



# **Lokalplan nr. 2.15.3**

---

Et område (BK 25) mellem Blekinge Boulevard og banen

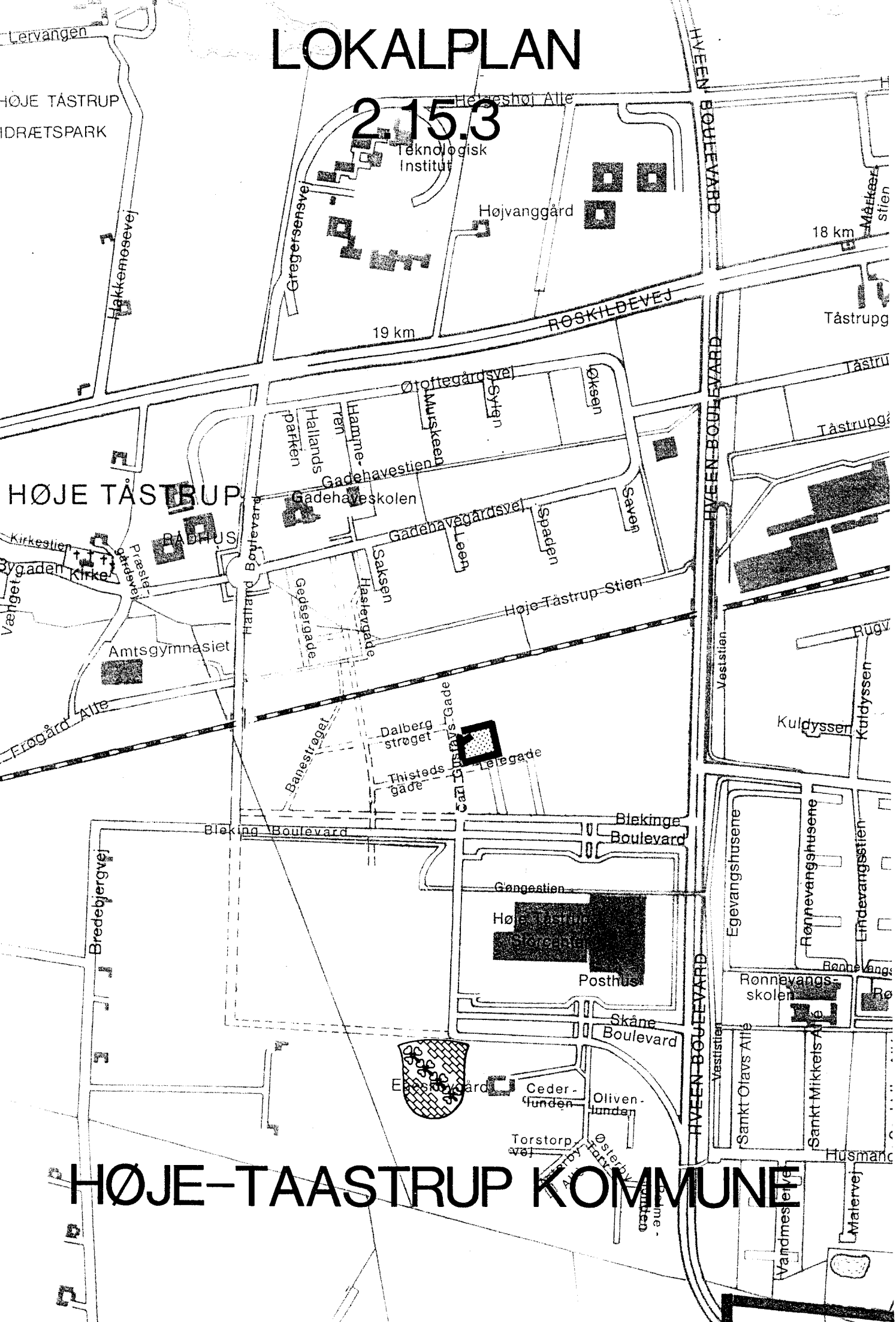
Høje Taastrup By

Institutions- og erhvervsformål

**22.01.1986**

# LOKALPLAN

## 2.15.3



# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

## 2.15.3

BK 25

KONTORBEBYGGELSE I HØJE TÅSTRUP BY  
MELLEM BLEKINGE BOULEVARD OG JERNBANEN

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan 2.15.3 omfatter et ca. 6060 m<sup>2</sup> ubebygget areal i Høje Tåstrup Byen mellem Blekinge Boulevard og jernbanen sydøst for banegården. Den nærmere placering fremgår af skitsen nedenfor.

