



Lokalplan nr. 2.17.5

Et område øst for Halland Boulevard

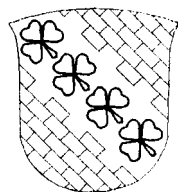
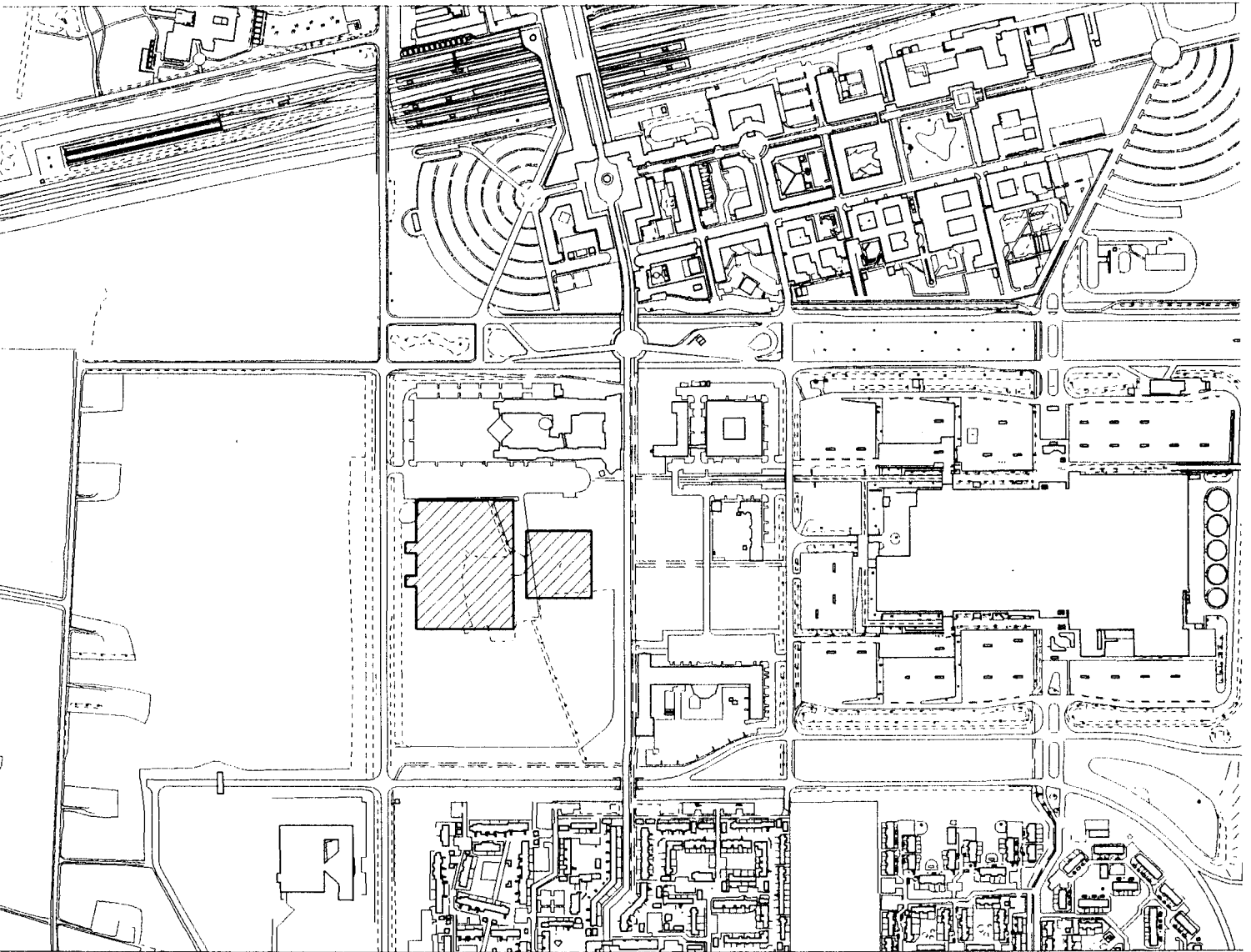
Høje Taastrup By

Etageboligbebyggelse og park

10.04.1996

LOKALPLAN

2.17.5



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.17.5

Et areal i Høje Taastrup øst for Halland Boulevard mellem Engelholm Alle og Skjeberg Alle.

Indholdsfortegnelse.

Indledning.....	2
Forholdet til anden planlægning.....	2
Lokalplanens indhold.....	3
Bæredygtig udvikling.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
§ 1. Lokalplanens område.....	6
§ 2. Lokalplanens formål.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Trafiksystemet.....	6
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 7. Ubebyggede arealer.....	8
§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	9
§ 9. Udstykning.....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9

Redegørelse, lokalplan 2.17.5.

Indledning.

Lokalplanen omfatter arealet mellem Engelholm Alle og Skjeberg Alle i Høje Taastrup Byens 2. etape.

Arealet afgrænses desuden af Halland Boulevard mod vest og Høje Taastrup Boulevard mod øst.

Lokalplanens delarealer omgives af arealer, der skal indrettes til interne veje og bilparkering for den vestlige del af Høje Taastrup Bys 2. etape.

