



Lokalplan nr. 2.15

Et område mellem banen og Blekinge Boulevard, vest for Hveen Boulevard

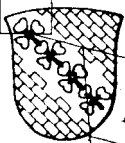
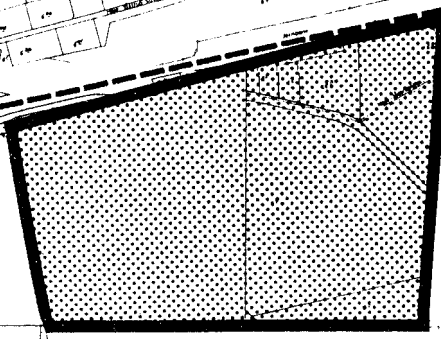
Høje Taastrup By

Institutions- og erhvervsformål, park, med særlig tilladelse boliger

05.08.1983

LOKALPLAN

215



Høje-Taastrup kommune

LOKALPLAN

2.15

OMRADET ER BELIGGENDE MELLEM JERNBANEN OG BLEKINGE BOULEVARD,
VEST FOR HVEEN BOULEVARD OG ØST FOR HØJE TÅSTRUP-PLANENS 1. ETAPE.

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse

Indledning

Lokalplan 2.15 omfatter et område mellem jernbanen og Blekinge Boulevard. Området afgrænses mod øst af Hveen Boulevard, mens det mod vest grænser op til Høje-Taastrup planens 1. etape.



Området, der har en størrelse på omkring 17 ha., henligger som ubebygget byzoneareal. Det er på tre af siderne omgivet af jordvolde til beskyttelse af området mod støj fra de overordnede veje og jernbanen.

I området ligger endnu en rest af Høje-Taastrup Vej, som ikke er i brug mere. Vejstykket vil blive nedlagt og fjernet. Langs denne vej og langs et tidligere markskel tilbagestår en træ- og hegnsbeplantning, der for store dele findes bevaringsværdig.

Lokalplanens
forudsætninger

Kommuneplanlægning:

I kommuneplanens rammedel for Høje-Taastrup er lokalplanområdets fremtidige anvendelse fastlagt til reserveareal for regionale institutioner og virksomheder (område 229). Hensigten med denne bestemmelse i kommuneplanen er at have en byggemulighed klar til brug for eventuelle kommende institutions- og kontorarbejdspladser, der er så store, at de ikke med rimelighed kan indpasses i det egentlige byområde omkring Høje-Taastrup station.

De gældende rammebestemmelser for lokalplanens område er ikke tilstrækkelige som planlægningsgrundlag for konkrete udbygningsplaner. Der er derfor som grundlag for nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Øvrig lokalplanlægning:

Området grænser mod vest op til 1. etape af det regionale knudepunkt omkring Høje-Taastrup station. Dette naboombådes udbygning er sikret igennem bestemmelserne i lokalplanerne 2.13 og 2.13.1.

Trafikplanlægning:

Områdets vejnet må kun tilsluttes Blekinge Boulevard. I lokalplanen sikres én ny vejtilslutning i det lys regulerede kryds nord for City-2.

Gennem området skal sikres mulighed for etablering af cykel- og gangsti, der i princippet skal forløbe langs jernbanen. I lokalplanen sikres denne stiforbindelse blandt andet ved udlæg af en gade alene for fodgængere og cyklister ("Banegårdsstrøget").

Tekniske anlæg:

Gennem lokalplanens område skal sikres mulighed for etablering af en spildevandsledning til afvanding af den vest for kommende 1. etape af byområdet omkring Høje-Taastrup station. I denne forbindelse skal der reserveres areal til nye regnvandsbassiner midt i området samt i områdets østlige del. I lokalplanen sikres udlæg af offentligt grønt område svarende til disse krav (område C).

Lokalplanens område skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes. Forsyningen er imidlertid ikke mulig de førstkommande år, hvilket medfører, at der ved snarlig udbygning må anvises en midlertidig varmecentral, eller ved midlertidig varmforsyning fra City-2. I lokalplanen sikres der tilslutningspligt for alle bebyggelser i området.

Lokalplanens
indhold

I lokalplanen fastlægges retningslinier for områdets byggemodning og bebyggelse. Disse retningslinier sikrer, at der i området skabes en bymæssig bebyggelse, som skal opdeles efter samme ordensprincip som i det egentlige byområde omkring Høje-Taastrup station. Til trods for, at området med enkelte undtagelser kun må anvendes til meget store arbejdspladser, skal de enkelte bygværker derfor opdeles efter et modulsystem på 80 x 80 m. Desuden må bygninger generelt ikke bygges med mere end 3 etager, og langs områdets gader og pladser skal de fortrinsvis opføres helt ude i gadelinien.

