



Lokalplan nr. 2.17.4

Et område vest for Carl Gustavs Gade

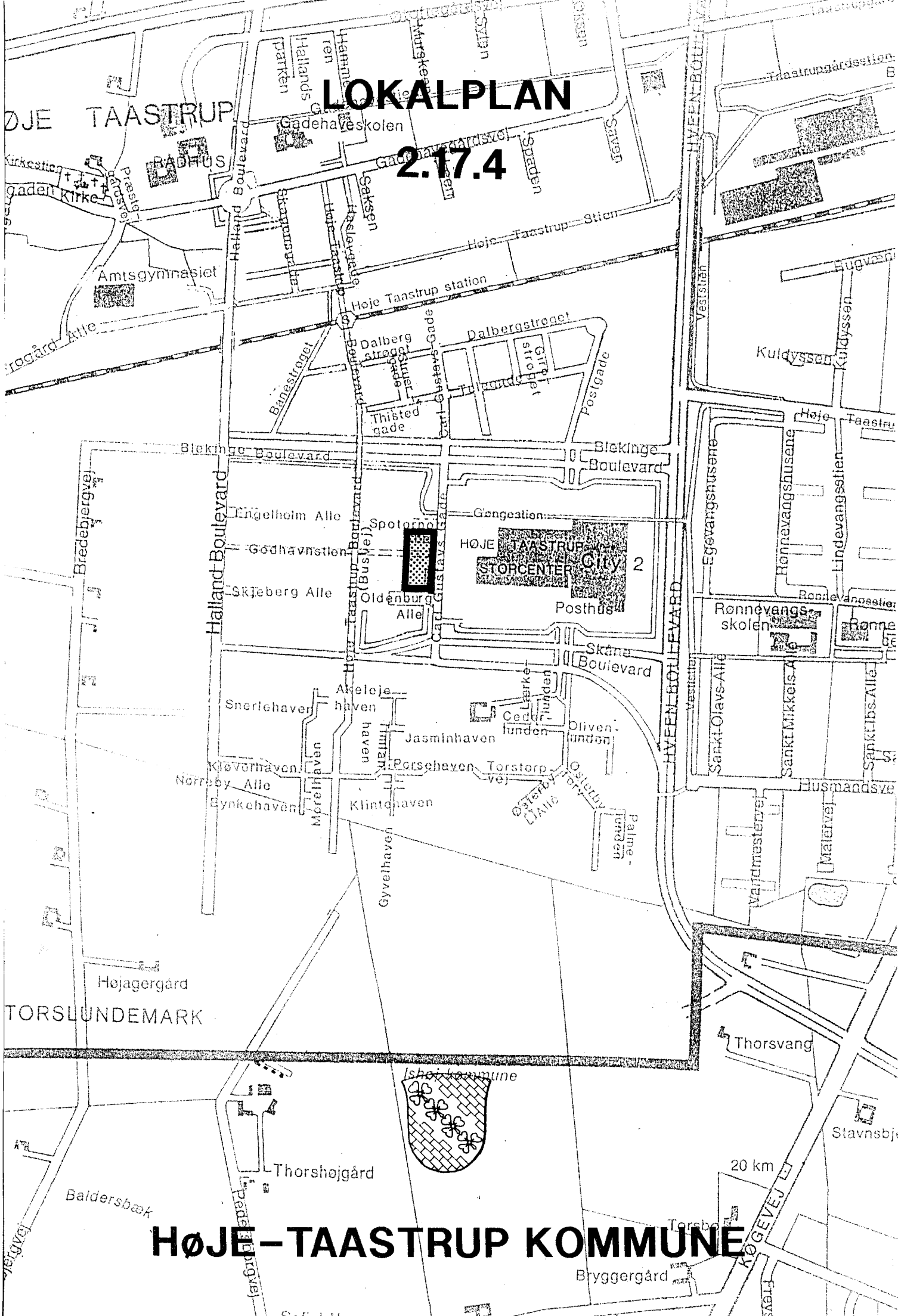
Høje Taastrup By

Bolig- og erhvervsformål

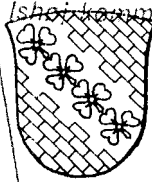
14.03.1991

LOKALPLAN

2.17.4