Lokalplanen er primært udarbejdet for at give mulighed for at opføre en bebyggelse på arealet nærmest Engelholm Alle, som forsøgsbyggeri. Forsøgsbyggeriet er resultatet af en konkurrence om fornyelse af dansk boligbyggeri udskrevet af Erhvervsfremme Styrelsen i samarbejde med Boligministeriet, specielt med henblik på "proces- og produktudvikling i byggeriet". Men lokalplanen er ikke til hinder for at andre byggerier, herunder også andre forsøgsbyggerier kommer til at udfylde de rammer lokalplanen fastlægger.

Forholdet til anden planlægning.

I lokalplan 2.17 for hele Høje Taastrup bys 2. etape (godkendt af byrådet den 20. september 1988) er formuleret hovedretningslinjer for opbygning af en integreret, bymæssig bebyggelse.

Lokalplan 2.17 er en rammelokalplan, der foruden at fastlægge grundlaget for byggemodning sikrer hovedretningslinjer 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.

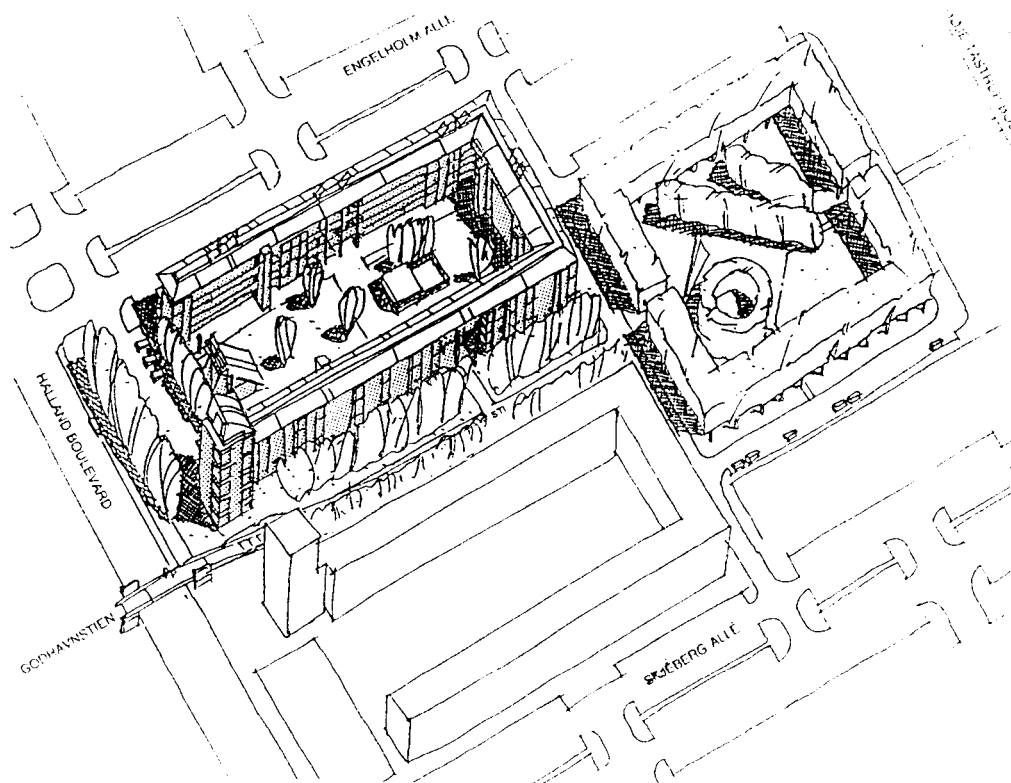
Lokalplan 2.17.5 fastlægger supplerende bestemmelser for boligbyggeri på delområdet benævnt Vest B, hvor der for den nordlige halvdel foreligger et skitseprojekt. Ligesom der fastlægges supplerende bestemmelser for delområdet benævnt Vest D, der udlægges til bypark.

Lokalplan 2.17.5 skal betragtes som til-læg til rammelokalplan 2.17. Der er derfor en række mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke medtages i denne lokalplan.

Lokalplanens indhold.

Denne lokalplan sikrer retningslinjerne for hvordan bebyggelsen skal fremtræde, som en sluttet 3-etagers randbebyggelse langs de tilgrænsende vejarealer og mod byrummet omkring Godhavnstien, og med 2 5-etagers tårnbygninger, der markerer stiens krydsning med Halland Boulevard.

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



Ydermure skal domineres af teglstensflader i farver godkendt af byrådet, mens begrænsede facadepartier og bygningsdetaljer kan udføres af andre materialer og med andre farver. Tag beklædes primært med sort eternitskifer.

Der bliver kørende adgang til bebyggelserne fra henholdsvis Engelholm Alle og Skjeberg Alle.

Ud over boligbebyggelsen på den vestlige del af lokalplanens område, sikrer planen retningslinjer for udformning af byparken på arealet nærmest Høje Taastrup Boulevard.

**Bæredygtig
udvikling.**

Det er byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune, skal stræbe efter en udvikling, der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Specielt hvor der er tale om forsøgsbyggeri, som gerne skulle pege fremad, er det byrådets opfattelse, at det bæredygtige element bør have en fremtrædende placering ved planlægningen af byggeriet.

