



Høje Taastrup Station

Bleking Boulevard

Halland Boulevard

CITY 2

Hveen Boulevard

Skåne Boulevard

Torstorp

## LOKALPLAN 2.17.9

Blandet bolig og Erhverv i  
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.17.9

### Indhold:

#### Redegørelse

3

Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Miljøvurdering .....	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	8
Fortidsminder .....	8
Bæredygtig udvikling .....	9

#### Lokalplanens bestemmelser

10

§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning .....	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	11
§ 5. Udstykning .....	11
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering .....	12
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning.....	14
§ 10. Skiltning .....	14
§ 11. Ubebyggede arealer .....	15
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	16
§ 13. Energiforbrug og miljø.....	16
§ 14. Grundejerforening .....	16
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
§ 16. Servitutter .....	17
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	18
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger .....	18
Vedtagelsespåtegning .....	18

#### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelkort med lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 3: Luftfoto med delområder
- Bilag 4: Situations- og bebyggelsesplan
- Bilag 5: Oversigtsperspektiv
- Bilag 6: Facade mod Høje Taastrup Boulevard
- Bilag 7: Perspektiv af plads mod Høje Taastrup Boulevard
- Bilag 8: Snit gennem bebyggelse



## Redegørelse

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.17.9 omfatter et område beliggende i Høje-Taastrup by ud til Høje-Taastrup Boulevard, mellem Spotor-no Allé og Oldenburg Allé

### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt udarbejdet af områdets ejer og principgodkendt af Byrådet.

Lokalplanen skal fastlægge rammen for en bymæssig bebyggelse omfattende områder med etageboligbebyggelse og kontorerhverv.

Bebyggelsen skal udgøre en del af byrummet mod Høje-Taastrup Boulevard, og skal bl.a. omfatte en pladsdannelse ud til boulevarden.

Pladsen skal spille sammen med bydelsparken beliggende vest for Høje-Taastrup Boulevard.

Byggeriet skal respektere en overordnet øst-vest gående sti.

Mod Høje-Taastrup Boulevard skal bebyggelsen udformes, så der kan indrettes butikker og lignende, når byens udvikling muliggør det.

Bebyggelsen skal ved valg af farver og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse i Høje-Taastrup by.

Boligerne skal være af god kvalitet.

Der skal desuden etableres brugervenlige og varierede opholdsarealer. Både nære opholdsarealer og arealer af mere offentlig karakter bl.a. i forbindelse med den overordnede sti, der passerer gennem området.

Parkering til boligbebyggelsen skal fortrinsvist etableres som underjordisk parkering for at skabe plads til opholdsarealer på terræn.

Bebyggelsen skal udføres så energiforbruget begrænses.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i et område til etageboligbebyggelse og et område til kontorerhverv og lignende.

Der bliver mulighed for at opføre i alt 10.700 m<sup>2</sup> boliger og 15.100 m<sup>2</sup> kontorerhverv. Her af kan en del indrettes til butikker og andre byerhverv samt fælleslokaler.

Byggeriet skal udformes, så der bliver mulighed for at indrette butikker i stueetagen ud mod Høje-Taastrup Boulevard, hvilket indebærer ekstra etagehøjde. Butiksarealerne begrænses af kommuneplanens kvoter for butikker.

Den overordnede øst-vest gående sti skal føres gennem en port åbning i bebyggelsen ud til Høje-Taastrup Boulevard. Stigennemføringen skal markeres i byggeriet ved markante arkitekturelementer i facaden.

Boligbyggeriet opføres i fire-seks etager, hvor byggeriet ud til pladsen ved Høje-Taastrup boulevard er seks etager og byggeriet ud til siderne aftrappes til fire etager.

Boligbebyggelsen skal opføres med altaner eller karnapper til de enkelte lejligheder. Boligerne skal have adgang fra trappeopgang. Der må således ikke opføres altangangsbyggeri. Boliger i bebyggelse mod Høje-Taastrup Boulevard skal have hovedindgang fra boulevarden for at fremme livet i gaden.

Der skal anlægges mindst en parkeringsplads for hver bolig. Ca. 120 af disse anlægges i parkeringskælder helt eller delvist under bebyggelsen. Der anlægges mindst 1 parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup> butiksareal og hver 50 m<sup>2</sup> til andre formål. Antallet af parkeringspladser skal i øvrigt tilpasses konkrete behov f.eks. i forbindelse med restauranter. Bebyggelsens parkerings arealer på terræn indgår i den fælles parkering for bydelen, lige som bebyggelsen har andel i den fælles parkering efter gældende bestemmelser.

Erhvervsbyggeriet udformes som en karrébebyggelse med en mellembygning og en parkeringsgade. Karréens facader opføres i vejskel. Byggeriet opføres i tre til fire etagers højde, idet der tages hensyn til lysforholdene for boligbebyggelsen. Enkelte dele af byggeriet kan opføres i fem etager.

Byggeriet skal opføres med facader i overvejende gule nuancer, og synlige dele af tagkonstruktionen skal dækkes med sorte plader.

Arealet mellem boligblokkene og erhvervsbebyggelsen anlægges som opholdsarealer.

*Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 13 giver mulighed for, at der kan optages bestemmelser i en lokalplan om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder og, erhvervsområder. Om-*

Det er i deklaration om fællesanlæg fra 1991 fastlagt hvilke grundejere, det påhviler at anlægge veje, stier, parkeringsanlæg og andre fællesanlæg indenfor lokalplanområdet. Det er hensigten, at fællesanlæggene efterfølgende skal udmatrikuleres og overdrages til en grundejerforening, der skal varetage vedligeholdelse m.m.