For yderligere af understrege den menneskelige størrelsesorden i den bymæssige bebyggelse, skal der midt gennem lokalplanens område anlægges en landskabskile. Dette parklignende element i byen vil tillige skabe rammen omkring det regnvandsbassin, der af tekniske grunde skal etableres midt i området.

Langs områdets vestgrænse er i lokalplan 2.13.1. udlagt et gadeareal. Fra denne gade, og fra det lysregulerede kryds nord for City-2, vil der blive vejadgang til området. Inde i området udlægges to gader parallelt med jernbanen. Begge disse gader udlægges i forlængelse af tilsvarende gadearealer udlagt i lokalplan 2.13.1. Den nordligste, kaldet "Banegårdsstrøget", må kun anvendes af fodgængere og cyklister, mens den sydligste skal anlægges som en parkeringsgade, i princippet som en stillevej, der også giver adgang til de tilgrænsende ejendomme. Hvis der bliver behov for flere lokale gader i området, skal de anlægges i overensstemmelse med det fastlagte overordnede modulsystem. Der skal dog sikres vejadgang langs den østlige side af de centrale regnvandsbassin.

Til hver bebyggelse i området skal der sikres areal til parkeringspladser svarende til bygningsreglementets bestemmelser, det vil sige, at der for hver 100 m^2 etageareal til institutioner og kontorer skal sikres areal til 2 bilpladser, mens der for hver bolig skal sikres areal til $1\frac{1}{2}$ bilplads. Selve parkeringspladserne skal anlægges i takt med det reelle behov.

For bebyggelsen i lokalplanområdets nordligste del (område A) udlægges et stort fælles parkeringsareal øst for bebyggelsen. Arealet skal anlægges med cirkelformede parkeringsbaner, kranset med trærækker efter samme retningslinier som den planlagte parkeringsplads foran Høje-Taastrup station skal udføres efter.

Arealet vil med denne udformning kunne rumme omkring 800 bilpladser, hvilket svarer til ca. $\frac{2}{3}$ af de maksimale krav til udlæg af parkeringsareal. Det vil sige, at der på grundene imellem bebyggelserne kun bør anlægges et mindre antal parkeringspladser. Herved bliver der god plads til opholdsarealer og have- og parkområder.

For bebyggelsen i lokalplanområdet sydlige del (område B) udlægges intet egentligt parkeringsareal. Da området støder op til de omgrænsede overordnede veje, tænkes bebyggelsens parkeringsarealer udlagt på egen grund i områdets sydligste del, og anlagt i overensstemmelse med bebyggelsen og dennes opholdsarealer. På nuværende tidspunkt er der dog intet til hinder for, at bilparkeringen kan løses på tilsvarende måde som i område A. Den del af område B, der ligger øst for adgangsvejen, svarer nemlig i størrelsesorden til områdets maksimale parkeringsbehov, hvorfor det vil kunne anvendes til en fælles parkeringsplads for område B's samlede bebyggelse. Beslutning herom vil blive taget i de supplerende lokalplaner, der skal udarbejdes, før større bebyggelser opføres i området.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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 en ny lokalplan.

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 2.15.

Lokalplan 2.15 for et område mellem jernbanen og Blekinge Boulevard, vest for Hveen Boulevard og øst for Høje-Taastrup planens 1. etape (lokalplan 2.13.1).

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens
formål

Formålet med lokalplanen er at sikre,

at området anvendes til offentlige og private institutions- og erhvervsvirksomheder, der er så store, at de ikke med rimelighed kan indpasses i det egentlige byområde omkring Høje-Taastrup station,

at området byggemodnes, bebygges og anlægges efter retningslinier, som svarer til de principper, der ligger til grund for realiseringen af byområdet omkring Høje-Taastrup station (lokalplan 2.13.1 med supplerende regler og anvisninger) og

at der oprettes en grundejerforening.

§ 2. Lokalplanens
område

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1201/1-1-1 og omfatter følgende matrikelnumre: del af 5 f, del af 6 a, 6 h, 6 r, 6 s, 6 v, 6 x, 67, del af offentlig vej Høje Tåstrup Vej "C", del af umatrikulært statsbaneareal, alle Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller der efter den 20.1.1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Lokalplanens område opdeles i områder A og B (institutions- og erhvervsformål) samt C (offentlige formål).