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne opføre en bebyggelse, der indeholder kontorer og lignende arbejdspladser.

Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning m.v.:

I kommuneplanens rammedel for Høje Tåstrup-området fastlægges det, at det område (område 229) som lokalplan 2.15.3 omfatter en del af, i fremtiden skal reserveres til regionale institutioner og virksomheder. Det er meningen, at man her kan indpasse de virksomheder, der er så store, at de ikke kan indpasses i byområdet nærmest den kommende Høje Tåstrup banegård.

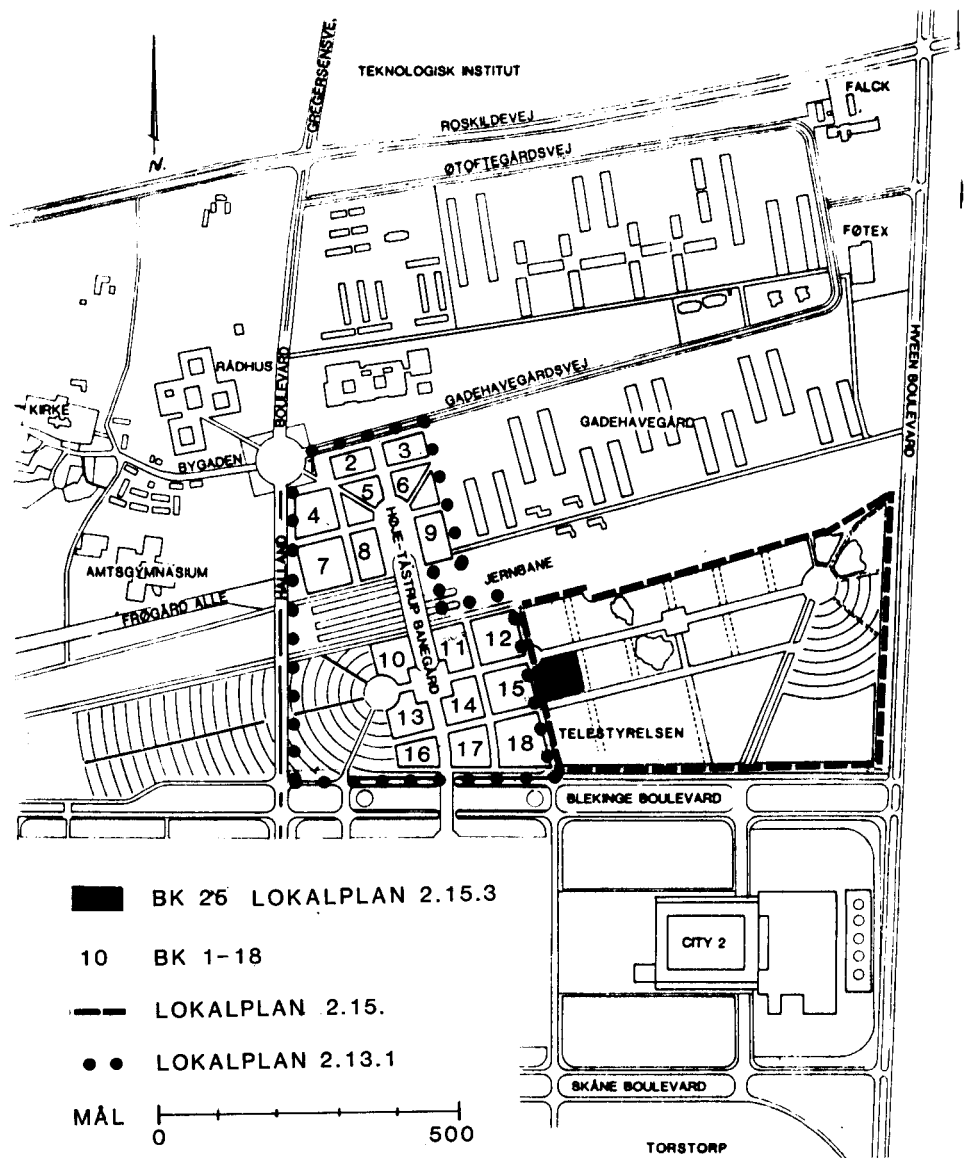
Lokalplanlægning.

