



Lokalplan 2.13.1.24

Et område ved Høje Taastrup Boulevard
og Dalbergstrøget
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.13.1.24

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering af planer og programmer	9
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Bæredygtig udvikling	9
Lokalplanens bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdets zonestatus.....	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Udstykning	11
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	12
§ 10. Skiltning	13
§ 11. Ubebyggede arealer	13
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg.....	13
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	13
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 15. Grundejerforening	14
§ 16. Ophævelse lokalplan	14
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelkort og eksisterende bebyggelse	
Bilag 3: Arealanvendelsesplan	
Bilag 4: Illustrationsplan	
Bilag 5: Anvisning for skiltning, Høje Taastrup By	

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 og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

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.

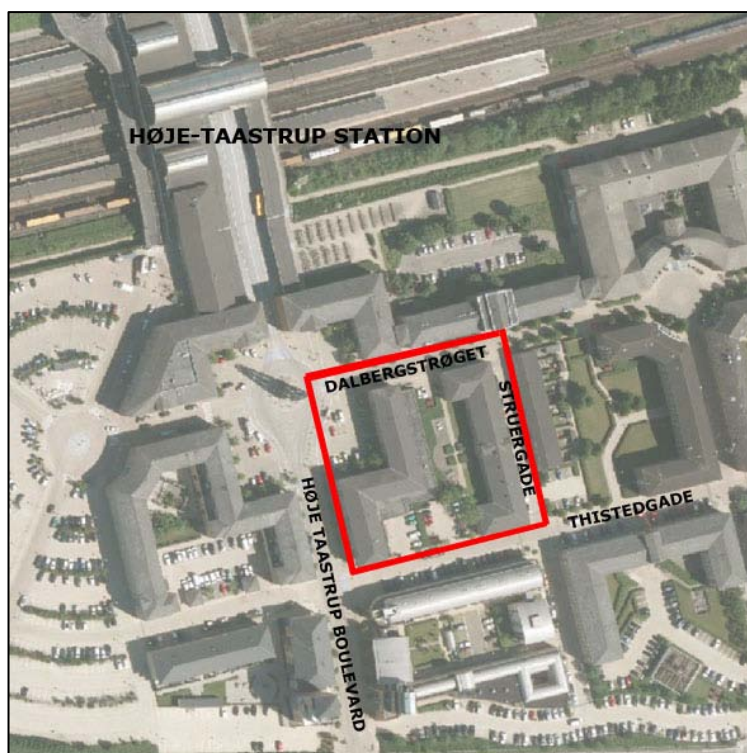
Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.13.1.24 omfatter et område beliggende ud til stationsforpladsen syd for Høje Taastrup Station. Området afgrænses af Høje Taastrup Boulevard mod vest, Thistedgade mod syd, mens Struergade og Dalbergstrøget udgør lokalplanens østlige og nordlige grænse. Dele af Høje Taastrup Boulevard, Dalbergstrøget og Struensegade indgår desuden i lokalplanområdet.

Området er på ca. 6.900 m². Her af udgør vejarealet ca. 1.900 m².



Luftfoto, der viser lokalplanområdets beliggenhed.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplan 2.13.1.24 er, at den gældende lokalplan 2.13.1.3 ikke giver mulighed for at etablere et supermarked med en tidssvarende størrelse indenfor området.

Byrådet har derfor vedtaget at udarbejde en ny lokalplan for området, der bl.a. skal indeholde følgende bestemmelser:

- Lokalplanen skal give mulighed for indretning af en dagligvarebutik på op til 1000 m².
- Lokaler mod plads og gade skal benyttes til salgsarealer med kundef adgang.
- Eksisterende vinduesåbninger mod plads og gade skal bibeholdes
- Butiksvinduer mod plads og gade må kun monteres med vinduesrammer med glas. Glaspartier mere end 160 cm over gadeniveau skal være klart glas.
- Indgang til butikkerne skal ske fra Høje Taastrup Boulevard. Der må ikke være indgang fra Dalbergstrøget.
- Der kan etableres udendørs udstilling af varer, når dette sker efter klare retningslinjer.
- Den nye lokalplans bestemmelser skal i øvrigt svare til bestemmelserne i den nugældende lokalplan 2.13.1.3.

Formål

Lokalplanen skal tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af et byområde med en blanding af butikker, kontorer, boliger, liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed. Herunder en dagligvarebutik på op til 1000 m² ud mod Høje Taastrup Boulevard.

Lokalplanen skal desuden sikre, at: Butikkerne bliver en integreret del af stationsforpladsen med åbne facader og kundeorienterede funktioner mod gade og plads.

Bebyggelsen skal udformes, så den markerer gadeforløbene og pladsen, samt understøtter bylivet i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er omfattet af flere rammelokalplaner og desuden af en byggeretsgivende lokalplan. Lokalplan 2.13.1.24 viderefører størstedelen af bestemmelserne fra tidligere lokalplaner, således, at området generelt bevarer sit udtryk og sin karakter i forhold til den øvrige del af Høje Taastrup centrum. Det fastlægges derfor med lokalplan 2.13.1.24, at den eksisterende bebyggelse skal udgøre det fremtidige byggefelt. Derved fastholdes områdets stramme og præcise karakter. Ligeledes fastlægges det, at materialer til belægning, facader, tag og mindre bygningsdele skal udføres i den samme type materialer, som der allerede i dag er anvendt i nærområdet.

For at den bymæssige karakter kan opretholdes, skal byggeriet opføres i 2-3 etager og mindst 3 etager mod Høje Taastrup Boulevard. Stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard og pladsen skal tilnærmelsesvist have gulvkote i plan med tilstødende gadeniveau af hensyn til adgangsforhold til butikkerne.

Lokalplanen indeholder retningslinjer for, hvordan bebyggelsen i lokalplanområdet skal anvendes og udformes. Det bliver

bl.a. fastlagt, at stueetagen ikke må anvendes til boliger. Til gengæld kan 1. og 2. sal indrettes til kontorer og boliger, blot må boligerne ikke udgøre mere end godt halvdelen af bebyggelsens samlede etageareal. I stueetagen skal der mod Høje Taastrup Boulevard indrettes butikker. Dog kan en mindre del indrettes til andre kundeorienterede erhverv, som frisør, ejendomsmægler, rejsebureau, offentlig service og tilsvarende. Lokaler mod plads og boulevard skal benyttes til kundeorienterede funktioner som salgsarealer og lignende. Der kan indrettes i alt 1.500 m² til butikker, svarende til det vestlige byggefelt. Arealet for en dagligvarebutik fastlægges til højst 1.000 m², hvilket svarer til et moderne discount supermarked. Øvrige butikker må ikke have et areal på over 500 m².

Mod Høje Taastrup Boulevard og forpladsen, skal bygningen udformes med en arkade, hvorunder der indrettes offentligt fodgængerareal. Lokalplanområdet nordlige hjørneareal mod vest udlægges som en del af et større pladsareal syd for stationen

Derudover fastholdes et privat gård- og haveanlæg mellem byggefelterne.

Den østlige og vestlige del af bebyggelsen kan udstykkes som to selvstændige matrikler, når kravene til opholdsarealer og parkering m.v. er opfyldte.

Der ændres ikke på forhold omkring parkering og vejføring i området, og disse bestemmelser er derfor videreført fra den øvrige planlægning, idet det præciseres, at der skal etableres handicapparkeringspladser.

Dalbergstrøget langs nordsiden af bebyggelsen fastholdes med fodgængerområde og kørebane for cykeltrafik og lokal biltrafik i begrænset omfang (citystrøg). Der vil derfor ikke blive etableret bilparkeringspladser inden for vejarealet. Vejstykket langs østsiden, Struergade, indrettes med kantstensparkering langs den ene side (lokalgade).

Parkering skal foregå dels på egen grund, dels som fælles parkering for hele centerområdet. Der er vurderet et behov på i alt 106 parkeringspladser for lokalplanområdet. 21 pladser skal anlægges inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen tillægges desuden en andel af fællesparkeringen i hele byområdets gade- og p-pladsareal på 52 pladser. Anlæg af parkeringspladser svarende til den resterende del af bebyggelsens beregnede parkeringsbehov, 33 p-pladser, kan med sikkerhedsstilling udskydes indtil Byrådet vurderer, at de skal anlægges. Det forventes, at de etableres som en del af et fælles parkeringshus.

Bebyggelsen skal udformes, så der gives gode betingelser for personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal bl.a. etableres handicapparkeringspladser.

For at sikre en ensartet skiltning inden for bycenteret, har Byrådet vedtaget et sæt regler for skiltning, der gælder for hele området. Skiltning inden for lokalplanområdet skal overholde de til enhver tid gældende fælles bestemmelser. Kun hvor særlige forhold taler for det kan Byrådet fravige bestemmelserne. Skilteanvisningen indgår som bilag til lokalplanen.

"Anvisning for skiltning, Høje Taastrup By, 1. etape og 2. etape fra 10. januar 1989".

Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger centralt i den nye Høje-Taastrup by, der er planlagt i samarbejde med Blegvads tegnestue i 1970'erne. Hensigten med planlægningen er, at bymidten skal udvikles til en levende bydel med en blanding af de bymæssige aktiviteter, der hører hjemme i en klassisk bymidte, dvs. boliger, butikker, cafeer, restauranter, liberale erhverv og andre bymidteaktiviteter. Udviklingen af området tog fart efter stationens åbning i 1986.

Lokalplanområdet er i Høje Taastrup Planen benævnt bygningskarré 14. Det er omfattet af de to oprindelige rammelokalplaner fra henholdsvis 1978 og 1979, der har dannet grundlag for udviklingen af Høje Taastrupbyen og strukturen og udseendet af området omkring stationen. De to rammelokalplaner vil derfor også fortsat være gældende for området.

I dag er karréen fuldt udbygget, og parkerings- og opholdsarealer er etableret efter intentionerne i de gældende lokalplaner for området. Karréen er generelt velfungerende, dog har stueetagen i bebyggelsen mod Høje Taastrup Boulevard stået tom i en længere periode.



Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse set fra Høje Taastrup Boulevard.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007 samt forslag til Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er en del af det ydre storbyområde, Roskilde-byfingeren. Lokalplanområdet er stationsnært og ligger inden for en 600 meters gangafstand fra Høje-Taastrup Station. I Fingerplanen benævnt "det stationsnære kerneområde".

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 223 i Kommuneplan 2009-2021 for Høje-Taastrup Kommune. Området er udlagt centerformål i form af butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed.

Der fastlægges et maksimalt antal etager på 3.

Butiksareal: Kommuneplanen fastlægger koter for nye butiksarealer i kommunen. Lokalplan 2.13.1.24 udvider butiksarealet indenfor området med ca. 500 m². Udvidelsen tages af kvoten på 2000 m² til generel udvidelse af detailhandelsarealet for kommunen som helhed. Kvoten er anført i kommuneplan 2010, Hovedstrukturen/byer/ Overordnede retningslinjer for udnyttelse af areal i byerne/detailhandel.

Lokalplan 2.13.1.24 er således i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2010.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 2.13 - Et område omkring Høje Taastrup Boulevard mellem Skåne Boulevard og Gadehavegårdsvej.
- Lokalplan 2.13.1 for Banegårdsområdet.
- Lokalplan 2.13.1.3 med tilhørende supplement omfattende selve karréen.

