



Lokalplan nr. 2.17.1

Et område mellem Høje Taastrup Boulevard
og Carl Gustavs Gade

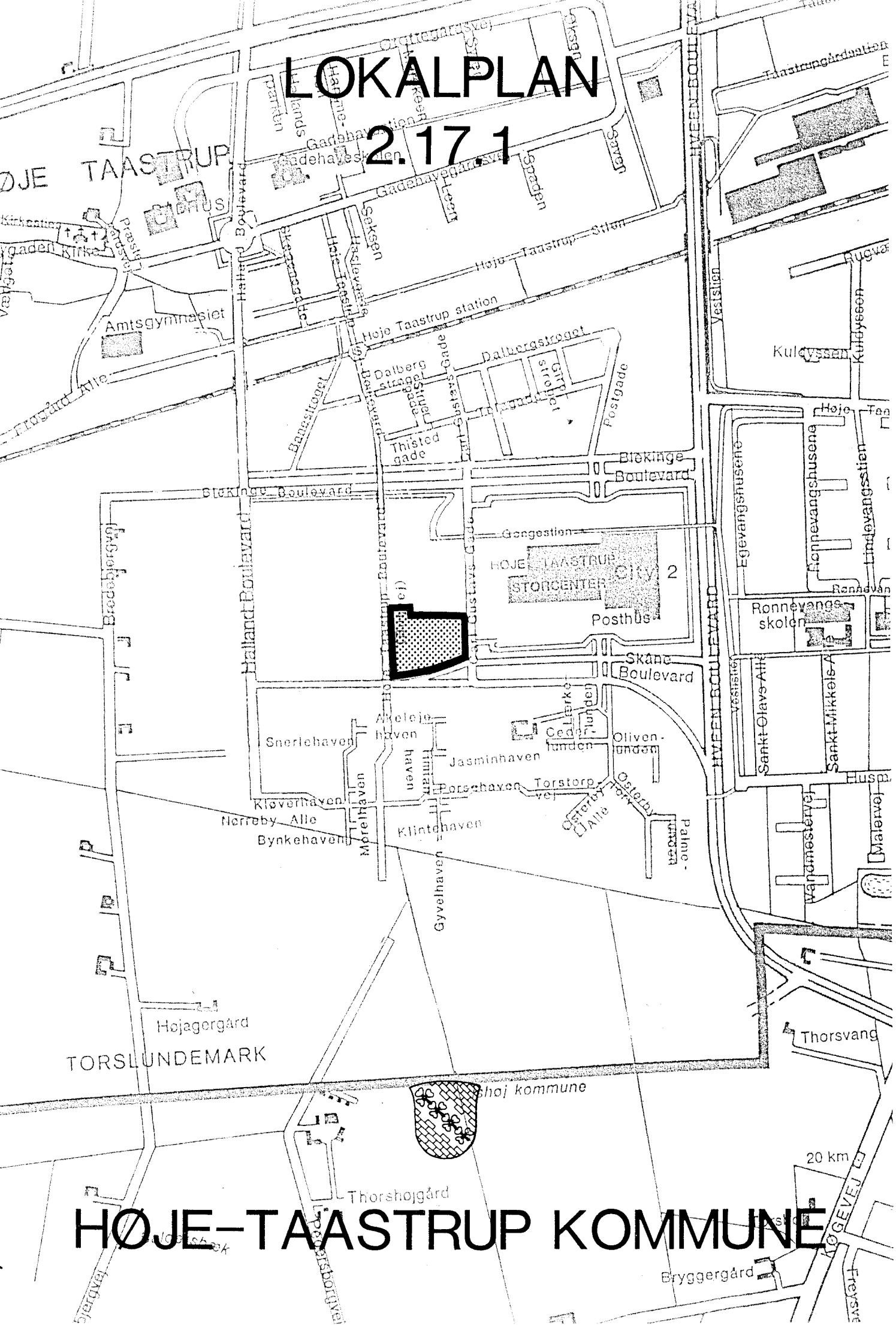
Høje Taastrup By

Kontor og administrative formål

20.06.1989

LOKALPLAN

2.17.1



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

