



Lokalplan nr. 2.17.2

Et område syd for Blekinge Boulevard og
vest for Halland Boulevard

Høje Taastrup By

Erhvervsformål

17.04.1990

HØJE – TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.17.2

For et område mellem Høje Taastrup Boulevard
og Halland Boulevard syd for Bleking Boulevard

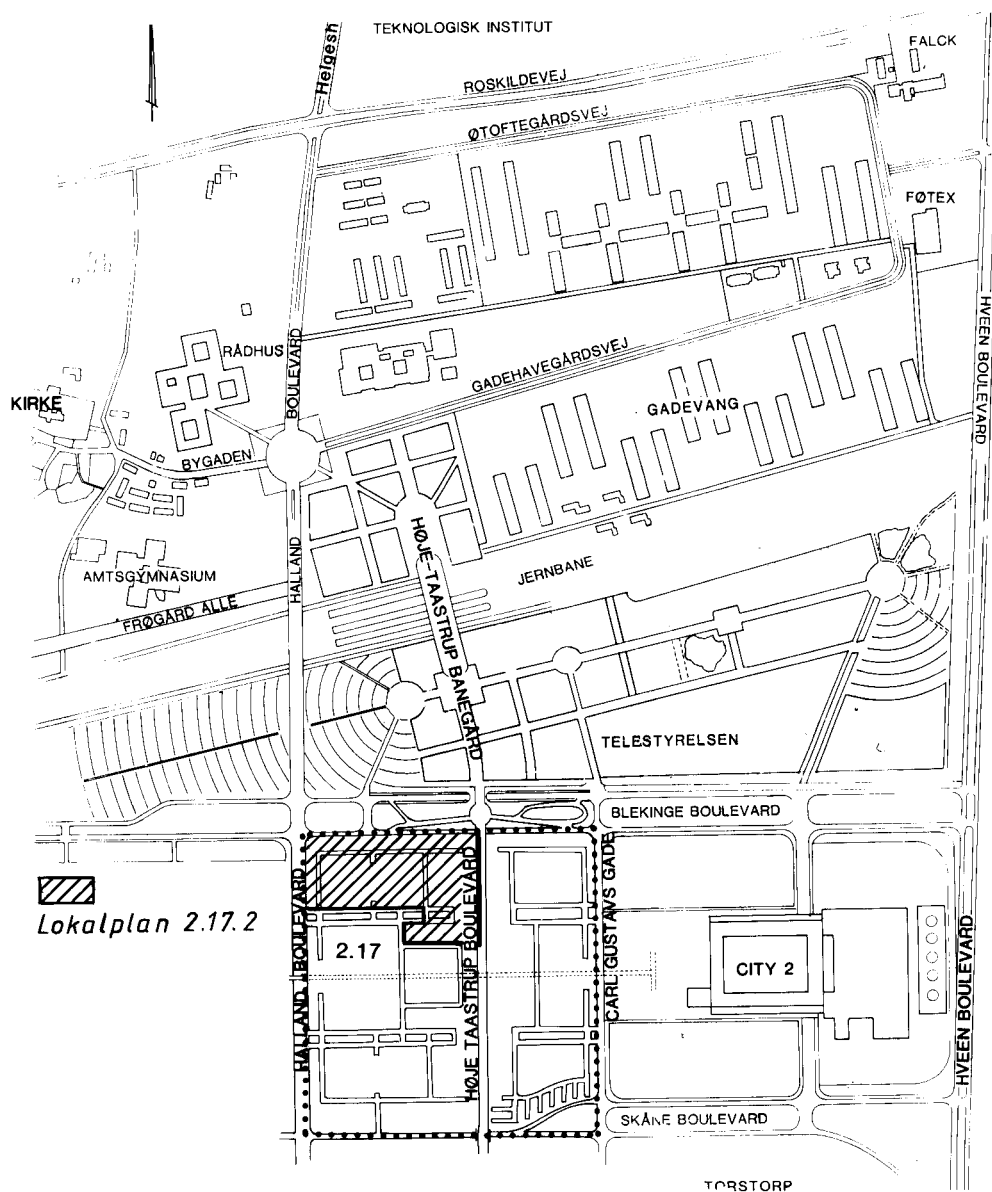
Lokalplan 2.17.2.