De to rammelokalplaner, 2.13 og 2.13.1 fastlægger overordnede bestemmelser for hele stationsområder for bl.a. vejføring, parkeringskrav, arealanvendelser m.v. De vil derfor fortsat være gældende med vedtagelsen af lokalplanen 2.13.1.24.

Hvis der er modstrid mellem planerne, vil det dog være bestemmelserne i lokalplan 2.13.1.24, der er gældende. Bl.a. vil det ikke være hensigtsmæssigt at opretholde den overordnede planlægnings intention om en sluttet karrébebyggelse, dels fordi stationsforpladsen optager en del af arealet, dels fordi der er behov for en varegård til butikkerne.

Lokalplan 2.13.1.3 med supplement vil blive aflyst med vedtagelsen af lokalplan 2.13.1.24.

Den væsentligste forskel mellem lokalplan 2.13.1.24 og Lokalplan 2.13.1.3 er udlægget af butiksarealer. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvare butikker udvides til 1000 m², og det samlede maksimale areal til butiksformål udvides fra 995 m² til 1.500 m², udregnet efter bestemmelserne i Planloven. Butiksarealet svarer således til det vestlige byggefelt. Derved gives der mulighed for at indrette et supermarked, der opfylder dagens normer for et lavprissupermarked.

Planloven:

§ 5 t.

Stk. 1: Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Stk. 2: Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².



Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse og forpladsen ved Høje-Taastrup Torv.

Detailhandel – påvirkning af bymiljø

Området er en del af den allerede etablerede bymidte i Høje-Taastrup. Lokalplanen ændrer ikke på den hidtidige anvendelse af området, men med muligheden for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.000 m² skabes et mere tidssvarende grundlag for butiksudviklingen. Dette skal medvirke til at fastholde bylivet i området omkring Høje-Taastrup Torv. Samtidig vil muligheden for at udstille varer foran dagligvarebutikkens indgang være med til at skabe liv i gadebilledet. På forpladsen ved Høje Taastrup Boulevard er der fastlagt bestemmelser, der skal sikre, at de udstillede varer og skilt-

ning ikke er til gene for færdselen af forgængere og cyklister. Det er på illustrationsplanen vist hvor på arealet, der må opstilles varer, skiltning og udeservering. Dette er med til at sikre, at pladsen får et mere stringent udtryk samt at området fortsat bliver let at færdes i.

Området er velbeliggende i forhold til kollektiv trafik og overordnede veje. Der er desuden god tilgængelighed for gående og cyklister.



Den eksisterende arkade mellem bebyggelsen og forpladsen ved Høje-Taastrup Boulevard.

Servitutter

I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Ejer foranlediger aflysning af eventuelle servitutter, der er i strid med lokalplanbestemmelserne, eller som ikke længere har relevans for området.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter det til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Området er separatkloakeret.

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.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og forbliver i byzone med vedtagelse af lokalplanen.

Ledninger

Indenfor lokalplanområdet er placeret en 10 kV transformerstation og 10 kV kabelanlæg.

Før eventuelle arbejder påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos DONG Energy. Se bilag 2.

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planen skal derfor miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at den kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport.

Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet. Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering. Afgørelsen begrundes med, at lokalplanen, overordnet set, viderefører den eksisterende planlægning af et allerede udbygget centerområde. Der ændres ikke på de generelle anvendelsesbestemmelser, bebyggelsens omfang eller de trafikale forhold.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder skal det foranstaltes, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der gælder i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Støj fra veje

Det skal påses, at det udendørs støjniveau, som vejstøj påfører støjfølsom bebyggelse, f.eks. boliger og kontorer, ikke overstiger de grænseværdier, der gælder i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Støj fra jernbaner

Det skal påses, at det konstante, udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører støjfølsom bebyggelse, f.eks. boliger og kontorer, ikke overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

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.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

1. Området udlægges til anvendelser, der traditionelt findes i bycentre.
2. Sikre at den sydlige stationsforplads kommer til sin ret som en af byens centrale pladser, og at den indrettes så den fremmer det byliv, der hører en sådan plads til.
3. Området får en bycentermæssig karakter gennem bebyggelsens dimensioner og fremtræden.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 67e, del af matr. nr.: 67k og del af: vejlitra 7000x alle Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. september 2013 udstykses fra disse ejendomme.

§ 3. Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

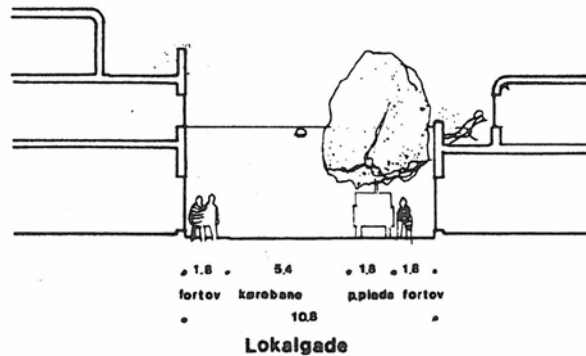
1. Området anvendes til butikker, kontorer, boliger, restaurationsvirksomhed, liberalt erhverv, undervisning, kulturelle og offentlige formål og mindre, ikke forurenende fremstillingsvirksomhed. Der må ikke indrettes spillehaller med gevinstgivende spilleaktiviteter.
2. Indenfor byggefeltet mod Høje Taastrup Boulevard og pladsen, må stueetagen kun bruges til butikker. Der kan dog indrettes kundeorienteret liberalt erhverv som pengeinstitut, ejendomsmægler og tilsvarende med en samlet facadelængde på i alt 30 meter i den sydlige del af bebyggelsen, der ligger direkte ud til Høje Taastrup Boulevard.
3. Inden for lokalplanområdet kan der maksimalt indrettes 1.500 m² til detailhandel. Hele kvoten til detailhandel skal placeres i stueetagen i bygningen mod Høje Taastrup Boulevard og pladsen.
4. Den enkelte detailhandelsbutik må højst have et bruttoetageareal på 1.000 m² for handel med dagligvarer, og maks. 500 m² for handel med udvalgsvarer. Hertil kan tillægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter til den enkelte butik, jf. Planlovens bestemmelser.
5. I den sydlige del af bebyggelsen beliggende ud til Høje Taastrup Boulevard kan der i stueetage indrettes pengeinstitut, forsikringsselskab eller lign. virksomheder med en samlet facadelængde på op til 30 meter.
6. Op til 2.525 m² af det samlede etageareal på 4.975 m² etageareal kan indrettes til boligformål. Boliger må ikke indrettes i stueetagen.

§ 5. Udstykning

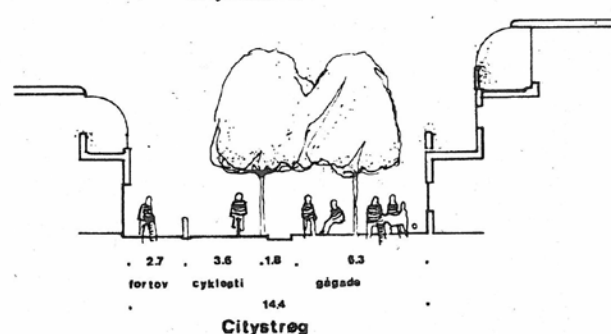
Det vestlige og det østlige byggefelt (j.f. Bilag 3) kan udstykkes som to selvstændige matrikler.

§ 6. Veje og stier

1. Langs lokalplanområdets østgrænse udlægges areal til en lokalgade i en bredde af 10,8 meter med en vejprofil i princippet som vist nedenfor. Se kortbilag 3 (Struergade).



2. Langs lokalplanområdets nordgrænse udlægges areal til en 14,4 meter bred strøggade for fodgænger- og cykeltrafik samt for lokal biltrafik med en vejprofil i princippet som vist nedenfor. Se kortbilag 3 (Dalbergstrøget).



3. Lokalplanområdets færdselsarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton i samme farve som nærområdets øvrige færdselsarealer.

4. Adgangsområder skal udformes med belægningskontraster, profilering og hældninger, som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig og tillader kørsel med kørestole, gangstativer m.v.

5. Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Dalbergstrøget og Thistedgade, i princippet som angivet på kortbilag 3.

§ 7. Parkering

1. Der skal til bebyggelse inden for lokalplanområdet reserveres parkeringsarealer svarende til mindst 106 parkeringspladser:

- Mindst 21 pladser skal anlægges inden for lokalplanens område.
- 52 pladser af cityområdets fælles gade- og p-pladsparkering medtages i beregningen.
- 33 pladser skal findes i en fælles parkeringsløsning for hele cityområdet, f.eks. parkeringshus, når Byrådet forlanger det.

2. Indenfor lokalplanområdet skal anlægges mindst to handicapparkeringspladser. En p-plads til almindelige biler (3,5 x 5,0 meter) og en til kassebiler (4,5 x 8,0 meter).

3. Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m² etageareal.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 angivne byggefeltter.

2. Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 4.975 m².

3. Bebyggelse indenfor det vestlige byggefelt skal opføres i 3 etager. Bebyggelse indenfor det østlige byggefelt skal opføres i 2 eller 3 etager. Bygningshøjden må maksimalt være 10,4 m målt fra terræn (niveauplan) og op til skæringen mellem facade-linje og tagflade.

4. Facadebebyggelse langs Høje Taastrup Boulevard og mod den i § 11 stk. 1 nævnte forplads, skal opføres som sluttet bebyggelse i 3 etager og udformes med en 3,6 m bred kolonnade langs boulevard og plads.

5. I bebyggelsen med facade mod Høje Taastrup Boulevard og den i § 10 stk. 1 nævnte forplads, må stueetagens gulvkote ikke være hævet mere en 0,2 m over terræn (niveauplan).

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

1. Facader skal fremtræde som muret byggeri med overflade af tegl med skrabe-fuge. Bygninger skal opføres af sandfarvede mursten i samme nuance som eksisterende byggeri i nær-området.

2. Randbebyggelse skal opføres med saddeltag med 20° hældning afsluttet med gesims. Taget skal beklædes med sort eternitskifer.

3. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal.

4. Synlige betonsøjler eller –bjælker samt sokler skal udføres sandfarvede som gadebelægningen.

5. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele skal være hvide.

6. Til- og sammenbygninger skal udføres med ens tagform, materiale- og farveholdning, så bygningerne som helhed fremstår som en sammenhængende bebyggelse.

7. Indgangspartier, der vender mod Dalbergstrøget, Struer-gade og Thistedgade, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lign. holdes uden for gade-arealet.

8. Butikker beliggende ud til Høje Taastrup Boulevard skal have adgang fra denne. Der kan ikke etableres indgang fra Dalbergstrøget.

9. Eksisterende vinduesåbninger mod Høje Taastrup Boule-vard og den i § 11 stk. 1 nævnte forplads skal bibeholdes.

10. I bebyggelsens stueetage skal facaden mod Høje Taa-strup Boulevard og den i § 10 stk. 1 nævnte forplads, for-trinsvis udføres som vinduesareal med klart glas. Dog kan der ske tilklæbning af vinduer i op til 1,6 m højde over terræn.

11. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.