*råder med etageboligbebyggelse er således ikke omfattet af nærværende bestemmelser. Men også grundejere, der ikke er medlemmer af den fælles grundejerforening, kan forpligtige sig til at deltage i anlæg og vedligeholdelse af fælles jævnfør planlovens § 15, stk. 2, pkt. 9 og pkt. 11.*

Ejere indenfor lokalplanområdet er i henhold til tinglyste vedtægter af 11. maj 1992 for Grundejerforeningen Høje-Taastrup Etape II, Øst forpligtigede til at være med i grundejerforeningen. Grundejerforeningen har pligt til at overtage fællesarealer indenfor området. Forpligtigelsen kan evt. senere overgå til en grundejerforening for hele Høje-Taastrup-planens etape 2 jævnfør rammelokalplanen 2.17, § 10.

Indtil fællesarealerne er overdraget til en grundejerforening er det ejeren af den enkelte matrikel, der har ansvaret for, at lokalplanens bestemmelser om anlæggenes udformning og vedligeholdelse overholdes.

Etageboligområder er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser om oprettelse af grundejerforening. Såfremt en grundejer står udenfor grundejerforeningen, skal det ved deklaration sikres, at han opfylder lokalplanens krav til udformning, anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer, jævnfør planlovens § 15, stk. 2 pkt. 9.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Området ligger på jorderne til Egeskovgård, der fik jorden ved udskiftningen i 1786.

Området ligger i dag udyrket hen omgivet af nybyggeri.

Den overordnede sti fra City 2 til Essex Park er allerede udlagt i asfalt. Stien skal have separat cykelbane og gangbane og indenfor lokalplanområdet anlægges med asfalt og fliser som den øvrige del af stien.

### **Forhold til anden planlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2006. Det ligger indenfor rammeområde 227, der omfatter hele Høje-Taastrup by etape 2

Området ligger i det regionale center ved Høje-Taastrup Station og indenfor kommuneplanens afgrænsning af bymidten og det stationsnære område. Det planlagte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om, at tæt boligbyggeri og erhverv med mange ansatte skal placeres i det stationsnære område.

Området udlægges i rammeområde 227 til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder. Der fastlægges en bebyggelsesprocent på ca. 55 for området som helhed. Desuden fastlægges det maksimale areal for hele rammeområdet på 19.000 m<sup>2</sup> til boligformål, 9.000 m<sup>2</sup> til butiksformål, 64.300 m<sup>2</sup> til cityerhverv/kontorformål og 13.400 m<sup>2</sup> til offentlige formål. De gældende rammebestemmelser begrænser desuden generelt etageantallet til fire. Da Byrådet imidlertid har vedtaget at tillade yderligere ca. 100 boliger indenfor lokalplanområdet og en væsentlig forøgelse af erhvervsetagearealet samt godkendt projekter, der muliggør opførelse af byggeri i fem til

seks etager, vil det være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

I kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 227 udlægges 9.000 m<sup>2</sup> til butikker. I kommunens rammer for detailhandel er imidlertid kun afsat 6.000 m<sup>2</sup> til udbygning af detailhandelen i både området omkring stationen, og Høje-Taastrup planens etape 2. Der vil dog i lokalplan 2.17.9 blive udlagt tilstrækkeligt med butiksarealer til, at der kan indrettes butikker i stueetagen mod Høje-Taastrup Boulevard og ud til stien til City 2. Bebyggelsens underetage vil desuden kunne anvendes til funktioner som spisesteder/café, liberale erhverv, kulturelle formål, foreningsaktiviteter, fælleslokaler m.m. I alt bliver der mulighed for at indrette 1.600 m<sup>2</sup> til butikker. Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte butik fastlægges i kommuneplanen til 1.500 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen udlægger en overordnet øst-vest gående sti i området.

I henhold til Fingerplan 2007 skal kontorbyggeri på over 1.500 m<sup>2</sup> som hovedregel placeres indenfor et stationsnært kerneområde, defineret ved en gangafstand på max. 600 meter til nærmeste station. Det planlagte kontorbyggeri har en gangafstand på ca. 550 meter fra Høje-Taastrup station til nærmeste indgang.

Området er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet ligger indenfor lokalplan 2.17, der er en rammelokalplan for hele anden etape af Høje-Taastrup by. I følge lokalplan 2.17 kan der, indenfor lokalplanområdet opføres 3.800 m<sup>2</sup> til kontor, 5.500 m<sup>2</sup> til bolig, 6.400 m<sup>2</sup> til butik. Byrådet har godkendt, at der sker en fortætning af området med opførelse af yderligere ca. 100 boliger og en forøgelse af erhvervsarealet. Lokalplan 2.17.9 giver derfor mulighed for at opføre 10.700 m<sup>2</sup> boliger og 15.100 m<sup>2</sup> erhverv. En mindre del heraf kan indrettes til butikker og andre bymæssige formål. Lokalplanen giver således samlet en øget byggemulighed i forhold til lokalplan 2.17 på 10.100 m<sup>2</sup>. Det skal bemærkes, at lokalplan 2.17.6 fra 1996 gav mulighed for opførelse af 16.000 m<sup>2</sup> kontorbebyggelse.

I lokalplan 2.17.9 opereres med et samlet udlæg til boliger, butikker og andre byerhverv for at gøre benyttelsen mere fleksibel. Til gengæld fastlægges hvilke dele af bebyggelsen, der må benyttes til butikker og andre ikke-boligfunktioner.

Lokalplan 2.17 fastlægger generelt etagehøjden til tre etager. Lokalplan 2.17.9 udlægger bebyggelse i fire-fem etager med mulighed for enkelte bygningssektioner i op til seks etager.

Lokalplan 2.17 fastlægger, at byggeriet langs Høje-Taastrup Boulevard skal opføres med en butiksarkade. Lokalplan 2.17.9 fastholder, at byggeriet skal udformes, så der er mulighed for at indrette butikker, men fastholder kun kravet om

arkade ved pladsen, da der bliver mulighed for at indrette boliger i stueplan.