For et område mellem Høje Taastrup Boulevard
og Halland Boulevard syd for Blekinge Boulevard.

Redegørelse, lokalplan 2.17.2.

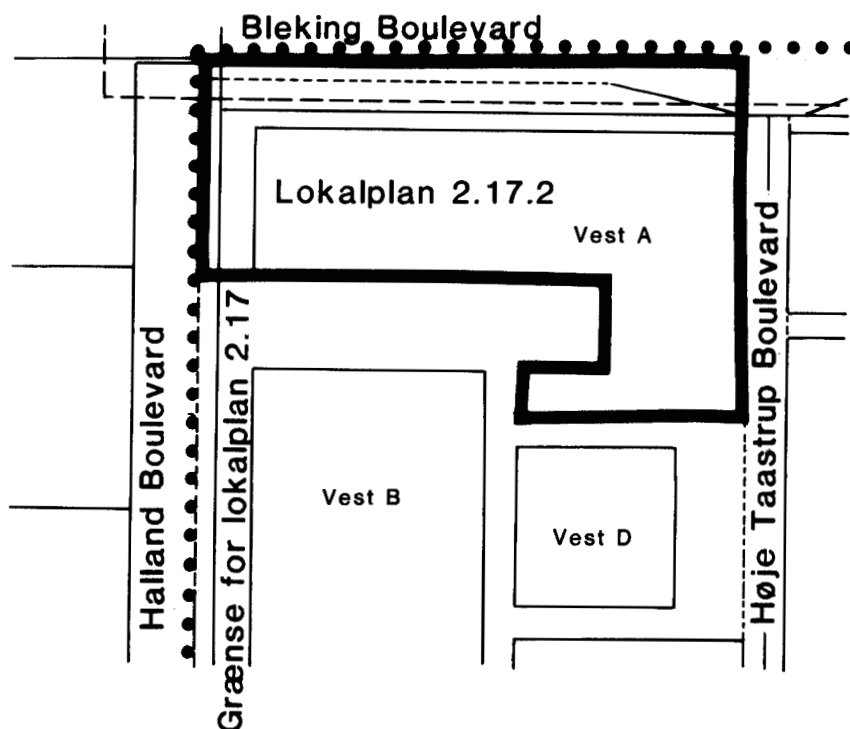
Indledning.

Lokalplan 2.17.2 for et område mellem Høje Taastrup Boulevard og Halland Boulevard syd for Blekinge Boulevard.



Lokalplan 2.17.2 omfatter et ca. 30.000 m² ubebygget areal, der mod øst grænser op til Høje Taastrup Boulevard og mod vest til Halland og mod nord til Blekinge Boulevard. Mod syd er det omgivet af et fællesareal der skal indrettes til intern vej- og bilparkering for den vestlige del af Høje Taastrup by's etape 2. Blandt andet Engelholm Allé.

Lokalplanen er udarbejdet bl.a. for at give virksomheden Alka Forsikring mulighed for at etablere en kontor- og administrationsvirksomhed i Høje Taastrup.



Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanlægning:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Taastrup-området fastlægger, at det område (nr. 227 = Høje Taastrup By's 2. etape), som lokalplanen er en del af, i fremtiden skal anvendes til butikker, kontorer, boliger, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. De nævnte funktioner skal fordeles i bebyggelsen efter et særligt regelsæt.

Lokalplanlægning.

Disse regler findes fastlagt i lokalplan 2.17 for hele Høje Taastrup By's 2. etape (godkendt af byrådet den 20. september 1988). De er formuleret som hovedretningslinier for opbygning af en integreret, bymæssig bebyggelse.

Lokalplan 2.17 er en rammelokalplan, der foruden at fastlægge grundlaget for byggemodning sikrer hovedretningslinier for bebyggelsens anvendelse, placering og udseende.