§ 10. Skiltning

1. Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, facadernes fagopdeling og det samlede gadebillede.
2. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
3. Vinduer må ikke dækkes med reklamer i over 1,6 meters højde over terræn.
4. Skiltning skal i øvrigt ske i overensstemmelse med "Anvisning for skiltning, Høje Taastrup By, 1. etape og 2. etape fra 10. januar 1989". Skiltevejledningen er vedhæftet lokalplan 2.13.1.24 som bilag 5.

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Der udlægges areal til forplads og færdselsareal i princippet som angivet på kortbilag 3. Der skal være offentlig adgang til dette areal.
2. Inden for areal til forplads og færdselsareal kan der etableres parkering samt, i tilknytning til butikkers indgange, opstilles skilte og udstilles varer tilhørende butikken. Der kan ligeledes etableres udeservering til caféer, restauranter o.l.
3. Udstilling af varer og skiltning samt møbler til udeservering må ikke være til færdselsgene for fodgængere og cyklister og skal i princippet placeres inden for arkaden og forarealet som angivet på kortbilag 4.
4. Der skal udlægges areal til vareleverings- og parkeringsareal i princippet som angivet på kortbilag 4.
5. Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet til boliger og mindst 10 % af etagearealet til andre formål. En del af dette areal kan indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal og lignende. Egentlige lege- og opholdsarealer for børn, må dog kun indrettes på terræn.
6. Opholdsareal for området bebyggelse skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3. Dette areal må kun indrettes til opholds- og legeareal, gårdsplads mv. samt enkelte parkeringspladser.
7. Ved indretning af opholdsarealer skal det tilstræbes, at en del af disse sikres mod indbliksgener.
8. Oplagring må kun finde sted i bygninger, i varegård eller på visuelt skærmede og hegnede arealer.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
2. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal tilsluttes offentlig separeret kloaksystem.
3. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
4. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativ. Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser.
5. El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

1. Der må opsættes støjafskærmning med en placering i princippet som angivet på kortbilag 3.
2. Støjafskærmning skal udformes som et beplantet hegn og må opføres i op til 3 meters højde.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

1. De i § 7, pkt. 1-3 anførte parkeringskrav er opfyldte.
2. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 12, pkt. 1-4 nævnte fællesanlæg.

§ 15. Grundejerforening

Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af Grundejerforeningen Høje Taastrup Station Syd, der varetager en række fælles opgaver i bydelen.

§ 16. Ophævelse af lokalplan

1. Lokalplan 2.13.1.3 Høje Taastrup Boulevard/Dalbergstrøget (vedtaget 23. april 1985) med tilhørende supplement (vedtaget 18. februar 1986), ophæves i sin helhed og erstattes af nærværende Lokalplan nr. 2.13.1.24.
2. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.13.1 (vedtaget af Byrådet den 11. oktober 1978), ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan nr. 2.13.1.24 's område:
 - § 3, stk. 3.4 om placering af boligetagearealet.
 - § 6, stk. 6.2 om fælles forsyningsanlæg.
 - § 7, stk. 7.6, afsnit 1 om bebyggelsens placering.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

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

Dispensation: Planens anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som principielle. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre disse specielt er medtaget for at sikre en særlig karakter af bebyggelsen.

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.
2. 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.
3. 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).
4. 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.
5. I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

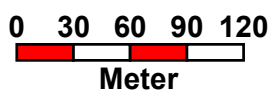
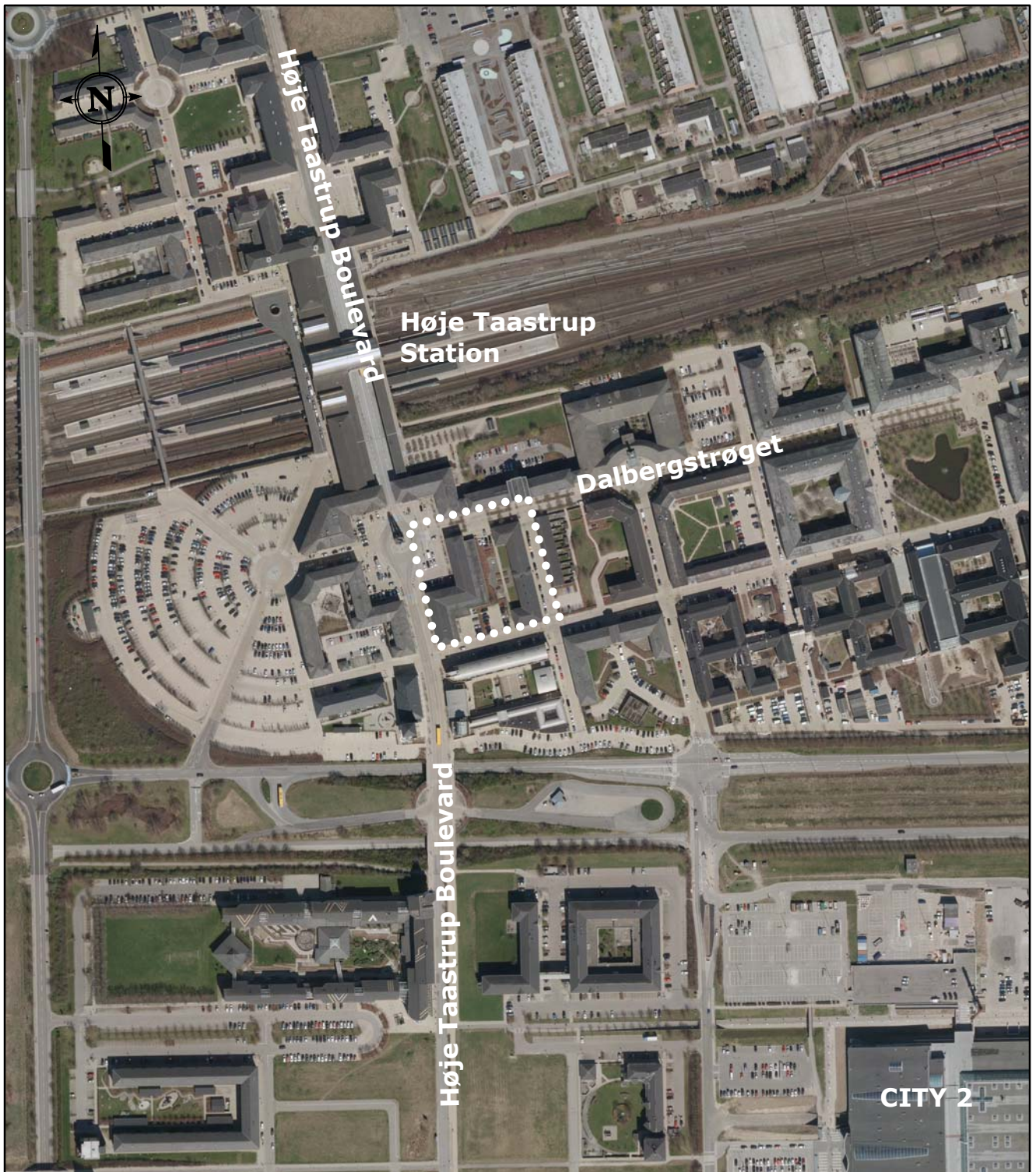
Lokalplan 2.13.1.24. vedtages endeligt i henhold til § 27 i Lov om Planlægning.

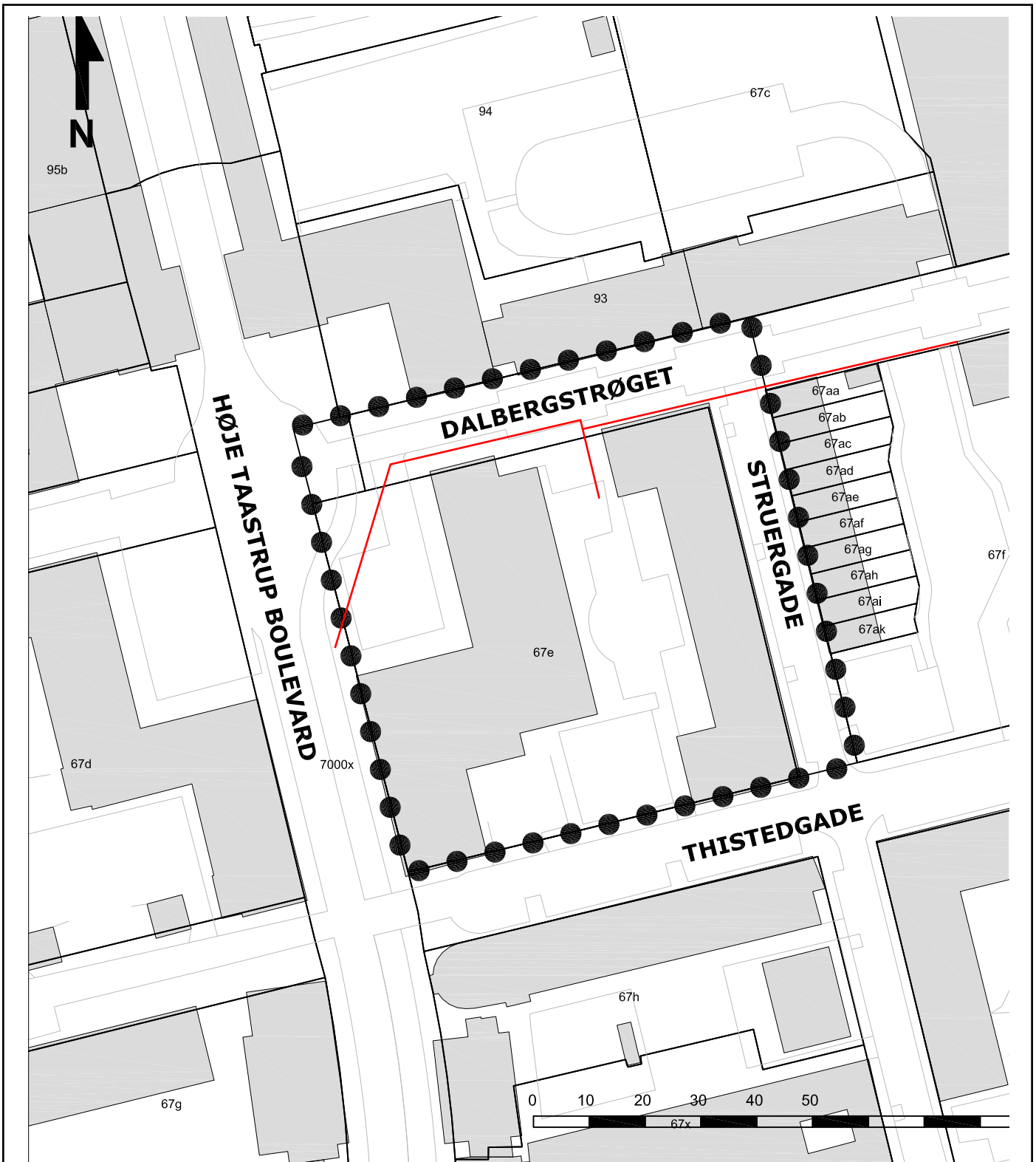
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. januar 2014