Rammelokalplan 2.15 fastlægger de grove træk for hele arealet, der afgrænses mod vest af stationsområdet, mod nord af jernbanen, mod øst af Hveen Boulevard og mod syd af Blekinge Boulevard. Rammelokalplanen er grundlaget for byggemodning og grundsalg i området.

Der bygges videre på de tanker, der gælder for udformningen af Høje Tåstrup Byens 1. etape (lokalplan 2.13.1).

Den gågade - Dahlbergstrøget - der starter på stationsforpladsen, syd for stationen fortsættes mod øst som hovedstrøg i området.

Man ønsker, at området får et tæt bymæssigt præg med så vidt muligt sluttede gaderum og med bygninger, der højst må være 3 etager høje.



Lokalplan 2.15.3 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af den bygningskarré, der er benævnt BK 25.

Lokalplanens indhold om bebyggelse.

Lokalplanen indeholder retningslinier for, hvordan bebyggelsen i område BK 25 skal anvendes og udformes.

Det bliver blandt andet fastlagt, at den ikke må anvendes til boliger, dog vil der kunne indrettes en enkelt bolig for portner eller anden person med tilknytning til bebyggelsen.

Bebyggelsen indrettes til kontorfunktioner og lignende City-erhverv.

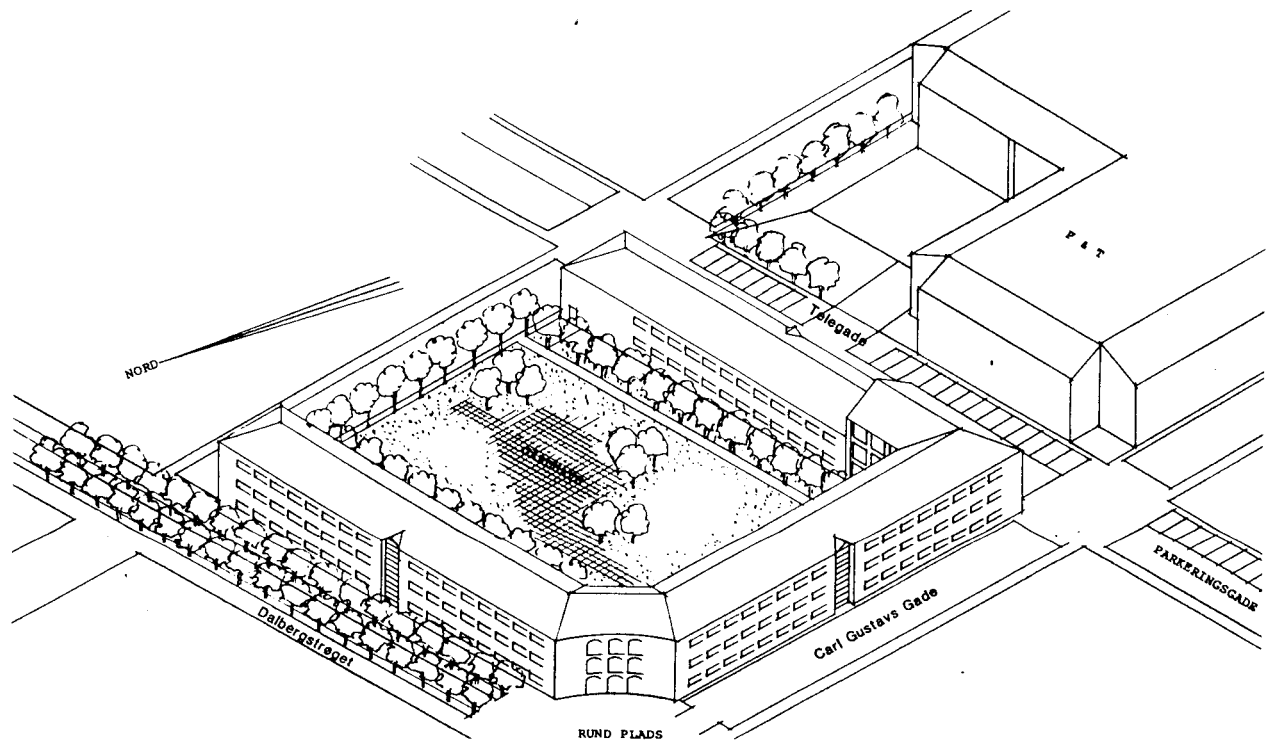
Bebyggelsen skal placeres ud mod byggegrundens grænser.