1. Kvalitet. Bygningsanlægget skal være af høj kvalitet. Målet er, at området i mange år fremover, skal være et godt boligområde. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.
2. Energi. Bygningsanlægget skal indrettes og opføres sådan, at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.
3. Vand. Bebyggelsen skal indrettes sådan, at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsvivning eller opsamling. (f.eks. bilvask, havevanding m.v.).
4. Affald. Bebyggelsen skal indrettes, således at mulighederne for at udnytte de ressourcer, der findes i husholdningernes affald bliver bedst mulige.

**Lokalplanens
retsvirkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller iøvrigt 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.

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.17.5.

Lokalplan 2.17.5 omfatter et område i Høje Taastrup øst for Halland Boulevard mellem Engelholm Alle og Skjeberg Alle.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens område.

1.1. Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2.17.5/1, og omfatter del af matr.nr. 4 am Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 16.10.1995 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 de i lokalplan 2.17, punkt 1.3 og kortbilag 2.17.5/2 udlagte delområder vest B og vest D.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Områderne VB 1 og VB 2 må kun anvendes til etageboligbebyggelse med tilhørende faciliteter.

3.2. Område VD må kun anvendes til park.

§ 4. Trafiksystemet.

4.1. Kørende adgang til område VB1 må kun finde sted fra Engelholm Alle, og den vest for beliggende parkeringsgade. Tilsvarende vejbetjenes VB2 fra Skjeberg Alle og parkeringsgaden. Se kortbilag 2.17.5/2.

4.2. Til parkering skal udlægges 1 bilplads pr. bolig.

Hvert af delområderne VB1 og VB2 har en andel på 65 p-pladser i de omgivende fælles p-arealer, evt. resterende parkeringskrav skal udlægges på egen grund.

For område VB1, hvor boligtalet er fastsat til 82, betyder det at der skal udlægges 17 p-pladser på egen grund.*)

§ 5. Bebyggelses omfang og placering.

5.1. Det samlede tilladte etageareal (eksklusive kælderetageareal) må ikke overstige 5.900 m² i hvert af delområderne VB1 og VB2. Det tilladte etageareal indbefatter de tårnbygninger, der i rammelokalplan 2.17 er vist ved Godhavnstiens skæring med Halland Boulevard, idet tårnbygningerne indpasses i bebyggelsen.

5.2. Område VD skal i princippet forblive ubebygget. Der vil dog kunne opføres enkelte mindre bygninger i 1. etage til offentlige eller lignende almene formål.

5.3. Bebyggelsen skal i princippet opføres med en placering og i et omfang, som vist retningsgivende på situationsplanen, kortbilag 2.17.5/2 aksonometrien kortbilag 2.17./4 og facadetegningen, kortbilag 2.17.5/3.

5.4. Bebyggelsen skal opføres som sluttet bebyggelse i skel mod de omgivende veje og pladser med etageantal, som det fremgår at kortbilag 2.17.5/4. Afstanden mellem facaderne mod byrummet omkring Godhavnstien fastsættes til 32 m, idet afstanden ved de i stk 5.1 nævnte tårnbygninger dog reduceres til 24 m. Facaderne placeres symmetrisk omkring stien.

5.5. Indgangspartier, karnapper, søjler, pilastre og lignende bygningsdele kan med byrådets tilladelse anbringes inden for gadeareal, når gadearealets anvendelse ikke hindres.

*) Jf. tinglyst deklARATION og lokalplan 2.17 pkt. 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.

5.6. Ved evt. etapevis opførelse, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

§ 6. Bebyggelses ydre fremtræden.

6.1. Bebyggelsen skal grundlæggende fremtræde med facader af gule tegl i nuancer godkendt af byrådet. *)

Enkelte facadepartier kan udføres af glas og let pladebeklædning, (træ, eternit, metal m.v.). Som efter byrådets vurdering ikke virker skæmmende.

6.2. Randbebyggelsens tage skal som helhed fremtræde som sadeltag, og tagene kan formes med skrå flade mod gavl (valm), skrå tagflader skal beklædes med sort eternit skifer. Mindre tagflader kan udføres af glas. **)

Bestemmelsen er ikke til hinder for etablering af anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

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 materiale, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer, efter byrådets nærmere godkendelse.

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

§ 7. Ubebyggede arealer.

7.1. Ubebygget areal inden for boligområderne må kun indrettes til fri- og opholdsareal, parkeringsareal m.v. Opholdsareal skal have en størrelse, der mindst svarer til 100% af etagearealet.

7.2. Mindre bygninger (cykelskure, udhuse og lignende) opføres inden for boligområdernes friarealer.

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

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

7.3. Det ubebyggede byrum omkring Godhavnsstien mellem bebyggelserne på VB1 og VB2 skal indgå i de to bebyggelses opholdsarealer og planlægges og anlægges efter en fælles plan.

7.4. Delområde VD skal indrettes i overensstemmelse med de principielle retningslinjer, der fremgår af kortbilag 2.17.5/2. Den indbyrdes placering af de elementer, der indgår i byparken skal dog nærmere detaljeres jf. også § 5, stk. 5.2., og under hensyntagen til den på side 4 omtalte bæredygtige udvikling.

§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse.