HØJE - TAASTRUP KOMMUNE

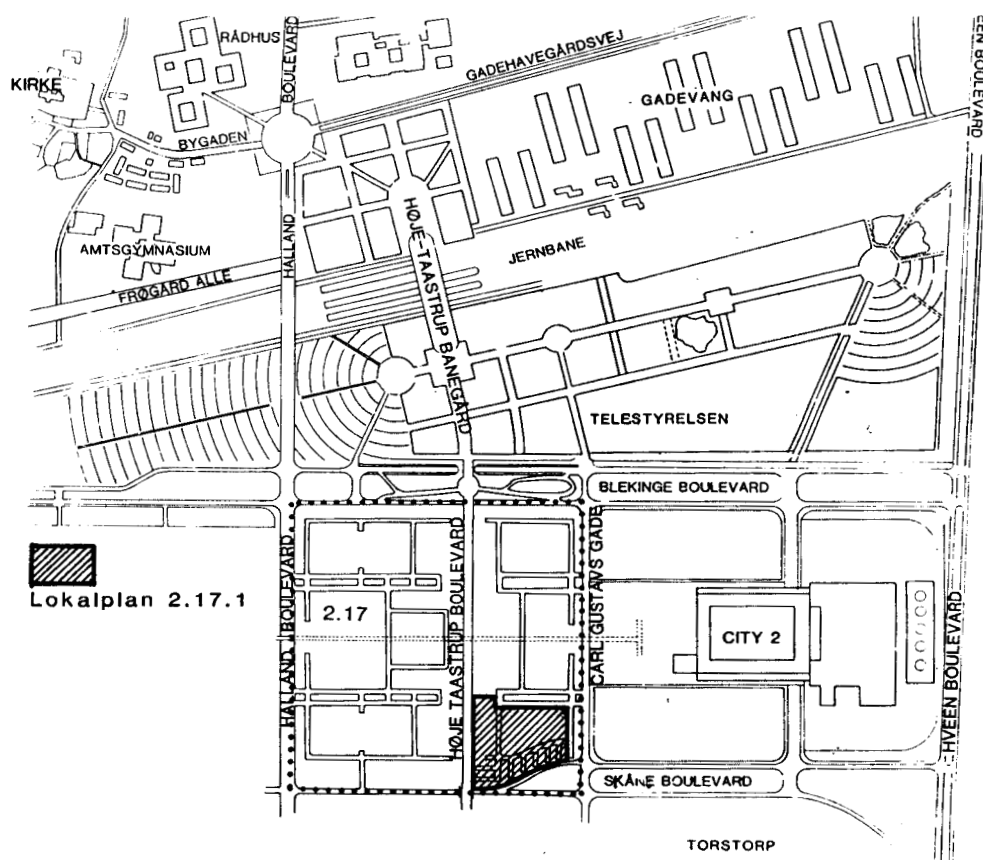
LOKALPLAN 2.17.1

**DATACENTRALEN - mellem Høje Taastrup
Boulevard og Carl Gustavs Gade nord
for Skåne Boulevard**

Redegørelse, lokalplan 2.17.1.

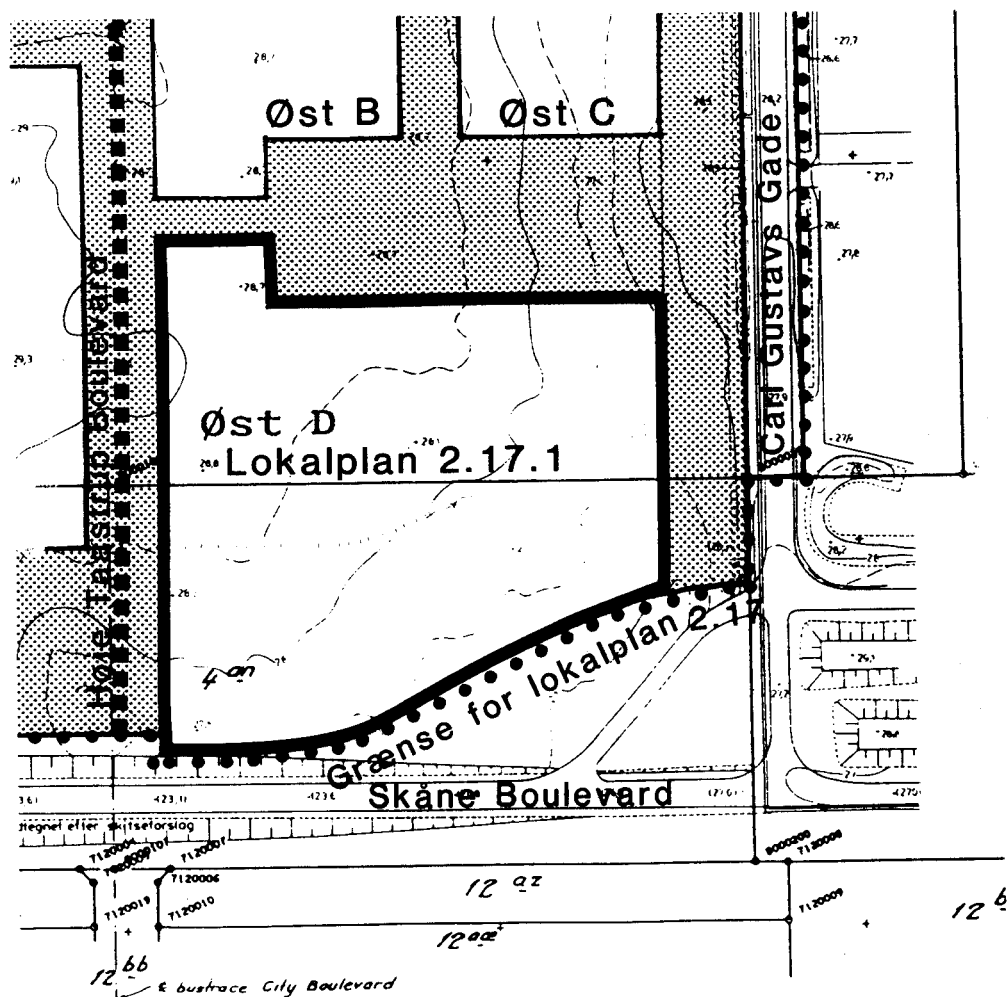
Indledning.

