



Lokalplan nr. 2.13.1.9

Et område (BK 7) ved Skagensgade nord for banen

Høje Taastrup By

Erhvervs- og offentlige formål

23.02.1987

HOJE TÅSTRUP
IDRÆTSPARK

LOKALPLAN

2.13.19

Teknologisk
Institut

Højvanggård

18 km

19 km

HOJE TÅSTRUP

Amtsgymnasiet

Høje Taastrup station

Høje Taastrup
Storkønter

Posthus

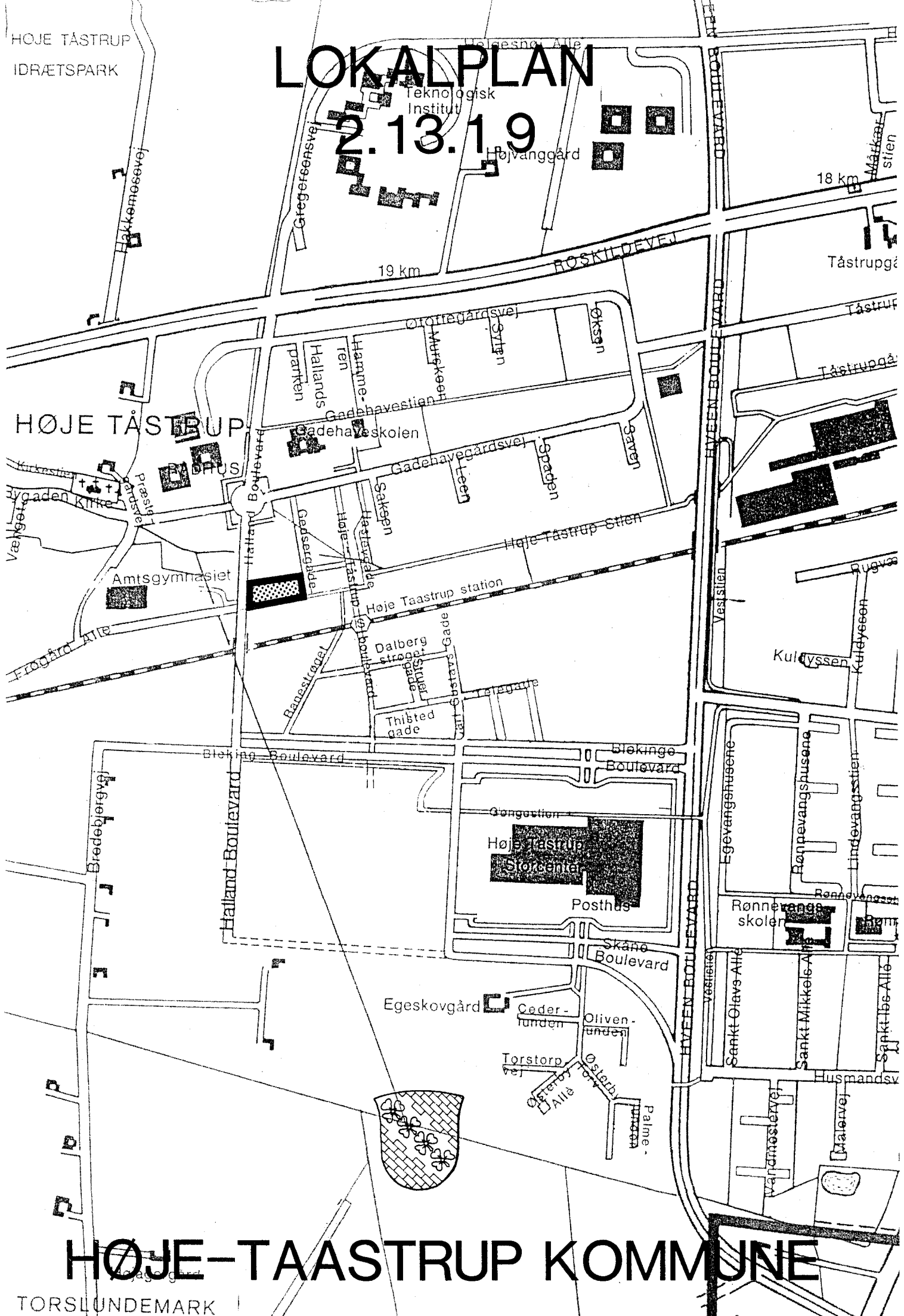
Rønnevangs
skoler

Egeskovgård

Torstorp

HOJE-TÅSTRUP KOMMUNE

TORSLUNDEMARK



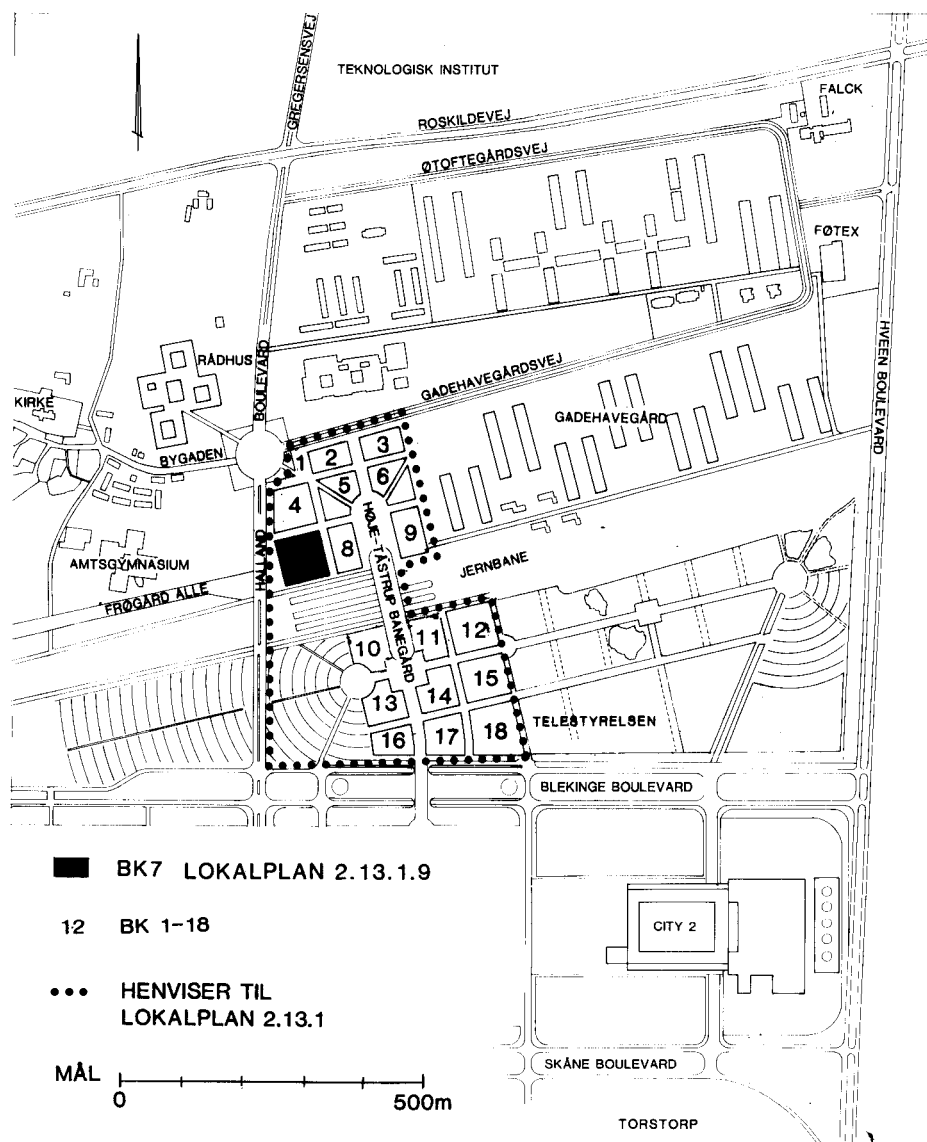
LOKALPLAN

2.13.1.9

BK 7
KONTOR NORD FOR BANEN VED SKAGENSGADE

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse:



Indledning.

Lokalplan 2.13.1.9 omfatter et ca. 6.500 m² ubebygget areal, der mod vest grænser op til Halland Boulevard. Mod syd støder det op til en forlængelse af Høje Tåstrup Stien, og mod

nord og øst afgrænses det af den kommende Gedsergade. Lokal planen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at kunne opføre en erhvervsbebyggelse til kontorvirksomheder og lignende arbejdspladser.