Før byggeri igangsættes, skal der derfor tilvejebringes supplerende lokalplaner for at sikre, at den ønskede bymæssige karakter opnås gennem realisering af de enkelte byggeprojekter.

Lokalplan 2.17.2 fastlægger supplerende bestemmelser i relation til et givet skitseprojekt for et aktuelt erhvervsbyggeri i byens nordvestligste byggeområde Vest A.

Lokalplanens indhold.

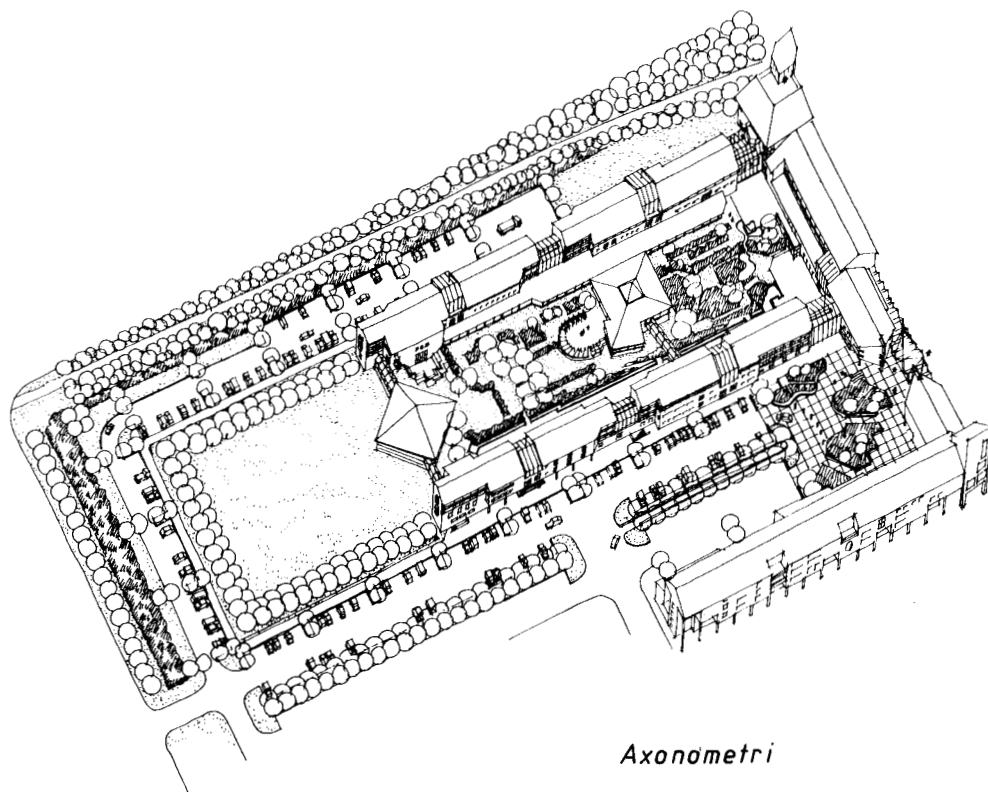
Denne lokalplan sikrer retningslinier for, hvordan en 2, 3 og 4-etagers bebyggelse samt en tårnbygning på 6 etager med ialt omkring 25.000 m² etageareal kan anvendes og udformes. Det bliver bl.a. fastlagt, at bebyggelsen kun må indrettes til arbejdspladser for kontor- og administrationsvirksomhed samt butikker.

Bebyggelsen skal fremtræde som sluttet randbebyggelse langs byggegrundens grænser mod nord og syd og langs Høje Taastrup Boulevard. Tag beklædes med sort eternitskifer. Ydermure skal domineres af teglstensflader i farver godkendt af byrådet, mens begrænsede facade-partier og bygningsdetaljer kan udføres af andre materialer og med andre farver.

Der bliver kørende adgang til grunden fra Halland Boulevard ad Engelholm Allé. Cyklende og gående får direkte adgang til bebyggelsen ad Høje Taastrup Boulevard.