Lokalplan 2.17.1 for et område mellem Høje Taastrup Boulevard og Carl Gustavs Gade nord for Skåne Boulevard.



Lokalplan 2.17.1 omfatter et ca. 14.000 m² ubebygget areal, der mod vest grænser op til Høje Taastrup Boulevard og mod syd til Skåne Boulevard. Mod nord og øst er det omgivet af endnu uudnyttet fællesareal til brug for interne veje og bilparkering for den østlige del af Høje Taastrup By's 2. etape.

Lokalplanen er udarbejdet for at give virksomheden I/S Datacentralen af 1959 mulighed for at etablere en kontor- og administrationsvirksomhed i Høje Taastrup.



Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Taastrup-området fastlægger, at det område (nr. 227 = Høje Taastrup By's 2. etape), som lokalplanen er en del af, i fremtiden skal anvendes til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. De nævnte funktioner skal fordeles i bebyggelsen efter et særligt regelsæt.

Lokalplanlægning.

Disse regler findes fastlagt i lokalplan 2.17 for hele Høje Taastrup By's 2. etape (godkendt af byrådet den 20. september 1988). De er formuleret som hovedretningslinier for opbygning af en integreret, bymæssig bebyggelse.

Lokalplan 2.17 er en rammelokalplan, der foruden at fastlægge grundlaget for byggemodning sikrer hovedretningslinier for bebyggelsens anvendelse, placering og udseende. Før byggeri igangsættes, skal der derfor tilvejebringes supplerende lokalplaner for at sikre, at den ønskede bymæssige karakter opnås gennem realisering af de enkelte byggeprojekter.

Lokalplan 2.17.1 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for et aktuelt erhvervsbyggeri i byens sydøstligste byggeområde - Øst D og en del af fællesarealet Øst F, hvorved en del af parkeringsanlægget udgår af fællesarealet.

Af hensyn til virksomhedens langsigtede udbygningsmuligheder kan en vis form for sammenbygning med tilgrænsende byggerier evt. komme på tale. Eksempelvis forbindelsesbygninger over færdselsarealer. Byggeønsker af denne art forudsætter senere supplerende lokalplaner.

Lokalplanens indhold.

Denne lokalplan sikrer retningslinier for, hvordan en 3-etages bebyggelse mod omkring 12.500 m² etageareal kan anvendes og udformes. Det bliver bl.a. fastlagt, at bebyggelsen kun må indrettes til arbejdspladser for kontor- og administrationsvirksomhed.