Michael Ziegler
borgmester

/

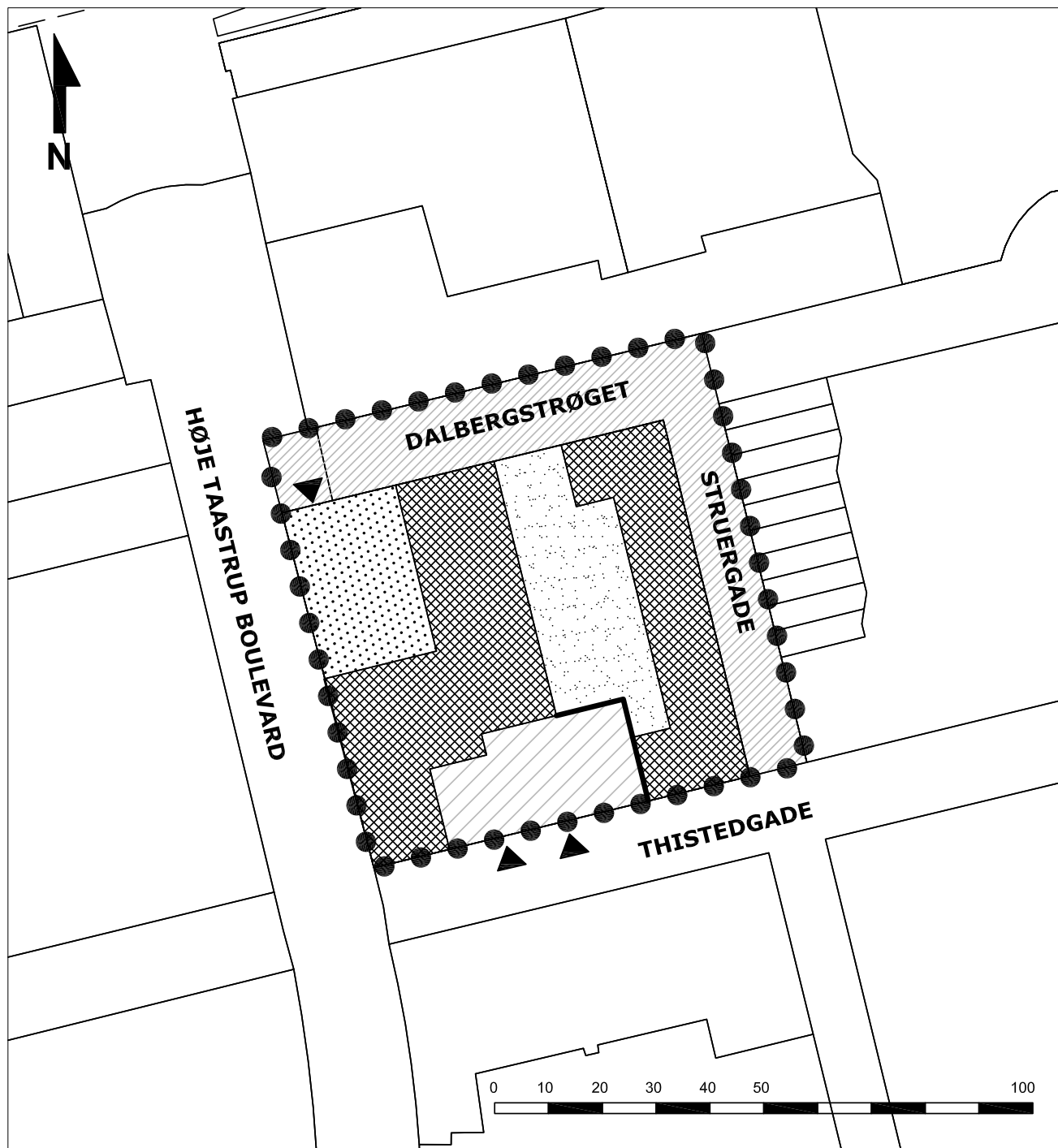
Jørgen Lerhard
teknisk direktør



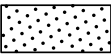
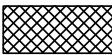


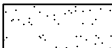


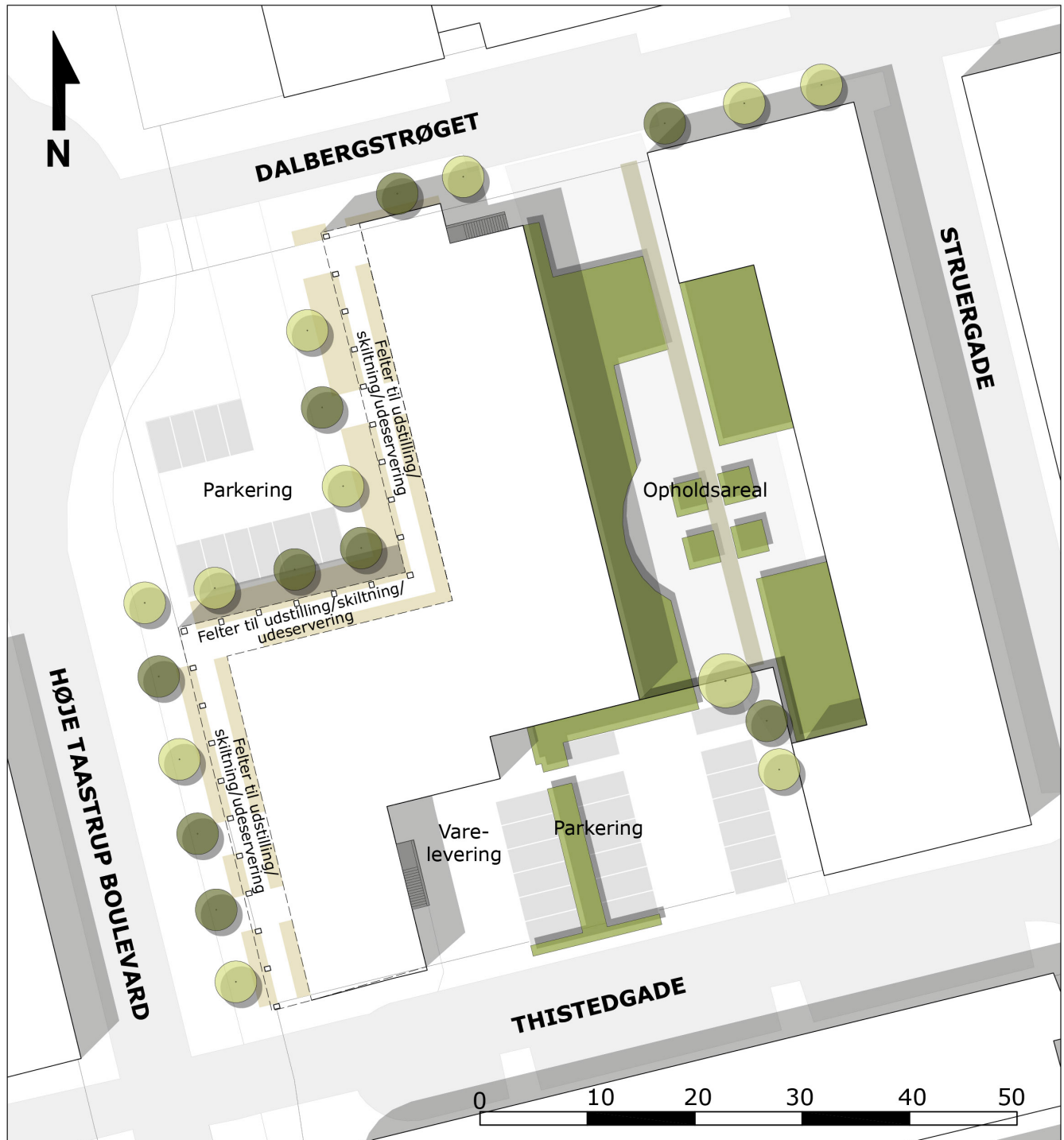
SIGNATURFORKLARING

- ● ● Lokalplangrænse
- 10 kV jordkabler



SIGNATURFORKLARING

- | | | | |
|---|-----------------|---|-----------------------------------|
| ● ● ● | Lokalplangrænse |  | Forplads og færdselsareal |
|  | Byggefelt |  | Vareleverings- og parkeringsareal |
|  | Vejareal | ▶ | Vejadgang |
|  | Opholdsareal | — | Støjafskærmning |



ANVISNINGER FOR SKILTNING

Høje Taastrup By

1. etape og 2. etape

den 10. januar 1989.

Indholdsfortegnelse.

Indledning	3
Facadeskiltning på murfacadeskiltning	4
Tværskiltning i arkade	6
Facadeskiltning, vinkelret på mur	7
Vinduesskiltning	8
Skiltning ved stationsbygning	9

Bilag:

Tegningseksempler 1-10.

Illustrationer A, B, C.

Eksempler på facadeskiltning.

Indledning.

Anvisninger for skiltning i Høje Taastrup By, 1. etape, blev vedtaget af byrådet den 25. februar 1986. I den mellemliggende periode har der vist sig behov for nogle justeringer. Anvisningerne er derfor revideret, og det er samtidig vedtaget at de skal være gældende også for Høje Taastrup By, 2. etape.

Skiltet som begreb - og herunder i særlig grad lysskiltet - er uløseligt knyttet til byens specielle atmosfære. Om aftenen skaber lysskiltene liv og de er med til at give byen identitet.

Skiltet er også via den slagkraftige tekst og logoet, en vigtig informationskilde - det er firmaets ansigt udadtil. Det er et spejlbillede af, hvad man kan forvente at finde inde bag facaden.

Mange steder har skiltningen ødelagt - ja næsten destrueret bygningens facade. Vi ser det i gågaderne, hvor baldakintage, tværhængte bannere, markiser og store lyskasser gør alt for at begrænse tilskuerens synsfelt opad, og dermed i stedet for henleder opmærksomheden på udstillingsarealerne. Men samtidig med dette er bygningens facade delt vandret i to dele, og det oprindelige udtryk af bygningen er helt forandret.

Den smukkeste oplevelse får man, når bygningens helhed er overskuelig og let opfattelig i hele sin udstrækning, selv om der er skiltet på facaden.

Som hovedtræk er det anvist, at hver figur og hvert bogstav skal være fritliggende. Man må altså ikke sætte dem på en lyskasse, der dækker større dele af facaden.

Det er vor opfattelse, at neon på mange måder kan tilgodese, på den ene side kravet om en høj informationsgrad, og på den anden side ønsket om, at skiltet i kraft af sin udsmykningsværdi kan berige facaderne.

Facadeskiltning på mur.

Generelle regler og mål.

Hvert enkelt bogstav/figur skal opsættes direkte på mur. De må ikke påmales/-klistres på en lyskasse, der danner baggrund for bogstav/figur.

Skiltet (bogstaver og/eller figurer) skal midterstilles på et max. 40 cm højt murstykke (se bilag 1 og 2).

Det afsatte skilteareal mellem stueplan og 1. sal er fælles for butikker og kontorer.

For firmaer på 1. og 2. sal må logo og /eller firmanavn kun forefindes én gang pr. facade-side indenfor en stribe, der er 40 cm høj. (Enkeltbogstaver).

Bygninger med arkade.

I arkade opsættes skiltet over vindue med lige højt murstykke over og under bogstav (se bilag 1, 3 og 9) over arkade i 1. sals højde mellem 40 og 80 cm over arkadeåbning (se bilag 1 og 3).

Skiltet kan suppleres med fortløbende bånd, max. højde 15 cm, som opsættes indenfor bogstav-/figurhøjden 40 cm (se bilag 3 og 9).