Lokalplan 2.17's bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fastholdes i lokalplan 2.17.9, idet de er tilpasset det øvrige byggeri i Høje-Taastrup by.

Lokalplan 2.17 udlægger parkeringsområder, der skal være fælles parkering for hele bydelen. Parkeringsarealerne inden for lokalplan 2.17.9 indgår i princippet i den fælles parkering for området. Dog udlægges et antal parkeringspladser til boligerne i parkeringskælder, idet der er brug for flere opholdsarealer som følge af det forøgede antal boliger.

Lokalplan 2.17 fastlægger i øvrigt bydelens vejnet, som fastholdes i lokalplan 2.17.9.

Lokalplan 2.17.9 aflyser bestemmelserne i lokalplan 2.17, hvor der er uoverensstemmelser mellem de to lokalplaner. Bestemmelserne i lokalplan 2.17 vil derudover fortsat være gældende.

Lokalplan 2.17.6 fra 27. august 1996 omfatter tilnærmelsesvist det samme område som lokalplan 2.17.9. Den er udarbejdet på grundlag af et projekt, der ikke længere er aktuelt. Bl.a. udlagde den bebyggelsen langs Høje-Taastrup boulevard til 16.000 m<sup>2</sup> erhverv og bebyggelsen mod Carl Gustavs gade til 3000 m<sup>2</sup> boliger med en bebyggelse i tre-fem etager. Planen aflyses derfor i sin helhed.

Administrationen vurderer på baggrund af eksisterende befolkningsprognoser, at kommunen vil have tilstrækkelig skole- og institutions kapacitet til den planlagte udbygning. Området skal eventuelt flyttes fra Torstorp skolens distrikt til Gadehave skolens distrikt.

Området er udlagt til fjernvarme, og vil blive forsynet af Taastrup Fjernvarmeværk.

Området er af miljøstyrelsen udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

## Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet.

Lokalplanen er grundlag for en planlagt udbygning af Høje-Taastrup by i overensstemmelse med kommuneplanen. Boliger og arbejdspladser ligger stationsnært, og området er indregnet i kommunens institutions kapacitet, og indgår i trafikplanlægning, forsyningsplanlægning m.m. Bebyggelsen af grunden vil være en færdiggørelse af området, som har været under udbygning i årtier, og vil derfor opleves som en positiv bymæssig udvikling for kommunens borgere og fremtidige beboere og ansatte.



Området henligger i græs uden vådområder. Området rummer således ikke væsentlige naturværdier eller levesteder for beskyttede arter

Kommunen finder det derfor ikke relevant at udarbejde en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

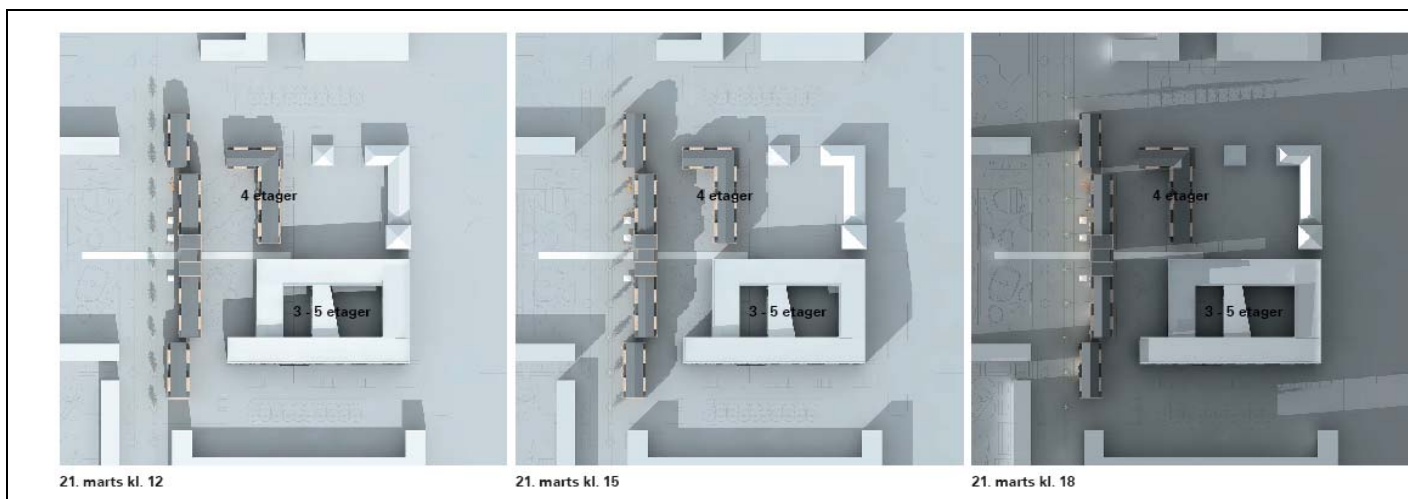
Kommunen har foretaget VVM-screening (vurdering af byggeriets regionale miljøpåvirkning). Det konkluderes, at projektet ikke er VVM-pligtigt i henhold til planlovens § 11 b.

### Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Der er taget højde for projektet i kommunens trafikplanlægning.

Af støjrapport af 29. november 2007 fra BC Lydforhold ApS fremgår, at facade støjen på de mest udsatte boliger mod Høje-Taastrup Boulevard ligger lige omkring den vejledende maksimumgrænse på 55 dB(A). Der vil næppe være støjproblemer i den øvrige del af bebyggelsen. Det anføres i lokalplanbestemmelserne, at Miljøstyrelsens vejledende normer for støj ved boliger skal overholdes.