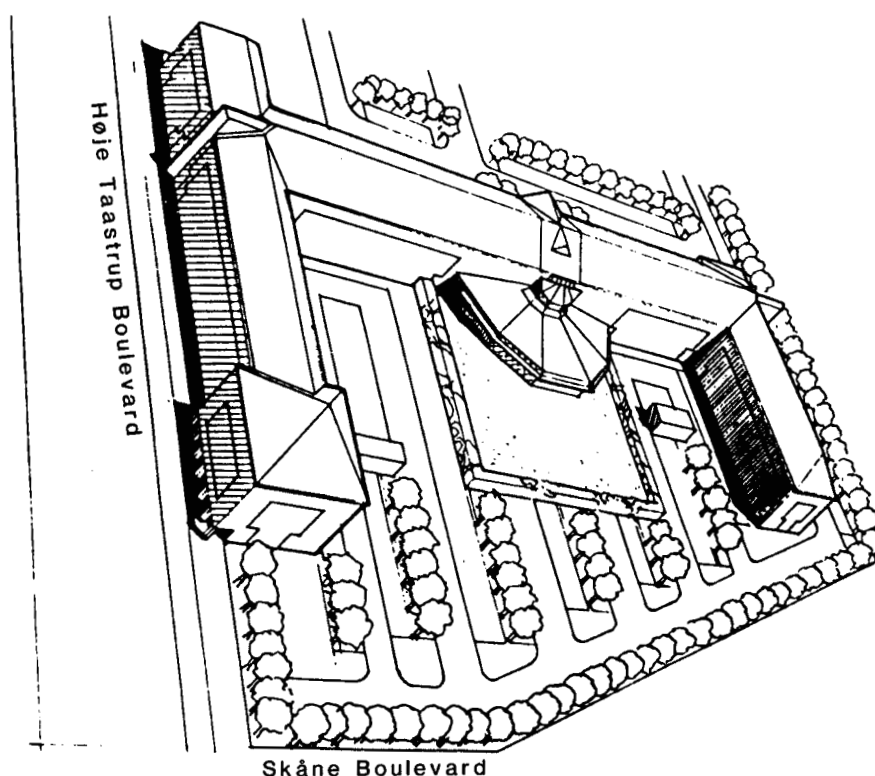
Bebyggelsen skal fremtræde som sluttet randbebyggelse langs beggegrundens grænser mod øst og nord og langs Høje Taastrup Boulevard. Facadepartier kan opføres lidt tilbagetrukket fra den egentlige facadelinie. Tag beklædes med eternit. Ydermure skal dominieres af teglstensflader i farver godkendt af byrådet, mens begrænsede facadepartier og bygningsdetaljer kan udføres af andre materialer og med andre farver.

Der bliver vejadgang til grunden fra Carl Gustavs Gade, og hovedindgangen placeres midt for bebyggelsens nordfacade. Gående og

cyklende får direkte adgang til bebyggelsen ad Høje Taastrup Boulevard.

På grundens friareal syd for bebyggelsen anlægges opholdsareal og parkeringsareal for dens brugere. Det vil bebyggelsen hørende parkeringsudlæg kan i fuldt omfang anlægges inden for lokalplanens område. Før bebyggelsen må tages i brug skal mindst 70 % af de krævede parkeringspladser være anlagt.

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



Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.17.1 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.17. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at ny bebyggelse ikke må opføres, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan (jf. lokalplan 2.17, pkt. 5.12, 6.2, 6.5 og § 12).

Af hensyn til forståelsen af denne lokalplan, er der i det følgende kort ridset op, hvilke mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke medtages i denne lokalplan.

Af betydning for det aktuelle område er ved rammelokalplan 2.17 allerede fastlagt:

- At områdets bebyggelse kun må anvendes til kontorer, administration og lignende. Boliger i facaden mod Høje Taastrup Boulevard kan dog tillades.
- At det generelt er muligt at indplacere byfunktioner, der kan være med til at gøre området til en spændende og oplevelsesrig by, dog ikke butikker.
- At vejadgang sker fra Carl Gustavs Gade.
- At privat parkering på grunden skal indrettes med mindst 58 pladser.
- At bebyggelsens samlede parkeringsudlæg skal svare til 2 pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.
- At mindst 70 % af parkeringspladserne er anlagt inden bebyggelsen tages i brug.
- At bebyggelsens etageareal i princippet ikke må overstige 12.500 m².
- At bebyggelsen i princippet skal fremstå som sluttet randbebyggelse langs grundens vest-, nord- og østside.
- At bebyggelsen generelt kan opføres med højst 3 etager, mens den specielt langs Høje Taastrup Boulevard skal være i 3 etager.
- At tage skal hælde 20-30° og beklædes med sten eller eternit.
- At bebyggelsen skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning og TV-kabelanlæg.
- At bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloakanlæg og vandforsyning.
- At udlæg af fri- og opholdsareal udgør mindst 10 % af erhvervsetagearealet.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige 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.

