



Lokalplan nr. 2.19.6

Lokalplanen omfatter en etageboligbebyggelse vest for Halland- og nord for Skåne Boulevard i Høje Taastrup By

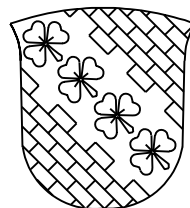
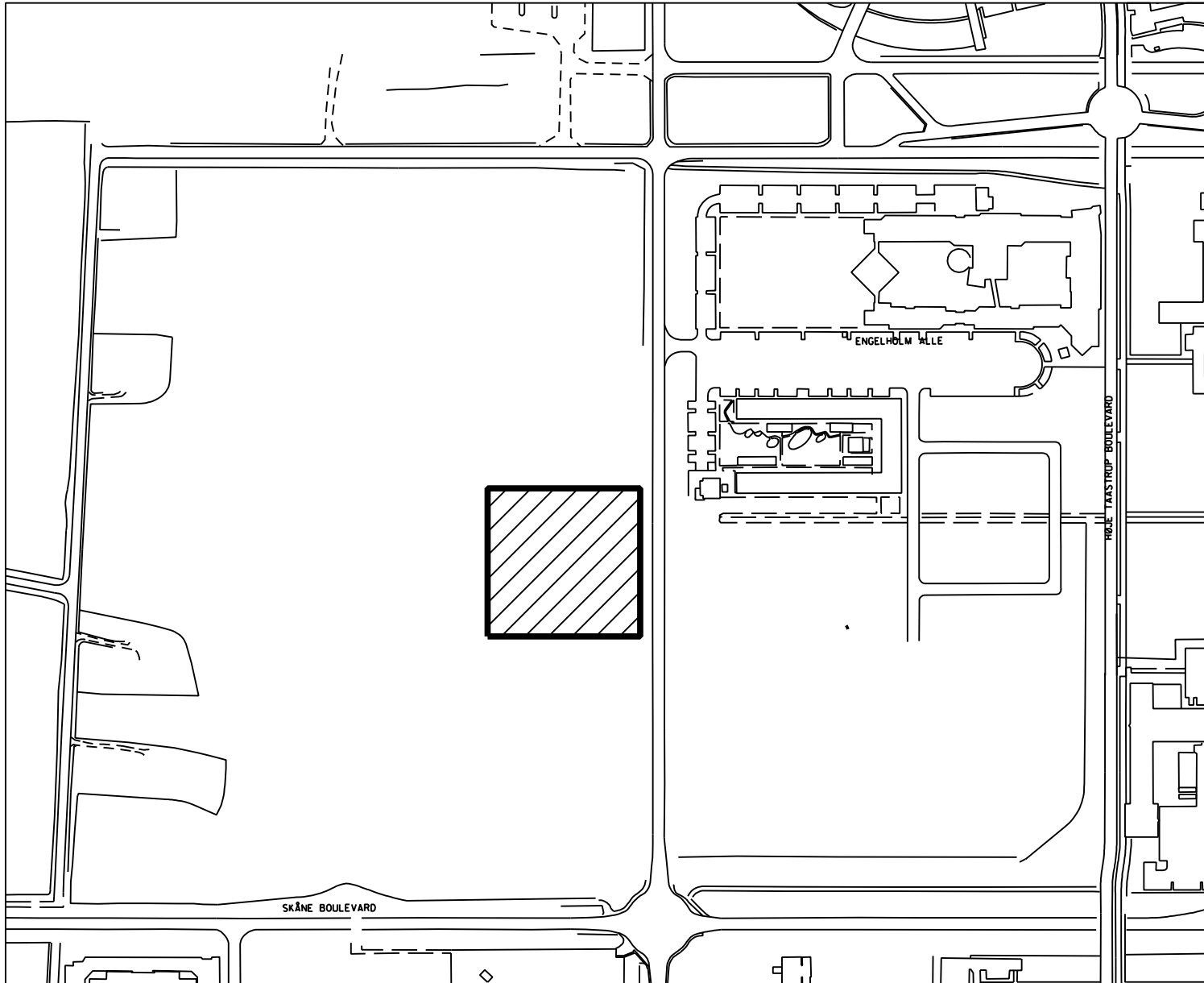
Høje Taastrup

Etageboligbebyggelse

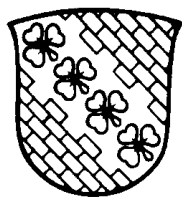
10. april 2002

LOKALPLAN

2.19.6



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.6

Lokalplanen omfatter en etageboligbebyggelse vest for Halland- og nord for Skåne Boulevard i Høje Taastrup By

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.6

Indhold:

Redegørelse

Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	7
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling	8

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Områdets inddeling og zonestatus.....	9
§ 4. Områdets anvendelse	9
§ 5. Udstykning	10
§ 6. Veje og stier	10
§ 7. Parkering.....	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 10. Ubebyggede arealer.....	11
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 13. Grundejerforening mv.	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning.....	14

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområde og delområder
- Bilag 2: Illustrationstegninger
- Bilag 3: Facadeprofiler
- Bilag 4: Veje og Stier
- Bilag 5: Tværprofiler af veje og gader
- Bilag 6: Beskrivelse af det foreliggende byggeprojekt

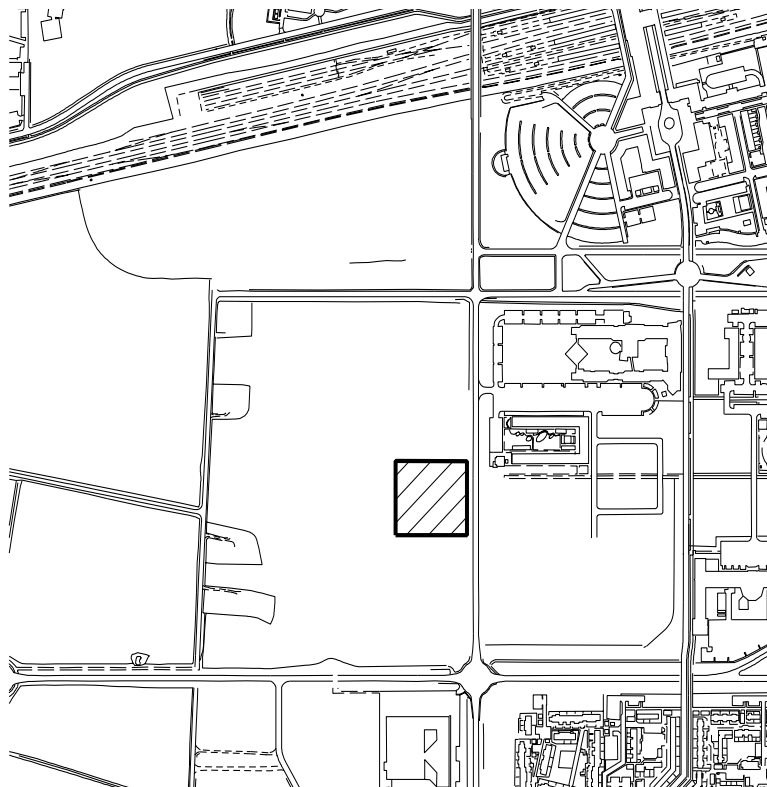
Redegørelse

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen 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 2.19.6 omfatter et område vest for Halland Boulevard umiddelbart syd for en øst-vestgående hovedakse i Høje Taastrup By fra City 2 til det planlagte højhusbyggeri City Tower vest for Halland Boulevard.



Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et grundlag for etablering af en etageboligbebyggelse på grundlag af et foreliggende byggeprojekt. Bebyggelse og friarealer planlægges som et samlet hele med en

arkitektur og et materialevalg af høj kvalitet. Bebyggelsen er tilpasset de planer og projekter, herunder Højhusbyggeriet City Tower (lokalplan 2.19.4) der er under udarbejdelse for de nærliggende områder - samt de eksisterende bebyggelser vest for Halland Boulevard.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område der historisk set har ligget mellem landsbyerne Høje Taastrup og Thor-slunde. Lokalplanens område var tidligere en del af Høje Taastrup Landsbys jorder.

Frem til 1970'erne har området været et relativt åbent, og fladt landbrugsområde som det har været kendetegnende for vestegnens flade "hede"-egn.

I løbet af 1960'erne tager planer for omfattende byudvikling i Høje Taastrupområdet imidlertid form. En grundtanke var, at etablere et regionalt centerområde der også kunne aflaste det indre København. Planerne for området blev revideret gentagne gange i takt med at forudsætninger for byudviklingen i området ændrede sig.

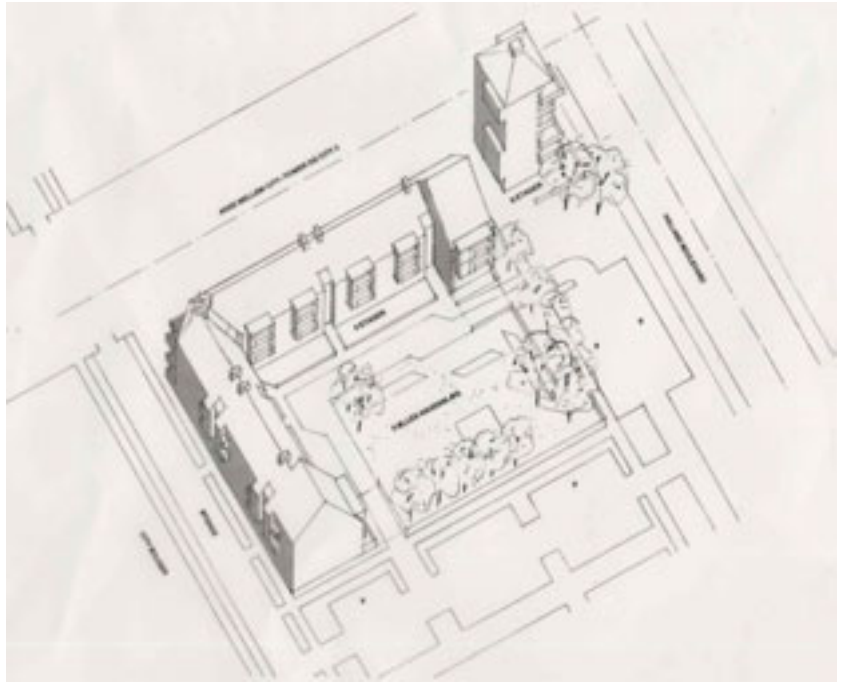
Den udvikling af Høje Taastrup By der har fundet sted gennem de seneste årtier bygger på en strukturplan for Høje Taastrup fra 1977 samt resultatet af en efterfølgende arkitektkonkurrence for udvikling af en city-bebyggelse omkring en kommende Høje Taastrup Station. Udviklingen af Høje Taastrup blev opdelt i 3 etaper. Efter byudviklingen hidtil har fundet sted øst for Halland Boulevard er der med nærværende lokalplan, projektet City Tower og en række øvrige projekter taget hul på udbygningen af den 3. etape af Høje Taastrup By.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 2.19.6 giver mulighed for at opføre en vinkelformet etageboligbebyggelse i 3 etager samt et tårnhus i 6 etager – ligeledes til boliger. Lokalplanen tilvejebringes på baggrund af et foreliggende projekt.

Der kan ifølge lokalplanens bestemmelser etableres i alt 4.200 m² boligetageareal indenfor lokalplanens område. I det foreliggende byggeprojekt forventer man at der vil blive tale om i alt 36 boliger i de to bygninger.

Lokalplanen udlægger området som en samlet bebyggelse, med grønt gårdanlæg, parkerings- og kørearealer mv.



Byggeriets arkitektur og materialevalg skal være af høj kvalitet og bebyggelsen skal i princippet udformes som det er vist på illustrationen herover.

Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser for etablering af vejadgang, vej- og stiforløb samt etablering af et grønt byrum indenfor den del af bydelens fællesarealer der ligger indenfor lokalplanens område. Disse bestemmelser er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammelokalplan 2.19.