På de dele af bygningerne i en karre med arkader, hvor arkaderne ikke optræder, opsættes skiltene indenfor de samme mål og grænser, så de flugter med den øvrige del af skiltningen.

Afvielser.

Skiltemuligheder udover de i notatet angivne kan tillades på særligt markante bygningspartier, eksempelvis BK 11-12 (se bilag 4). Disse skilte skal overholde reglerne om enkeltbogstaver.

Skiltning over indgangsdør.

Skiltning over firmas indgangsdør kan være en lyskasse. Denne skal placeres som vist på bilag 2.

Navneskilt ved dør.

Alternativ skiltemulighed for kontor og erhverv på øvrige etager er navneskilt ved dør i stueetage.

Størrelse på skiltet skal for hver lejer være 35 cm bred og max. 20 cm høj - og opsættes direkte på mur indenfor de mål som er vist på tegningen.

Hvis der er flere skilte ved samme indgangsdør skal disses indbyrdes afstand være 2 cm og sidde i samme plan (10 mm fra mur), (se bilag 5).

Materialer.

Bogstaver, figurer og/eller fortløbende bånd skal udføres i neon, lysdioder, aluminium eller opaliseret acryl.

Hvis metalskilte anvendes, skal de udenfor arkade belyses indirekte, i arkade indirekte eller ved hjælp af projektørlys. Anvendte lyskilder: Glødelys eller højtryksnatrium.

Skrifttype, materiale og farve vælges af ejer/lejer.

Såfremt skiltet, belyst indirekte, er af farvet opaliseret acryl, er lyskilden valgfri.

Facadesiltning på mur.

Generelle regler og mål.

Tværskiltning ophænges midt mellem søjlerække og facadevæg i arkade.

Max. skiltebredde 150 cm.

Max. skilteøjde 50 cm.

Skiltet skal ophænges over 270 cm fra terræn-kote (se bilag 6, 7 og 8).

Laugsmærker kan opsættes i arkaden med en nedre begrænsning på 2,70 m målt fra fortov.

Materialer.

Arkadeskilte skal udføres i neon, lysdioder, aluminium eller opaliseret acryl.

Såfremt skiltet ikke kan fremstå "gennemsigtigt", skal bogstaver/figur opsættes på sort baggrund.

Hvis metalskilte anvendes, skal de belyses indirekte eller ved hjælp af projektører. Anvendte lyskilder: Glødelys eller højtryksnatrium.

Skrifttype, materiale og farve vælges af ejer/lejer.

Såfremt skiltet, belyst indirekte, er af farvet opaliseret acryl, er lyskilden valgfri.

Facadeskiltning, vinkelret på mur.

Generelle regler og mål.

Vinkelret facadeskiltning skal ophænges mellem overkant arkadeåbning og overkant vindue på øverste etage. På facader uden arkadeåbninger, opsættes skiltene indenfor samme mål og grænser. Hvor der er boliger på 1. og 2. sal, må skiltene ikke være højere end underkant vindue på 1. sal.

Max. bredde (incl. ophæng) 80 cm fra facade.

Vinkelret facadeskiltning skal ophænges lodret over arkadesøjlerne i 3,60 m modulet (se bilag 1, 2, 6 og 7).

Skilte på facader uden arkade ophænges indenfor samme mål.

Traditionelle laugsmærker kan opsættes indenfor samme areal.

Materialer.

Vinkelret facadeskiltning skal udføres i neon, lysdioder, aluminium eller opaliseret acryl.

Hvis metalskilte anvendes, skal de indirekte belyses. Anvendt lyskilde: Glødelys, højtryksnatrium.

Såfremt skiltet, belyst indirekte, er af farvet opaliseret acryl, er lyskilden valgfri.

Skrifttype, materiale og farve vælges af ejer/lejer.

Retning på neonskilt afgøres af ejer/lejer.

Markiser og flag.

Opsætning af metalmarkiser og metalbaldakiner er ikke tilladt. Markiser kan opsættes som stofmarkiser.

Opsætning af flag er tilladt som skrå flagstang med en hældning på 30° fra lodret og en max. længde på 3,50 m. Bunden af flagstangen skal være min. 3,50 m over gadeniveau. Der kan max. opsættes 2 flagstænger pr. facade.

Vinduesskiltning.

Stueetage.

Størrelse på skilte i vinduer afgøres af ejer/lejer.

Skilte i vinduer skal udføres i neon, lysdioder eller som enkeltbogstaver/-figurer i opaliseret acryl (se bilag 10).

Anvendelse af dekorationstape er tilladt indenfor et samlet areal på max. 33 % af hvert udstillingsvindue.

Dekorationstape anvendt i form af store flader brugt som afdækning, er ikke tilladt.

Dekorationsspray kan anvendes periodisk i forbindelse med udsalg, julehandel og lignende.

Øvrige etager.

Skilte i vinduer skal opsættes indenfor 20 cm over underkant vindue (se bilag 1, 2 og 9).

Skrifttype, materiale og farve vælges af ejer/lejer.

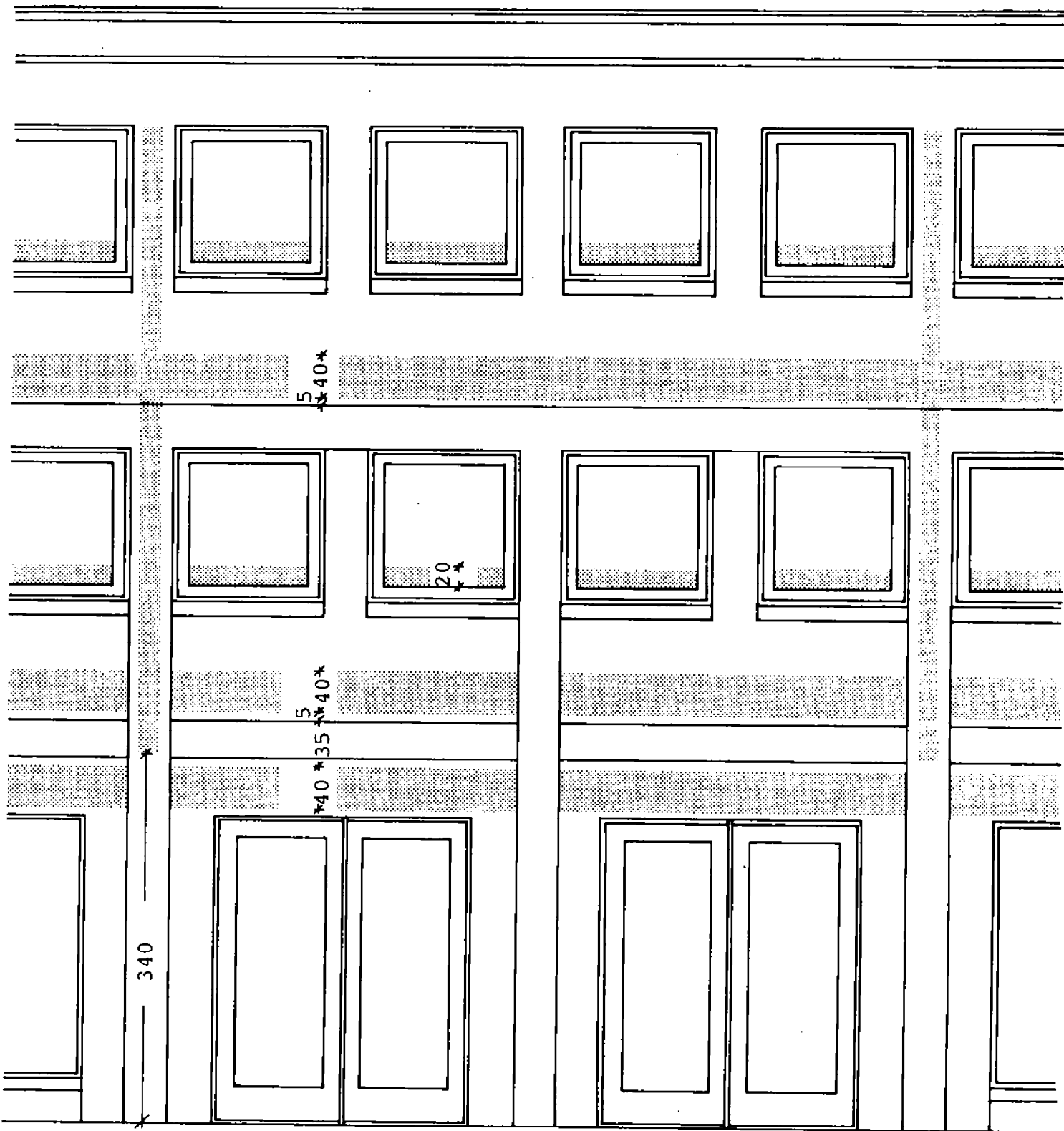
Skiltning ved stationsbygning.

Skilte på stationsbygningens facade mod Kiss and Ride-broen opsættes i samme højde som på østfacaden: På et 40 cm højt murstykke med underkant 29,5 cm over angivet kote på overkant vindue i stueetage.

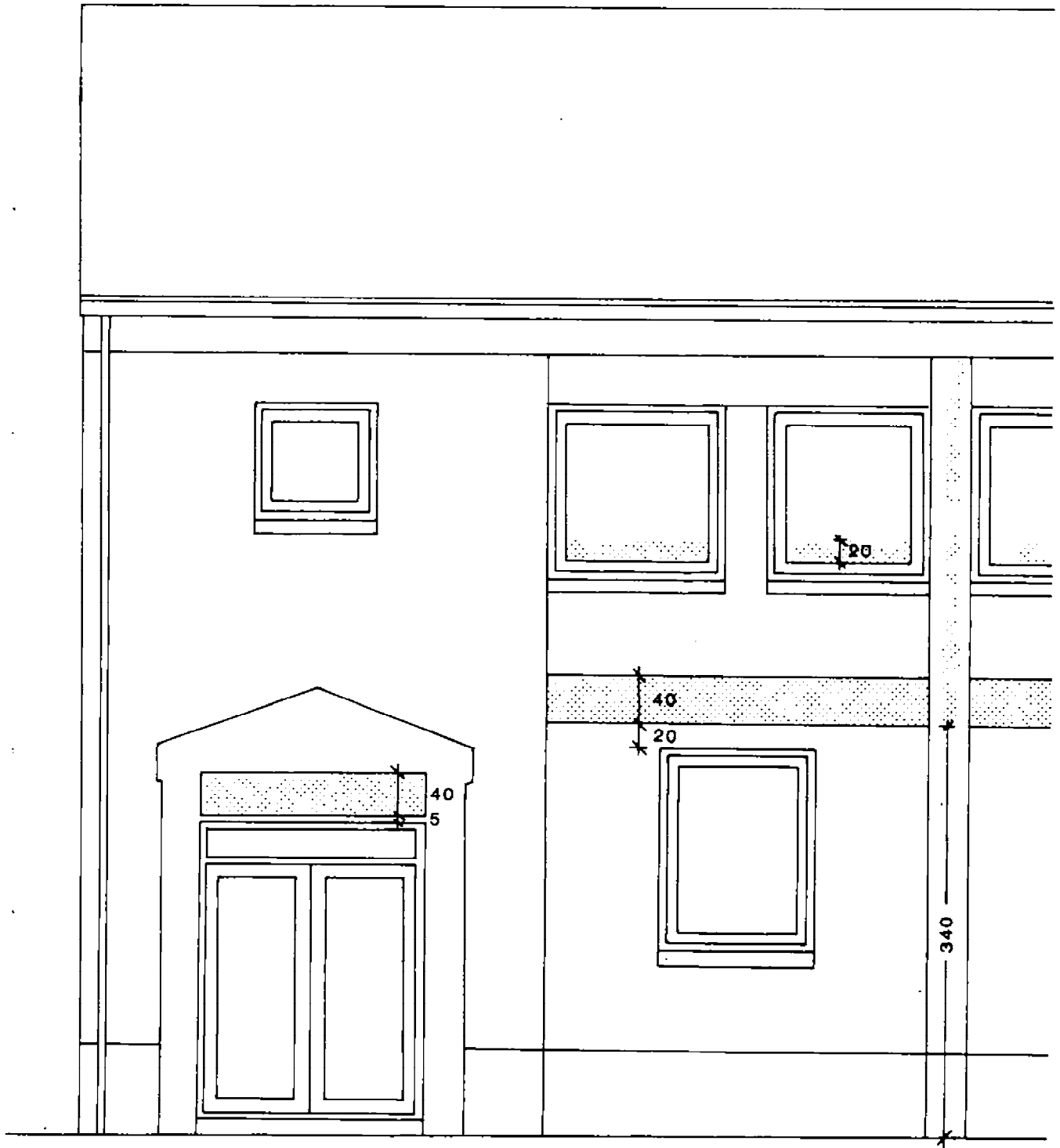
Desuden gælder bygningsreglement 82: 3.3, stk. 1.