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

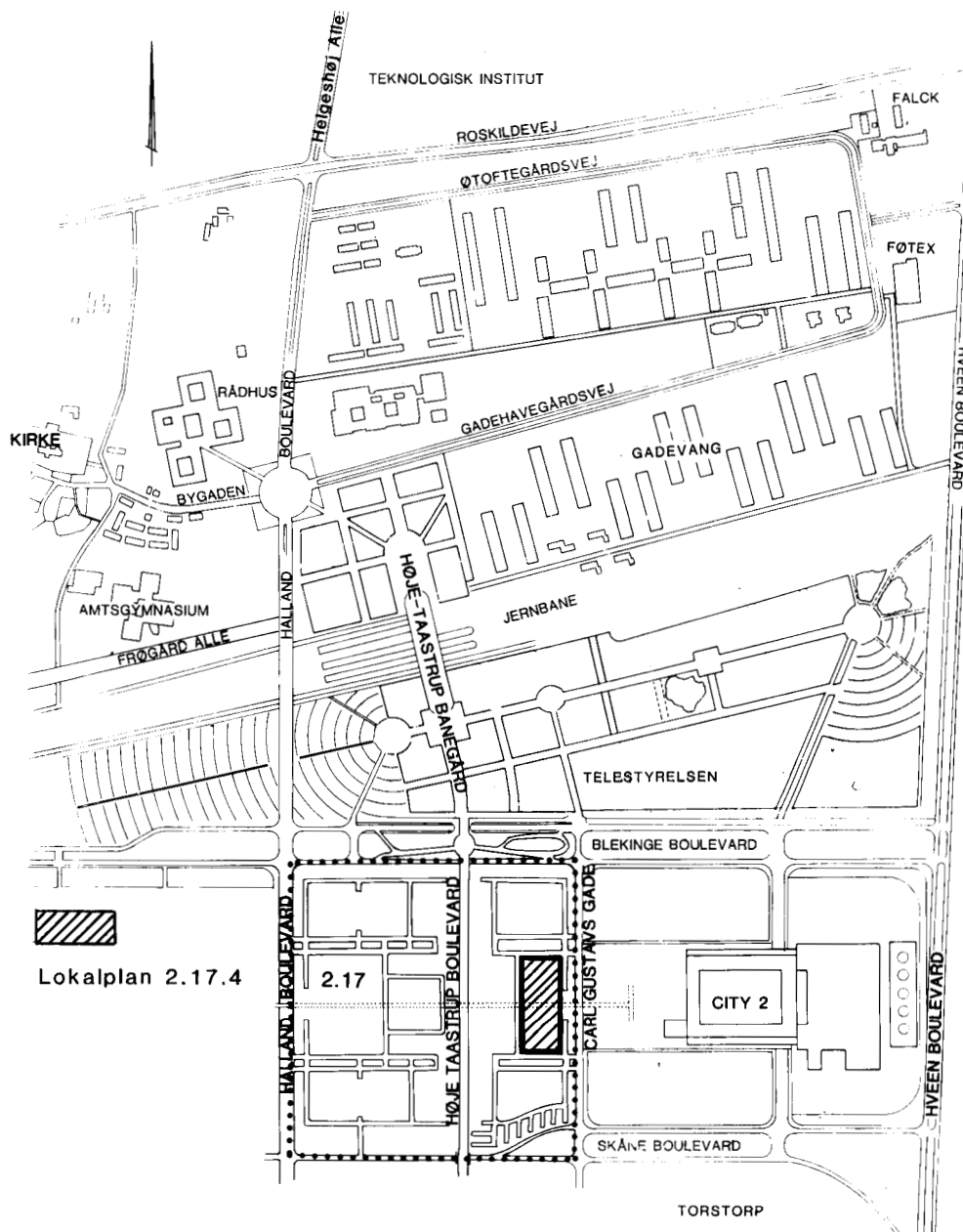
LOKALPLAN 2.17.4

For et område vest for Carl Gustavs Gade

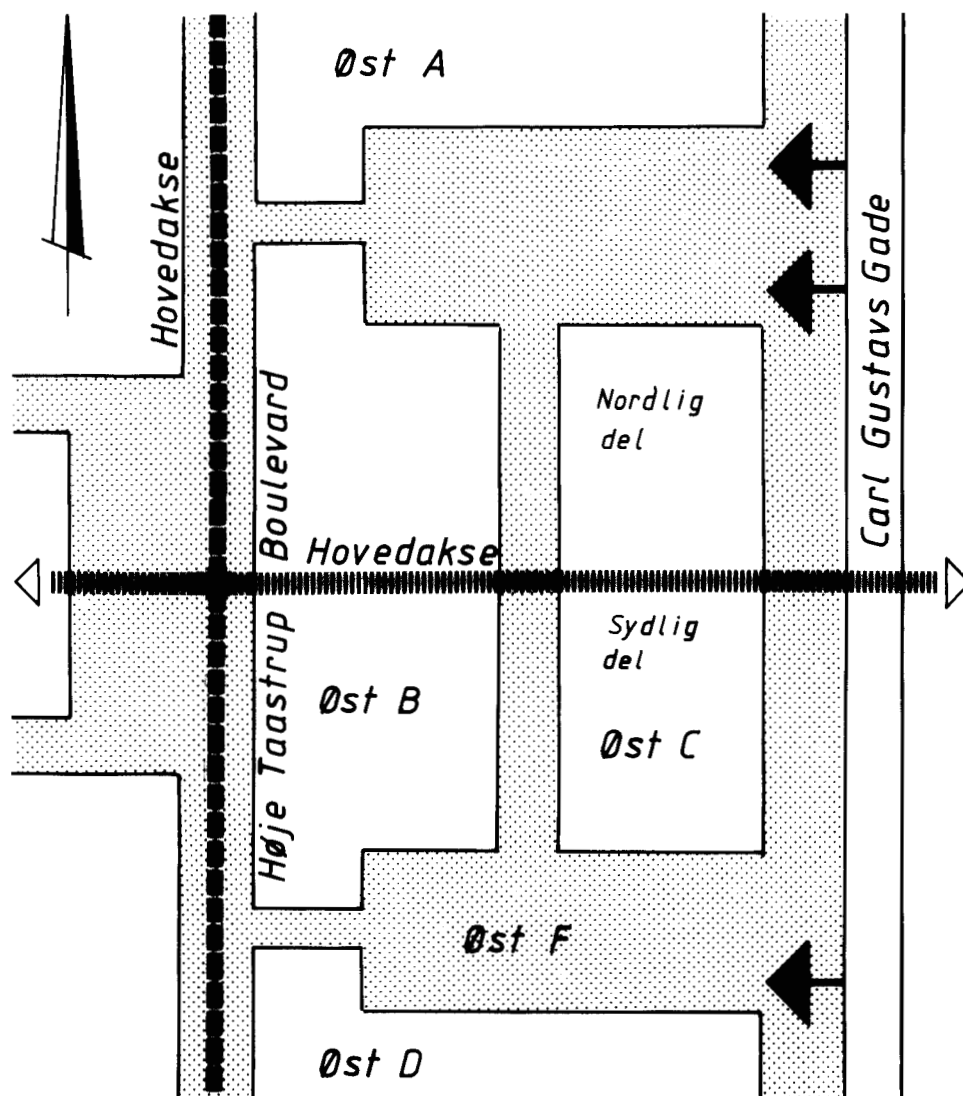
Redegørelse, lokalplan 2.17.4.