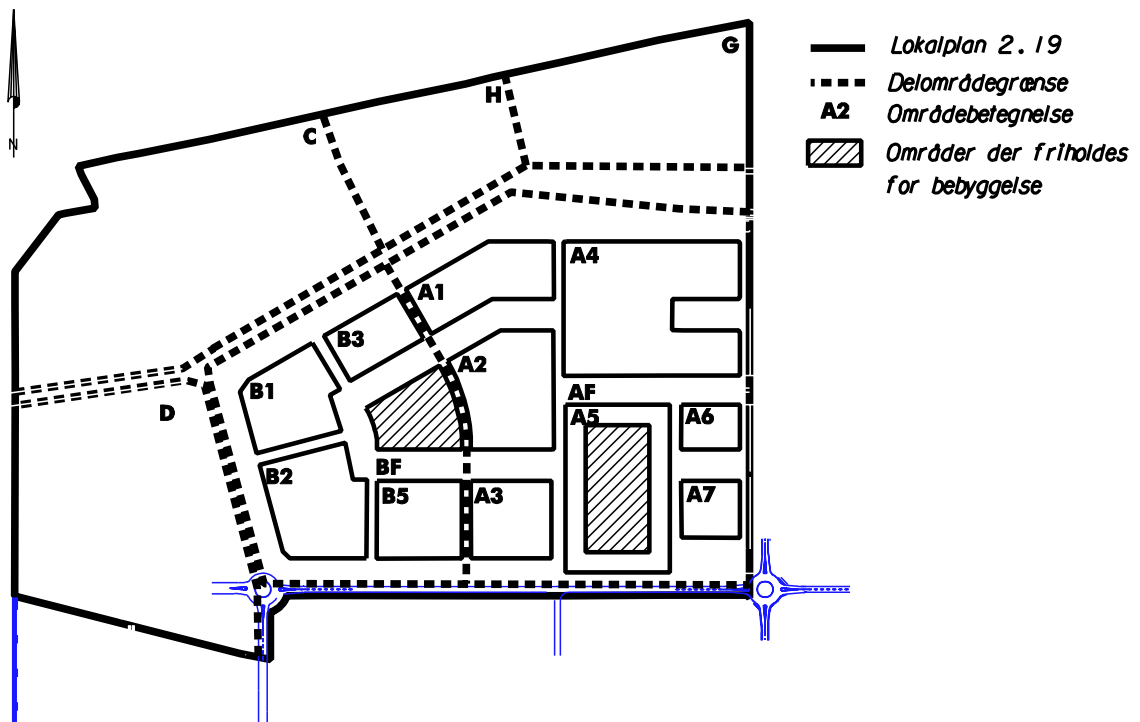
Forhold til anden planlægning

Rammelokalplan 2.19

Byrådet vedtog i 1992 lokalplan 2.19 der er en rammelokalplan for 3. etape af Høje-Taastrup By. Lokalplan 2.19 fastlægger de overordnede retningslinier for byudviklingen i området på baggrund af omtalte Strukturplan fra 1977 samt resultatet af en arkitektkonkurrence for område fra 1978.

Lokalplan 2.19 indeholder således en overordnet bebyggelsesplan for området. Tilsvarende fastlægger lokalplan 2.19 retningslinier for bygningshøjder (antal etager) og for hvorledes bygningerne skal placeres i relation til gadelinier mv. Lokalplan 2.19 opdeler i øvrigt området i delområde A og B som videreopdeles i bygge- og parkområder mv.

Lokalplan 2.19.6 er et supplement til rammelokalplan 2.19 og fastlægger supplerende bestemmelser for et byggeområde A6 indenfor lokalplan 2.19s område.



Lokalplan 2.19 giver muligheder for at flytte byggemuligheder fra et byggeområde til et andet (indenfor delområdet) når rammelokalplanens øvrige bestemmelser og intentioner for området er opfyldt.

Med nærværende lokalplan overføres således en byggemulighed på 300 m² boligetageareal fra byggeområde A6 til byggeområde A5. Dette giver en samlet byggemuligheden på 4.200 m² indenfor byggeområde A6. Nærværende lokalplan udlægger et samlet boligetageareal på samme 4.200 m².

I overensstemmelse med lokalplan 2.19, § 2.2.3 skal det pointeres, at byggeområde A6 kan disponere over de 56 parkeringspladser indenfor bydelens fællesområde som tilkommer byggeområde A6 ifølge Lokalplan 2.19. I nærværende lokalplans bestemmelser stilles der krav om udlæg/anlæg af 40 parkeringspladser.

Tilsvarende skal der gøres opmærksom på, at byggeområde A6 medregner en andel på 1.700 m² af bydelens fællesområde som del af byggeområdets friareal. Heraf er 400 m² tilvejebragt ved et i forhold til rammelokalplanen reduceret antal parkeringspladser.

De detaljerede bestemmelser i lokalplan 2.19.6 vedrørende parkering, friarealer og bebyggelsesomfang er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammelokalplan 2.19. Lokalplanforslaget fraviger imidlertid fra den i rammelokalplan 2.19 pålagte facadepligt i byggeområde A6's sydskel. Dette er gjort for at opnå tilstrækkeligt med dagslys til boligernes haveside.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for en taghældning på 40 grader for at muliggøre det foreliggende byggeprojekt. Rammelokalplan 2.19 anviser en taghældning på 20-30 grader.

Bestemmelserne i lokalplan 2.19.6 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området når der ses bort fra en minimal afvigelse fra det udlagte boligetageareal indenfor rammeområde 226.

Kommuneplanen

Det fremgår af Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012, at lokalplan 2.19.6 omfatter et område indenfor hovedområdet Høje Taastrup By. Lokalplanområdet er stationsnært og udlagt til centerformål. Lokalplanens område er endvidere en del af kommuneplanens rammeområde 226.

Ifølge rammebestemmelserne kan område 226 anvendes til administrations- og kontorbyggeri, lettere produktion og forskning, boliger, offentlige og kulturelle formål samt andre serviceprægede byfunktioner. Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager, med mulighed for på særligt markante steder at have en større bygningshøjde. Ifølge Kommuneplanens rammebestemmelser kan der indenfor rammeområde 226 maksimalt etableres 22.100 m² boligetageareal. Det udlagte boligetageareal i nærværende lokalplan er sammen med udlægget i lokalplan 2.19.5 (19.350 m²) 6-7 % større end kommuneplanens rammebestemmelse på maksimalt 22.100 m² boligetageareal indenfor rammeområde 226.

Der er i Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012 planlagt et øst-vestgående grønt byrum med en bysti som bl.a. løber gennem lokalplanens område. Lokalplan 2.19.6 indarbejder det planlagte byrum og stiforbindelsen.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Lokalplanen omfatter et område der er beliggende umiddelbart ud mod Halland Boulevard. Ifølge Høje-Taastrup Kommunes Trafiksikkerhedsplan 2000 er støjbelastningen fra Halland Boulevard under 55 db. Området ligger også relativt tæt på jernbanen. Ifølge Banestyrelsens Miljøredegørelse, S-tog til Roskilde (2001), er støjbelastningen fra jernbanen væsentligt under 60 db i området.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren. Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for området beskrevet i § 2.

Området er beliggende vest for Halland Boulevard, nord for Skåne Boulevard og umiddelbart syd for en øst-vestgående hovedakse i Høje Taastrup By jævnfør kortbilag 1.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1. At tilvejebringe et grundlag for etablering af en samlet etageboligbebyggelse ud fra et foreliggende projekt.
2. At fastsætte krav til etablering af grønne arealer, veje, stier, parkering samt øvrige friarealer indenfor lokalplanens område som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse indenfor byggeområde A6.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr.nr. 12 d og del af 12 bz begge Høje-Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 28. oktober 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdets inddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder:

- Område "B" – boligområde
- Område "P" – parkeringsgade
- Område "G" - grønt byrum

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Område B:

1. Området må anvendes til etageboligbebyggelse med tilhørende friarealer (haveanlæg mv.).

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 kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område P:

2. Området udlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.19 § 4 til parkeringsgader og parkering i øvrigt.

Område G:

3. Området udlægges i henhold til bestemmelserne i lokalplan 2.19 til grønt byrum med en øst-vestgående bysti i rummets midte.