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

Taget skal fremtræde som et traditionelt sadeltag beklædt med mørke skifergrå plane betontagsten.

Bebyggelsens udendørs friarealer er beliggende i et privat gård- og haveanlæg mellem husene.

På illustrationsskitsen er i fugleperspektiv vist karakteren af den bebyggelse lokalplanen fastlægger.



Lokalplanens indhold om vej- og parkeringsforhold m.v.

Lokalplanens område omfatter en fastlagt del af byområdet's fællesveje. Vejarealet, som skal etableres af grundkøberen, ligger langs BK 25's nord- og østgrænse.

Vejstykket langs nordsiden skal indrettes med fodgængerområde og kørebane for cykeltrafik og lokal biltrafik i begrænset omfang. Det vil derfor ikke indeholde bilparkeringspladser. Vejstykket langs østsiden skal indrettes som lokalgade med kantstensparkering langs den ene side.

I lokalgader og det fælles parkeringsareal i den østlige del af rammelokalplanens område sikres 82 p-pladser.

Den resterende del af bebyggelsens beregnede parkeringsbehov etableres indenfor selve byggegrunden, det vil sige min. 18 pladser.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.15.3 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.15. 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.

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 2.15 allerede fastlagt:

- at områdets bebyggelse kun må anvendes til erhvervsudøvelse efter byrådets skøn,
- at kørende adgang kan ske fra gaderne øst og syd for karréen,
- 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 placeres efter retningsgivende niveauplaner,
- at bebyggelse fortrinsvis skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs mindst 3 af karréens sider og med facaden i karréens afgrænsningslinie mod gader og pladser,

- at det skal tilstræbes, at der i byområdet opnås en tilsigtet helhedsvirkning i bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,
- at udlæg af udendørs opholdsareal udgør 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, og
- at der vil blive oprettet en grundejerforening for området.

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.

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 2.15.3.

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.15 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af området benævnt BK 25.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1201/4-1-1 og omfatter en del af matr.nr. 67 a Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 30. maj 1985 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

Lokalplanen opdeles i et egentligt grundareal "BK 25" og et 10,80 m bredt vejareal.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til institutions- og erhvervsformål af følgende offentlige og private virksomheder:

Administration, forskning og rådgivning eventuelt med tilhørende lettere værksteds- og produktionsvirksomhed og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

2. Byrådet kan tillade, at der inden for BK 25 indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for portner eller anden person med tilknytning til områdets bebyggelse.

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

4. Transformestationer til lokalplanrådets daglige forsyning kan opføres, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger. Udstykning må kun foretages med byrådets særlige godkendelse.

§ 5. Trafikforhold. 1. Adgangsforhold.

1. Langs Lokalplanrådets østgrænse udlægges areal til en lokalgade i en bredde af 10,8 m.

Langs Lokalplanrådets nordgrænse udlægges areal til en 13,7 m bred strøggade for fodgænger- og cykeltrafik samt for lokal biltrafik i begrænset omfang.

2. Lokalgade og strøggade skal udføres efter den på kortbilag 1201/4-1-2 viste retningsgivende anlægsplan.

3. Lokalplanrådets færdselsarealer skal belægges med betonsten. Stenene skal udføres af sandfarvet beton efter byrådets nærmere anvisning.

2. Parkeringsforhold.

1. Med den i § 3 stk. 1 fastlagte anvendelse af det til-ladte etageareal, skal de til bebyggelsen svarende par-keringsarealer reserveres med mindst 100 parkeringsplad-ser.

Parkeringspladserne skal reserveres med følgende fordeling:

- a. Som andel i fælles p-pladsparkering reserveres for BK 25 82 pladser. I de tilgrænsende lokal- og par-keringsgader kan halvdelen af de mulige p-pladser re-serveres for BK 25.
- b. Inden for bygningskarréen anlægges min. 18 p-pladser.

Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet skønner det nødvendigt.<sup>x)</sup>

---

Fodnote: <sup>x)</sup> Opmærksomheden henledes på, at byrådet har vedtaget, at mindst 60% af en bebyggelses parkeringsa-real skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning.

- § 6. Lednings- og forsyningsanlæg.
1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
  2. Bygninger inden for lokalplanens område skal tilsluttes et fælles TV-kabelanlæg efter byrådets nærmere anvisning.
  3. Varmeforsyning inden for lokalplanområdet skal, efter byrådets anvisning, ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).
  4. Byggeri inden for området skal tilsluttes offentligt separeret kloakanlæg og vandforsyningsanlæg.
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering.
1. Det samlede tilladte etageareal for område BK 25 må ikke overstige 4991 m<sup>2</sup>.
  2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med den på kortbilag 1201/4-1-2 viste bebyggelsesplan, svarende til 3 etagers bebyggelse langs byggefeltets nord- og vestgrænse og 2 etagers bebyggelse langs sydgrænsen.
  3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 10,40 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facadelinie og tagflade.
  4. I bebyggelsen må stueetagens gulvkote ikke være hævet mere end 0,2 m over terræn (niveauplan).
  5. 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 og i princippet med den på kortbilag 1201/4-1-3 angivne facadeudformning.

De skal opføres af sandfarvede mursten, indfarvet efter byrådets nærmere anvisning.

Ved bebyggelsens tilslutning til den runde plads i bygningskarréens nordvestlige hjørne, kan det tillades, at facaden udføres som en stål/aluminiums rammekonstruktion med glasfyldninger.

2. Randbebyggelse skal opføres med sadeltag med 30° hældning. Taget skal beklædes med mørk skifergrå plane betontagsten.
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. Hovedindgange til områdets bebyggelse skal orienteres mod den runde plads og parkeringsgaden.  
Indgangspartier, der vender mod offentlige færdselsarealer 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 stk. 1 - 6 fastlagte bestemmelser, såfremt karakteren og helhedsindtrykket af bebyggelsen i øvrigt tilgodeser intentionerne for områdets udbygning.  
Byrådet kan herunder godkende, at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

8. Skiltning og udendørs belysning, herunder reklamer må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebygget areal inden for området BK 25 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 1201/4-1-2.

Ved indretningen af opholdsarealer skal det tilstræbes, at dele af disse sikres mod indbliksgener.

2. Hvor der langs område BK 25's ydre afgrænsning er åbning mellem bygningskroppe, skal der i facadelinien beplantes med Platantræer eller skærmes med en mur 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, stk. 2 og § 9, stk. 1 og 2.

2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 6, stk. 2, 3 og 4.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd, den 18. juni 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Rønne  
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lov-  
bekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984 med se-  
nere ændringer) vedtages foranstående lokalplan en-  
deligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres for-  
anstående lokalplan tinglyst på matr. nr. 67 1 Hø-  
je Tåstrup by, Høje Tåstrup.

Høje-Taastrup byråd, den 21. november 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