Indledning.

Lokalplan 2.17.4 omfatter et ca. 8.000 m² ubebygget areal beliggende mellem Oldenburg Allé og Spotorno Allé og grænsende op til Carl Gustavs Gade.



Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at opføre en boligbebyggelse og en erhvervsbebyggelse inden for det område, som benævnes Øst C i den rammelokalplan, der gælder for hele Høje-Taastrup byens 2. etape (lokalplan 2.17.).



Lokalplanens indhold.

Lokalplanen sikrer retningslinier for, hvordan en etagebebyggelse i byggeområde Øst C kan udformes og anvendes. Det bliver bl.a. fastlagt, at området kan udstykkes i 2 byggegrunde; 1 på hver side af en øst-vestgående cykel- og gangsti, der senere vil indgå som del af byens hovedakse med forbindelse til City 2.

Nord for stien skal bebyggelsen indrettes til boligformål, mens den syd for stien kun må anvendes til erhvervsformål. Med nordfacade langs stien kan der i erhvervsbebyggelsen indrettes butikker.

Boligbebyggelsen skal opføres som 3-etagers randbebyggelse langs den nordlige områdedels grænser mod Carl Gustavs Gade og Sportorno Allé. Grundens øvrige areal syd og vest for bebyggelsen udlægges som friareal for boligerne.

Erhvervsbebyggelsen skal opføres som 3-etagers randbebyggelse langs den sydlige områdedels tre grænser mod tilstødende vej- og parkeringsareal (område Øst F). Langs grænsen mod hovedaksen kan opføres 1-etages bebyggelse til butikker o.lign. Det interne gårdareal udlægges som friareal for erhvervsbebyggelsen.

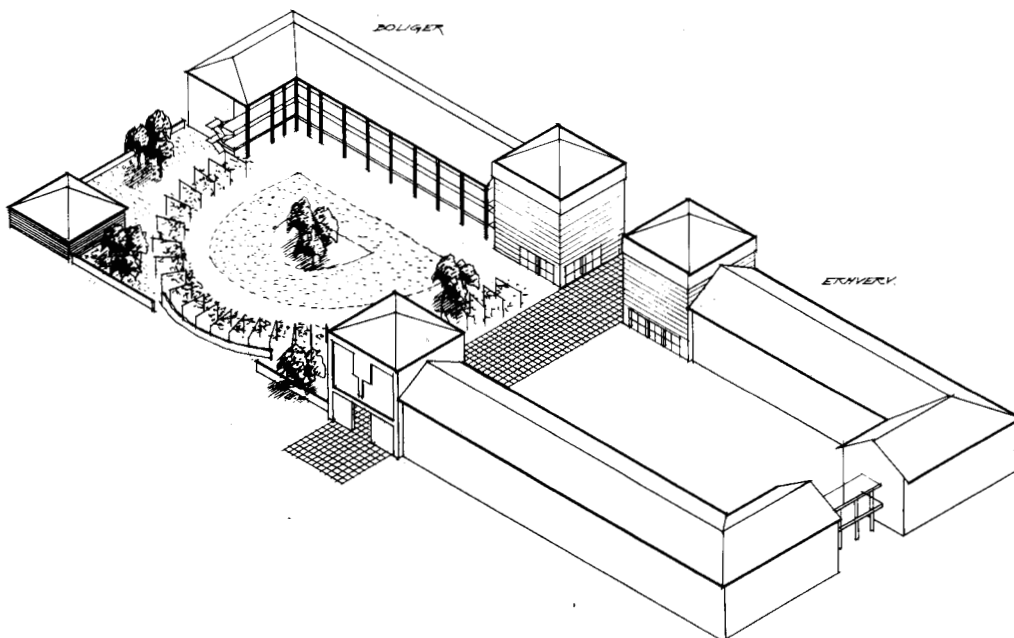
Hvor stien munder ud i Carl Gustavs Gade afsluttes både boligbebyggelsen og erhvervsbebyggelsen med et 5-etages punkthus til markering af Høje-Taastrup byens østlige hovedindgang.

Området kan i alt bebygges med 9.500 m² etageareal over terræn. Etagearealet fordeler sig med ca. 3.000 m² til boligformål og ca. 6.000 m² til erhvervsformål, heraf ca. 200 m² butikker.

Bebyggelsens ydre skal domineres af gule teglstensfacader og sorte tagflader. Visse facadepartier og bygningsdele vil kunne udføres af andre materialer og med andre farver.