§ 3. Områdets
anvendelse

Områderne A og B:

3.1. Områderne A og B må kun anvendes til institutions- og erhvervsformål. Dog kan der inden for område A, med byrådets særlige tilladelse, etableres boliger i bebyggelse med facade mod den i stk. 4.1 nævnte færdselsåre, "Banegårdsstrøget".

Inden for områderne må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende offentlige og private virksomhedstyper:

Administration, forskning, rådgivning og undervisning med tilhørende lettere værksteds- og produktionsvirksomhed og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området - samt enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

3.2. Der må inden for områderne kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

3.3. Transformerstationer til lokalplanområdets daglige forsyning kan opføres, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Område C:

3.4. Område C udlægges til offentlige formål, og må kun anvendes til park, vandarealer (regnvandsbassiner) og lignende rekreative anlæg.

§ 4. Trafikforhold

4.1. Der udlægges areal til følgende ny veje og stier med beliggenhed, som vist på kortbilag 1201/1-1-2:

Banegårdsstrøg i en bredde af 14,4 m
(fodgængergade/cykelsti)

Parkeringsgade i en bredde af 14,4 m

Adgangsvej i en bredde af mindst 10,8 m

Hovedsti (i princippet) i en bredde af 7,0 m
(cykel-/gangsti)

Hvor adgangsvejen og banegårdsstrøget mødes udlægges areal til en cirkelformet plads med en udstrækning, i princippet som vist på kortbilag 1201/1-1-3.

4.2. Lokalgader, blandt andet som vejadgang til bebyggelser nord for banegårdsstrøget, skal udlægges vinkelret på banegårdsstrøget i en bredde af 10,8 m i princippet som vist på kortbilag 1201/1-1-2. Lokalgadernes endelige omfang og deres udstrækning i de supplerende lokalplaner udarbejdet ifølge stk. 6.5.

4.3. Vejadgang til de enkelte parceller skal fortrinsvis ske fra parkeringsgade og lokalgader.

4.4. Til Blekinge Boulevard og Hveen Boulevard må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

4.5. Banegårdsstrøg, parkeringsgade og lokalgader skal udføres med tværprofiler, som vist på kortbilag 1201/1-1-4.

4.6. Lokalplanområdets færdselsarealer skal belægges med betonsten. Betonstenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisninger.

4.7. Høje-Taastrup Vej vil blive nedlagt på den strækning, der ligger inden for lokalplanens område. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Parkeringsforhold:

4.8. Til bebyggelser i lokalplanens område skal der udlægges og anlægges parkeringsarealer i henhold til bygningsreglementets bestemmelser herom, det vil sige 1 bilplads pr. 50 m² institutions- og erhvervsetageareal og 1½ bilplads for hver selvstændig beboelse.

4.9. Inden for område A skal en bebyggelses parkeringsareal etableres dels på den til bebyggelsen hørende parcel, dels i områdets gadenet og dels i det på kortbilag 1201/1-1-2 viste fælles parkeringsareal. Det fælles parkeringsareal skal indrettes i overensstemmelse med den på kortbilag 1201-1-1-3 i princippet viste anlægs- og beplantningsplan.

4.10. Inden for område B skal en bebyggelses parkeringsareal etableres dels på den til bebyggelsen hørende parcel og dels i områdets gadenet.

4.11. For de i parkeringsgaden udlagte parkeringspladser gælder, at halvdelen skal medregnes til område A og halvdelen til område B.

4.12. Endelig fordeling og udformning af parkeringsareal for en bebyggelse skal fastlægges i supplerende lokalplan, udarbejdet ifølge stk. 6.5.

§ 5. Lednings- og forsyningsanlæg

5.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

5.2. Varmeforsyning inden for lokalplanens område skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning). Der er tilslutningspligt for alle bebyggelser i området.

5.3. Samtlige bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles antenneanlæg.

§ 6. Bebyggelsens
omfang og placering

6.1. Bebyggelsesprocenter for områderne A og B må ikke overstige 60 for hvert af områderne som helhed. Angivelse af det tilladte maksimale etageareal for en parcel udstykket til bebyggelse skal fastlægges i supplerende lokalplan, jfr. stk. 6.5.

6.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager. Byrådet kan dog, hvor særlige forhold taler for det, tillade større højde. Endelig angivelse af det tilladte antal etager og den maksimale bygningshøjde skal fastlægges i supplerende lokalplan, jfr. stk. 6.5.