MT Højgård har udarbejdet en række skyggediagrammer for forskellige årstider og tider på dagen for at undersøge skyggevirkningen på fællesarealet tilhørende den eksisterende boligbebyggelse nord-øst for lokalplanområdet. Diagrammerne viser, at der om sommeren stort set ikke er skyggevirkning på fællesarealet i dagtimerne, mens der ved jævndøgn vil være skyggevirkning på en mindre del af arealet. Om vinteren ligger det meste af boligafdelingens areal i skygge hvad enten, der er tale om 2 eller 4 etagers byggeri. Konklusionen er, at byggeri i overensstemmelse med lokalplanforslag 2.17.9 ikke medfører en urimelig forringelse af boligafdelingens fællesareal.



### Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet

---

fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kropedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

### **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.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse op opfylde kravene til lavenergiklasse 2 i Bygningsreglement 2008.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammer for anvendelsen og bebyggelsen af de enkelte delområder indenfor planens område.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens anvendelse, omfang og udseende, herunder skiltning og beplantning. Desuden fastlægges tilkørselsforhold og teknisk forsyning af området.

Området skal i sit udtryk og i sin infrastruktur være en integreret del af Høje-Taastrup by. Planen skal desuden sikre, at bebyggelse og friarealer udformes, så de lever op til kommuneplanens intentioner om en bymæssig og miljøvenlig bebyggelse med gode fysiske forhold for beboere og brugere.

Området skal have city-karakter med blandet bolig, kontor, service og cityerhverv som specialbutikker, klinikker, pengeinstitutter, serveringssteder, underholdning samt byfunktioner generelt. Der må dog ikke etableres lokaler med gevinstgivende spil.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 4 db samt del af 4 cx og 4 da alle af Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13. februar 2008 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles i to delområder:

Delområde B omfattende et område primært med etageboligbebyggelse, men med mulighed for butikker, liberale erhverv og forskellige byfunktioner.

Delområde E omfattende et område til erhverv: Kontor, kursusvirksomhed, butikker m.m.

Delområderne afgrænses som vist på bilag 3.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



#### § 4. Områdets anvendelse

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

##### 1. Delområde B:

Området udlægges til etageboligbebyggelse.

I stueetagen og på 1. sal i bygninger beliggende mod Høje-Taastrup Boulevard kan der ud over boliger indrettes liberale erhverv, klinikker, foreningsfaciliteter o.l.

I stueetagen i bygninger beliggende mod Høje-Taastrup Boulevard, kan der ud over bolig indrettes butikker på i alt 1.000 m<sup>2</sup> samt caféer og spisesteder.

##### 2. Delområde E:

Området udlægges til erhverv: Kontor, administration, liberalt erhverv, IT-software produktion, kursusvirksomhed o.l. I nord-fløjens stueetage mod den overordnede sti kan indrettes butikker på i alt 600 m<sup>2</sup> samt ga-deorienterede liberale erhverv.

#### § 5. Udstykning

1. Delområderne B og E udstykkes som selvstændige matrikler. Dette er ikke til hinder for yderligere udstykning af områderne.
2. Den overordnede øst-vestgående sti og de interne fordelingsveje og parkeringsarealer, som skal overtages af grundejerforeningen, udstykkes som selvstændige matrikler.

#### § 6. Veje og stier

1. Lokalplanområdet har kørende adgang fra Oldenburg Allé og Spotorno Allé.
2. Der anlægges interne veje som vist på bilag 4.
3. Vejarealer og stier skal udformes, så fodgængere og cyklister trygt og nemt kan færdes i området.
4. Adgangsforholdene skal gøres handicapvenlige for alle typer handicap. Belægninger og stigninger skal være fremkommelige, og der må ikke være umarkerede forhindringer.
5. Adgangsforhold skal i øvrigt udformes under hensyntagen til renovationskøretøjer og brandslukningskøretøjer.
6. Til udendørs belysning anvendes armaturer som anført i designmanualen for Høje-Taastrup By.
7. En overordnet sti med forbindelse til City 2 og Halland Boulevard løber gennem området som vist på bilag 4. Stien har et trace på syv meter og anlægges med separat gang- og cykelsti belagt med asfalt og fliser som den del, der passerer Hallands Enge bebyggelsen. Dette kan dog fraviges, hvor stien passerer gennem bebyggelsen mod Høje-Taastrup Boulevard.

## § 7. Parkering

1. Til parkering anlægges mindst én parkeringsplads for hver bolig. For boliger over 120 m<sup>2</sup> anlægges to parkeringspladser. Ca. 120 af disse anlægges i parkeringskælder indenfor delområde B.
2. Til erhvervsformål, kontorer o.l. anlægges mindst og én parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> etageareal.
3. Til butikker og andre gadeorienterede erhverv anlægges mindst én parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup> etageareal.
4. Parkeringspladser anlægges i princippet som vist på kortbilag 4.
5. Parkeringspladser på terræn skal have en bredde på mindst 2,5 meter. Parkeringspladser i parkeringskælder skal have en bredde på mindst 2,3 meter.
6. Parkeringspladser skal ikke nødvendigvis anlægges indenfor samme delområde, som den bebyggelse, der udløser parkeringskravet.
7. Parkeringspladser skal som hovedregel indgå som en del af bydelens fællesparkering.
8. Der skal anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser pr. 40 parkeringspladser. 1 til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og en til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter. Handicappladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt. Handicapparkeringspladser skal i øvrigt udformes efter gældende SBi-anvisning.
9. Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede eller placeres indendørs. Et antal pladser skal være tilgængelige som gæsteparkering.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsen skal tilnærmelsesvis opføres med en placering som vist på bebyggelsesplanen bilag 4.
2. Her ud over kan ikke opføres andre bygninger undtagen halvtage til overdækket cykelparkering.
3. Bebyggelsen opføres med facade ud mod veje og pladser, så gadeforløbet markeres. Underfacaden kan dog trækkes tilbage, så der dannes en arkade.
4. Altaner, gesimser, karnapper og andre bygningsfremspring kan i en højde af minimum 2,8 m over fortovet etableres med indtil 70 cm fremspring over vejskel.
5. Butikker kan højst have et areal på 1.500 m<sup>2</sup>.
6. Område B:

- 6.1 Indenfor område B kan opføres i alt 11.500 m<sup>2</sup> til boliger (dog højst 120 beboelseslejligheder), butikker (højst 1000 m<sup>2</sup>), serviceerhverv, fælleslokaler m.v. (Se § 4 pkt. 1). Arealerne er eksklusive kælderrum (i overensstemmelse med pkt. 5.6).
  - 6.2 Bebyggelsen skal opføres i 4-6 etager som vist på den rummelige illustration, bilag 5, således, at bebyggelsen er højst ud til torvet mod Høje-Taastrup Boulevard.
  - 6.3 En etage kan ikke gives en større højde end 3.1 meter pr. modul. Stueetagen mod Høje-Taastrup Boulevard og pladsen skal dog opføres med en modulhøjde på mellem 3,5 og 4,3 meter således, at der kan indrettes butikker m.m.
  - 6.4 Bebyggelsen ud mod pladsen ved Høje-Taastrup Boulevard skal udformes med arkade og stueetagen skal udformes som butikker med udstillingsvinduer og direkte adgang fra gaden. Bebyggelsen bygges hen over den øst-vestgående sti. Der skal etableres en portgennemgang til stien med en højde på mindst 4,2 meter og en bredde på mindst 5 meter.
  - 6.5 Arealet mellem vejskel og facade skal udformes med belægning som fortov.
  - 6.6 Gulvkoten i randbebyggelsens underetage må højst være hævet 70 cm over kote for tilstødende vejarealer.
  - 6.7 Servicerum må ikke ligge ud mod Høje-Taastrup Boulevard og pladsen. Pulterum skal indrettes i kælder.
  - 6.8 Der skal anlægges en parkeringskælder med plads til ca. 120 personbiler. Parkeringskælderen kan medføre, at terrænet hæves op til 65 cm over eksisterende terræn.
7. Område E:
- 7.1 Indenfor område E kan opføres i alt 14.300 m<sup>2</sup> eksklusive rum under terræn (se § 4 pkt. 2).
  - 7.2 Byggeriet opføres i tre til fire etagers højde, idet der tages hensyn til lysforholdene for boligbebyggelsen. Enkelte dele af byggeriet kan opføres i fem etager. På hjørnet ved Carl Gustavs Gade og den overordnede sti kan bebyggelsen afsluttes med et tårn, der modsvarer bebyggelsen nord for.
  - 7.3 Mod område B skal bebyggelsen holdes 2,5 meter fra naboskel.
  - 7.4 Stueetagen kan højst have en højde på 4,3 meter. De øvrige etager kan ikke gives en større højde end 3.3 meter. Dette er ikke til hinder for, at rum inde i bygningen kan være i flere etager.



## § 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Synlige dele af tage skal beklædes med sort eternitskifer eller sorte metalplader uden struktur.
2. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink, stål eller kobber.
3. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.
4. Delområde B:
  - 4.1 Byggeriet skal opføres som muret byggeri, opmuret med skrabefuge og teglsten i gule nuancer tilpasset det omliggende byggeri. Begrænsede facadepartier kan understreges med andre overfladematerialer og farver.
  - 4.2 Synlige betonsøjler og -bjælker samt sokler, gesimser og lignende mindre facadepartier skal fremstå i gule nuancer evt. med pudset overflade i indfarvet puds tilpasset det omliggende byggeri.
  - 4.3 Tage skal have en hældning på mindst 20 grader og må ikke have udhæng. Hvis øverste etage integreres i taget, kan taget i øvrigt udformes, så det giver størst muligt potentiale for udnyttelse og rumoplevelse
  - 4.4 Hovedindgange skal orienteres mod de omliggende gader.
  - 4.5 Stueetagen mod Høje-Taastrup Boulevard og pladsen skal konstrueres og udformes, så der kan indrettes butikker med udstillingsvinduer og adgang fra gaden eller pladsen.
  - 4.6 Boligbebyggelsen skal indrettes med altaner til lejligheder over stueplan, se bilag 5, 6 og 7, mod Høje-Taastrup Boulevard og torvet/pladsen, eventuelt suppleret med franske altaner. Altanernes afskærmning skal udføres i metal, fiberbeton eller glas.
  - 4.7 Private Tv-antennener og paraboler må ikke opsættes på bygningernes facader.
5. Delområde E:
  - 5.1 Byggeriet skal opføres med facademur i tegl eller pudset tegl i gule nuancer tilpasset det omliggende byggeri. Begrænsede facadepartier kan udføres med andre overfladematerialer og farver.
  - 5.2 Dele af facaden kan udføres i glas.
  - 5.3 Der kan etableres flade tage eller tagterrasse.
  - 5.4 Nord facaden mod den overordnede sti skal udformes åben og med indgange til bygningen.

## § 10. Skiltning

1. Skiltning indenfor lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med gældende skilteanvisning for Høje-Taastrup By.

2. Skilte skal opsættes under hensyn til facadens opdeling, og bygningens karakter og arkitektur.
3. Reklameskilte er ikke tilladt.
4. Indenfor område E kan etableres maksimalt en flagborg med hver højst 6 flagstænger. Flagstænger kan maksimalt have en højde på 6 meter.
5. Skilte må kun opsættes på facader og ved hovedindgange. Der må ikke opsættes skilte over facadehøjde.
6. Belysning af skilte og lysskilte må kun være tændt i tidsrummet 07.00 til 23.00 alle ugens dage. Dog kan kundeorienterede virksomheder have belysningen tændt i åbningstiden.
7. Der må i forbindelse med boliger kun opsættes navneskilt i almindelig størrelse, op til 12 x 25 cm.