Bebyggelsens anvendelse giver et beregnet parkeringsbehov på ca. 170 p-pladser. Planområdet er omgivet af tidligere sikret areal til parkering, fælles for den del af Høje-Taastrup byens 2. etape, som ligger mellem Høje-Taastrup Boulevard og Carl Gustavs Gade. Alle til bebyggelsen svarende p-pladser forudsættes anlagt i dette fællesareal (område Øst F).

Nedenstående illustration viser i fugleperspektiv karakteren af den bebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for at opføre.



Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i Høje Taastrup området fastlægger, det område (nr. 227 = Høje Taastrup bys 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 bys 2. etape (godkendt af byrådet den 20.9.1988). 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 og grundsalg 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 2.17.4 er en sådan supplerende lokalplan. Den fastlægger bestemmelser på grundlag af et givet skitseprojekt for et aktuelt byggeri omkring hovedaksen i byens østlige del - byggeområde Øst C.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.17.4 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.17. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at by bebyggelse ikke må opføres, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan (jvf. lokalplan 2.17 pkt. 5.12, 6.2, 8.4, og § 12).

For bedre at kunne forstå den supplerende lokalplan 2.17.4, er der i det følgende kort ridset op, hvilke mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke er medtaget i den supplerende lokalplan.

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

- At områdets bebyggelse må anvendes til butikker, boliger, kontorer, administration o.lign.
- At butikslokaler midlertidigt kan anvendes til kontorer eller lignende.
- At det generelt er muligt at indplacere byfunktioner, der kan være med til at gøre område til en spændende og oplevelsesrig by.
- At vejadgang sker fra Carl Gustavs Gade.
- At bebyggelsens samlede parkeringsudlæg skal svare til 1 plads/bolig, 4 pladser/100 m² butiksareal og 2 pladser/100 m² erhvervsetageareal.
- At mindst 70% af parkeringspladserne er anlagt, inden bebyggelsen tages i brug.
- At bebyggelsens etageareal i princippet ikke må overstige 8.900 m² plus særlige bygningsmarkeringer, hvor den øst-vestgående hovedakse møder Carl Gustavs Gade.

- At bebyggelsen i princippet skal fremstå som sluttet randbebyggelse langs alle områdets grænser.
- At bebyggelsen generelt kan opføres med højst 3 etager.
- At randbebyggelsens tage skal hælde 20-30° og beklædes med sten eller eternit.
- At bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende trafikarealer.
- At udlæg af fri- og opholdsareal udgør mindst 100% af boligetagearealet og mindst 10% af øvrigt etageareal.
- At bebyggelsen skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning og tv-kabelanlæg.
- At bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloakanlæg og vandforsyning.
- At beplantningen på parkeringsarealerne skal anlægges i overensstemmelse med den overordnede grønne plan.

**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.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.17.4.

Lokalplan 2.17.4 for et område vest for Carl Gustavs Gade.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22.december fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens område

1.1. Området afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1269/5-1-1 og omfatter del af matr. nr. 4 cx Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup samt alle parceller, der efter den 21.08.90 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

Området svarer til det i rammelokalplan 2.17 fastlagte byggeområde Øst C.

§ 2. Lokalplanens formål.

2.1. Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.17 i relation til et givet skitseprojekt for byggeområde Øst C, således at der kan opføres en boligbebyggelse nord for den øst-vestgående hovedakse og en erhvervsbyggelse syd for akse.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål og erhvervsformål (kontor, administration, butik o.lign.) i overensstemmelse med den på kortbilag 1269/5-1-2 viste arealanvendelsesplan.^{1*)}

Af etagearealet kan max. 6.500 m² anvendes til erhvervsformål (kontor o.lign.), heraf ca. 200 m² til butikker. Ca. 3.000 m² kan anvendes til boligformål.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 3.10 og 3.11 om bygningsanvendelse.

§ 4. Trafiksystemet.

4.1. Der udlægges areal til en 7 m. bred øst-vestgående cykel- og gangsti (hovedakse) med beliggenhed, som vist på situationsplanen, kortbilag 1269/5-1-3. ^{2**)}

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

5.1. Det samlede etageareal (eksklusive kælderetageareal) må ikke overstige 9.500 m².

5.2. Bebyggelsen må kun udformes efter retningslinierne vist på situationsplanen og facadetegningen, kortbilagene 1269/5-1-3 og 1269/5-1-4. ^{3***)}.
Opførelsen kan ske uanset bestemmelserne i Bygningsreglement 1982, kapitel 3 om bebyggelsens højde i forhold til vej, naboskel og sti samt anden bebyggelse på samme grund.

5.3. Indgangspartier, karnapper, søjler, pilastre og lignende bygningsdele kan udføres som bygningsfremspring indtil 0,5 m. ud i trafikareal, når fremspringet ikke er til ulempe for arealets anvendelse.

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

5.5. Den til enhver tid etablerede bebyggelse skal fremstå som en helhed.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

6.1. Områdets bebyggelse skal gives et helhedspræg med hensyn til ydervægsmaterialer, tagdækningsmaterialer, tagformer og -hældninger.

**)

Det vil sige i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 4.6. I øvrigt forudsættes vej- og parkeringsanlæg omkring lokalplanområdet udlagt og indrettet iflg. lokalplan 2.17, pkt. 4.5, og 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12 og 4.13.

***)

I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 5.1, 5.9, 5.13 og 6.4.

- 6.2. Bebyggelsen skal grundlæggende fremtræde med facader af gul tegl i nuancer godkendt af byrådet. I murstensbånd o.lign. kan anvendes andre farver godkendt af byrådet. ^{4****)}

Enkelte facadepartier kan udføres med pudset overflade, af glas eller af let pladebeklædning i farver godkendt af byrådet.