§ 5. Udstykning

Byggeområde A6 (delområde B) kan udstykkes som én selvstændig ejendom.

§ 6. Veje og stier

Lokalplanens udlæg af veje, stier og parkeringsarealer fremgår af kortbilag 4. Disse er i princippet i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.19 § 4. Vejadgang til lokalplanens område er sikret gennem bestemmelser i lokalplan 2.19.5.

Veje:

1. Området "P" udlægges til en parkeringsgade type B med et udlæg på 20,8 meter og et tværprofil som vist på tegningsbilag 5.

Sti og stibro:

2. Der skal som det fremgår af bilag 4 etableres en øst-vestgående bysti gennem den nordlige del af lokalplanområde frem til en stibro over Halland Boulevard. Stien indenfor lokalplanens område er en del af en bysti i den øst-vestgående hovedakse i bydelen fra City 2 i øst til det kommende City Tower i vest (byggeområde A2)

§ 7. Parkering

1. Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig.
2. Der skal i alt udlægges 40 parkeringspladser indenfor lokalplanens område.
3. Efter Byrådets godkendelse er der mulighed for at indrette ekstra parkeringspladser i kælderetagen.

§ 8. Bebyggelsens om

1. Indenfor delområde "B" kan der opføres en karrébebyggelse mod områdets vest- og nordskel som an

fang og placering

givet på illustrationsplanen bilag 2.

2. Bebyggelsen indenfor område B skal opføres i 3 etager. Indenfor rammerne af det fastlagte etageareal kan der indpasses tårne og andre bygningsmæssige markeringer som er en etage højere (dvs. 4 etager).
3. Der kan etableres kælder under bebyggelsen
4. Det samlede etageareal må ikke overstige 4.200 m² (eksklusiv kælderetageareal).
5. Der etableres sikringsrum i overensstemmelse med beredskabsstyrelsens reglement for indretning og arealberegning af sikringsrum.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Der kan opføres en bebyggelse der i princippet har et udseende og en udformning som det fremgår af illustrationerne i bilag 3. Tilsvarende kan der anvendes materialer som det fremgår af den beskrivelse af det foreliggende projekt for området som findes i bilag 6.
2. Bebyggelser indenfor lokalplanens område skal have en taghældning på 20-40 grader.
3. Der kan indenfor lokalplanens område etableres installationer til produktion af vedvarende energi, herunder solvarme samt vandbesparende foranstaltninger. Større installationer skal dog godkendes af Byrådet.
4. Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af Byrådet.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. I overensstemmelse med lokalplan 2.19, § 8.1.3 skal der indenfor lokalplanens område udlægges friareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet.
2. Friarealet indenfor lokalplanens område skal i princippet anlægges som vist på illustrationsplanen bilag 2.
3. Område "G" nord for bebyggelsen skal anlægges som et grønt byrum med en øst-vestgående stiforbindelse i midten. Byrummet skal anlægges ud fra en samlet plan for hele det grønne byrum der iht. Lokalplan 2.19 strækker sig fra Halland Boulevard og frem til byggeområde A2. Område "G" skal jævnfør bestemmelserne i lokalplan 2.19, anlægges efter en samlet belægnings-, beplantnings- og be

lysningsplan godkendt af Byrådet.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning.
2. Regnvand fra tagflader kan opsamles og genanvendes.
3. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
4. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovation. Der skal afsættes arealer til opbevaring af affald og genbrug fra bebyggelsen.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Før bebyggelsen i byggeområde A6 tages i brug skal følgende være etableret:

1. Den i § 6 stk. 1 nævnte parkeringsgade og halvdel af den i § 6 stk. 2 nævnte stibro over Halland Boulevard.
2. 70 % af de i § 7 nævnte parkeringspladser indenfor fællesområde "AF" i lokalplan 2.19. Endvidere skal det være belyst, hvor de resterende parkeringspladser kan anlægges. Kommunen kan til enhver tid kræve de ikke anlagte parkeringspladser etableret.
3. De i § 10 stk. 2 nævnte fri- og opholdsarealer indenfor område "B".
4. Det i § 10, stk. 3 nævnte grønne byrum nord for byggeområde A6 (ekskl. Stien).
5. De i § 11 nævnte lednings- og forsyningsanlæg.

§ 13. Grundejerforening mv.

1. Der skal oprettes en ejer/ lejer-forening med medlemspligt for samtlige ejere/ lejere indenfor lokalplanens område.
2. Foreningen skal oprettes når Byrådet kræver det.
3. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
4. Foreningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier samt fællesarealer og beplantning indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Derimod har byrådet som hovedregel 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 udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål.

1. 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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. 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).

3. 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.

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. marts 2002.

Sign.:

Anders Bak

Borgmester

/

Peter B. Zahlekjær

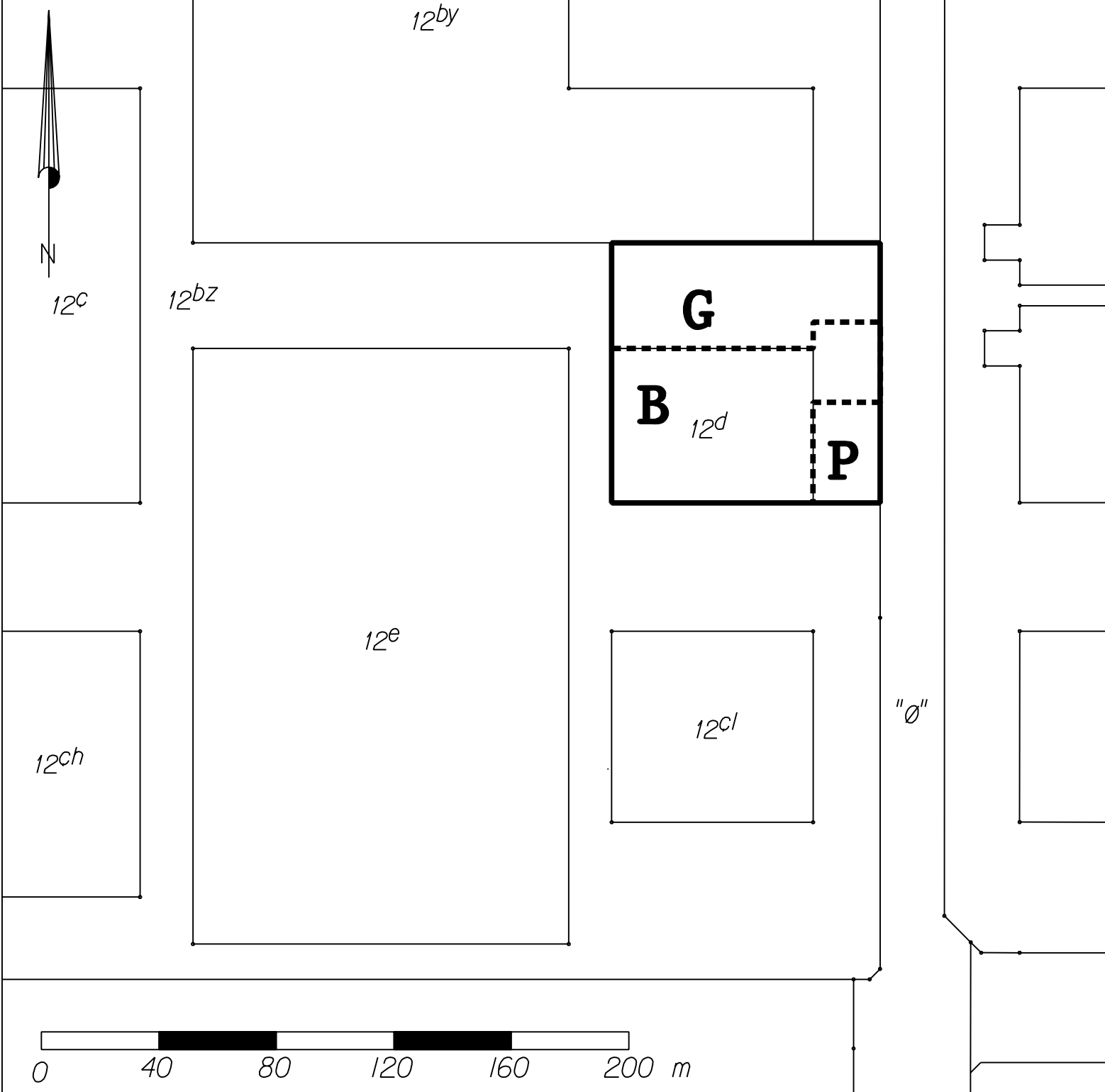
teknisk direktør

Tinglyst den 10. april 2002 under 8732.

Retten i Taastrup den 24. april 2002

Sign.:

Else Jørgensen



— Lokalplangrænse


P Parkeringsgade

- - - - - Delområde

G Grønt byrum

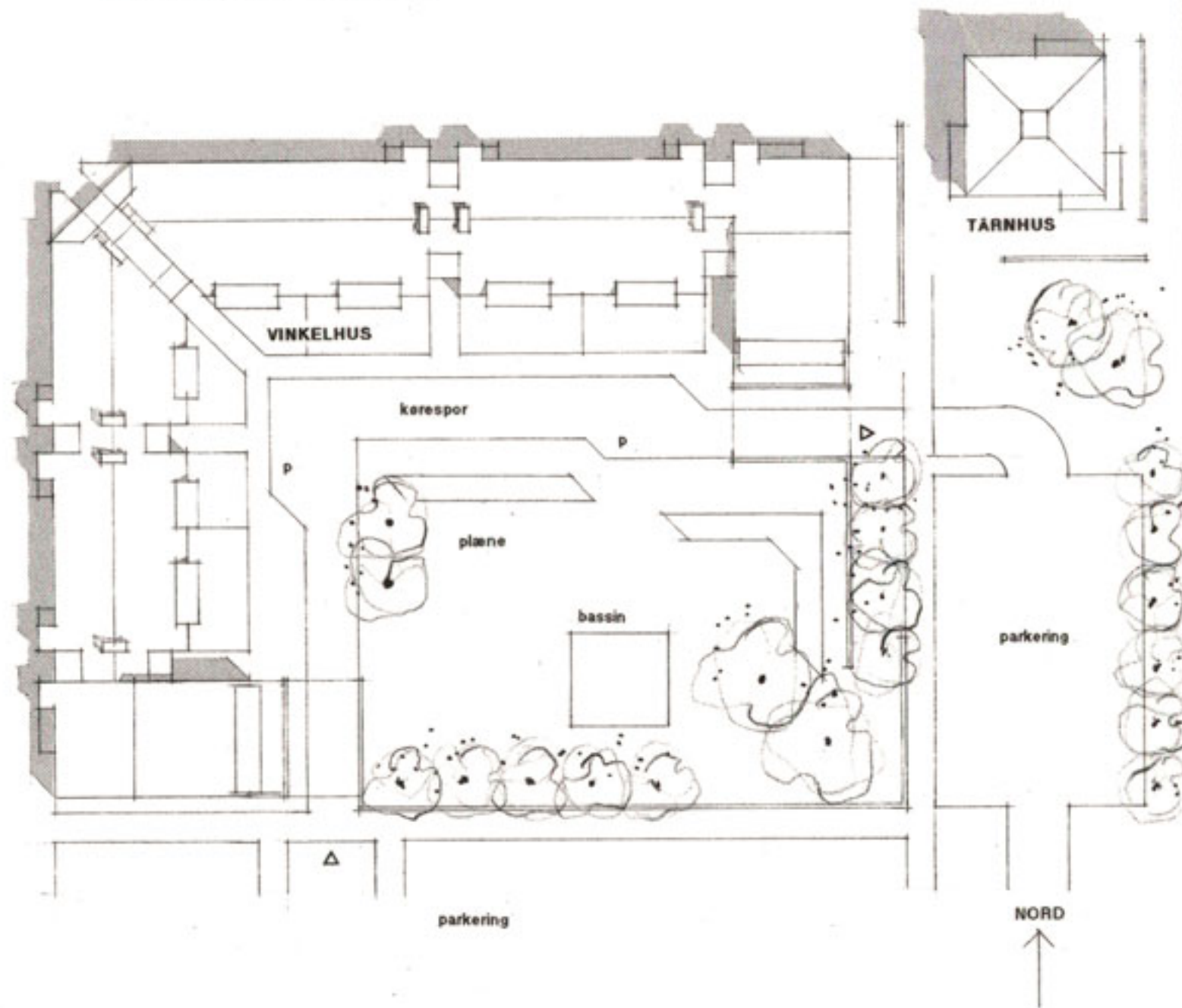
B Boligområde

Bilag 1

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 2.19.6 Lokalplanområde og delområder		DATO 25. Feb. 2002 MÅL 1: 2000 JOUR.NR.: 1302/2-0004	