## § 11. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer og friarealer skal fremtræde ordentlige og velholdte og fremstå med fast belægning eller velplejet beplantning. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles motorkøretøjer og campingvogne udenfor de anlagte parkeringsområder.
2. Arealet mellem vejskel og facade skal udformes med belægning som fortov.
3. Der skal indenfor området B etableres opholdsarealer på i alt 2.700 m<sup>2</sup>.
4. Der skal indenfor området E etableres opholdsarealer på i alt 1.100 m<sup>2</sup>. Heraf kan en del etableres som tagterrasse.
5. Mellem husene udlægges et grønt opholdsareal. Arealet skal friholdes for skure og hegn. Området udlægges grundlæggende i græs. Området skal udformes, så der bliver varierede muligheder for leg og afslapning. Der skal etableres grupper af mindre træer, buske og blomsterbed til opdeling og forskønnelse af området. Blomstrende arter med iøjefaldende blomstring og frugtsætning prioriteres. Eksempler: Fuglekirsebær. Spiselige moreller, syrenarter. Æbletræer.
6. Cykelparkering og plads til storskrald anlægges i randzonerne mod nord og syd og i forbindelse med parkeringsgaderne.
7. Mod Høje-Taastrup Boulevard omkring den øst-vestgående sti etableres en plads på mindst 880 m<sup>2</sup>. Pladsen skal modsvare en plads/bydelspark på vestsiden af Høje-Taastrup Boulevard. Pladsen skal belægges med granitfliser. Stiforløbet skal markeres i belægningen. Ud for pladsen, langs vejskel mod Høje-Taastrup Boulevard udlægges fire plantefelter til træer på minimum 8 m<sup>2</sup>

meter suppleret med rodvenligt bærelag. Der plantes lindtræer f.eks. af typerne Rancho eller Ørebro. På pladsen etableres inventar som plantekummer og bænke.

8. Ubebyggede arealer og fællesanlæg skal vedligeholdes, så de lever op til lokalplanens intensioner. Beplantningen skal plejes og beskæres efter almindelige gartnerfaglige principper.
9. Parkerings- og gårdarealer skal belyses med fritstående nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m. Lyskilde: Mater-Color eller kompakte lysstofrør.

## § 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning (Høje-Taastrup fjernvarme).
2. Spilde- og regnvandsafledning skal primært ske ved tilslutning til offentlige ledninger, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse ske på anden måde.
3. Bebyggelsen tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. Nye ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
5. Der skal indrettes den fornødne plads af til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald, storskrald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.
6. Der er separat kloakering af området. Kloak- og regnvandsledninger er nedlagt i passage fra Spotorno Allé til Oldenburg Allé.
7. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg bl.a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.
8. Alle boliger indenfor underområde B skal tilsluttes et fælles antenneanlæg, kabel-tv eller tilsvarende.

## § 13. Energiforbrug og miljø

1. Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse og opfylde kravene til lavenergiklasse 2 i Bygningsreglement 08.
2. Bebyggelsen skal udformes, så støj indendørs, på opholdsarealer og ved facader overholder Miljøministeriets vejledende normer for trafikstøj

## § 14. Grundejerforening

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være medlemmer af fælles grundejerforeninger for Høje-Taastrup Etape 2 (afgrænset af Blekinge Boulevard, Høje-

Taastrup Boulevard, Hallands Boulevard og Carl Gustavs gade) jævnfør bestemmelserne i lokalplan 2.17 § 10. Bestemmelsen omfatter dog ikke etageboligbebyggelse. Grundejere, der måtte stå udenfor grundejerforeningen, skal ved deklaration pålægges samme forpligtigelser i relation til lokalplanens bestemmelser, som grundejerforeningens medlemmer

2. Grundejerforeningen skal være oprettet inden bebyggelsen tages i brug. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
3. Grundejerforeningen skal blandt andet varetage og afholde udgifter til vedligeholdelse af veje, stier, pladser og fællesarealer, her under bydelsparken inden for delområde P.
4. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal desuden være medlem af grundejerforeningen Høje-Taastrup Etape II Øst, der bl.a. skal deltage i vedligeholdelsen af Carl Gustavsgade og eventuelt Høje-Taastrup Boulevard, Skåne Boulevard og Blekinge Boulevard i overensstemmelse med foreningens vedtægter tinglyst den 13.11.1991. Denne grundejerforening kan dog nedlægges, hvis dens forpligtigelser overtages af en grundejerforening omfattende et større område.

### **§ 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Området er udstykket i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.
2. Veje og stier er etableret som anført i § 6, pkt. 2 - 5 og den i pkt. 5 nævnte belysning er etableret.
3. Den i § 7 nævnte parkering er anlagt.
4. Den i § 8 pkt. 5.8 nævnte parkeringskælder er anlagt.
5. De i § 11, pkt. 2-4 og nævnte opholds- og friarealer er anlagte og den i pkt. 7 nævnte belysning er etableret.
6. Det i § 11, pkt. 6 nævnte torv er anlagt.
7. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 12, pkt. 1-3 og pkt. 8 nævnte tekniske anlæg, og de i pkt. 5 nævnte faciliteter for affaldsbehandling er etablerede.
8. Den i § 14 nævnte grundejerforening er oprettet og bebyggelsens ejer er tilsluttet de nævnte grundejerforeninger.

## § 16. Servitutter

Servitut af 13. november 1991 lyst på matriklerne 4 am, 4 dh og 4 dl Høje-Taastrup om grundejerforeningsvedtægter for Grundejerforeningen Høje-Taastrup, Etape II, Vest opretholdes.

## § 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

1. Lokalplan 2.17.6 vedtaget 20. februar 1990 aflyses.
2. Hvor der er uoverensstemmelse mellem lokalplan 2.17 og lokalplan 2.17.9 vil bestemmelserne i lokalplan 2.17.9 være gældende.