Synlige bygningsdele som sokler, søjler, bjælker, gesimser o.lign. kan udføres af beton.

- 6.3. Tagflader skal beklædes med sort eternitskifer og udføres som saddeltag med 20-30° hældning. Sadeltage kan formes med skrå flade mod gavl (valm). ^{5*****)}

Mindre tagflader kan udføres af glas.

Enkelte bygningsdele og mindre bygninger kan udføres med andre tagmaterialer og -former, herunder fladt tag.

Tagflader på kviste, tårne o.lign. bygningsdele samt på mindre bygninger kan fremtræde med andre farver godkendt af byrådet.

- 6.4. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.
- 6.5. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.6. Facadens endelige udformning skal godkendes af byrådet.

§ 7. Ubebyggede arealer.

- 7.1. Ubebygget areal må kun indrettes til fri- og opholdsareal efter en af byrådet godkendt plan.

****)

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

*****)

I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.2 om taghældning og -materialer.

7.2. Mindre bygninger (cykelskure, udhuse o.lign.) kan udføres inden for områdets friareal.

7.3. Hvor der ikke opføres bygninger i skel mod de omgivende gader/stier skal etableres en markant afgrænsning efter byrådets nærmere godkendelse. Ved boligbebyggelsen skal der således mod nord og vest etableres en havemur.

§ 8. Udstykning.

8.1. Området kan udstykkes i to byggegrunde, som vist på kortbilag 1269/5-1-1.

Nye skel kan placeres i forhold til bygninger efter de samme principper for placering, som i medfør af § 5.2 er gældende for bygninger.

§ 9. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.

9.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug.

- før fællesareal uden for området (jvf. rammelokalplan 2.17, pkt. 3.9, 4.8 og 4.9 om område Øst F) er anlagt i overensstemmelse med planer godkendt af byrådet.⁶*****)
- før den er tilsluttet fælles forsyningsanlæg, som angivet i rammelokalplan 2.17, pkt. 9.1, 9.2 og 9.3.
- før bebyggelsen er tilsluttet fælles varmforsyning efter byrådets anvisning (fjernvarme). Der gælder et forbud mod elvarme.

§ 10. Forhold vedrørende rammelokalplan 2.17.

10.1. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.17 (vedtaget af byrådet den 20.9.1988) ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplans område:

*****)

Grundejers anlægsforpligtelse er fastlagt ved deklaration angående fællesanlæg i Høje Taastrup byens 2. etape (østlig del), tinglyst den

- § 3. - Punkt 3.3. 2. og kortbilag 1269/1-1-2 om zone forbeholdt butikker og boliger.
- § 5. - Punkt 5.5 om butikker (2.000 m² butikker ændres til kontorer)
- Punkt 5.8 om sluttet randbebyggelse langs udpegede facadelinier jvf. kortbilag 1269/1-1-5.
 - Punkt 5.9, 2. afsnit om påbudt etageantal på 3 langs øst-vestgående hovedakse.
 - Punkt 5.9, 3. afsnit om maksimalt 2 etager jvf. kortbilag 1269/1-1-5.
 - Punkt 5.10 om påbudt arkade langs øst-vestgående hovedakse.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendommen.

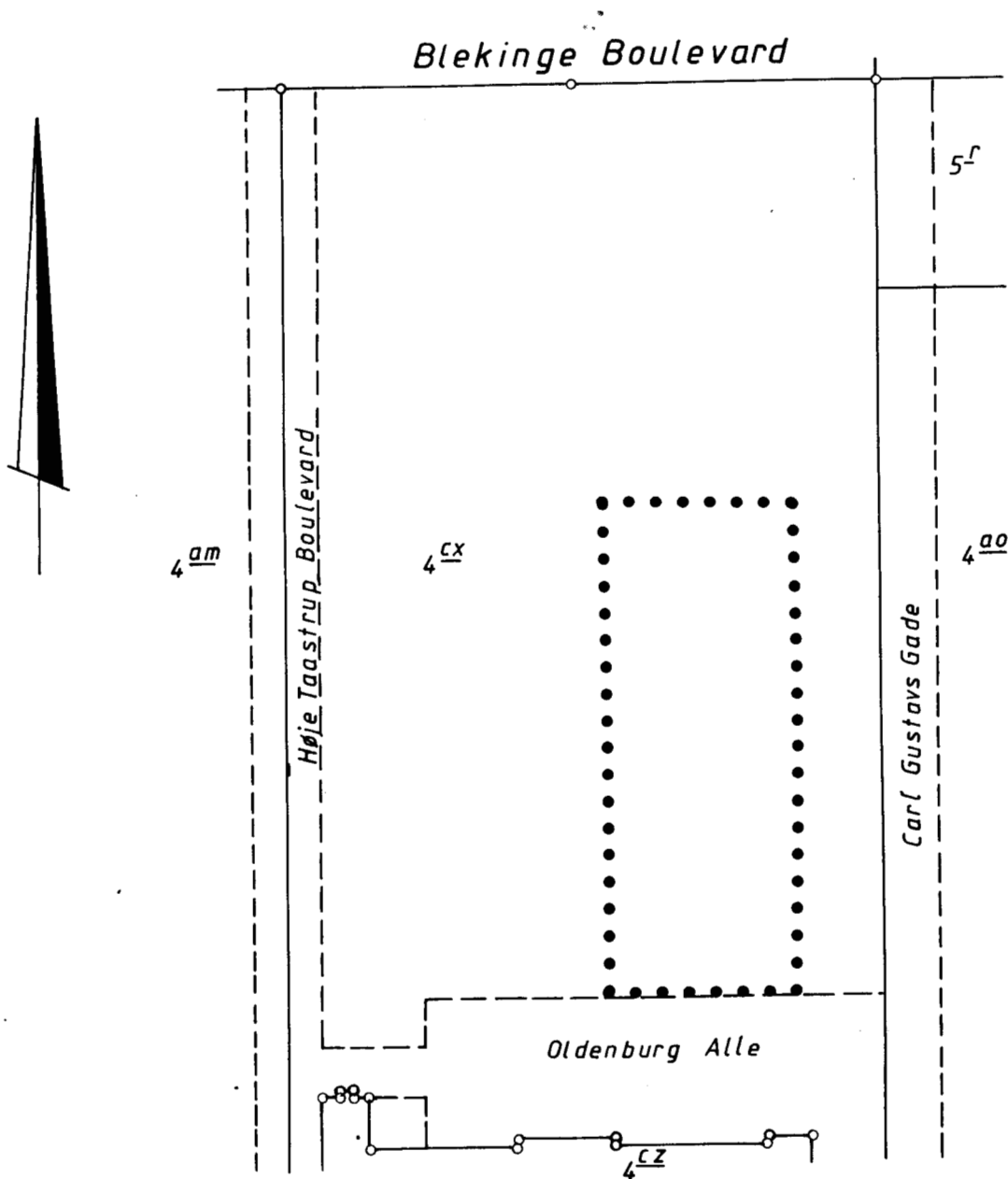
Høje-Taastrup byråd, den 22. januar 1991.