6.3. Langs de i stk. 4.1. og 4.2. og 8.1. udlagte færdselsarealer og langs områdets vestgrænse skal bebyggelsen fortrinsvis opføres som sammenhængende bebyggelse med facade i afgrænsningslinien mod disse arealer.

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

6.5. Opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanens område, må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

§ 7. Bebyggelsens
ydre fremtræden

7.1. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal udformes på en måde, der tilgodeser hensigten, at skabe og bevare en menneskelig størrelsesorden på de enkelte bygværker.

7.2. Inden for de enkelte parceller må skiltning og udendørs belysning, herunder reklamer, kun finde sted med byrådets tilladelse.

Retningslinier for størrelse og udformning af skilte og reklamer samt for belysningsniveauer på facader og ubebyggede arealer, vil om fornødent blive fastlagt i en supplerende lokalplan, eventuelt udar-

bejdet ifølge stk. 6.5.

7.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Mere detaljerede bestemmelser om facadernes udformning og om materialevalg m.v. skal fastlægges i supplerende lokalplan, jfr. stk. 6.5.

8. Ubebyggede
arealer

8.1. De på kortbilag 1201/1-1-2 med tæt skravering viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges og anlægges som torve- og pladsareal.

8.2. Det på kortbilag 1201/1-1-2 med mørk priksignatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles parkeringsareal for bebyggelsen i lokalplanens område A. Arealet skal indrettes i overensstemmelse med den på kortbilag 1201/1-1-3 i princippet viste anlægs- og beplantningsplan.

8.3. Inden for hver bygningskarré skal der udlægges areal til velbeliggende og velbeskyttede udendørs lege- og opholdsarealer svarende til mindst 100% af etagearealet til boliger og mindst 20% af etagearealet til andre formål.

8.4. En del af de i stk. 8.3. angivne udendørs opholdsarealer kan tillades indrettet på terrasser og på overdækket gårdareal. Egentlige legearealer og opholdsarealer for børn må dog kun indrettes på terræn.

Disse arealers endelige udstrækning og indretning skal fastsættes i de supplerende lokalplaner udarbejdet ifølge stk. 6.5.

8.5. Gennem lokalplanens områder skal der udlægges areal til en landskabskile med vandarealer (regnvandsbassiner). Landskabskilen skal udformes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1201/1-1-3 i princippet viste anlægsplan.

De dele af landskabskilen, der er indeholdt i en parcel, skal fastlægges i detaljen ved supplerende lokalplan udarbejde ifølge stk. 6.5.

8.6. Den på kortbilag 1201/1-1-2 viste bevaringsværdige beplantning må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.

8.7. Der skal foretages beplantning inden for lokalplanens område efter én af kommunen udarbejdet beplantningsplan.

8.8. Mod Blekinge og Hveen Boulevarder og langs banegrænsen skal der til enhver tid sikres mulighed for etablering af vejstøjdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med miljøstyrelsens anvisninger.

§ 9. Grundejerforening

9.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område A.

9.2. Byrådet kan kræve, at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område B, hvis der ved områdets udbygning opstår mere end én grundejer og mere end én grund er bebygget.

9.3. Grundejerforeningen nævnt i stk. 9.1. skal efter krav fra byrådet optage grundejere i lokalplanens område B som medlemmer.

9.4. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i stk. 4.1., 4.2. og 8.2 nævnte fællesarealer og -anlæg i det omfang, de ikke overtages af det offentlige.

Den skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af disse fællesarealer og -anlæg.

Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

9.5. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd
den 8. december 1982.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd, den 15. juni 1983.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 25. juli 1983.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