## § 18. Lokalplanens retsvirkninger

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig karakter af bebyggelsen.*

*Der kan ikke gives dispensation til forhold i strid med planens principper eller formål. Der kan således kun i meget begrænset omfang dispenseres fra planens anvendelsesbestemmelser.*

*Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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.

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 26. august 2008

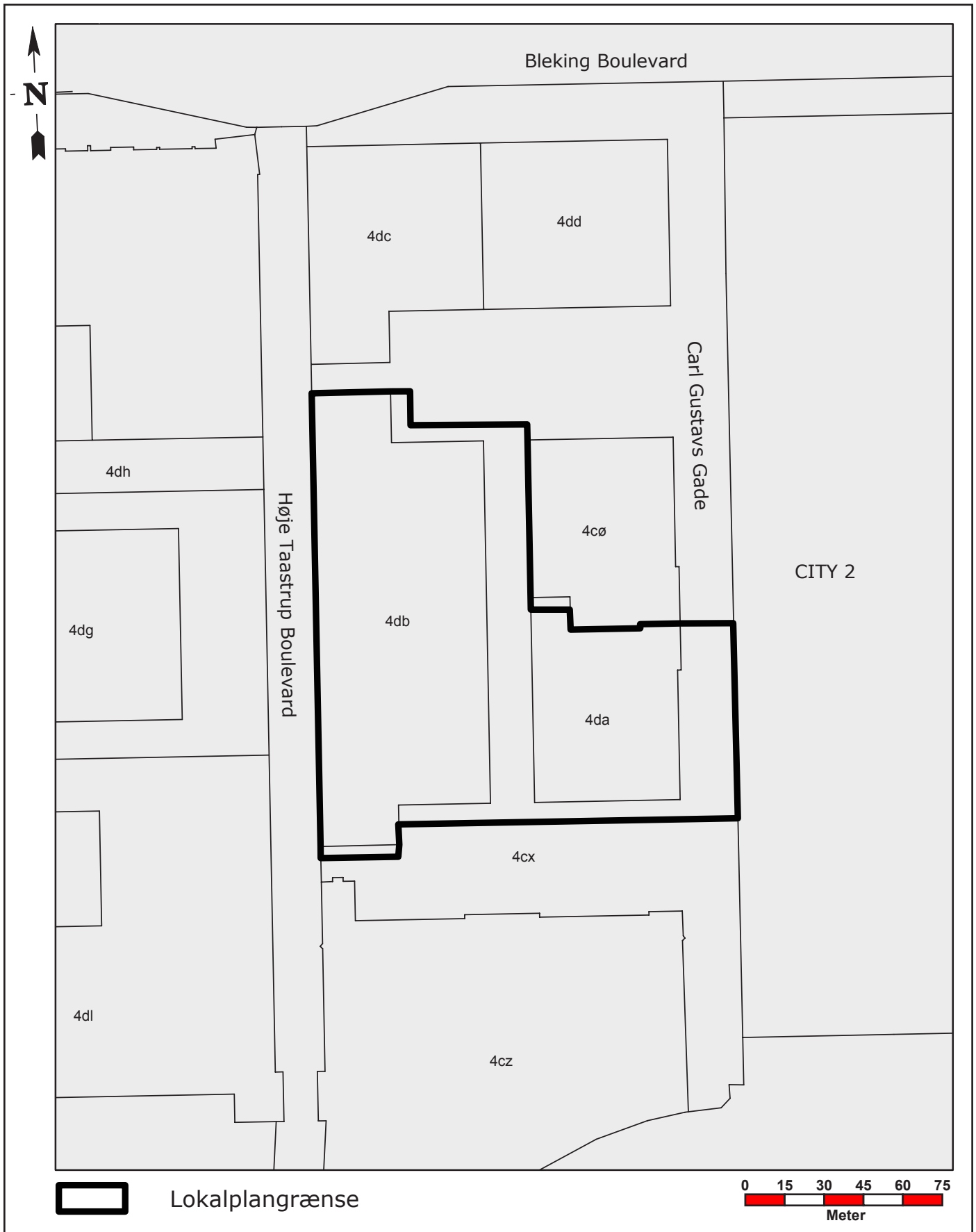
Michael Ziegler  
borgmester

/

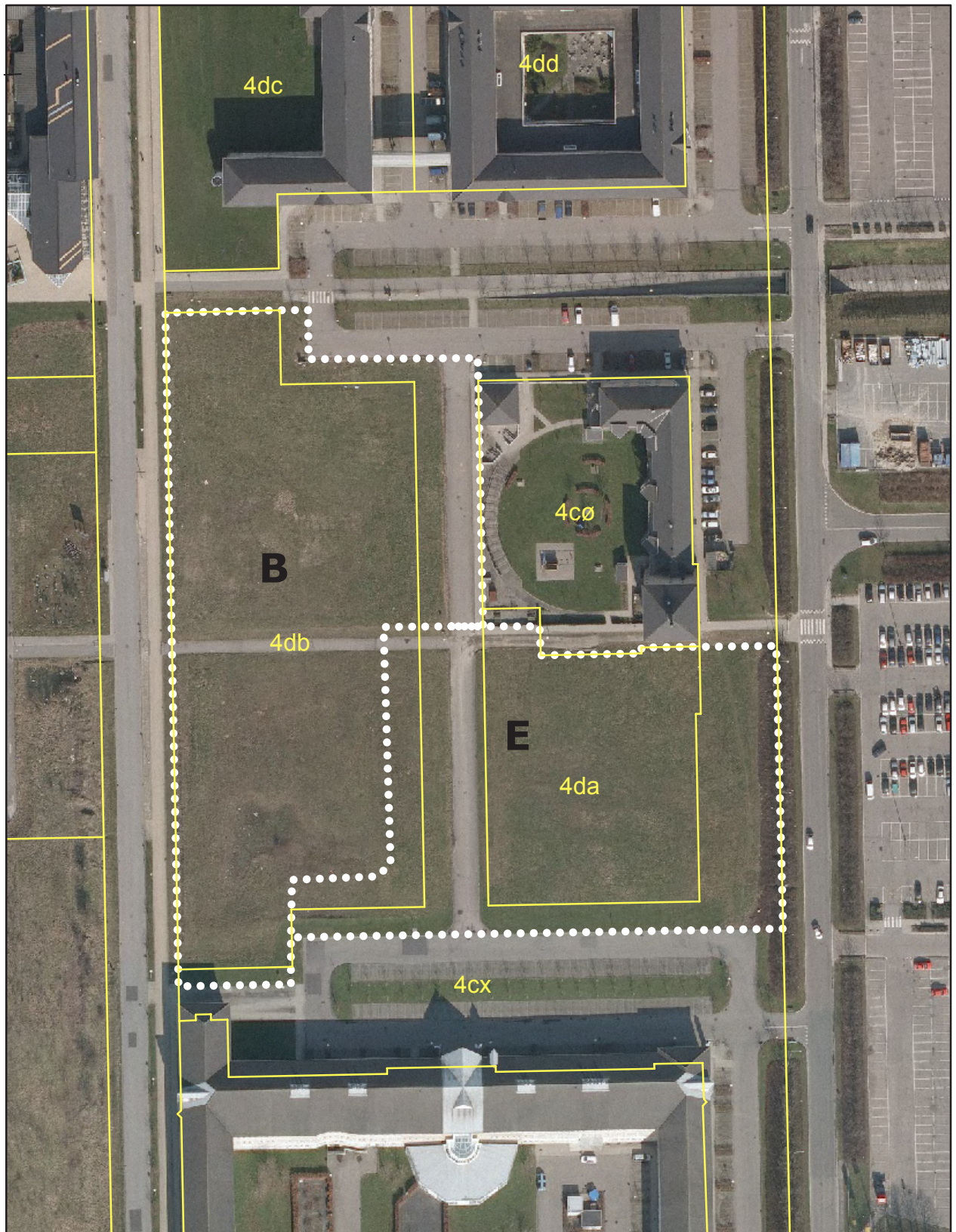