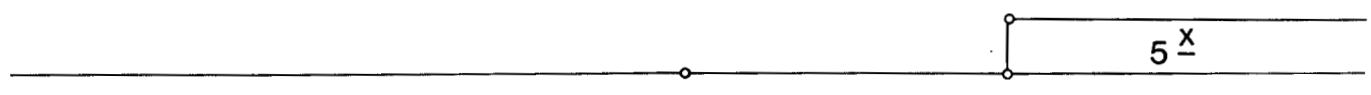
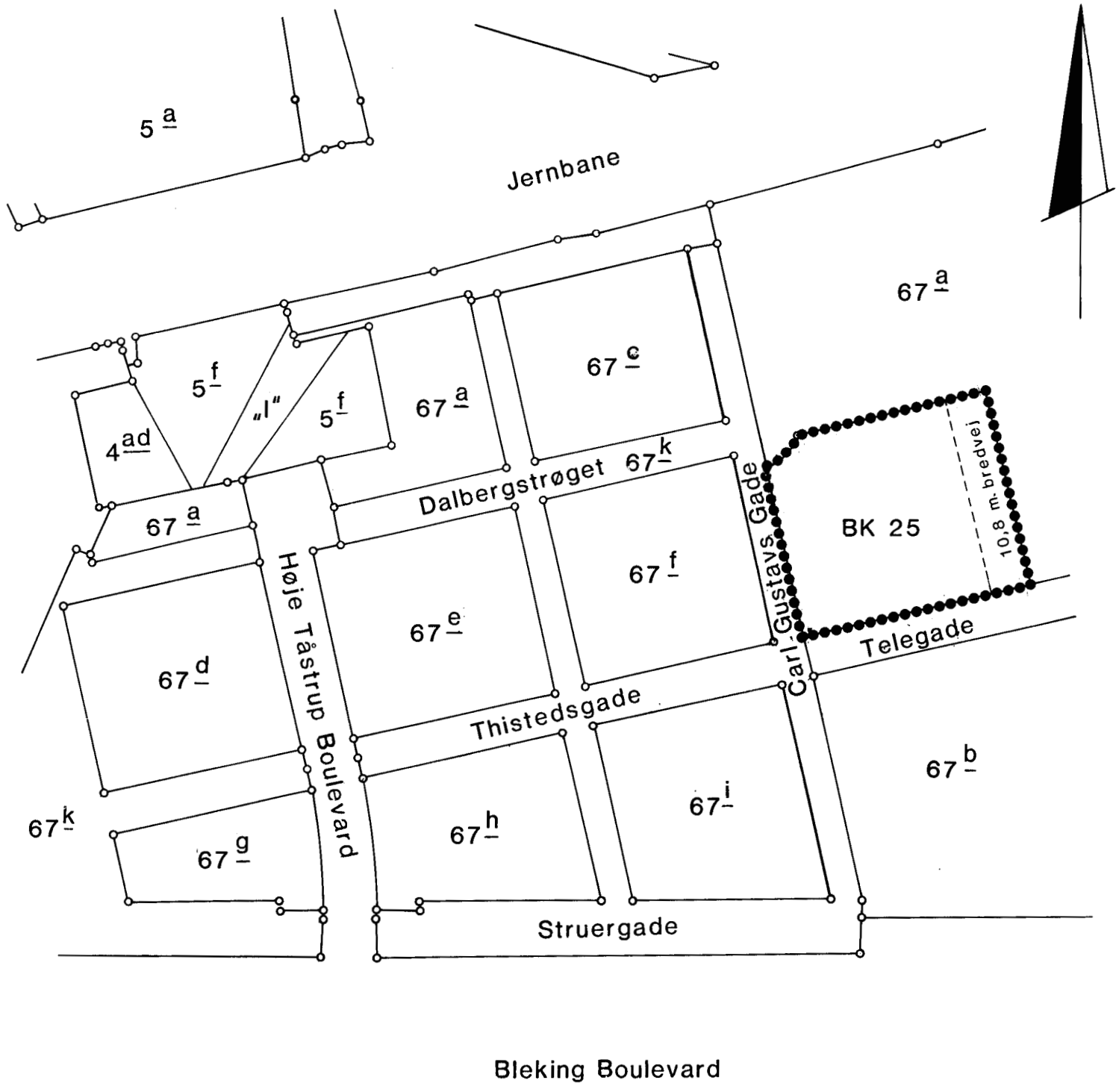
Indført i dagbogen

22.1.1986 02517

Retten i Tåstrup


Lyst. Akt. Y nr. 102.

H. Speiser  
ass.



..... Lokalplanens områdegrænse. Del af Høje Tåstrup by, Høje-Tåstrup.