Forholdet til
anden planlægning

Kommuneplanlægning m.v.:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Tåstrup-området fastlægger, at det område, som lokalplan 2.13.1.9 er en del af (område 223), i fremtiden skal anvendes til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed. De nævnte funktioner skal integreres i området efter nærmere retningslinier.

Lokalplanlægningen udgør en del af disse retningslinier.

Lokalplanlægning:

Lokalplanens område er indeholdt i rammelokalplan 2. 13.1, som oversigtsskitsen viser.

Rammelokalplanen fastlægger grundlaget for byggemodning og grundsalg i den første etape af det nye byområde ved Høje Tåstrup station. Dette område omfatter 18 bygningskarréer, benævnt BK 1,2,3 osv., som alle udstykkes til bebyggelse.

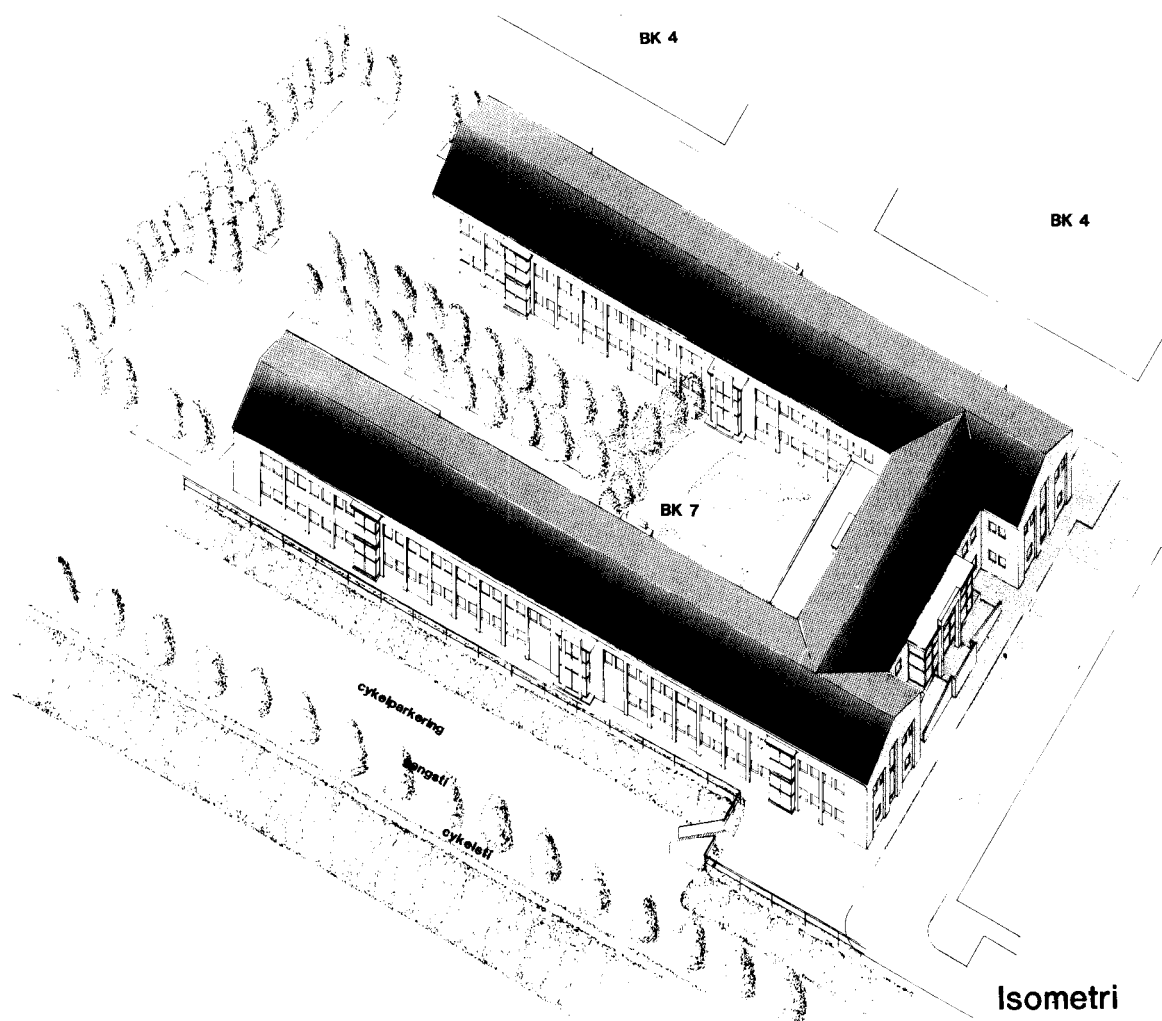
Lokalplan 2.13.1.9 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af én bygningskarré, benævnt BK 7.