8.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet den kommunale renovationsordning og de fælles forsyningsanlæg, som angivet i rammelokalplan 2.17, punkterne 9.1, 9.2 og 9.3, ubebyggede arealer, jf. § 7, er anlagt og fællesarealer er anlagt i overensstemmelse med deklaration tinglyst 15.2.1991.

§ 9. Udstykning.

Udstykninger må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen, når grunde- ne tilpasses deres anvendelse.

Vedtagelses- påtegning.

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 1991) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje Taastrup byråd den 19. marts 1996

Sign.

Anders Bak
borgmester

/
Allan Vendelbo
kommunaldirektør

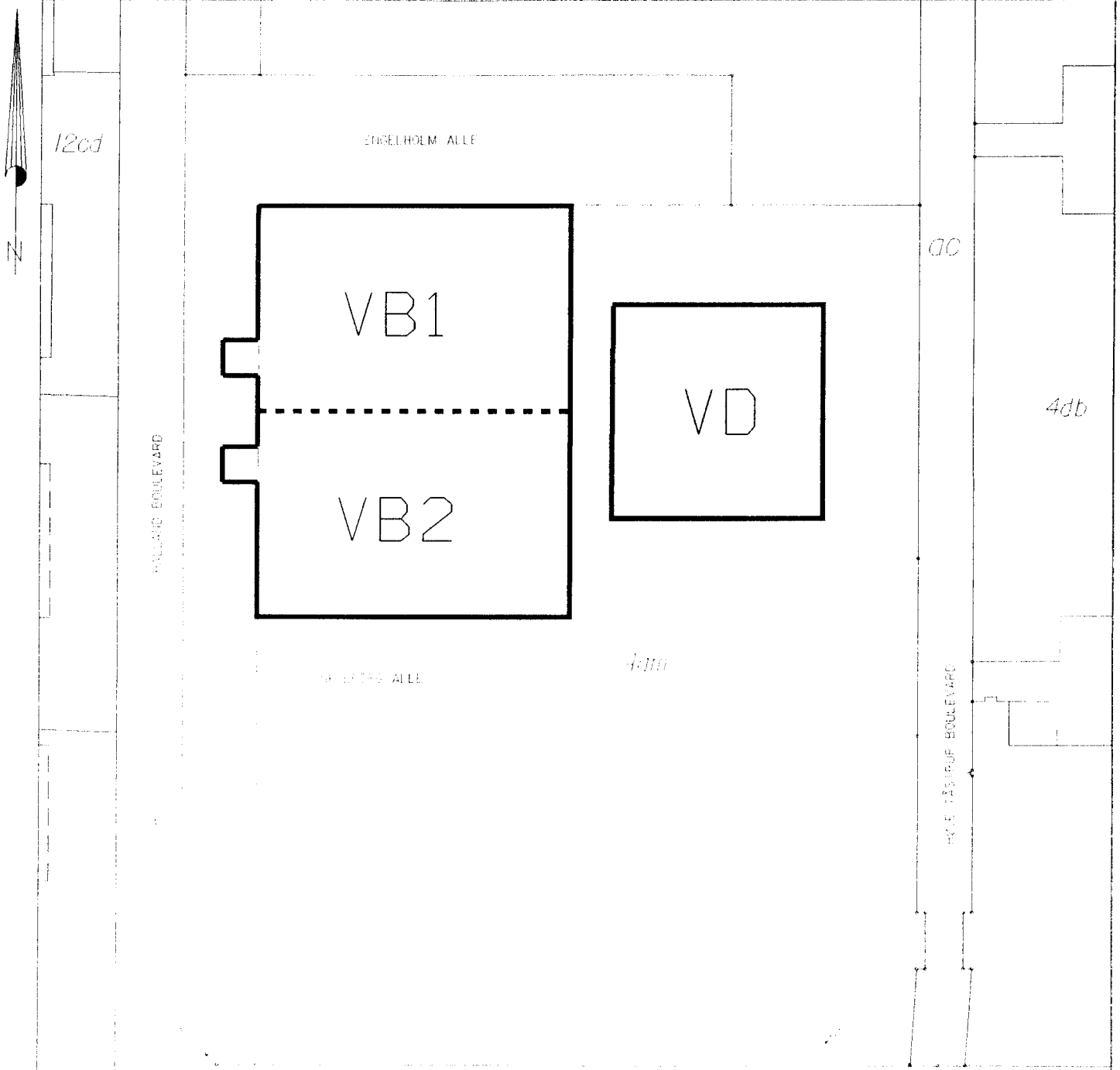
Lyst den 10.04.1996 under nr. 9319

Lyst på matr.nr. 4 am Høje Taastrup by,
Høje Taastrup.

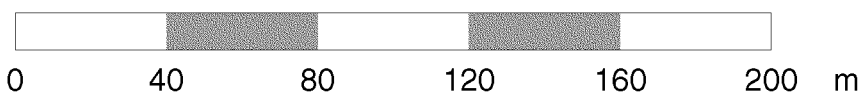
Retten i Taastrup

Sign.