Anders Bak
borgmester

/
Børge Larsen
teknisk direktør


INDFØRT I DAGBOGEN
14.03.91 03788
RETTEEN I TÅSTRUP
LYST.AKT. X NR. 106
lyst på m.nr. 4 cx Høje Tåstrup,
Høje Tåstrup.
sign.

Merete Bruun
oass.

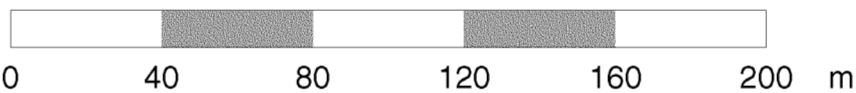


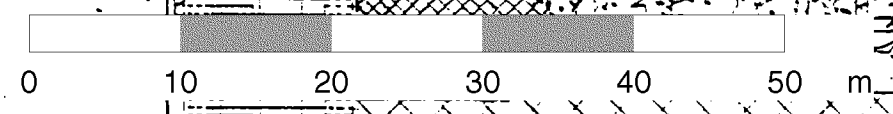
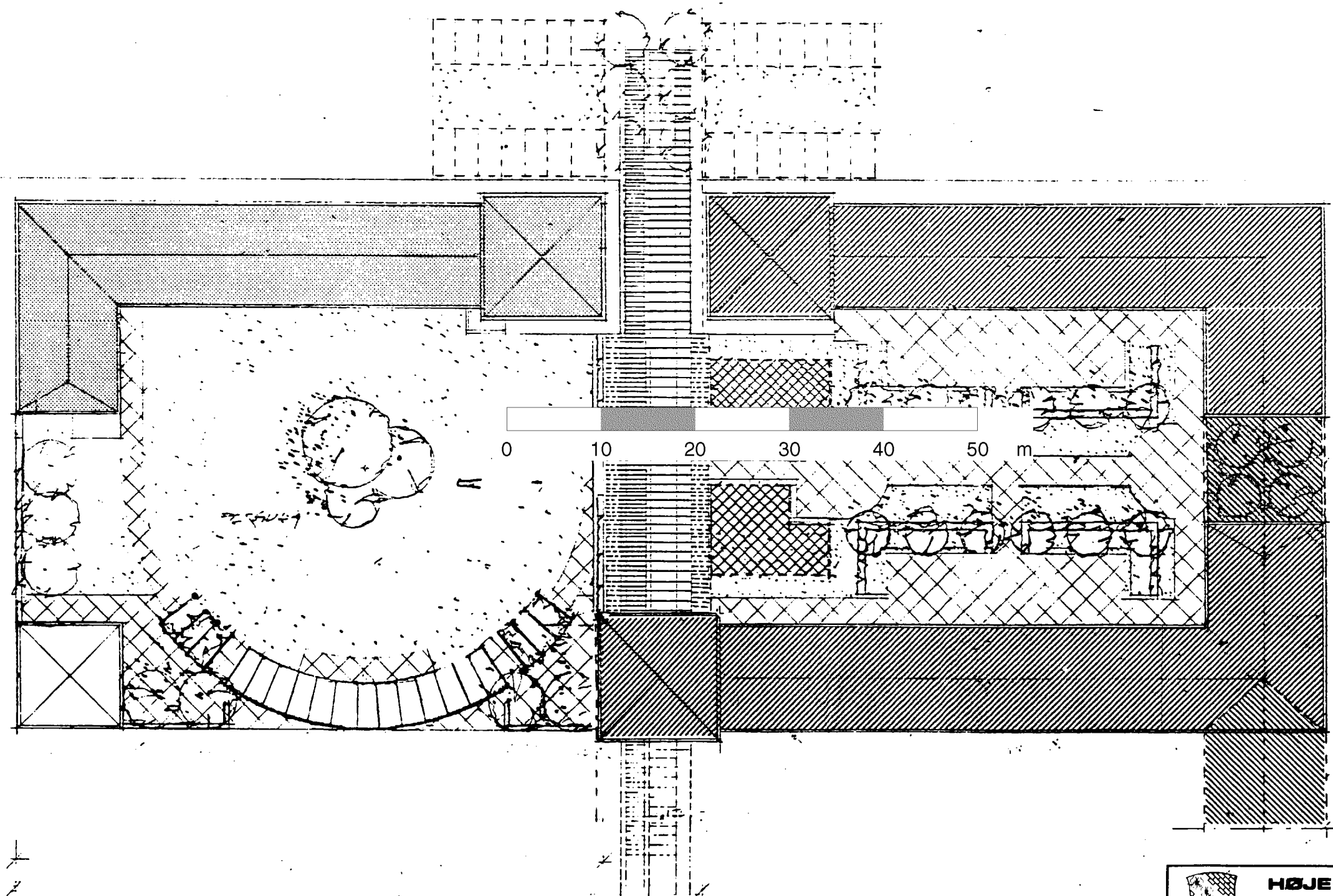
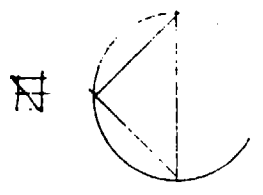
..... Lokalplangrænse