AKSE MELLEML CITY-TOWER OG CITY 2

BYGADE



HALLAND BOULEVARD

Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282

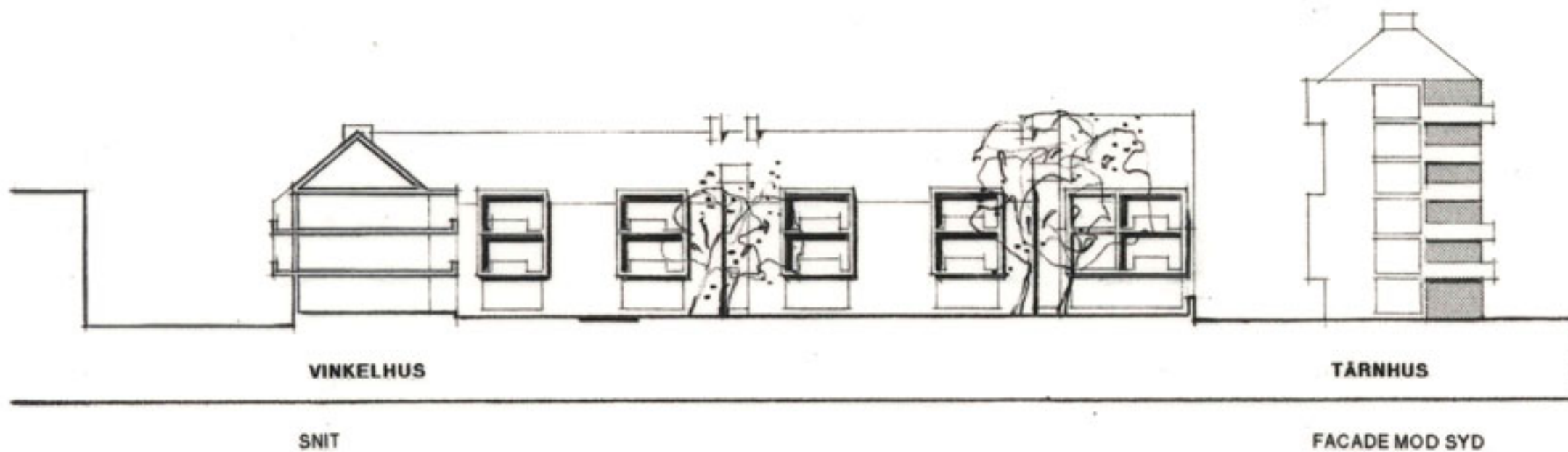
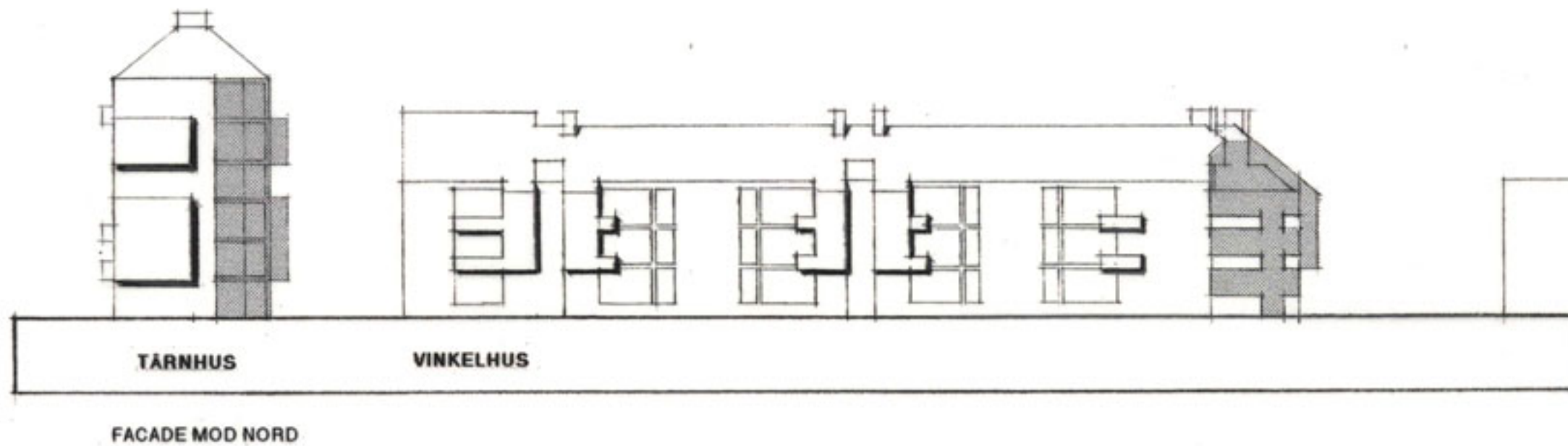
Lokalplan 2.19.6