Lokalplanens indhold om bebyggelsen

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 7 skal anvendes og udformes. Det bliver bl.a. fastlagt, at bebyggelsen kun må indrettes til kontorfunktioner og lignende city-erhverv. Der vil dog kunne indrettes enkelte boliger for portner eller lignende.

Bebyggelsen skal placeres langs tre af erhvervsgrundens sider. Langs Gedsergade skal bebyggelsen udformes, så den medvirker til at skabe bymæssige gaderum.

Ydermure skal fortrinsvis opføres af teglsten, og trafikarealer skal belægges med betonsten. Disse udendørs flader skal udføres af sandfarvede materialer efter byrådets anvisning.



Lokalplanens indhold om parkeringsforhold m.m.

Mellem bebyggelsen og jernbanen udlægges et offentligt areal, hvor bus- og togpassagerer kan stille deres cykler og knallerter. Arealet vil blive anlagt i samme højde som Høje Tåstrup Stien, og der vil blive adgang til Gedsergade ad et trappeanlæg.

Det beregnede behov for bilparkering til bebyggelsen har en størrelsesorden på ialt 80 p-pladser. Ca. 28 p-pladser sikres anlagt som del af byområdets fællesparkering i gaderne og i de fælles parkeringsarealer. Inden for selve byggegrunden sikres der etableret mindst 27 p-pladser. Den resterende del af det beregnede parkeringsbehov på ca. 25 p-pladser, kan enten etableres inden for BK 7 på anden måde eller efter nærmere forhandlinger og ved tinglyst sikkerhedsstillelse udskydes indtil byrådet skønner, at der er behov for at få den anlagt. Disse sidste parkeringspladser forudsættes anlagt som del af et fælles parkeringshus placeret nær ved Blekinge Boulevard.

Byrådet har vedtaget, at mindst 60% af en bebyggelses parkeringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

Gældende lokalplanbestemmelser

Lokalplan 2.13.1.9 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.13.1. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at opførelse af ny bebyggelse ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan (jf. § 7.10).

Af hensyn til forståelsen af lokalplanen, er der i det følgende kort ridset op, hvilke mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke er medtaget i denne lokalplan.

Af betydning for det aktuelle område er ved rammelokalplan 2.13.1 allerede fastsat:

- at områdets bebyggelse kun må anvendes til erhvervsudøvelse efter byrådets skøn,
- at der ikke må være direkte adgang til Halland Boulevard fra BK 7,
- at der kan opføres transformerstationer til lokal daglig forsyning,
- at el-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler,
- at bygninger ikke må opføres med mere end 3 etager, dog kan der, hvor særlige forhold taler for det, tillades større højde,
- at bebyggelsens stueplan skal indrettes efter retningsgivende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst tre af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,
- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helbedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør mindst 10% af etagearealet. En del af dette areal kan indrettes på terrasser, på overdækket gårdareal o.lign. og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for område A 1.

Lokalplanens
retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Høje-Taastrup kommune.
Lokalplan 2.13.1.9.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.13.1 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af området benævnt BK 7.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1080/11-1-1, og omfatter matr. nr. e 4 cb og 4 cd Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 27.11.1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Lokalplanen opdeles i et trafikareal og en byggegrund, der benævnes BK 7.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse.

1. Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål og offentlige formål (cykel-parkering) i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/11-1-2 viste arealanvendelses- og bebyggelsesplan. ^{x)}

2. Byrådet kan tillade, at der inden for område BK 7 opføres eller indrettes enkelte boliger, når disse anvendes som bolig for bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til områdets bebyggelse.

§ 4. Udstykninger.

Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen, når grundene tilpasses deres anvendelse.

^{x)} I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, §§ 3.1 og 3.6.

§ 5. Trafikforhold.

Cykelparkering.