Del af Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltørhold	Konstr.		
		Tegn.	aug 90	E. Ke	
Lokalplan 2.17.4 Matrikelplan		1:2000	Godk.		
Rekt. dato		Tegn. nr.	1269/5-1-1		
Planen indeholder:		Repro. dato			
Grundmaterialet er udfærdiget af					

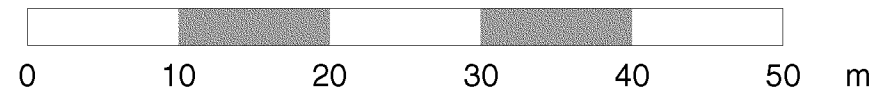
Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 21.8.90





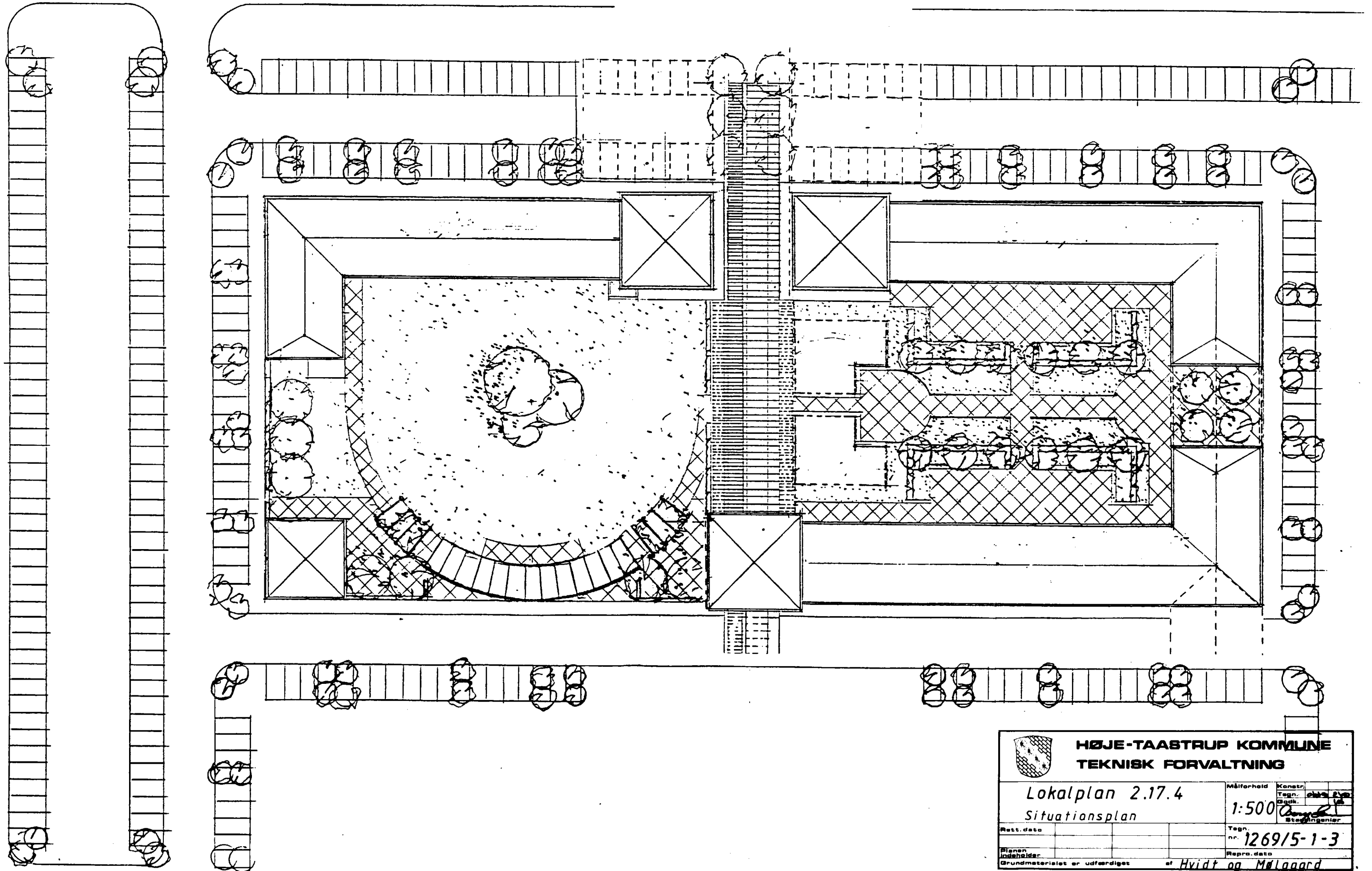
-  *Boliger*
-  *Erhverv*
-  *Evt. Butikker*
-  *Evt. Erhverv*