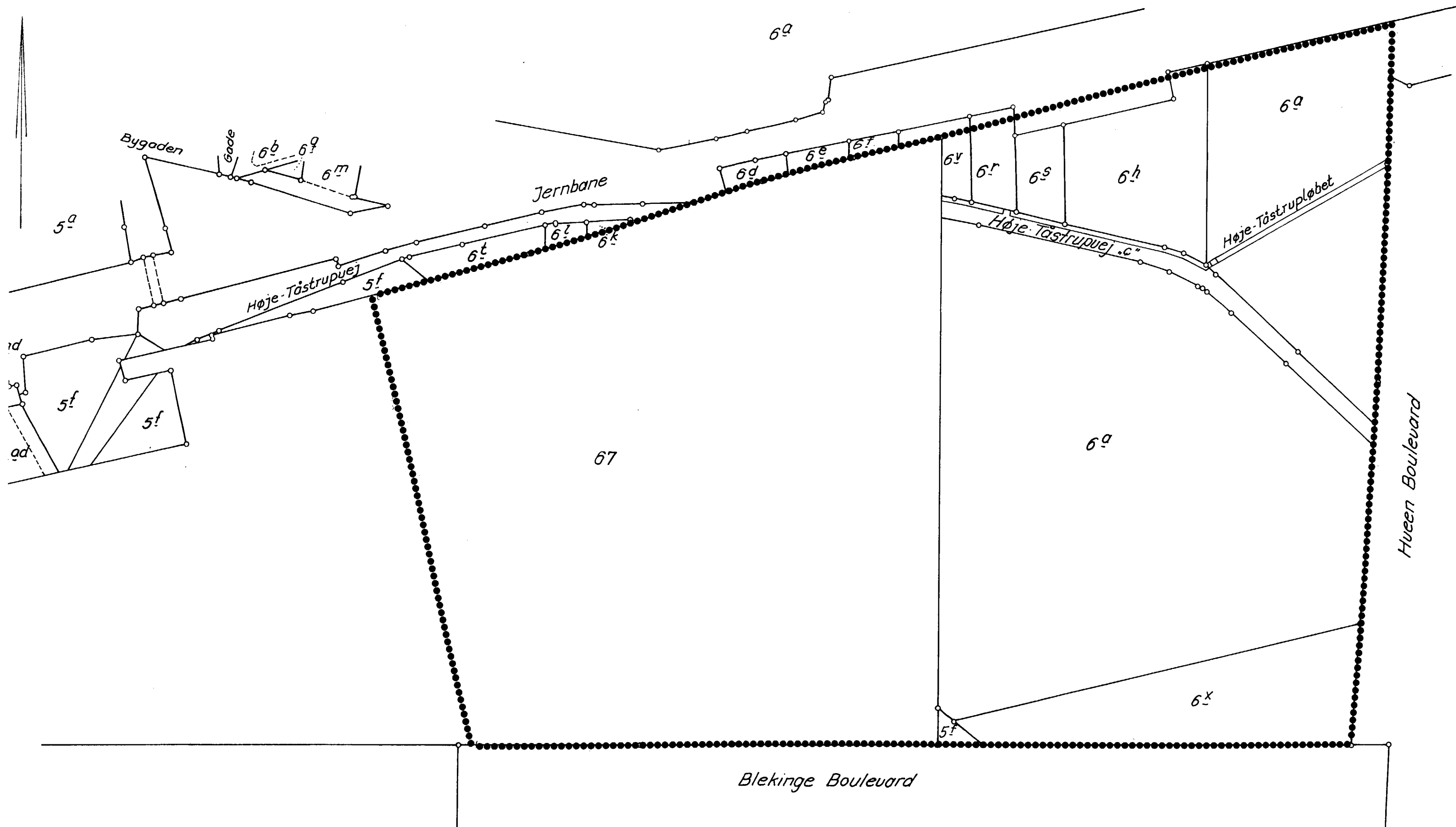
Indført i dagbogen 5. august 1983 18955.

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. E nr. 342.

Lyst på hele 5 f, 6 a og på 67 a og 67 b.