Grethe Hansen



- Byggedokumentation
- Deformering



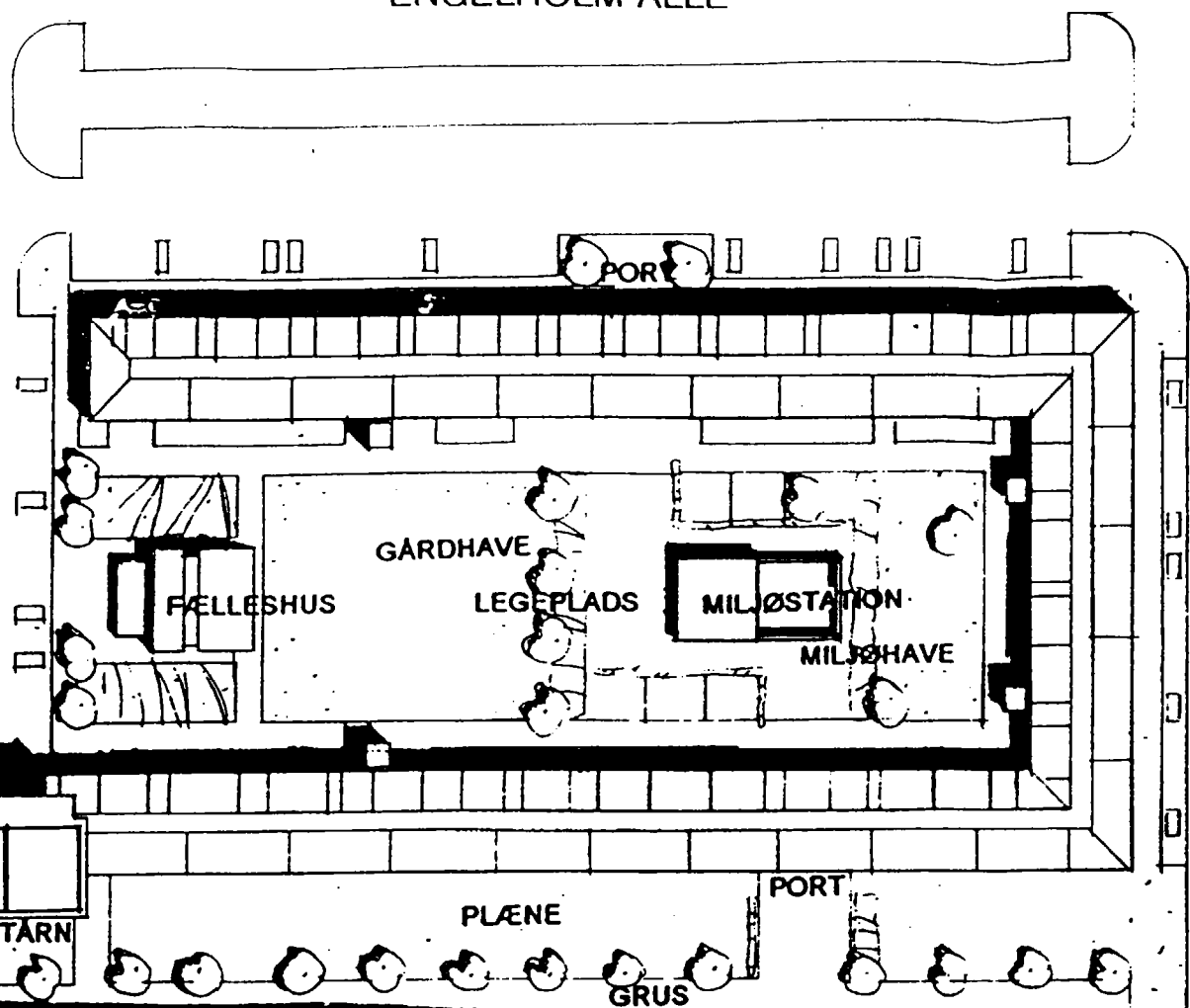
Byggetilladelse nr. 100/2017 af 12. oktober 2017

Materialet er udarbejdet i samarbejde med DDM Projekt

Holten Lokalehistoriske Forening		
Indholdsfortegnelse	Målestok	Dato: 28.10.2019
J.nr.: 217/1	Målestok: 1:100	Tegner:
HOLTEN LOKALHISTORISKE FORENING Bredgade 26 2650 TÅSINGE		Tlf: 4991 2000 Fax: 4991 2000