DATO 1. nov. 2001


Illustrationstegninger

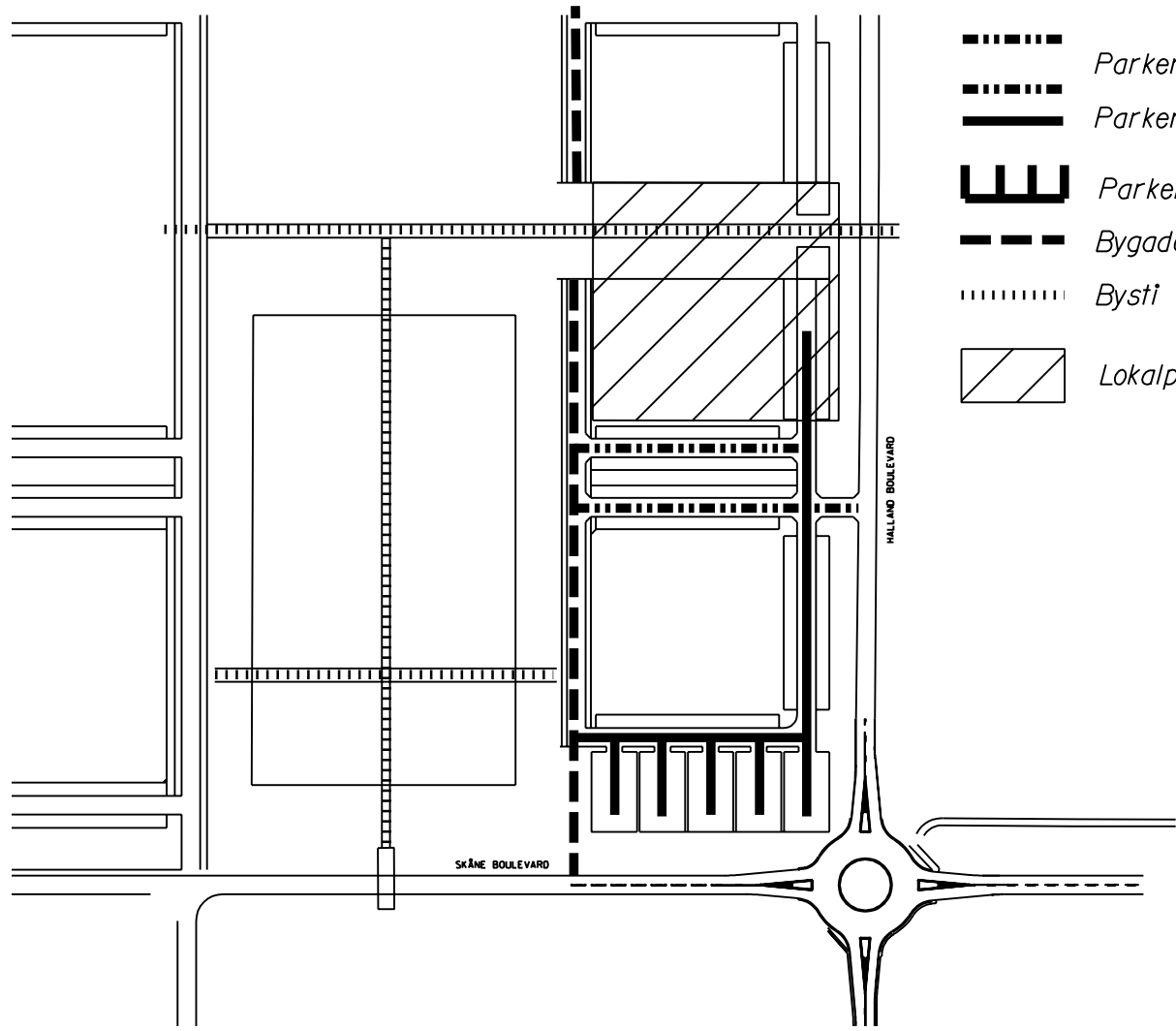
MÅL






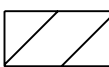
JOUR.NR.: 1302/2-0004



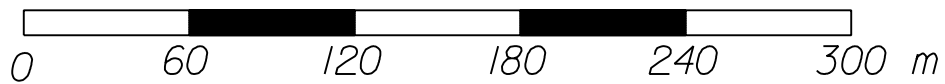
Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 2.19.6 Facadeprofiler			DATO l. nov. 2001 MÅL JOUR.NR.: 1302/2-0004



-  *Parkeringsgade, type A*
-  *Parkeringsgade, type B*
-  *Parkeringsgade, type C*
-  *Bygade, type D*
-  *Bysti*
-  *Lokalplan område*

Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282

Lokalplan 2.19.6

DATO 1. nov. 2001

Veje og stier

MÅL 1: 2000

JOUR.NR.: 1302/2-0004

TVÆRPROFILER


SIGNATURFORKLARING

1. Korebane.
2. Træbeplantning.
3. 33 m til byggelinie 1. (3 m beplantning, 20 m parkeringszone, 5 m yderligere afstand til bygning).
4. 28 m til byggelinie 1. (3 m til beplantning, 20 m til parkeringszone plus 5 m yderligere afstand til bygning).
5. Tværgående parkering.
6. Fortov.
7. Parkeringspladser med udkorsel til parkeringsgade.
8. Zone for indplacering af beplantning og/eller langs-gående parkering.
9. Zone for indplacering af beplantning og/eller bus-stoppesteder.
10. Beplantningsbælte med trådhegn (uden for vejarealet).
11. Græsribat.
12. Friholdelseslinie.

PARKERINGSGADE, TYPE B



Bilag 5

	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	
	<i>Plan-bygge-miljø</i>	<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 2.19.6		DATO 1. nov. 2001
Tværprofiler af veje og gader		MÅL
		JOUR.NR.: 1302/2-0004

Arkitekt Michael Holst:

Oplysninger til lokalplan for byggeområde A6

1. Boligbebyggelsens placering

Boligbebyggelsen er formet som et vinkelformet anlæg i 3 etager placeret op mod byggeområdets nord- og vestske. Øst herfor, i tilknytning til byggeområde A6, er placeret et tårnhus i 6 etager.

For at kunne opnå tilstrækkeligt med kvalificeret dagslys til boligernes haveside er den i rammelokalplan 2.19 pålagte facadepligt i områdets sydske fraveget.

Vinkelbygningen spænder ikke helt ud til byggeområdets østske, hvilket giver mulighed for at placere tårnhuset lidt sydligere end vist i rammelokalplan 2.19.

Herved opnås en bedre harmoni i bygningernes indbyrdes placering, som vil kunne opleves, når man bevæger sig i den øst-vestgående hovedakse umiddelbart nord for bygningerne.

2. Haveanlægget

Ved vinkelbygningen:

Boligerne i vinkelbygningen er forsynet med terrasser henholdsvis altaner ud mod det fælles haveanlæg, der mod syd og øst begrænses af en mur.

Haveanlægget udformes med plæne, beplantning og evt. pergola og tjener til fælles ophold for bebyggelsens beboere.

Langs den begrænsende mur plantes et antal træer som medvirker til at understrege haverummets begrænsning.

Haveplateauet er hævet i forhold til de omgivende arealer. Stueetageniveauet er yderligere hævet i forhold til haveniveauet.

Herved er stueetageniveauet beliggende så tilpas højt i forhold til omgivende gader, at indbliksgener er minimeret.

Handicapadgangen til de enkelte trapperum sker ad ramper fra havesiden.

Mellem terrasserne og det fælles plæneareal ligger et ensrettet kørespor med mulighed for enkelte handicapparkeringer.

Ved tårnhuset:

Tårnhuset er beliggende udenfor A6 i overensstemmelse med placeringen i henhold til rammelokalplan 2.19, hvor det sammen med 3 andre punkthuse skal markere knudepunktet ved skæringen mellem Halland Boulevard og den øst-vestgående akse.

Bygningen skal derfor i princippet stå markant i terrænet, men ved en videre bearbejdning skal det overvejes at forme terrænet således, at bygningens særlige tilhørsforhold til vinkelbygningen – udover ved facadeslægtkab – er markeret.

3. Bygningernes ydre fremtræden

Facader og tage:

Ved udformningen af bygningerne er søgt etableret en overordnet proportionering af facaderne ved hjælp af store formater af glasarealer, indramning af altaner, fælles trapperum som spalter af glas (lysende om natten) og lukkede flader.

Skyggedannelserne fra de udkragede altaner og karnapper giver en henover dagen varieret dybdevirkning, som understreger de store linier i facadeproportioneringen.

En væsentlig del af de to bygningers ydre fremtræden er tagfladen, som i forslaget er givet en hældning på 40°. Hældningen er dermed større end den i rammelokalplanen anviste på 20 - 30°.