1. Det på kortbilag 1080/11-1-2 viste areal til cykelparkering skal anlægges delvis i niveau med Gedsergade og delvis i niveau med den syd for lokalplanens område udlagte cykel- og gangsti (Høje Tåstrup Stien).
2. Adgang fra det offentlige cykelparkeringsareal til Gedsergade skal udføres som trappeanlæg.
3. Der må ikke være direkte adgang fra BK 7 til Halland Boulevard. x)

Bilparkering.

4. Der skal anlægges parkeringsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet til erhvervsformål og mindst 1 bilplads pr. bolig. Med den fastlagte anvendelse af det tilladte etageareal (jf. §§ 3.1 og 7.1), skal de til bebyggelsen svarende parkeringsarealer udlægges med mindst 80 parkeringspladser.

Bebyggelsens parkeringsarealer skal reserveres med følgende fordeling.

Inden for lokalplanens område skal anlægges:
- min. 27. pladser.

Uden for lokalplanens område reserveres:

- 28 pladser som fælles gade- og p-pladsparkering, og resten
- max. 25 pladser etableres enten inden for lokalplanens område eller som fælles p-husparkering.

Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet skønner det nødvendigt. xx)

x) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1, § 5.5.

xx) Opmærksomheden henledes på, at byrådet har vedtaget, at mindst 60% af en bebyggelses parkeringsareal skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

Overfladebelægning.

5. Lokalplanområdets færdselsarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg ^{x)}

1. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.

2. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).

3. Inden for lokalplanområdet skal spildevand og regnvandsafledning samt vandforsyning ske ved tilslutning til offentlige ledninger.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Det samlede tilladte etageareal inden for område BK 7 må ikke overstige 3.996 m².

2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1080/11-1-2, 1080/11-1-3, 1080/11-1-5 viste bebyggelsesplan, og den på kortbilag 1080/11-1-4 og 1080/11-1-5 angivne facadeudformning. ^{xx)}

3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 8,0 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade.

x) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1 § 6.1.

xx) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1 §§ 7.1, 7.2, 7.4, 7.5, 7.6 og 7.9.

4. Såfremt området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Facader skal fremtræde som muret byggeri med overflade af tegl med skræbefuge. De skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.

2. Randbebyggelse skal opføres med sadeltag med 20° hældning. Taget skal beklædes med sort eternitskifer.

3. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastic.

4. Synlige betonsøjler og -bjælker samt sokler skal udføres sandfarvede som gadebelægningen.

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

6. Bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende gadearealer (Gedsergade).

Indgangspartier, der vender mod gadeareal, skal være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lignende holdes uden for gadearealet.

7. Byrådet kan ved den endelige godkendelse af en bygnings ydre fremtræden foretage mindre lempelser af de i §§ 8.1 - 8.6 fastlagte bestemmelser, hvis karakteren og hel-

hedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.
x)

8. Byrådet kan, i hvert enkelt tilfælde, godkende, at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

9. Vinduer i bygningsfacade mod jernbanen skal udføres således, at udefra kommende støj reduceres med mindst 35 dB(A).

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebygget areal inden for BK 7 skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og må kun indrettes til opholdsareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der i princippet fremgår af kortbilag 1080/11-1-2 og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan. ^{xx)}

2. Hvor der langs område BK 7's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Plantantræer efter byrådets anvisning.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret etablering af fællesarealer og -anlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §§ 5.4, 9.1 og 9.2.

x) Det vil sige være i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1 §§ 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4.

xx) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.13.1 §§ 9.2, 9.3 og 9.4.

2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §§ 6.1 og 6.2.

§ 11. Forhold vedrørende ældre lokalplan.

1. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.13.1 (vedtaget af byrådet den 11. oktober 1978) ophæves for den del, der omfattes af lokalplanens område:

§ 3.- del af § 3.1 om arealanvendelse til boligformål

§ 3.- §§ 3.2 og 3.4 om boligetageareal

§ 5.- §§ 5.11 og del af 5.12 om parkeringsarealers omfang og fordeling

§ 6.- § 6.2 om fælles forsyningsanlæg.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 19. august 1986.