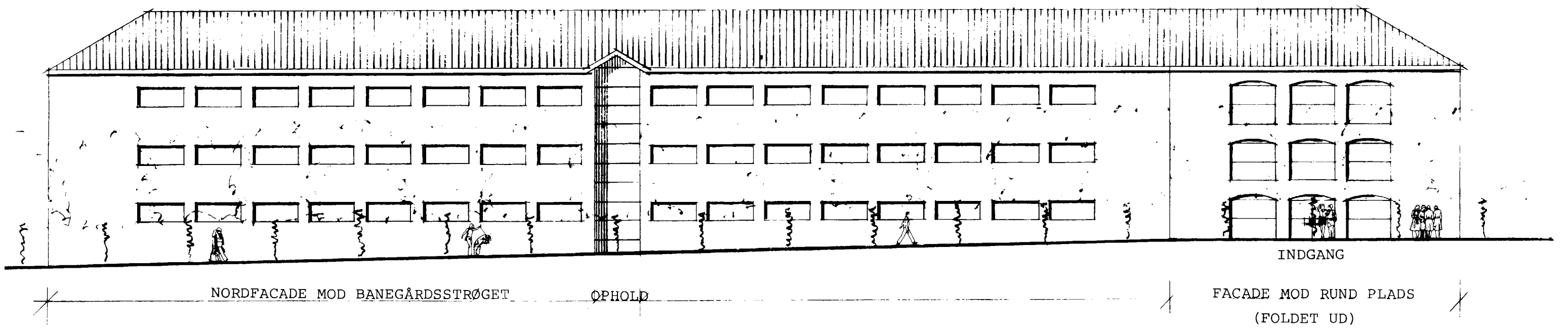
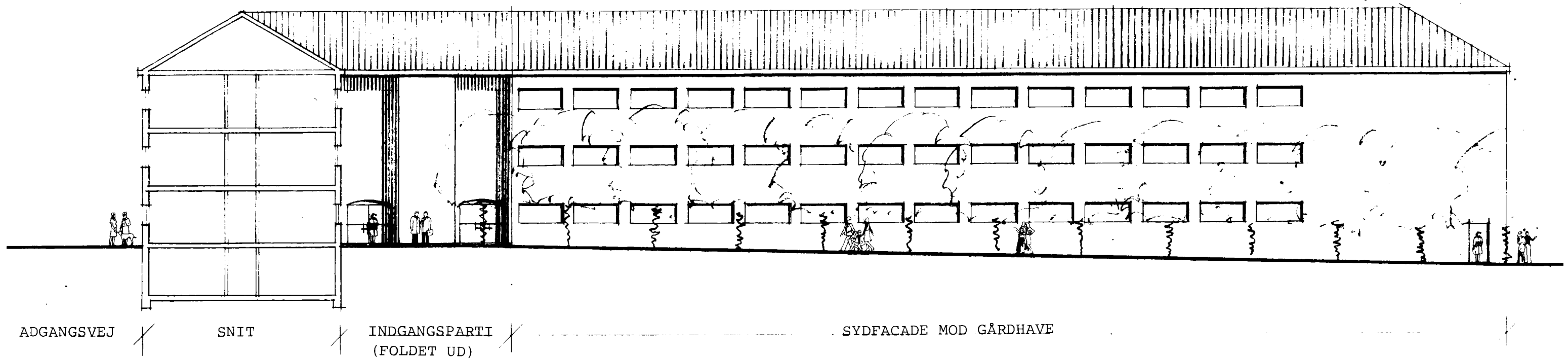
Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 3.7.1985

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold	Konstr.
		1.2000	Tegn. <i>Maj 86 J.H.</i> Godk. <i>[Signature]</i> Stadsingeniør
Lokalplan 2.15.3.		Tegn. nr.	1201/4-1-1
Matrikelplan		Repro. dato	
Rekt. dato		af	
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget af	