Tværskiltning under baldakin skal ophænges indenfor 82 og 232 cm fra facade (betonramme) (se bilag 8).

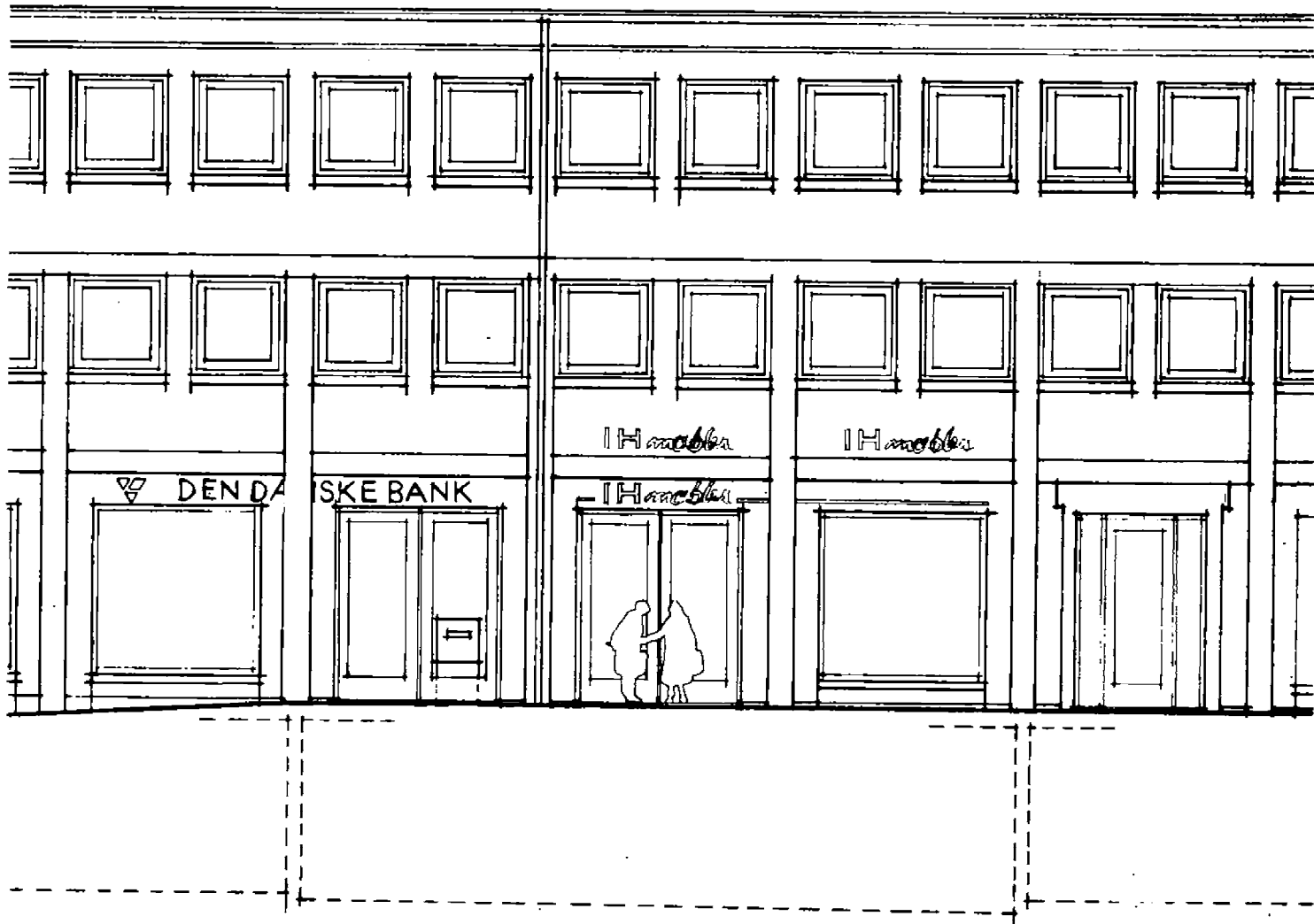
I øvrigt gælder reglerne for skiltning i den øvrige by.



Bilag 1
 Bygning med arkade
 10.01.89



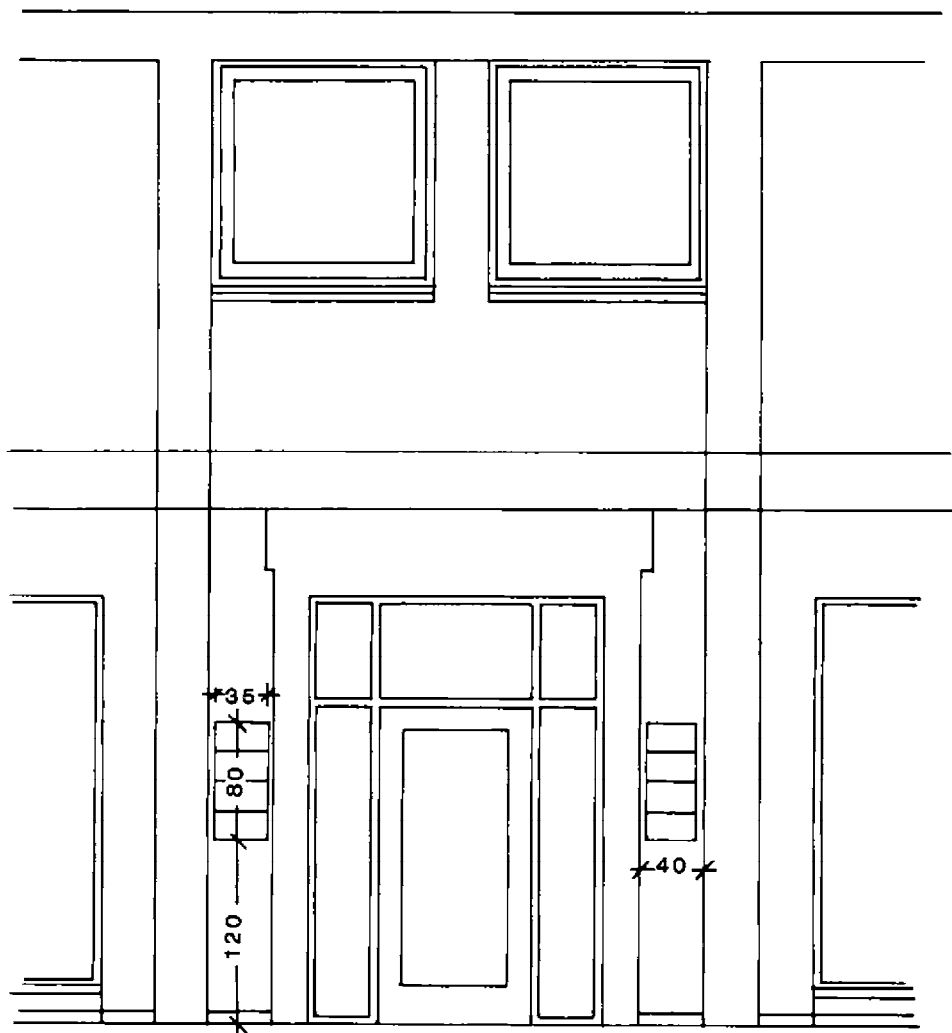
Bilag 2
Bygning uden arkade
10.01.89



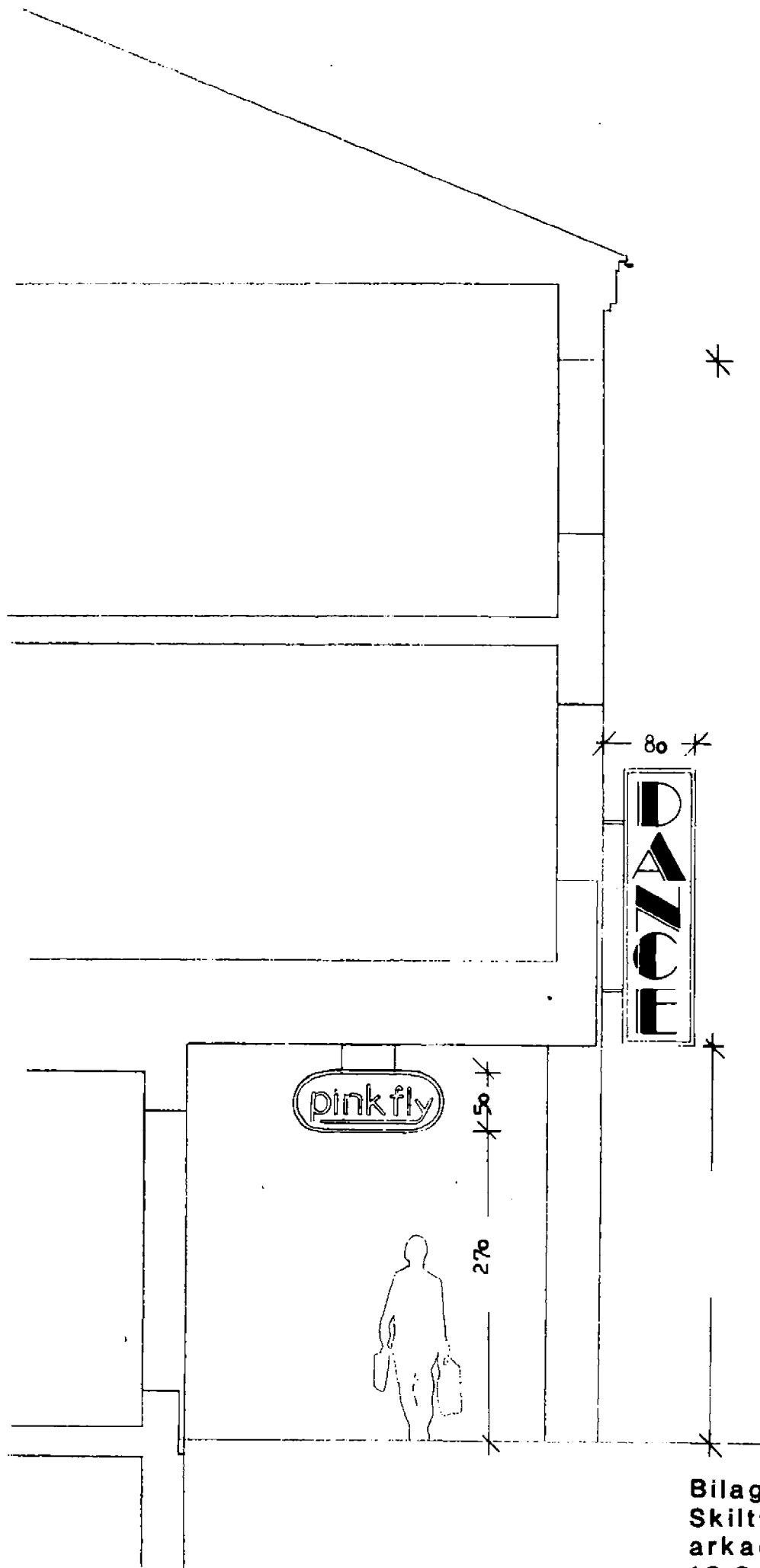
Bilag 3
Skiltning
vestfacade BK.9
10.01.89