Anders Bak
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

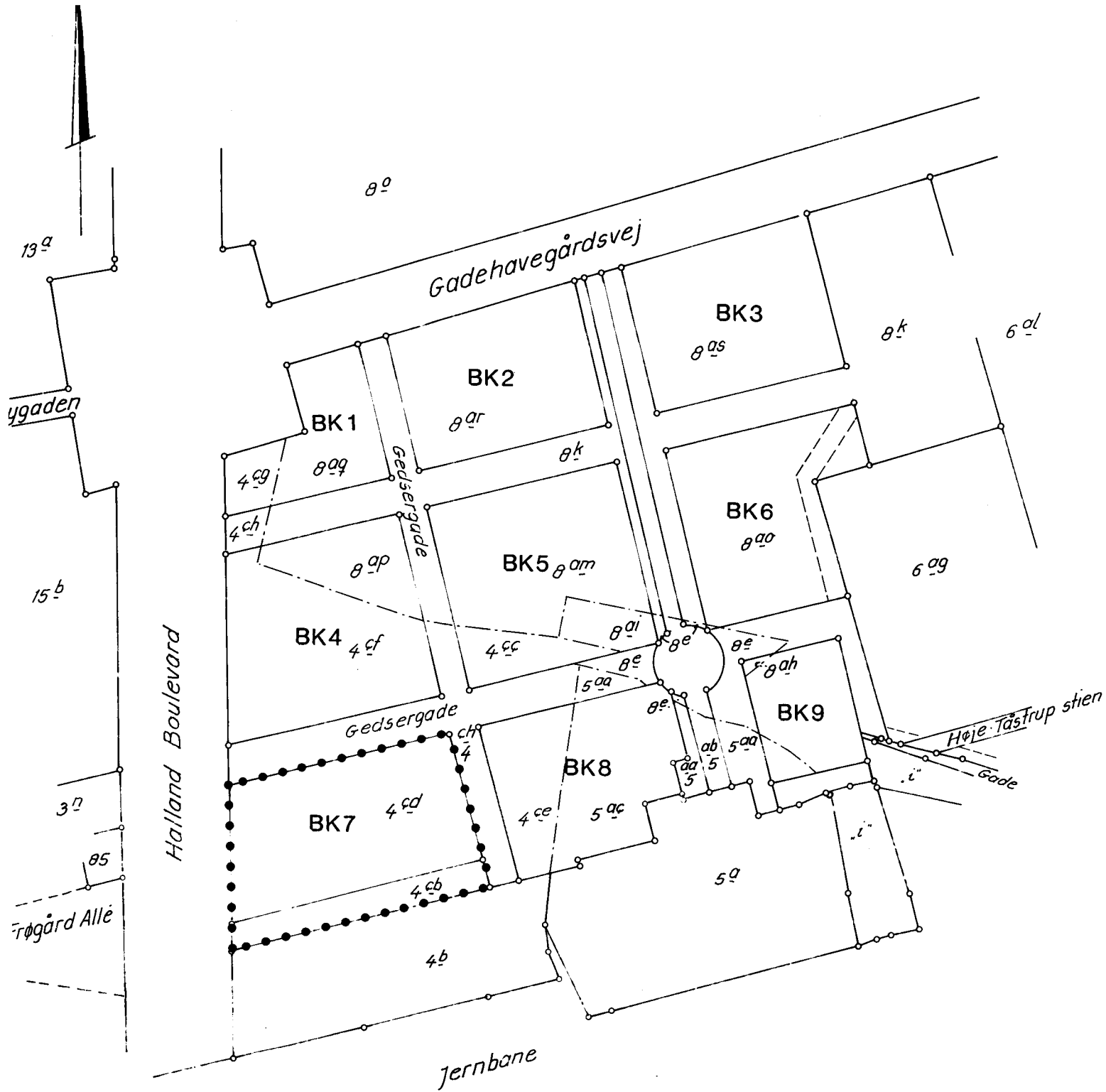
Indført i dagbogen 23.2.1987 04071

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. AG nr. 2.

H. Speiser


ass.

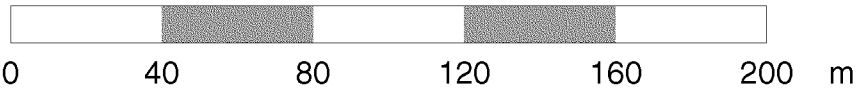


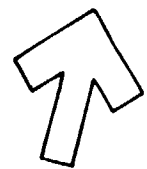
Del af Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup

..... Lokalplangrænse

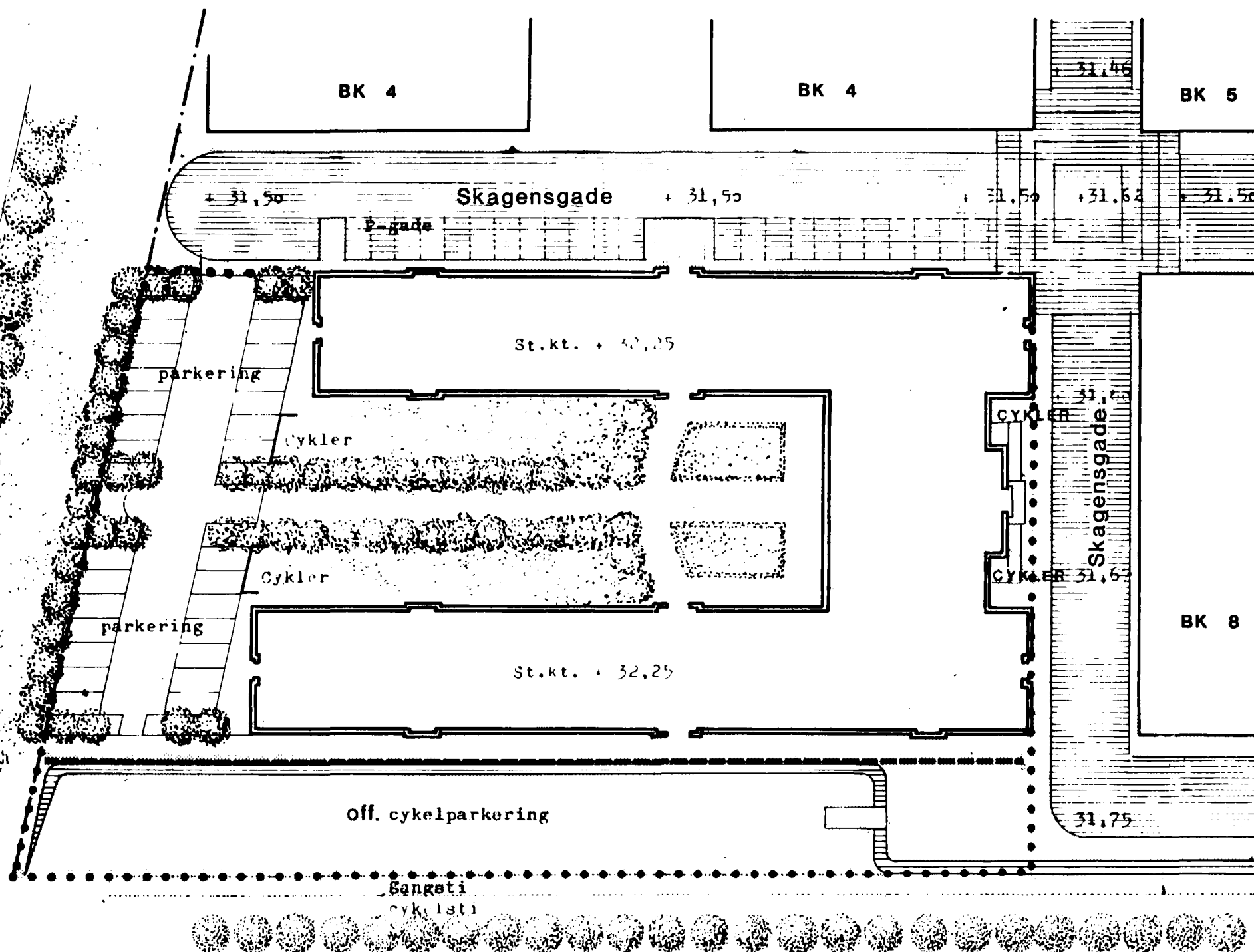
Områdets matrikelbetegnelser er ajour pr. 27. 11. 1985