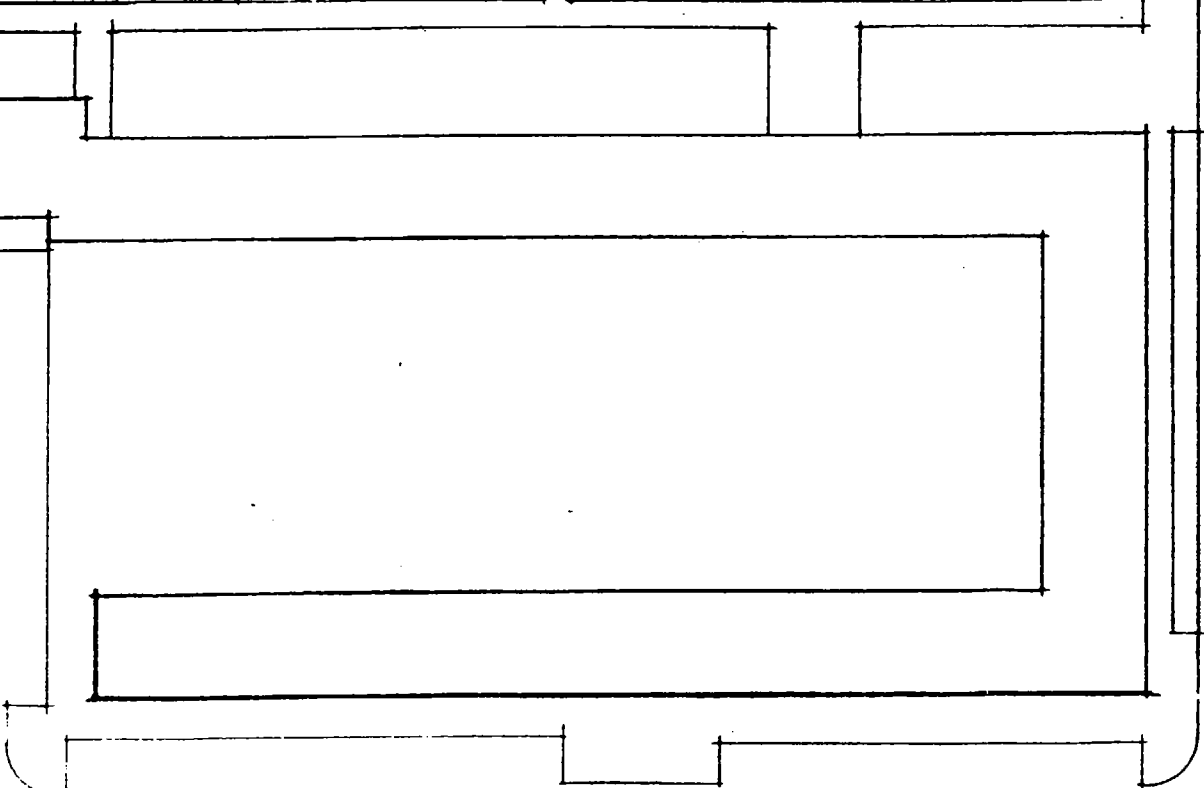
ENGELHOLM ALLE

HALLAND BOULEVARD

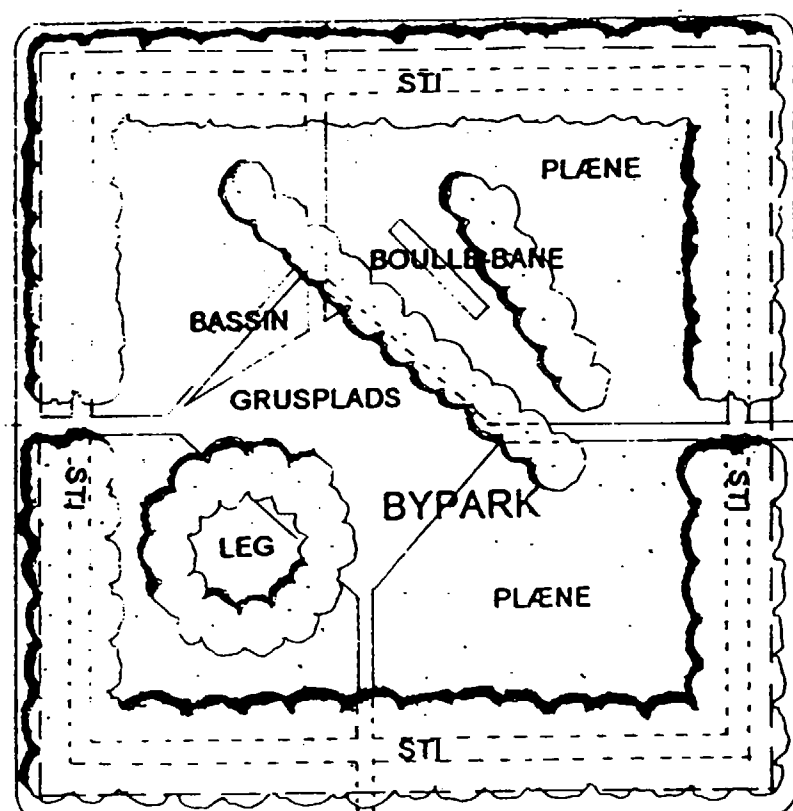
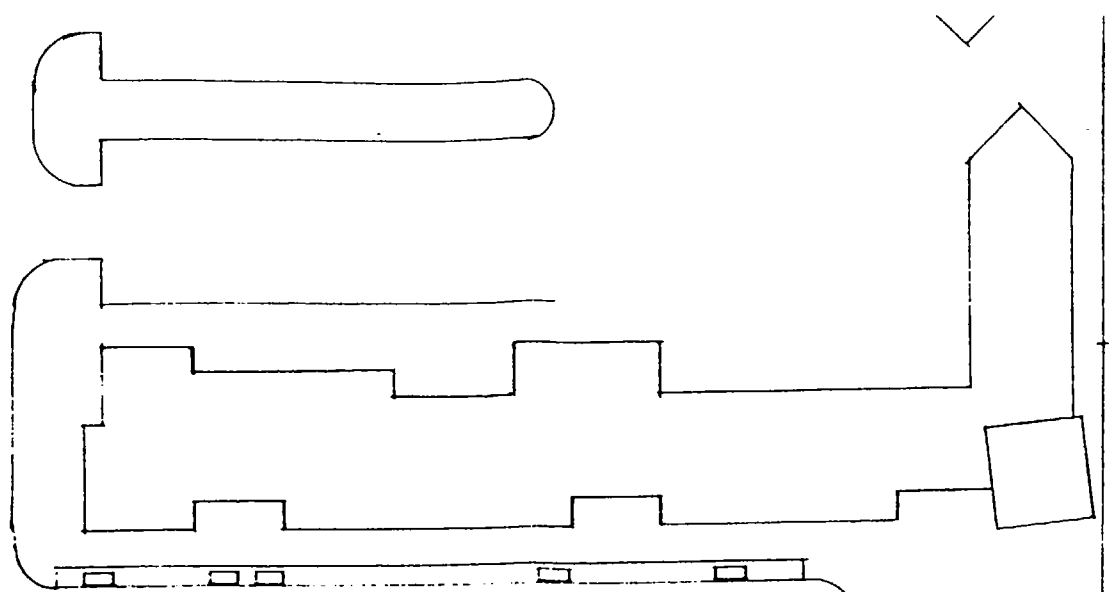
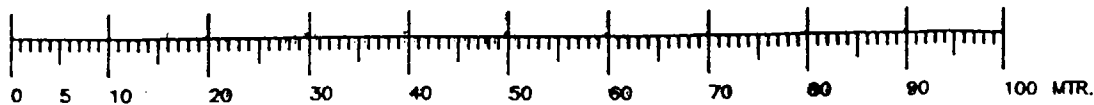