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	
		Konstr.	Tegn.
Lokalplan 2.17.4 Anvendelsesplan		Målestok	1:500
Rest. dato		Tegn. nr.	1269/5-1-2
Blasen indleveret		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af		Hvidtoft Mølgaard	



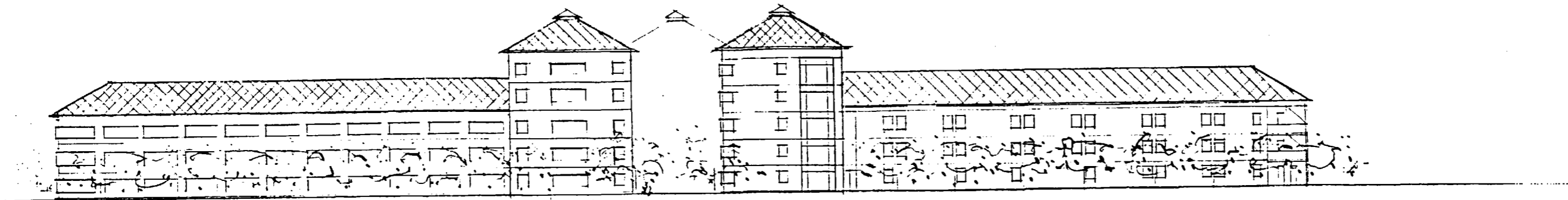


CARL GUSTAVS GADE

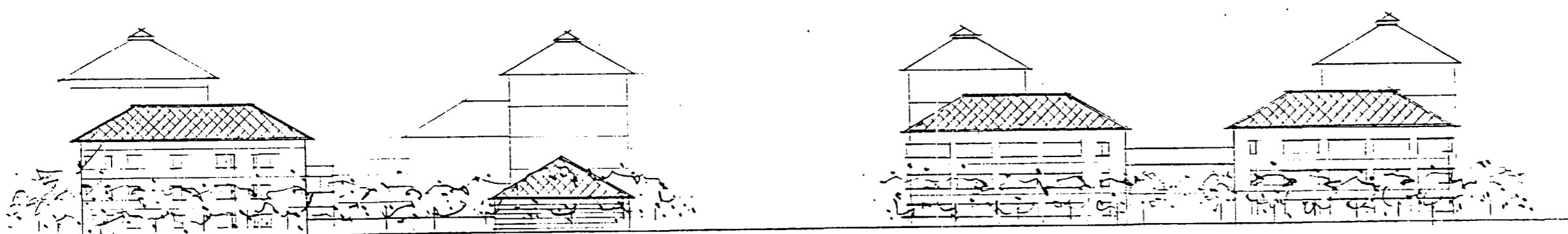


		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.17.4		Målerhold	Konstr.
Situationsplan		1:500	Tegn. <i>Chas. A. V.</i>
Rest. dato		Tegn. nr.	1269/5-1-3
Bilens indehaver		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af		Hvidt og Mølgaard	



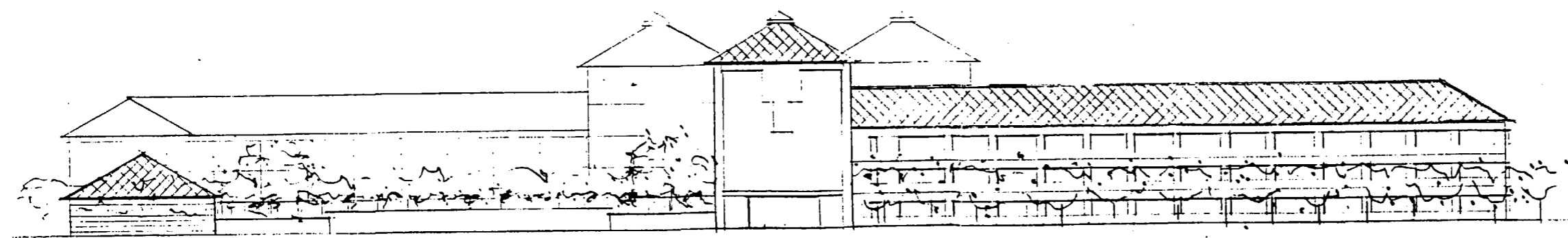


FACADE MOD ØST




FACADE MOD NORD

FACADE MOD SYD



FACADE MOD VEST

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold		Konstr.
		1:500		Tegn. <i>[Signature]</i>
Lokalplan 2.17.4 Facade og opstalter		Tekn. nr. 126915-1-4		Godk. <i>[Signature]</i> Byrådsingeniør
Rett. dato: _____ Blasen indgår i: _____ Grundmaterialet er udfærdiget af Hvidt og Mølgaard		Repro. dato: _____		