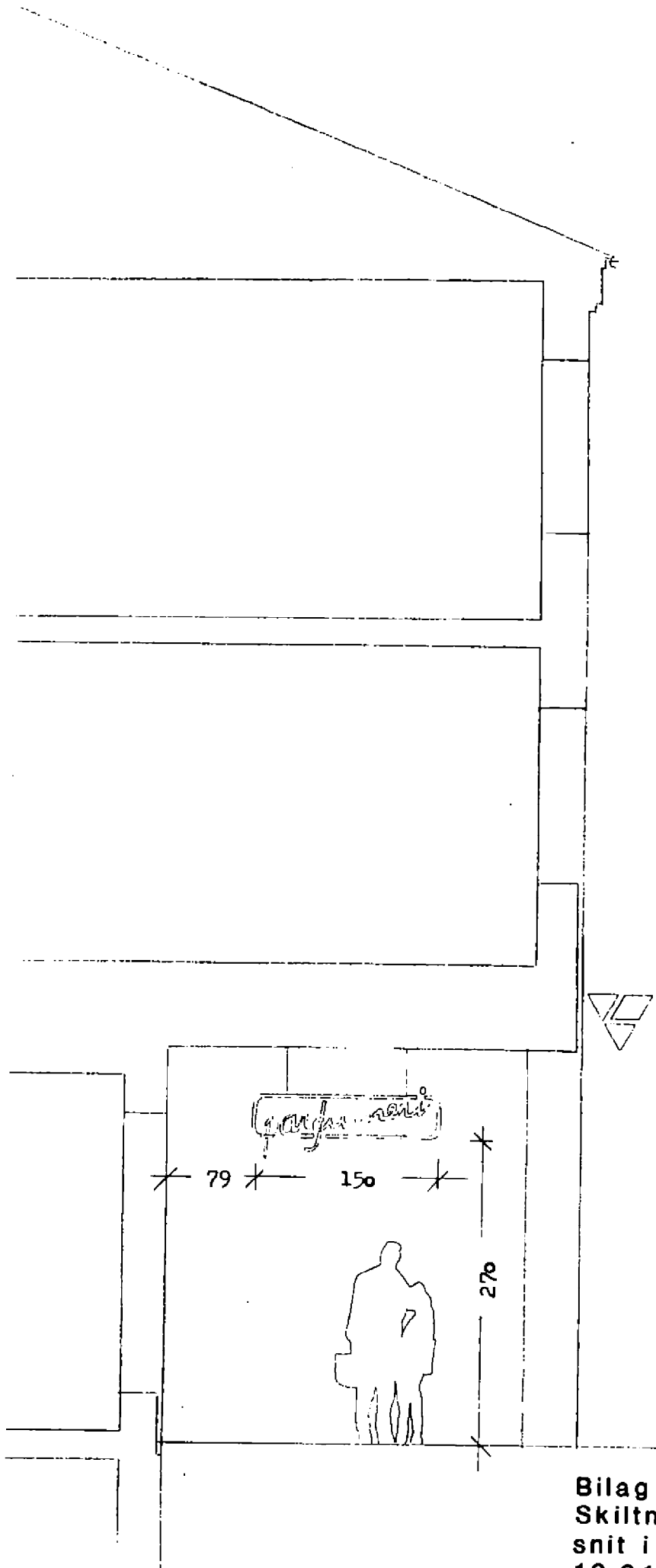
Bilag 4
Skiltning
BK.11 og 12
10.01.89



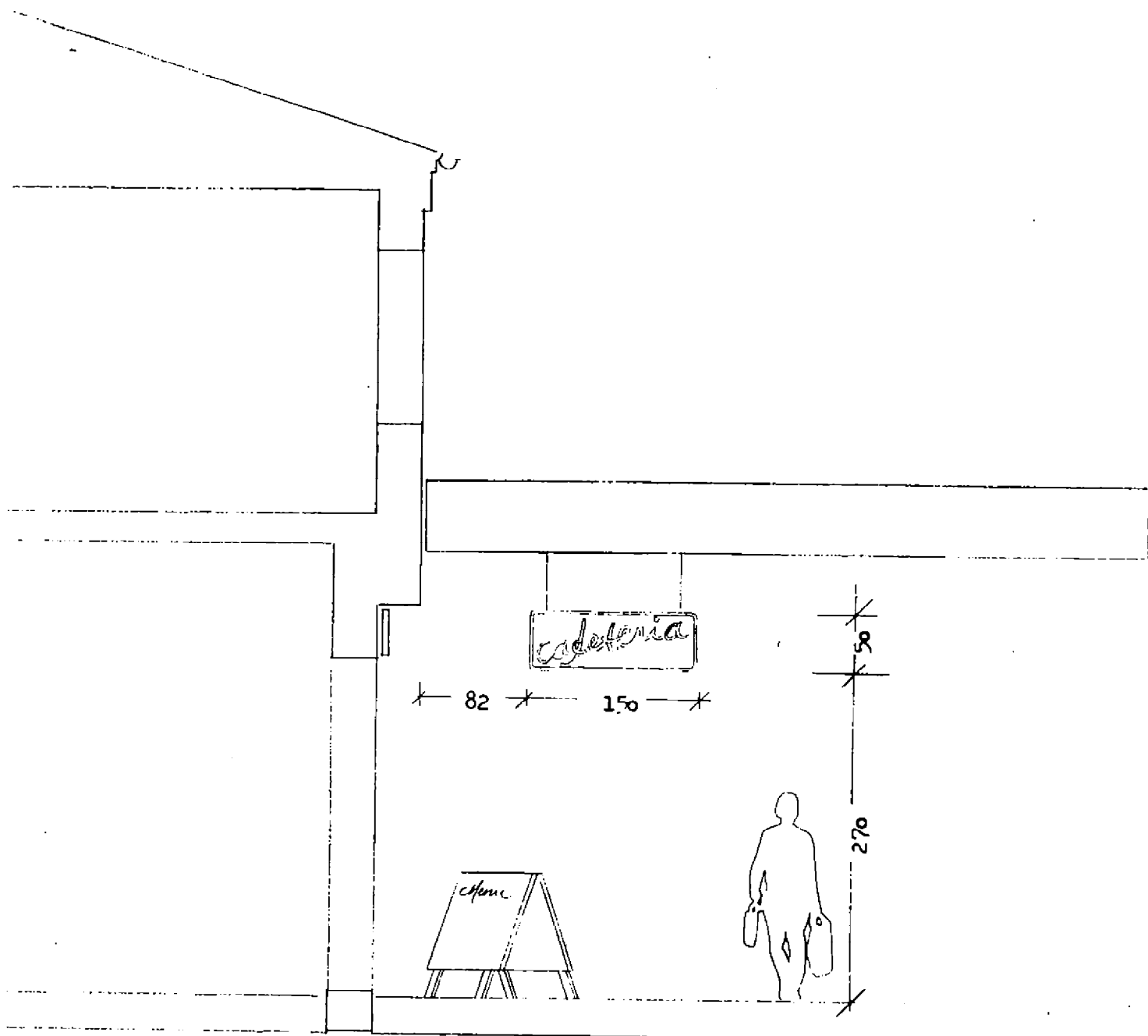
Bilag 5
Navneskilt ved dør
10.01.89



Bilag 6
Skiltning
arkadebygning
10.01.89

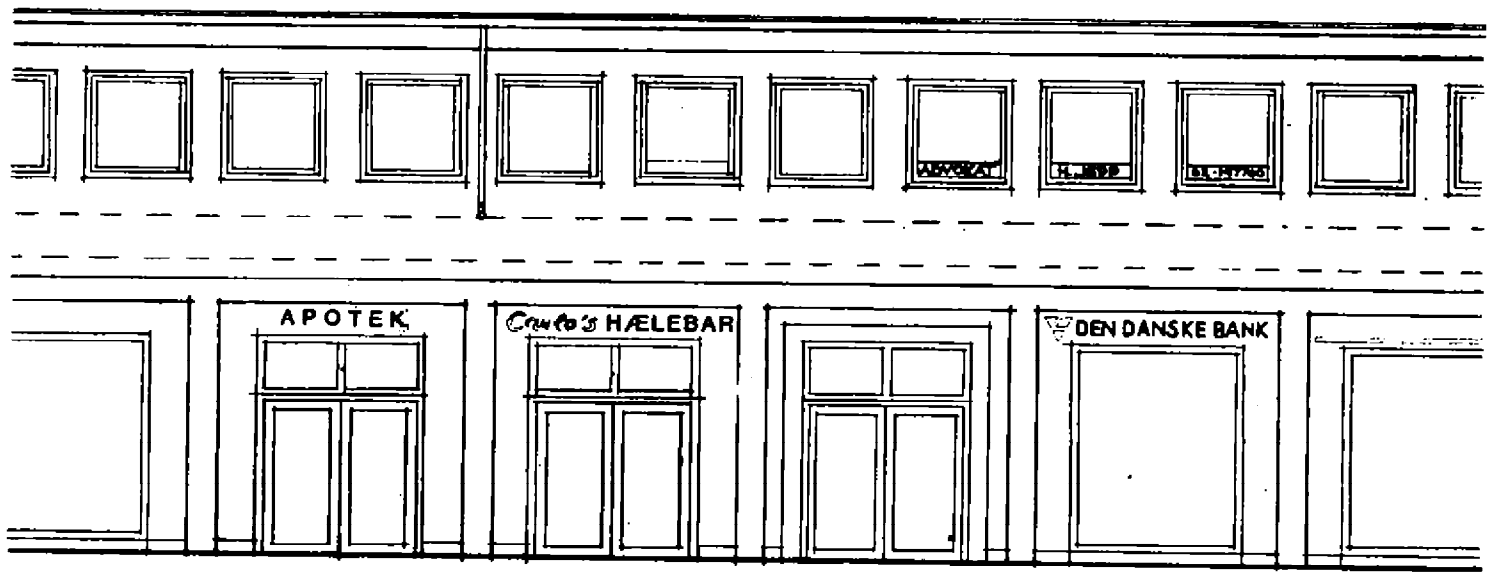


Bilag 7
Skiltning
snit i arkadebygning
10.01.89

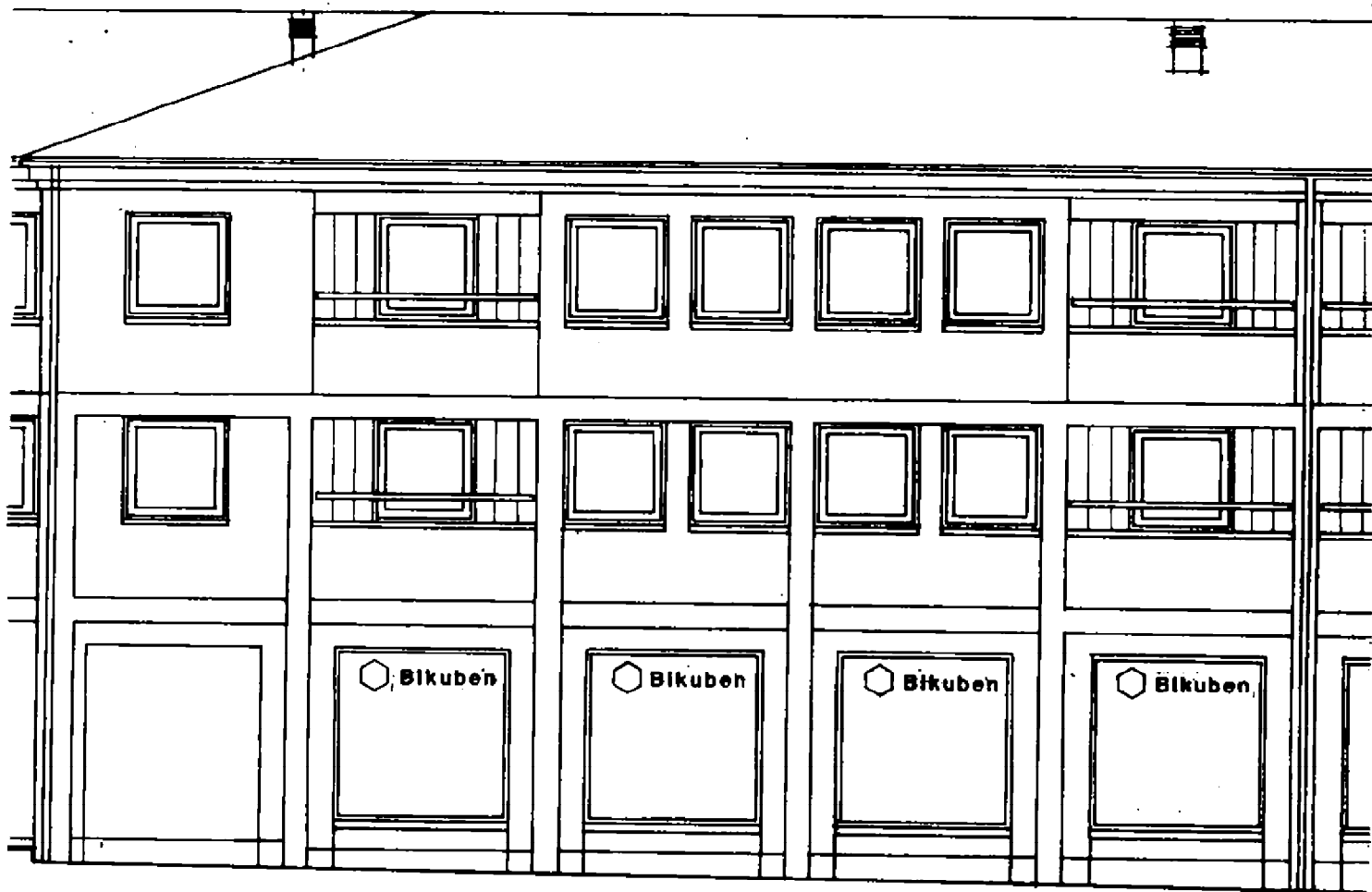


Bilag 8
Skiltning
snit i stationsbygning
10.01.89

II



Bilag 9
Skiltning
stationsbygning
10.01.89



Bilag 10
Skiltning
vestfacade BK.14
10.01.89



BILAG A

Skilteillustration fra torvet
nord for banegården

25.02.86



BILAG B

Skilteillustration fra arkade