GANGERO

GODHAVNSTIEN



SKJEBERG ALLÉ



OMRÅDE VEST D

PLADS

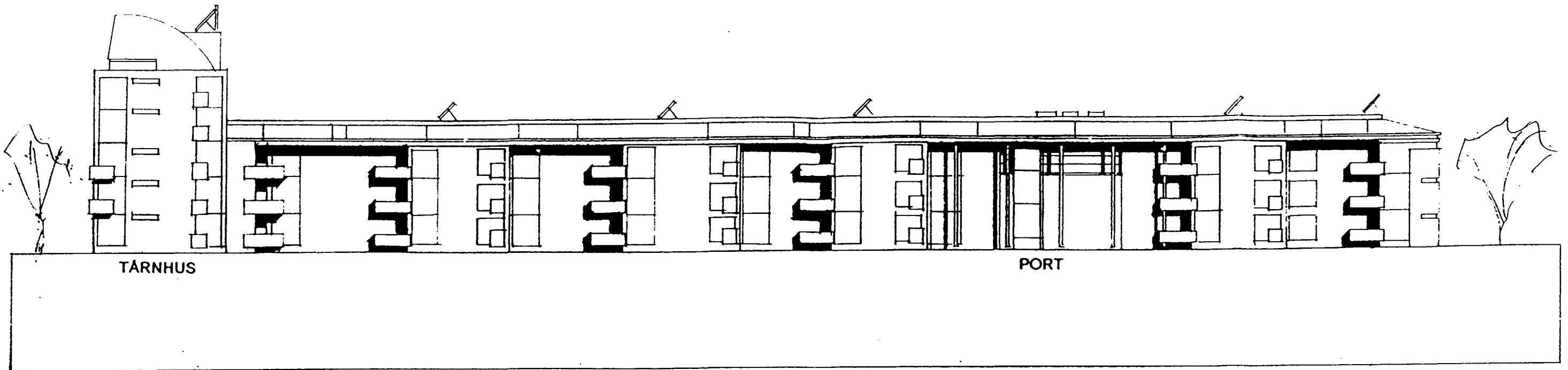
PLADS

HØJE TÅSTRUP BOULEVARD

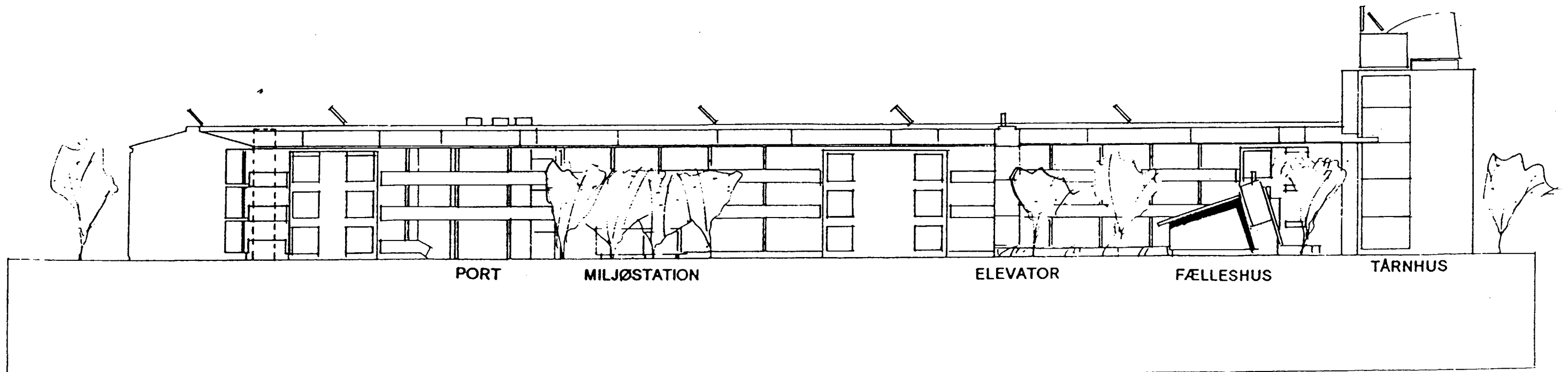
HØJE-TÅSTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 2.17.5
 Illustration/bebyggelspl.