Den nuværende 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 dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt og fastholdt af lokalplanen.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Den nuværende 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.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 er der mulighed for at ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen. For de arealer, der er udlagt til offentlige formål, gælder, at ejerne efter lovens § 32 under visse forudsætninger kan forlange, at kommunen mod erstatning overtager hele ejendommen.

Lokalplanen er rammebetonet og indeholder bestemmelse om, at byggeri i almindelighed forudsætter en supplerende lokalplan. Veje og lignende anlægsopgaver vil derimod kunne realiseres uden supplerende lokalplan.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt og fastholdt af lokalplanen.

Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.17.1.

Lokalplan 2.17.1 for et område mellem Høje Taastrup Boulevard og Carl Gustavs Gade nord for Skåne Boulevard.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens område.

1.1. Området afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1269/2-1-1, og omfatter del af matr. nr. 4 an og del af 4 cx Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 20. oktober 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 2. Lokalplanens formål.

2.1. Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.17 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af det i lokalplan 2.17, punkt 1.3, og kortbilag 1269/1-1-2 udlagte byggeområde Øst D og en del af fællesarealet Øst F.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål, kontor og administration. *)¹
Der må ikke indrettes butikker i området.

§ 4. Trafiksystemet.

4.1. Vejadgang ind i området må kun ske fra dets østgrænse, som vist i princippet på situationsplanen, kortbilag 1269/2-1-2. **)²

1

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 3.4 og 3.11, om bygningsanvendelse.

2

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 4.4 og bilag 1269/1-1-3 om vejadgang.

4.2. Til parkering udlægges et areal, som vist i princippet på situationsplan, kortbilag 1269/2-1-2 *),³ syd for bebyggelsen. Inden for dette areal skal der til enhver tid være etableret de for bebyggelsens beskæftigede nødvendige parkeringspladser. Der skal udlægges areal til mindst 250 pladser.

§ 5. Bebyggelses omfang og placering.

5.1. Det samlede tilladte etageareal (eksklusive kælderetageareal) må ikke overstige 12.500 m². **).⁴ Se også nedenfor under pkt. 5.2.

5.2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som vist retningsgivende på situationsplanen, kortbilag 1269/2-1-2 og facadetegningen, kortbilag 1269/2-1-3. ***)⁵

Derudover vil der inden for det med særlig signatur viste byggefelt på 10 x 10 m kunne opføres en bygningsmæssig markering. Bygningsudformning og anvendelse skal godkendes af byrådet og koordineres med en tilsvarende bebyggelse på vestsiden af Høje Taastrup Boulevard.

5.3. Bygningsfacader i skel mod fællesareal må forsynes med vinduer.

-
- 3 *) Jf. lokalplan 2.17, pkt. 4.10, 4.11 og 4.12, om privat parkering og samlet parkeringskrav. Opmærksomheden skal i øvrigt henledes på, at mindst 70 % af de krævede p-pladser skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen, jf. lokalplan 2.17, pkt. 4.13.
- 4 **) Jf. det i lokalplan 2.17, pkt. 5.5 i princippet fastlagte etageareal.
- 5 ***) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 5.8, 5.9, 9.1, 9.2 og 9.3 om bebyggelsens facadelinier, etageantal og forsyningsanlæg.

5.4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 11 m, målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade, svarende til en gesimshøjde på 10,40 m.

Opførelse kan ske uanset bygningsreglementets bestemmelse om bebyggelsens højde i forhold til naboskel og sti.

Bebyggelsen må ikke opføres med stuegulvskote mindre end 15 cm over omgivende færdiganlagt terræn.

5.5. Hvis området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

6.1. Bebyggelsen skal grundlæggende fremtræde med facader af gule tegl. *)⁶ Enkelte facadepartier kan udføres af glas og let pladebeklædning, (træ, eternit m.v.). Som efter byrådets vurdering ikke virker skæmmende.

6.2. Randbebyggelsens tage skal som helhed fremtræde som ligebenet sadeltag, og tagene kan formes med skrå flade mod gavl (valm), skrå tagflader skal beklædes med sort eternit skifer/cementtagsten eller lignende. Mindre tagflader kan udføres af glas. I forbindelse med kviste og lignende kan mindre partier af tagflader beklædes med tagdug i afvigende farver efter byrådets nærmere godkendelse.**)⁷

Enkelte bygningsdele kan udføres med andre tagformer, herunder fladt tag.