25.02.86

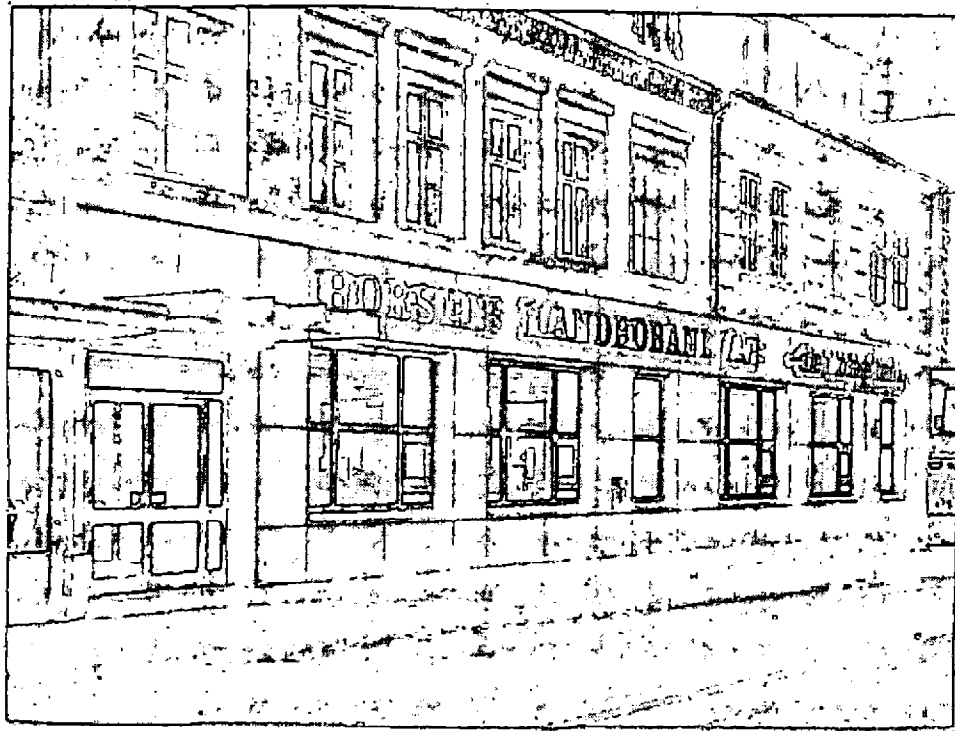


BILAG C

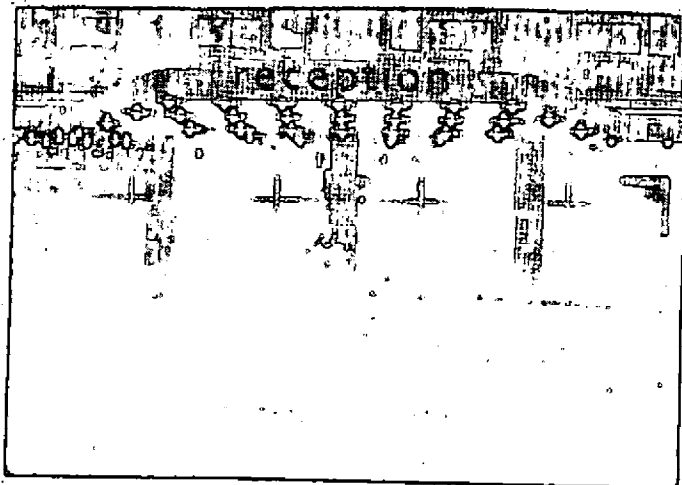
Skilteillustration fra bebyggelse,
såfremt der ikke er fastlagt retningslinier

25.02.86

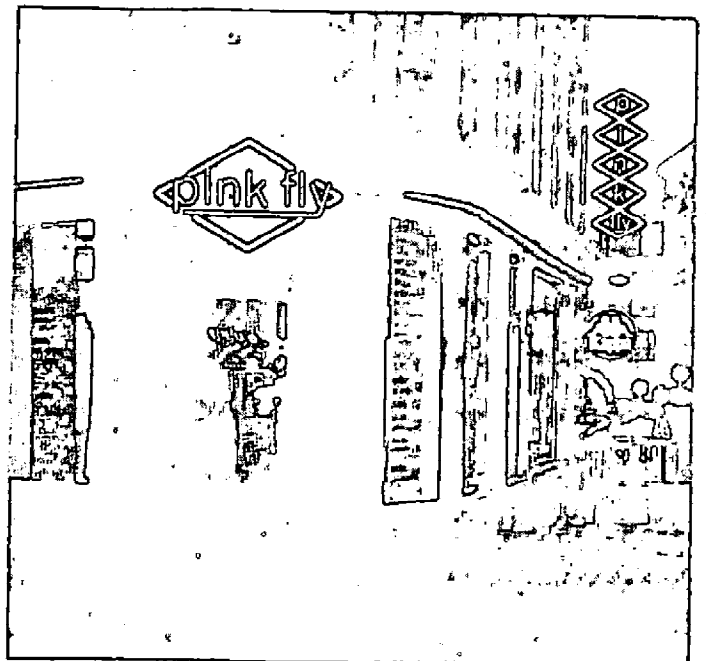
EKSEMPLER PÅ FACADESKILTNING



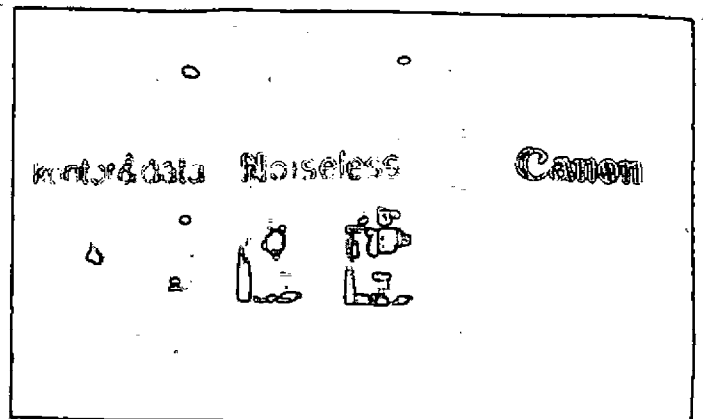
BOGSTAVENE FREMHÆVES AF EN INDIREKTE BELYSNING



LYSDIODE I ENKELTRÆKKE I BOKSTAVERNES MIDTLINJE



EKSEMPEL PÅ MEDISKILT - BØJLET I RØR



MEDELSKILTNING HVOR MYRT ETWELT BOKSTAV ER FRITSTÅENDE, SÅ STORRE DELE AF FACADEN IKKE SKULLES

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