 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestørrelse 1:2000		Konstr. Tegnet 11.85 87	
LOKALPLAN 2.13.1.9 MATRIKELPLAN				Teg. nr. 1080/11-1-1	
Rett. dato		Repr. dato		Repr. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af					





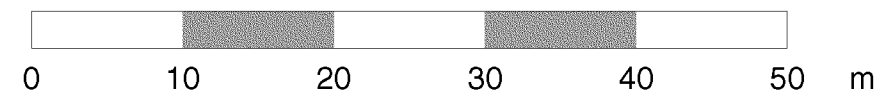
Holland Boulevard


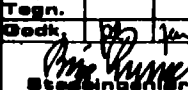


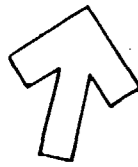
-  GRÆS / VEGETATION
-  60 x 60 cm fliser
-  SF - sten

BYGNINGSKARRE NR. 7

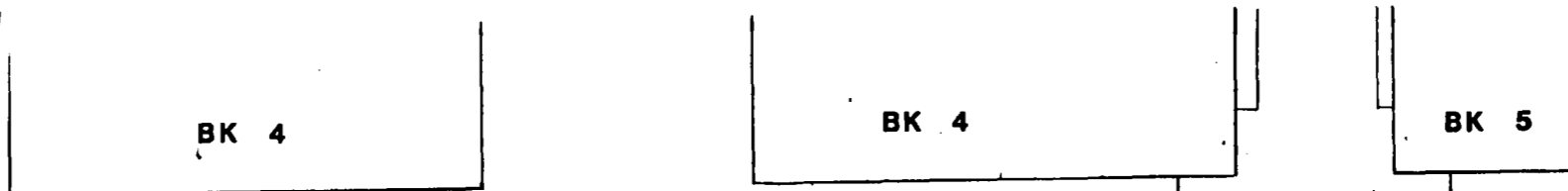
- Lokalplan grænse
- Grænse for delområde



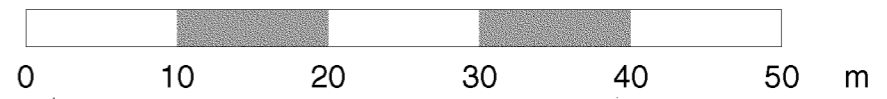
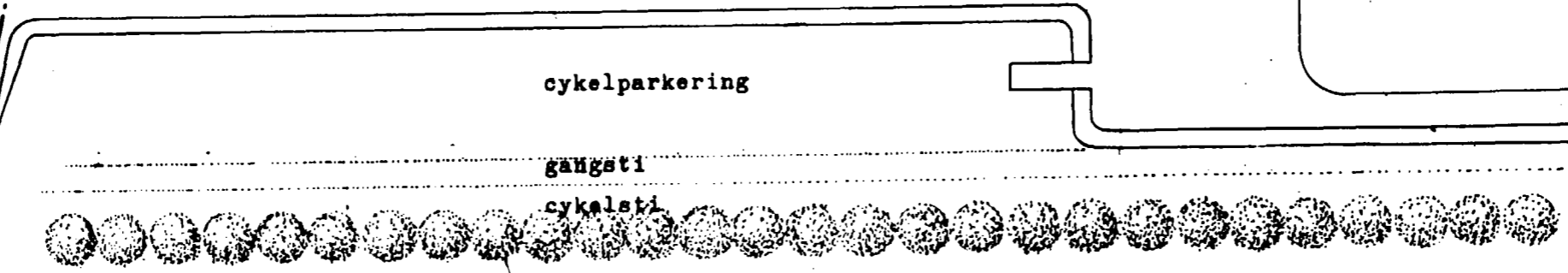
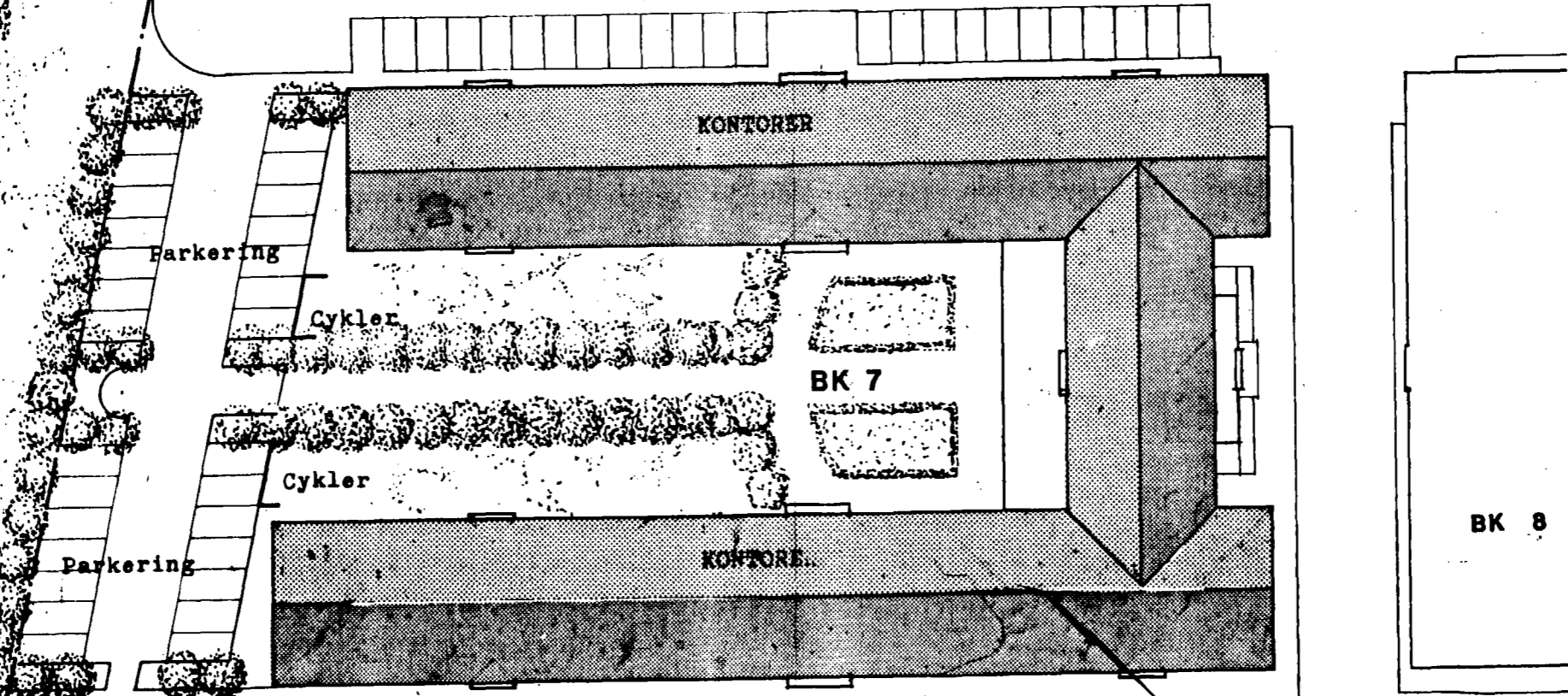
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.	
		1:500	Tegn.	
Lokalplan 2.13.1.9		Bedk.		10-96
Plan		 Steffen Jensen		
Rekt. dato		Tegn.	nr. 1080/11-1-2	
Plenen indeholder		Repro. dato		
Grundmaterialet er udfærdiget		af Ark.Blegvad		