6.3. Bygningsdetaljer som søjler, bjælker, gesimser og lignende samt mindre facadepartier kan dog udføres med pudset overflade eller i andre materialer, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer, efter byrådets nærmere godkendelse.

6

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.1, om ydervægsmaterialer.

7

***) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.2, om taghældning og materiale.

6.4. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller lysegrå plastic.

6.5. Bebyggelsens hovedindgang skal orienteres mod fællesarealet nord for området.

6.6. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebygge arealer.

7.1. Ubebygget areal inden for området må kun indrettes til fri- og opholdsareal, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår af situationsplanen, kortbilag 1269/2-1-2. *)⁸

7.2. Mindre bygninger (cykelskure, udhuse og lignende) kan udføres inden for områdets friareal.

7.3. Langs områdets grænse mod syd kan hegnes med mur eller plankeværk suppleret med træbeplantning.

§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse.

8.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet fælles forsyningsanlæg, som angivet i rammelokalplan 2.17, punkterne 9.1, 9.2 og 9.3, ubebyggede arealer, jf. § 7, er anlagt og fællesarealer vest, nord og øst for bebyggelsen er anlagt i overensstemmelse med planer godkendt af byrådet.

*) Det vil sige i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 7.2, og kortbilag 1269/1-1-5 om friareal og beplantning.

§ 9. Forhold vedrørende rammelokalplan 2.17.

9.1. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.17 (vedtaget af byrådet den 20. september 1988) ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplan område:

§ 4. - pkt. 4.5 om udlæg af interne veje.

§ 4. - pkt. 4.7 og 4.8 om fordeling mellem privat- og fælles parkering.

§ 6. - pkt. 6.1 om facademateriale.
Kortbilag 1269/1-1-2 om afgrænsning af byggeområde Øst D.

Vedtagelsespåtegning.