E. Jørgensen
oass.

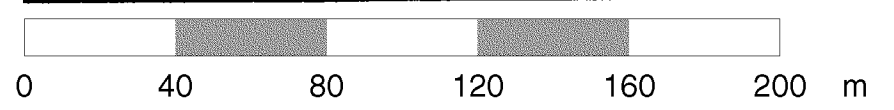


..... Grænse for lokalplanen

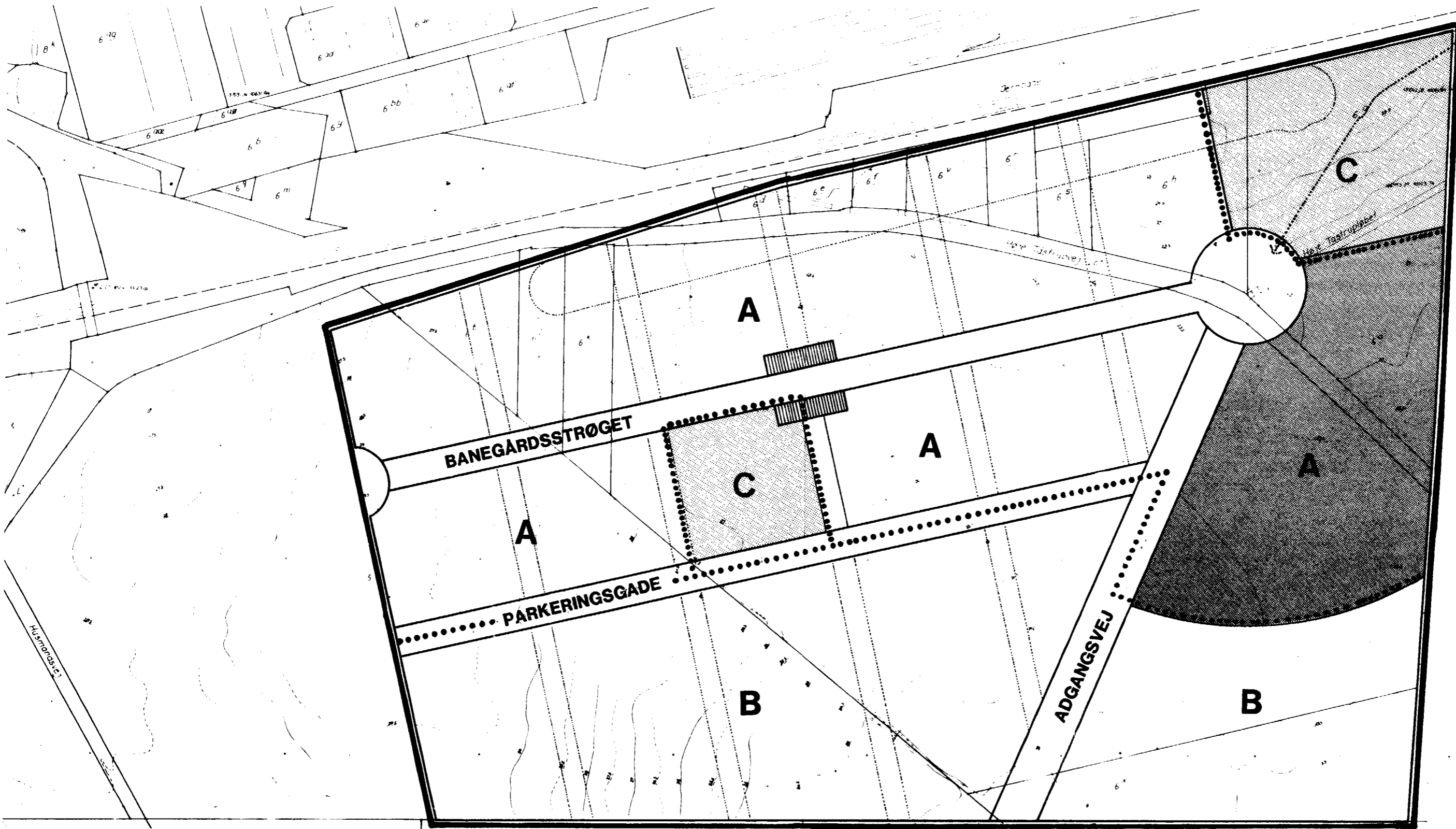
Matrikelbetegnelserne er
 ajour pr. 20. nov 1982

Området er en del af
 Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup.









 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målforshold	Konstr. 57/87. nov 82
		1:2000	Tegn. --- Godk. <i>[Signature]</i> Stadsingeniør
LOKALPLAN 2.15		Tegn. nr.	1201/1-1-1
Rettdato		Repr. dato	
Planen indeholder		Grundmateriale er udfærdiget af	

