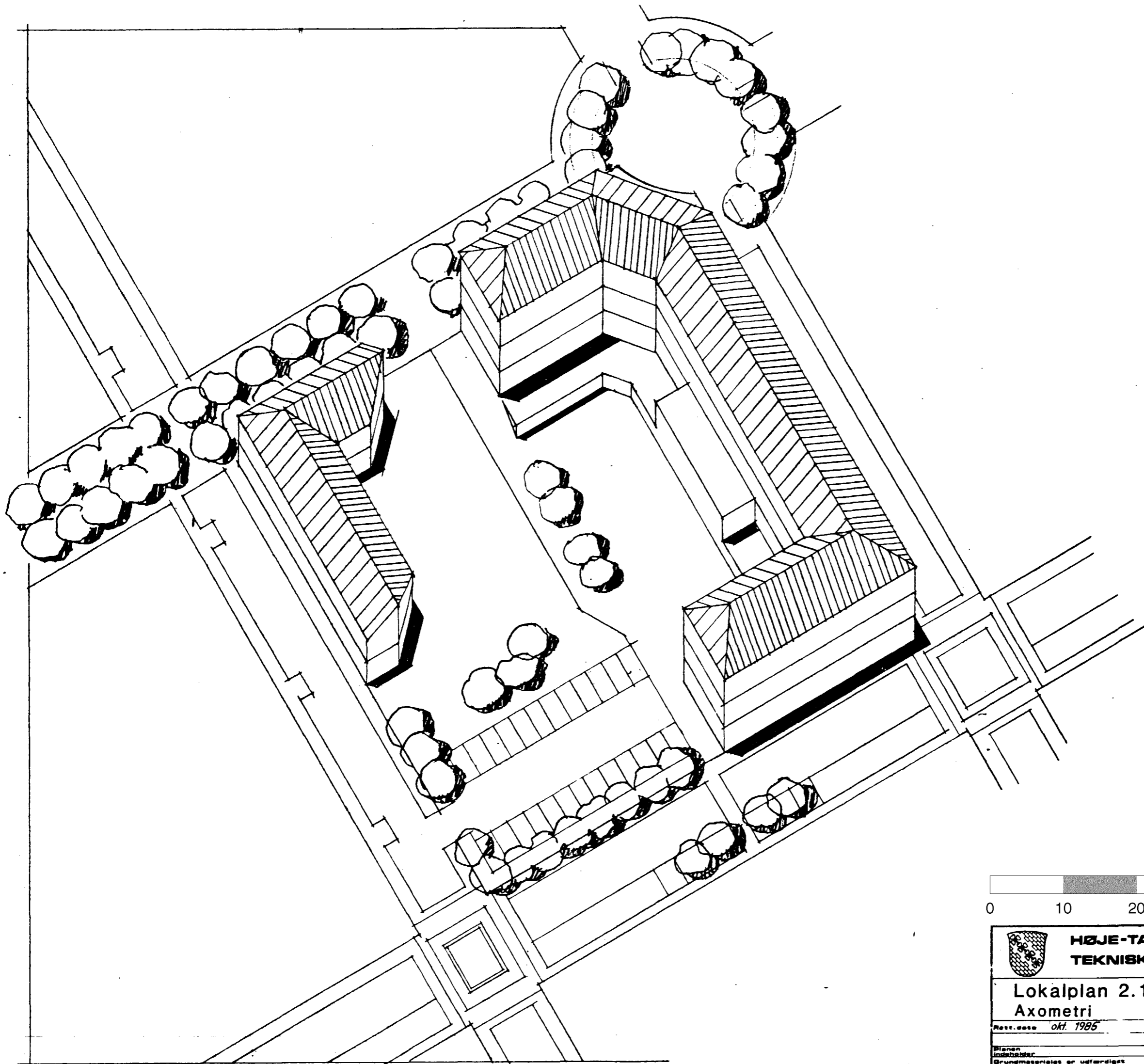
Facade mod nord




Facade mod syd.



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.13.1.8 Facader	Målerhold 1.200 Kontor: Tegn. 0.05 Redk. Stadsingeniør
Rest. dato	Tegn. nr. 1080/10-1-4
Placen Indehaver Grundmateriale er udfærdiget 05 af ark. Hytø & Mølgaard	Repr. dato



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok	Kontor
		1.500	Bygningsteknik
Lokalplan 2.13.1.8		Tegn. nr.	1080/10-1-5
Axometri		Repr. dato	
Rest. dato okt. 1985		Grundmateriale af udfærdiget af	