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

Høje-Taastrup byråd, den 18. april 1989

Anders Bak
borgmester

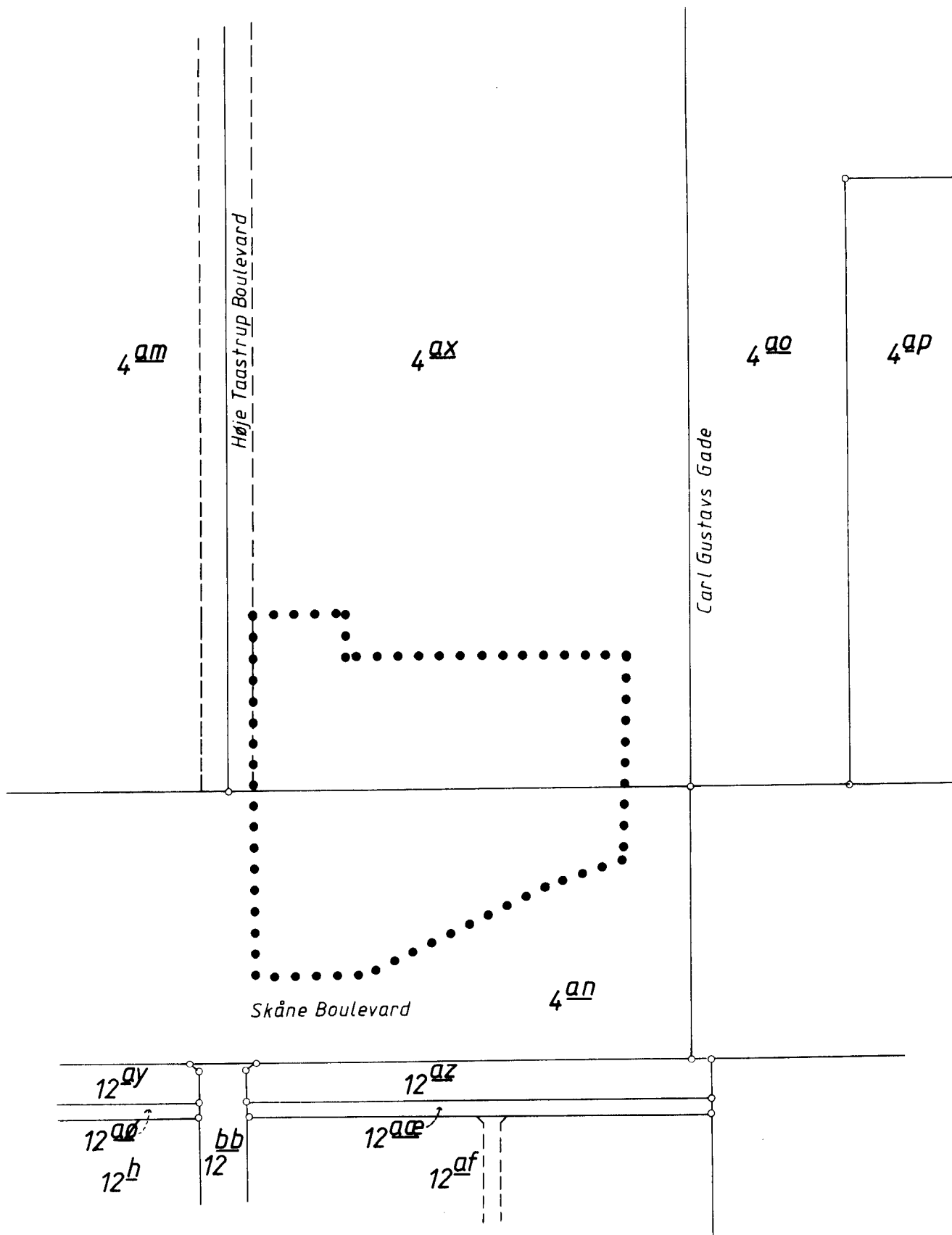
/

Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 20.06.1989 08422
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. R nr. 440


Lyst på hele matr. nr. 4 an, 4 ck og 4 cy
Høje-Tåstrup by, Høje Tåstrup.

Merete Brun
o. ass.