Det er imidlertid vigtigt dels for bygningernes spændstige udtryk, men også for sammenhængen mellem de store former i facaderne og selve tagfladen, at taghældningen er markant.

Således trækkes taget ud over de "hængende" køkkenkarnapper mod gadesiden og altanrammerne på havesiden så at sige skærer sig ind i tagfladen. Begge dele er formsammenhænge som vil fremstå berigende i oplevelsen af det samlede bygningsanlæg.

Aftræk fra boligerne er samlet i få og bevidst placerede rektangulære afkast – på tårnhuset formet som en kvadratisk ramme – disse elementer bidrager til en smuk sky-line på bygningerne.

Tagrummet i vinkelbygningen agtes samtidig benyttet som pultenum for boligerne.

Materialer:

Både vinkelbygningen og tårnet tænkes udført i overvejende mørke teglmaterialer i nuancer i skalaen grå-sort eller grå-brune toner. Dette kombineres med partier med lyst berappet murværk og lettere pladematerialer i såvel lyse som mørke grålige nuancer.

Altanrammerne beklædes med en lysere grå evt. forpatineret zink eller varmtgalvaniseret metalplade.

Altanfronter i en kombination gitterværk og klart eller sandblæst hærdet glas.

Tagene tænkes belagt med plan eternitskifer eller muligvis falsat zinkbeklædning.

Altaner på såvel vinkelbygningen som tårnhuset bør rumme mulighed for etablering af oplukkelige glasarealer, således at altanernes anvendelsesmuligheder som åbne arealer forlænges og virkningen af "væksthus" kan etableres.

4. Boligerne

Det har ved udformningen af boligerne, som i vinkelbygningen strækker sig i bygningens fulde dybde, været afgørende at gøre disse lyse og venlige ved at etablere stor grad af åbenhed i begge facader samt at forsyne bebyggelsen med varierede boligstørrelser, således at beboersammensætningen kan blive varieret.

Adgang:

Adgangen til boligerne sker via relativt smalle trapperum forsynet på såvel trappe og elevator. Handicapadgang vil i vinkelbygningen ske fra havesiden, hvor også handicapparkering vil kunne etableres ganske tæt på indgangen.

Boligstørrelser:

Boligerne i vinkelbygningen varierer fra 1- til 4-rumsboliger og med arealer mellem ca. 70 m² og 140 m². 4-rumstyperne findes både som relativt dybere typer, placeret i de to gavle, og som typer på dybde med de øvrige boliger.

I tårnhuset indrettes, afhængigt af den forventede efterspørgsel, enten med 1- og 2-rumsboliger (2 boliger på hver etage og dermed 12 stk.) eller med 2-etagers 3-rumsboliger, i så fald i alt 6 stk.

Dette samlede etageareal i de to bygninger er ca. 4.200 m² eksklusiv altaner og kældre.

Boligernes indretning – vinkelbygningen:

Alle boligerne i vinkelbygningen er udformet med en primær zone, dvs. opholdsrum og spiseplads, som ét gennemgående rum, der så vidt muligt har endevæggene udført helt i glas. Dette for at opnå en lethed i interiøret, men også for at bebyggelsen i de mørke timer kan fremstå med et imødekomende ydre.

De øvrige rum – soveværelser, køkken og baderum – er placeret på siden af primærzonen, med køkken og baderum i trappesiden sidstnævnte med adgang fra entre. Denne placering giver gode installationsføringer. 3- og 4-rumsboligerne kan indrettes med to baderum.

Køkkenet er placeret delvis i karnap og med tæt kontakt til spiseplads. Både køkken og entré kan adskilles fra opholdszonen med skydedøre.

På etagerne fra 1. og 2. sal er boligernes opholdszoner forsynet med store altaner mod syd eller øst og med små udsigtsaltaner mod nord og vest i tilknytning til køkken og spiseplads.

Boligernes indretning – tårnhuset:

Ved udformning af 3-rumsboliger i to etager vil kunne opnås nogle rumligt og geometrisk meget spændende boliger til hvilke der er adgang fra delvis åbne adgangsreposer placeret i bygningens nordvestlige hjørne. Boligerne forskyder sig ind over hinanden, hvorved opnås at alle primærrummene er orienteret mod syd og vest henholdsvis syd og øst.

Alle boligerne forsynes med store altaner på bygningens sydøstlige hjørne og med store vinduespartier til primære rum.

Tårnboligernes pulterum placeres i kælder i vinkelbygningen i tilslutning til der her ligeledes placerede sikringsrum.

Friarealer og parkering

Rammelokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende parkeringsfaktor samt friarealers omfang i forhold til etagearealer.

Vedrørende friarealer kan op til halvdelen af dette placeres udenfor byggeområdet og der skal anvises plads til anlæg af én p-plads pr. bolig – i rammelokalplanen er anført 56 p-pladser for boligerne på A6

Bebyggelsen vil indeholde 36 – 42 boliger, afhængigt af boligudformningen i tårnhuset.

Det stiller krav om anlæg/udlæg af i alt op til 42 p-pladser, hvoraf 4 påregnes placeret på byggeområde A6.

Herved "reserveres" areal svarende til 18 – 24 parkerede biler eller ca. 360 – 480 m².

Disse foreslås konverteret til friareal for de to bygninger.

Med ca. 4.200 m² boligareal er kravet til friareal af tilsvarende størrelse, hvoraf de 2.100 m² kan placeres i fællesarealet AF, jf. ovenfor.

Det ubebyggede areal på A6 vil være i størrelsesordenen 2.500 m² og betragtes som friareal. Private terrasser for boliger i stueetagen indgår heri. Det resterende friareal på ca. 1.700 m² er således placeret i AF. Heraf er ca. 400 m² tilvejebragt ved et i forhold til rammelokalplanen reduceret antal p-pladser.

Forudsætninger for ibrugtagning

I rammelokalplan 2.19 er anført i hvilket omfang omliggende arealer skal være etablerede som forudsætning for ibrugtagning.

Det gælder udover, pligten til etablering af en grundejerforening, en række forhold anført i rammelokalplanens § 12, pkt. 12.2.

Herunder kan nævnes etablering af de dele af fællesanlæg som af "Deklaration angående fællesanlæg i Høje-Taastrup planens 3, delområde A i lokalplan 2.18" fremgår at høre til byggeområde A6. Det drejer sig om arealerne nord og øst for området benævnt henholdsvis AN1 og AN2.

Desuden skal der være etableret vejadgang fra enten Blekinge eller Skåne Boulevard.

Endelig skal der ved ibrugtagningstidspunktet foreligge en samlet plan for beplantning, belægning og belysning.