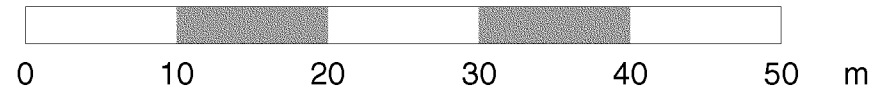


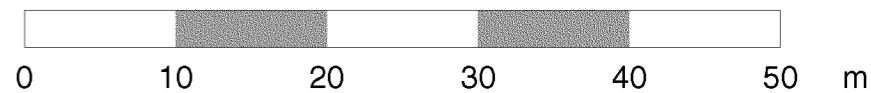
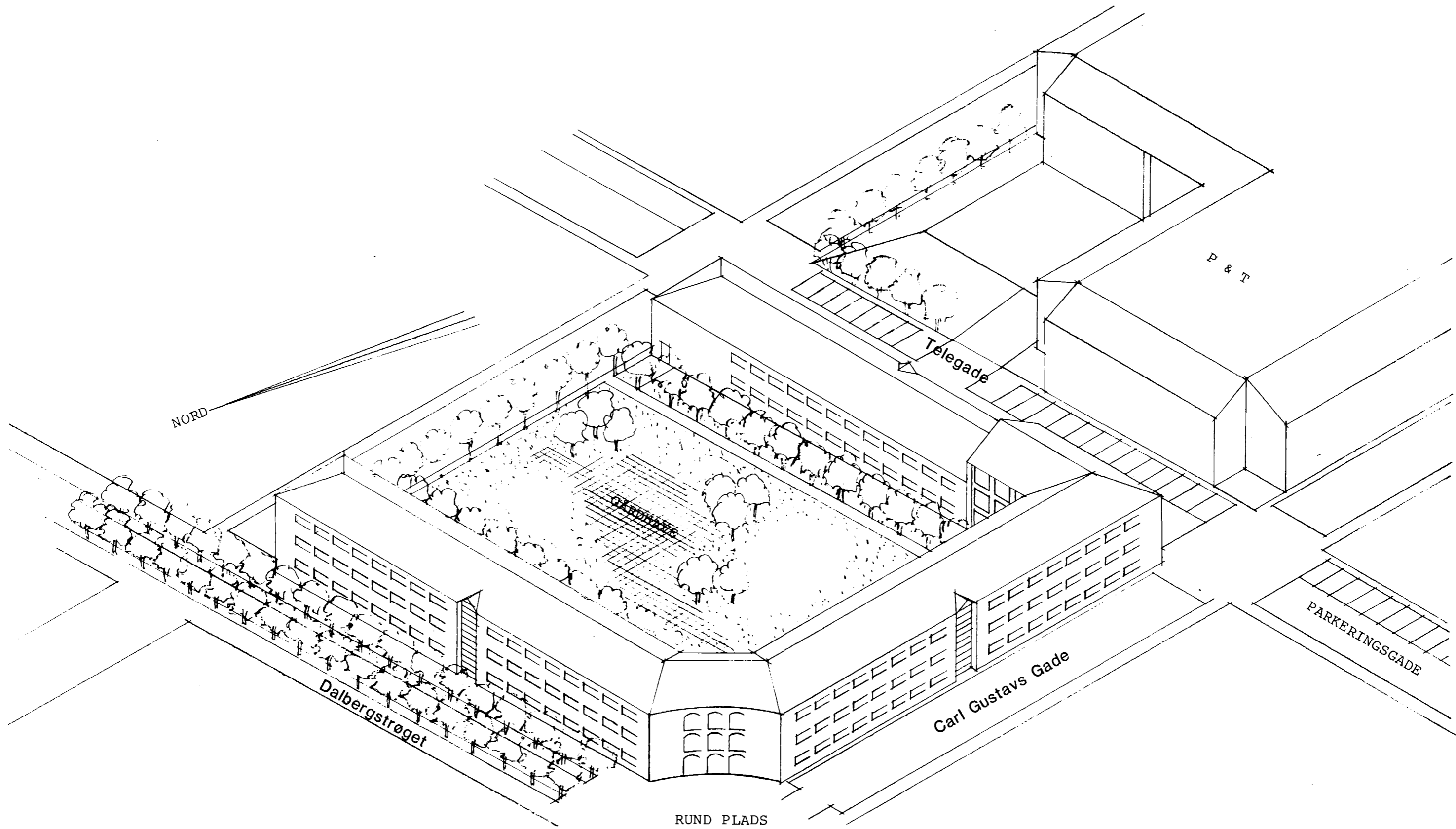






<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b>	
<b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
Lokalplan 2.15.3	Målestørrelse 1:500
Facade	Konstr. Tegner Godek <i>[Signature]</i> Tegningens
Revis. dato	Tegn. nr. 1201/4-1-3
Plänen indeholder	Repro. dato
<small>Grundmaterialet er udfærdiget maj 85 af UNICONSLT APS</small>	





<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b>	
<b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
Lokalplan 2.15.3	
ISOMETRI	
Revis. dato	3.7.85 / BJ
Planen indeholder	Grundmaterialet er udfærdiget maj. 85 af UNICONCONSULT APS
Målfors. hoid	1.500
Konstr. Tegn. Godk.	785
Tegn.	1201/4-1-4
Revis. dato	