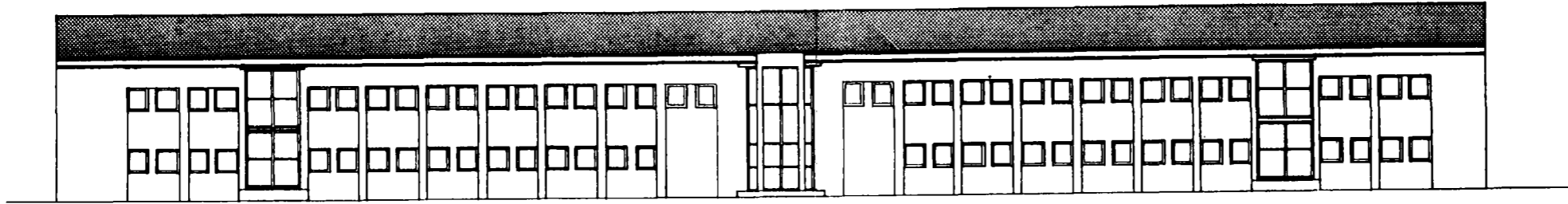
Holland Boulevard



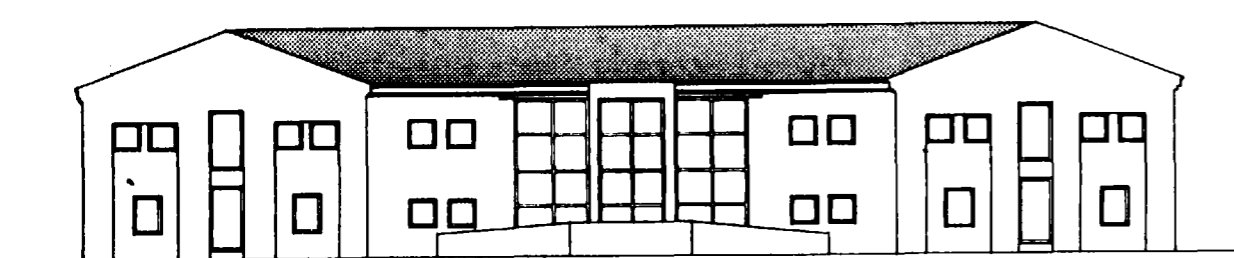
Skagensgade



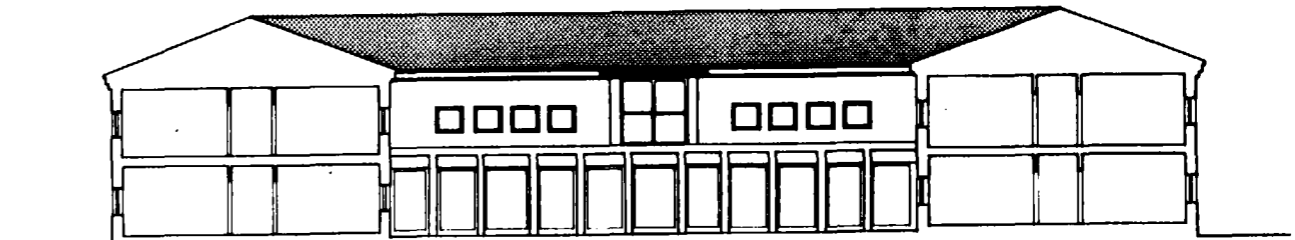
		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.13.1.9		Målerhold	Konstr.
Tagplan		1:500	Tegn.
			Godk. <i>[Signature]</i>
Rett. dato		Tegn. nr.	1080/11-1-3
Planens indhold		Repro. dato	
Grundmateriale er udfærdiget af		Ark. Blegvad	