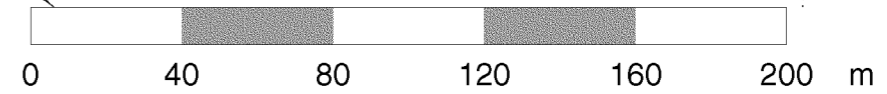


HOVEDSTI-
PRINCIP

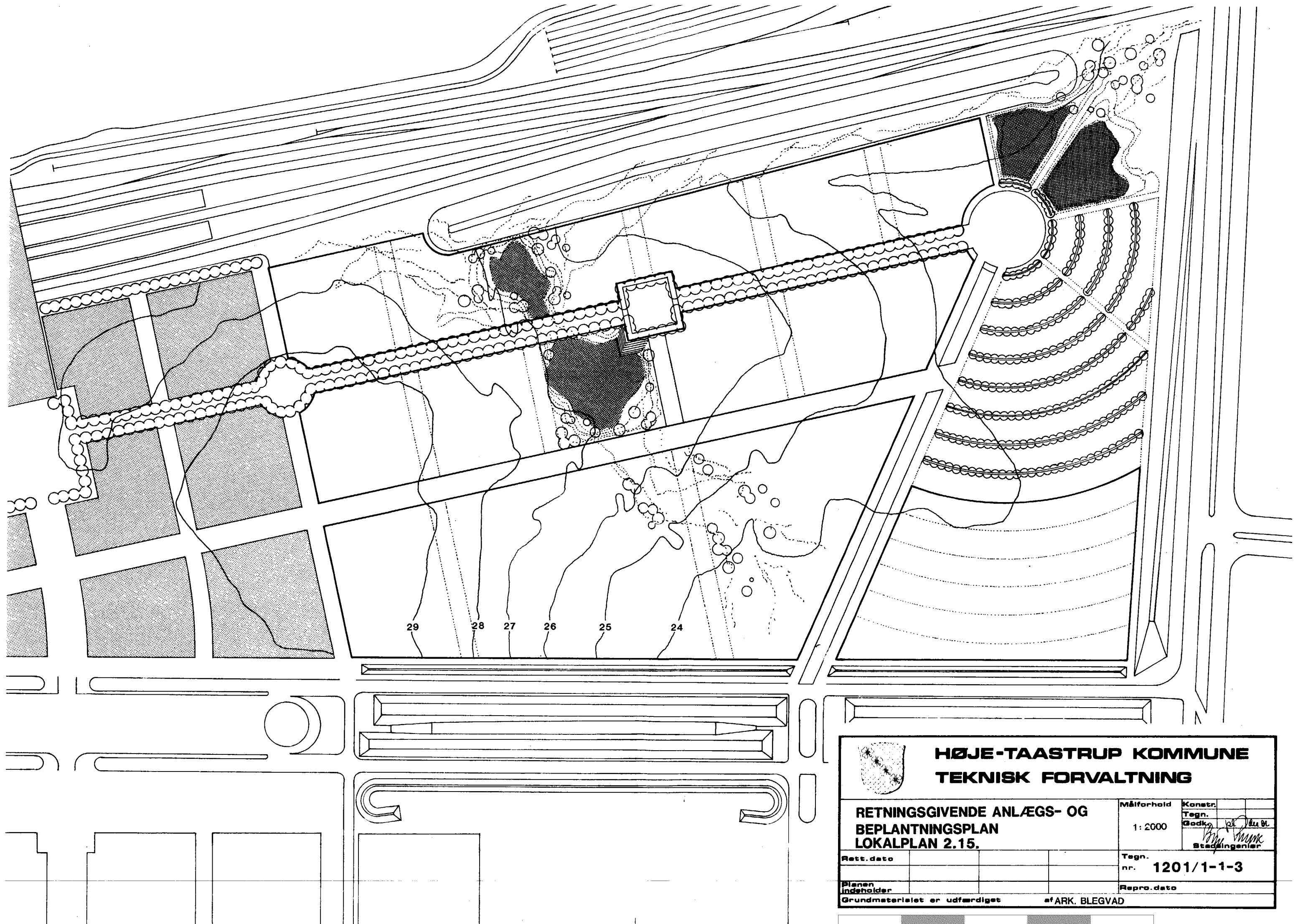


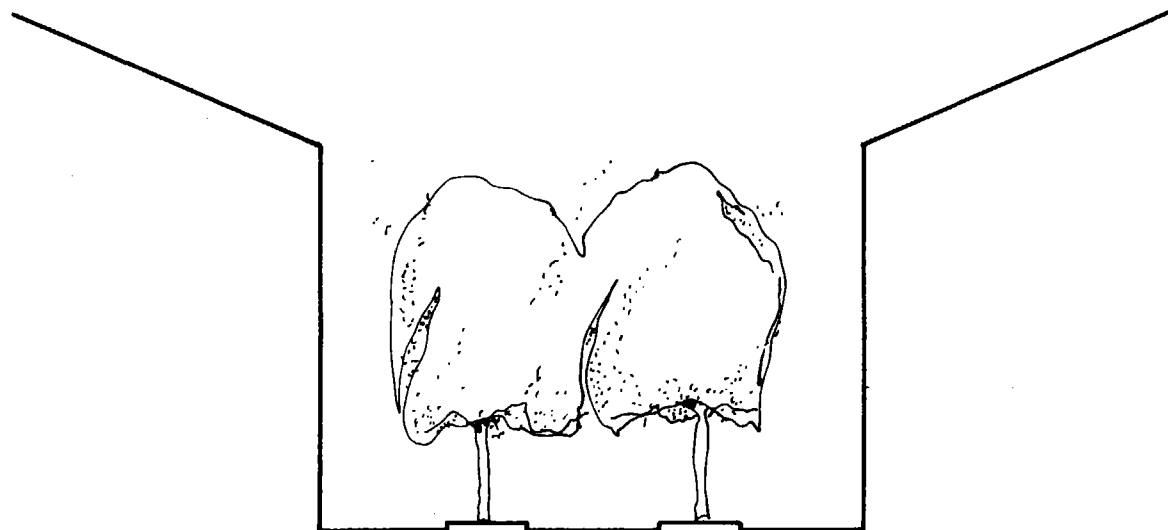
SIGNATURFORKLARING

-  **OMRÅDEGRÆNSE**
-  **DELOMRÅDEGRÆNSE**
-  **OFFENTLIGE FORMÅL**
-  **UDLÆG AF FÆRDELSAREAL**
-  **I.LOKALGADEPRINCIP**
-  **FÆLLES PARKERINGSAREAL**
-  **UDLÆG AF PLADSAREAL**
-  **BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING**



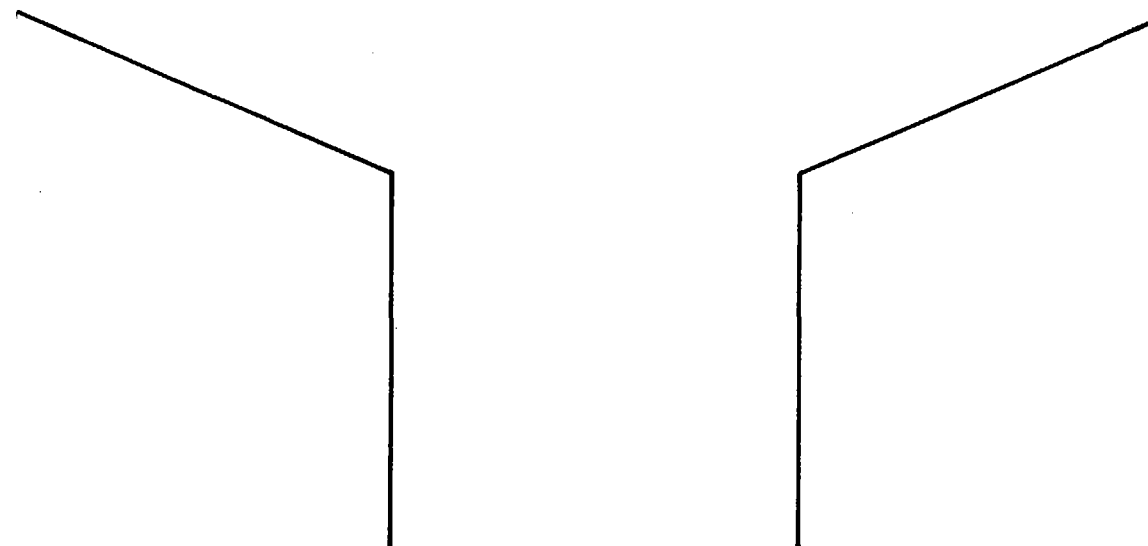
		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
TEKNISK FORVALTNING			
LOKALPLANKORT		Målførhold	Konstr.
LOKALPLAN 2.15.		1:2000	Tegn. <i>[Signature]</i>
		Godk. <i>[Signature]</i>	Stadsingeniør
Rettdato		Tegn. nr.	1201/1-1-2
Planen indeholder		Repro.dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af		ARK. BLEGVAD	





• 3,3 • 2,1 • 3,6 • 2,1 • 3,3 •
 FORTOV CYKELSTI FORTOV
 14,4

BANEGÅRDSSTRØGET



• 1,8 • 5,4 • 1,8 • 1,8 •
 FORTOV KØREBANE P.PLADS FORTOV
 10,8

LOKALGADE



• 1,8 • 6,9 • 4,8 • 0,9 •
 FORTOV KØREBANE P.PLADS
 14,4

PARKERINGSGADE



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måforhold	Konstr.
		1: 200	Tegn. Godk. <i>[Signature]</i> Dec 02 Byrådsingeniør
PRINCIPSNIT I TRAFIKAREALER LOKALPLAN 2.15.		Tegn. nr.	1201/1-1-4
Rettdato Plenen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af		Repro. dato	ARK. BLEGVAD