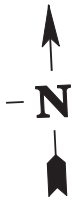
Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



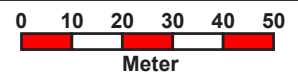








••••• Delområde



# Lokalplan 2.17.9



Høje-Taastrup  
Kommune



Bilag 4 Situationsplan

SAG: 1870726

Høje Taastrup

Dato: 13-03-2008







**Bilag 6 Facade mod Høje Taastrup Boulevard med stigenneførsel**

**Høje Taastrup**

SAG: 1870726

Dato: 13-03-2008



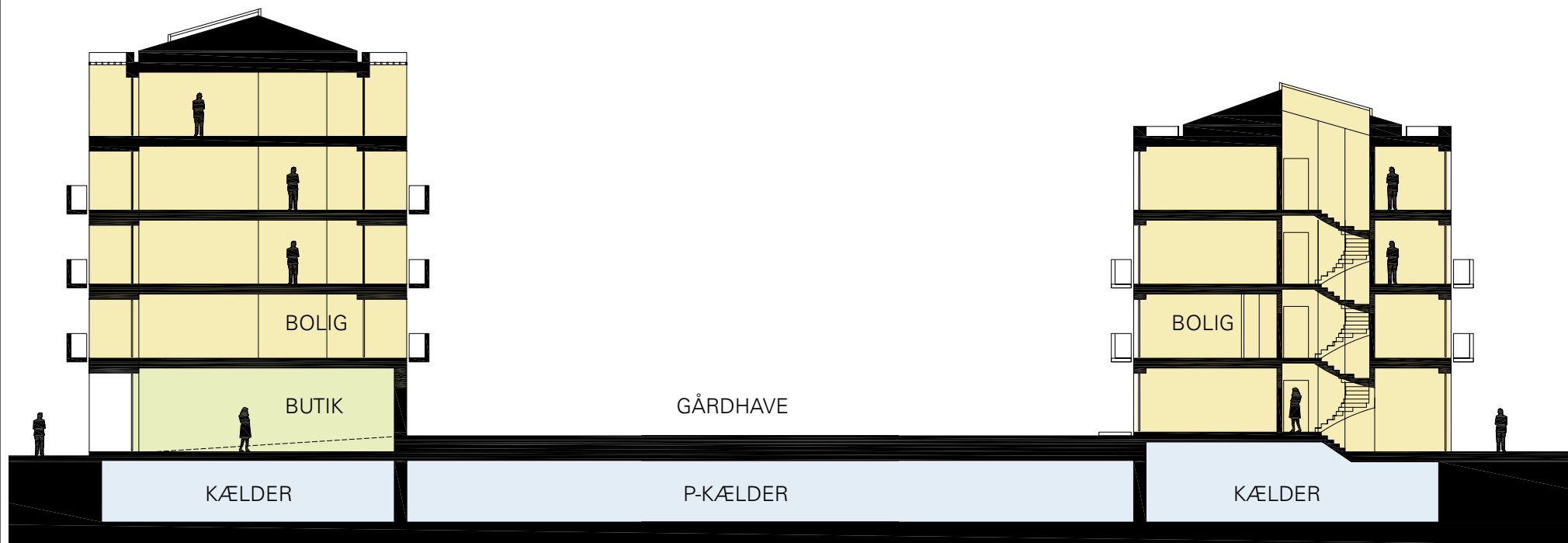


**Bilag 7 Perspektiv torvet mod Høje Taastrup Boulevard**

SAG: 1870726

**Høje Taastrup**

Dato: 13-03-2008



DELSNIT 1:200