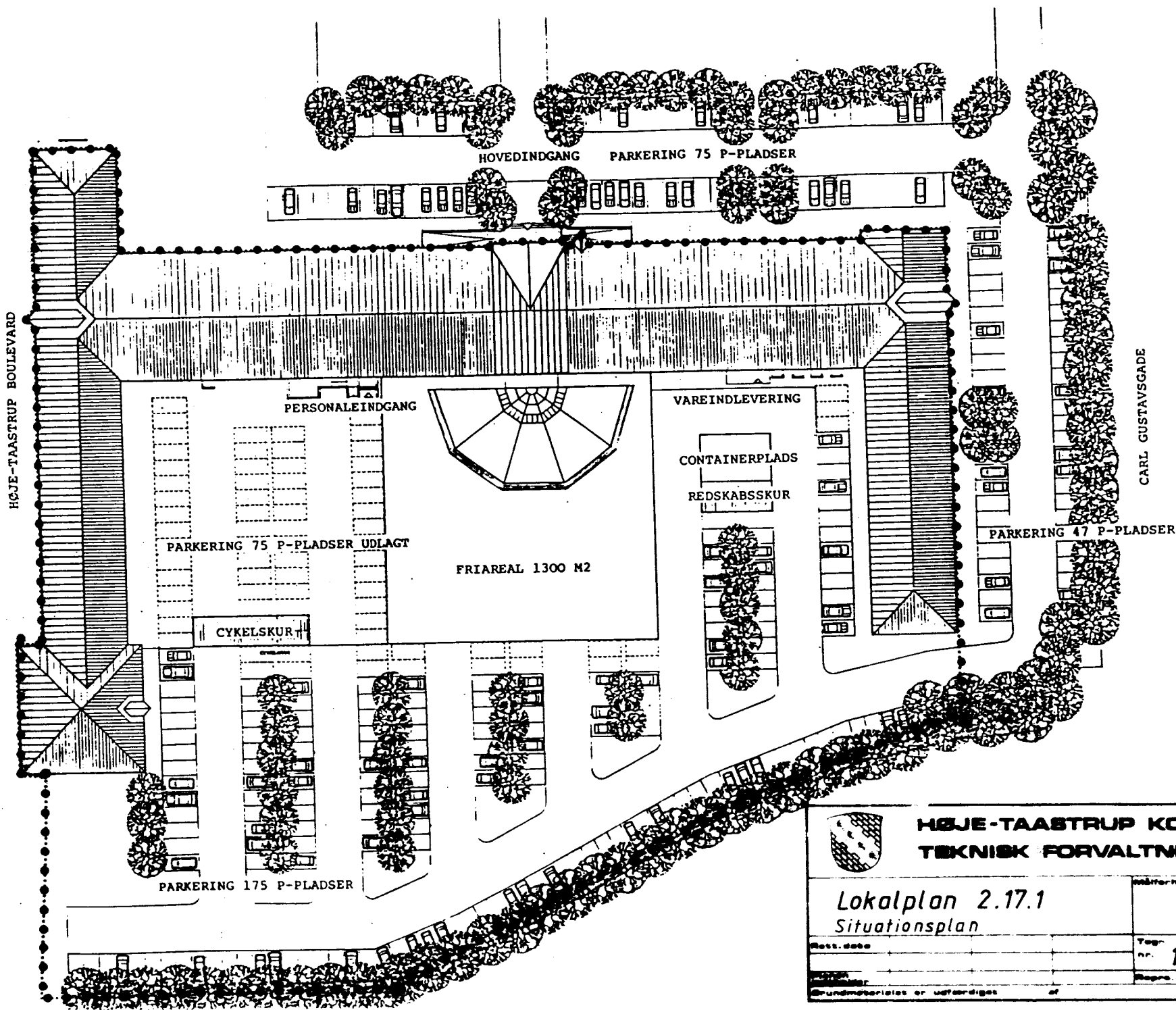
..... Lokalplangrænse


Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

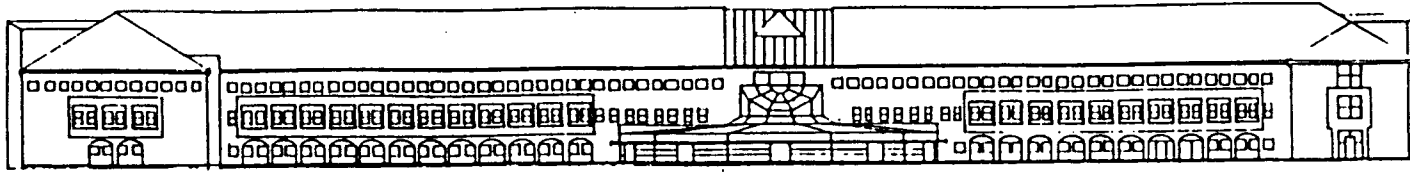
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
	TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.17.1 Matrikelplan		Målestørrelse 1:2000
Tegnet af: [signature] Dato: [date]		Konstr.: [signature] Tegnet af: [signature] Dato: [date]
Matrikelbetegnelse: [blank] Grundmaterialet er udfærdiget af: [blank]		Stedbetegnelse: nr. 1269/2-1-1 Repro dato: [blank]

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 19.10.88

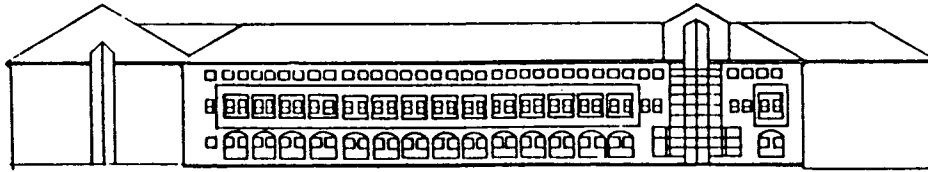




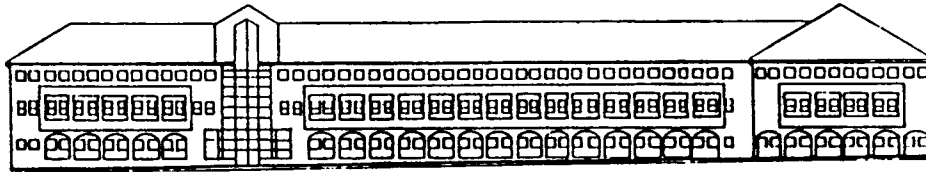
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måstørrelse:	
		Skala:	Tegnet af:
Lokalplan 2.17.1 Situationsplan		Tekn. nr.:	1269/2-1-2
Rest. dato:		Tegnet af:	Tegnet af:
Grundmateriale eller udførelse af:		Tegnet af:	



FACADE MOD SØD




FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST



FACADE MOD NORD

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Ansøjerhold: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		Sagsnr.: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Lokalplan 2.17.1 Facadetegning		Sagsnummer: 1269/2-1-3	
Dato: <input type="text"/>		Repr. dato: <input type="text"/>	
Grundmateriale nr. <input type="text"/>		af <input type="text"/>	