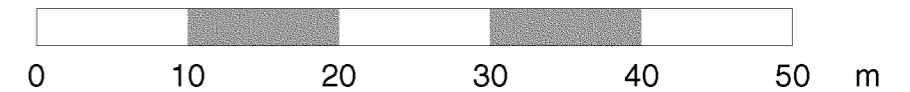
GADEFACADE MOD NORD




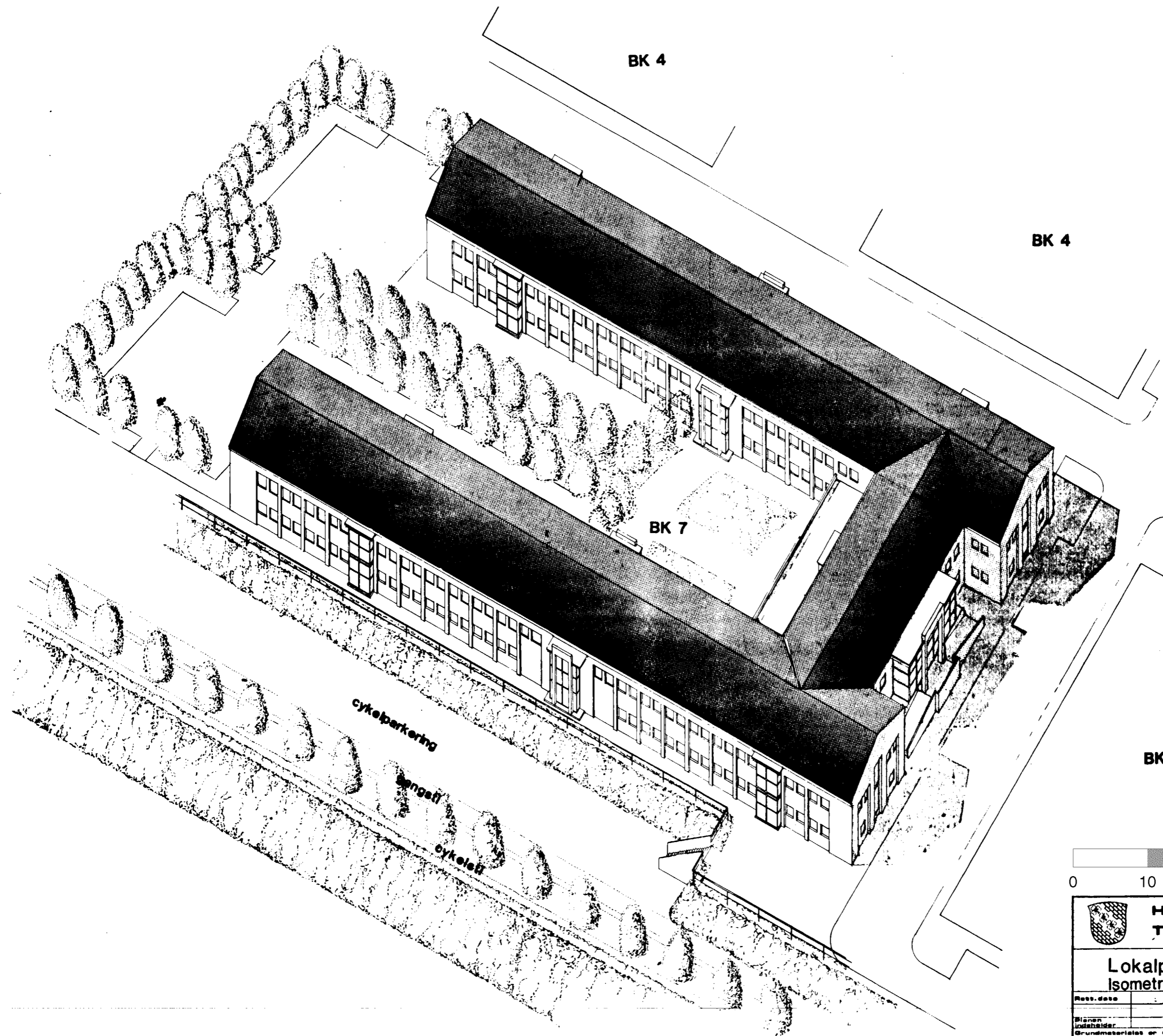
GADEFACADE MOD ØST



GADEFACADE MOD VEST



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerheld	
		1:500	
Lokalplan 2.13.1.9 Facade		Konstr.	
		Tegn.	
		Godk.	
Rett. dato		Tegn. nr. 1080/11-1-4	
Blanen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget		af Ark. Blegvad	



BK 4

BK 4

BK 5

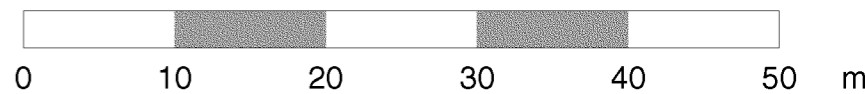
BK 7


BK 8

cykelparkering

stien

cykelsti



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Udførte af Tekn. Ark. Blegvad
		1:500 Tegnet af Ark. Blegvad
Rett. dato 1080/11-1-5	Repro. dato Ark. Blegvad	Bilag indeholder Grundmateriale og udførelse af