Plan nr.	2.17.5/2
Plan dato	
Udarbejdet af	
Godkendt af	

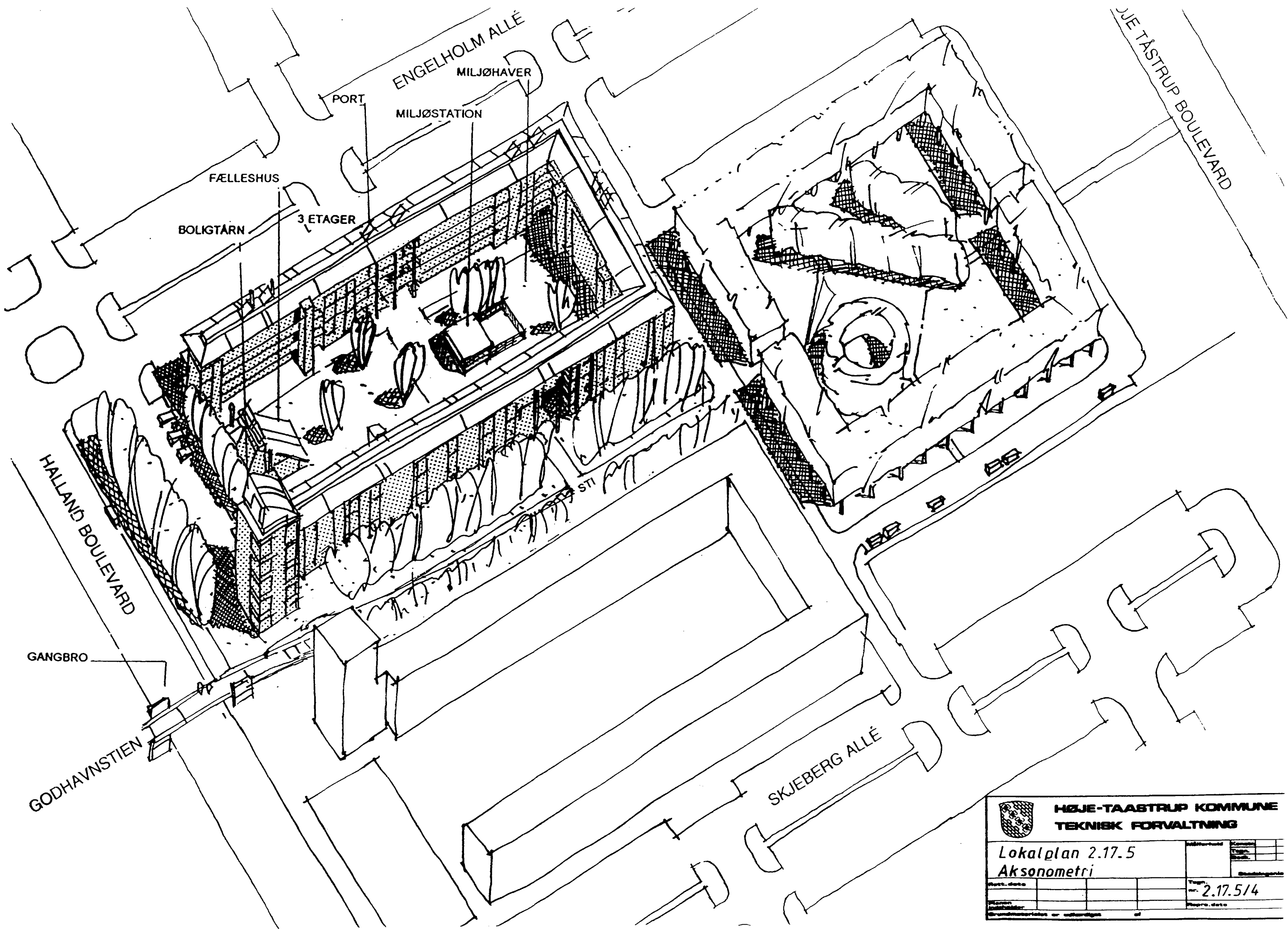



FACADE, GODHAVNSTIEN



FACADE, GÅRDSIDE/INDGANGSSIDE

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok:	
		Tegnet af:	
Lokalplan 2.17.5 Facader		Tegnet af:	
Dato:		nr. 2.17.5/3	
Udarbejdet af:		Revideret af:	
Godkendt af:		Dato:	



 HØJE-TÅSTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Dato: _____ Tegnet af: _____ Godkendt af: _____	
		Projekt nr.: 2.17.5/4 Revis. dato: _____	
Lokalplan 2.17.5 Aksonometri		Dato: _____ Revis. dato: _____	