Før bebyggelsen må tages i brug skal mindst 70 % af de krævede parkeringspladser være anlagt.

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



Axonometri

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.17.2 skal betragtes som tillæg til rammelokalplan 2.17. Den er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanens krav om, at ny bebyggelse ikke må opføres, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan (jf. lokalplan 2.17, pkt. 5.12, 6.2, 6.5 og § 12).

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

Af betydning for det aktuelle område er ved rammelokalplan 2.17 allerede fastlagt:

At områdets bebyggelse kun må anvendes til kontorer, administration og butikker. Boliger i bebyggelsens langs Høje Taastrup Boulevard kan dog tillades.

At det generelt er muligt at indplacere byfunktioner, der kan være med til at gøre området til en spændende og oplevelsesrig by, dog ikke butikker.

- At vejadgang sker fra Halland Boulevard.
- At bebyggelsens samlede parkeringsudlæg skal svare til 2 pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal samt 4 pladser pr. 100 m² butiksetageareal.
- At mindst 70 % af parkeringspladserne er anlagt inden bebyggelsen tages i brug.
- At bebyggelsen i princippet skal fremstå som sluttet randbebyggelse langs grundens syd-, nord- og østside.
- At bebyggelsen generelt kan opføres med højst 3 etager, mens den specielt langs Høje Taastrup Boulevard skal være i 3 etager, og mod den centrale plads med mulighed for 4 etager.
- At tage skal hælde 20-30° og beklædes med eternitskifer.
- At bebyggelsen skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning og TV-kabelanlæg.
- At bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloakanlæg og vandforsyning.
- At udlæg af fri- og opholdsareal udgør mindst 10 % af erhvervsetagearealet.

**Lokalplanens
retsvirkninger.**

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

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Lokalplanens mid-
lertidige rets-
virkninger.**

Den nuværende 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.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 er der mulighed for at ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen. For de arealer, der er udlagt til offentlige formål, gælder, at ejerne efter lovens § 32 under visse forudsætninger kan forlange, at kommunen mod erstatning overtager hele ejendommen.

Lokalplanen er rammebetonet og indeholder bestemmelse om, at byggeri i almindelighed forudsætter en supplerende lokalplan. Veje og lignende anlægsopgaver vil derimod kunne realiseres uden supplerende lokalplan.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt og fastholdt af lokalplanen.

Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.17.2.

Lokalplan 2.17.2 for et område mellem Høje Taastrup Boulevard og Halland Boulevard syd for Blekinge Boulevard.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens område.

1.1. Området afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1269/3-1-1, og omfatter del af matr. nr. 4 am Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup, dele af offentlige veje Blekinge Bolulevard og Halland Bolulevard, samt alle parceller, der efter den 20. oktober 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 2. Lokalplanens formål.

2.1. Formålet med lokalplanen er at sikre supplerende bestemmelser til rammelokalplan 2.17 i relation til et givet skitseprojekt for anvendelse og bebyggelse af det i lokalplan 2.17, punkt 1.3, og kortbilag 1269/1-1-2 udlagte byggeområde vest A og en del af fællesarealet vest F.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål, kontor og administration samt butikker mod Høje Taastrup Boulevard og stueetagen i bygning syd jvf. kortbilag 1269/3-1-2. *)¹

§ 4. Trafiksystemet.

4.1. Vejadgang ind i området må kun ske fra dets vestgrænse, som vist i princippet på situationsplanen, kortbilag 1269/3-1-2. **)²

1

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 3.5 og 3.11, om bygningsanvendelse.

2

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 4.4 og bilag 1269/1-1-3 om vejadgang.

4.2. Til parkering skal udlægges

- 4 p-pladser for hver 100 m² butiksareal, samt
- 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål.

Dette svarer til at der for bygning Nord jvf. kortbilag 1269/3-1-2 skal udlægges areal til ialt 380 p-pladser. For bygning syd skal udlægges areal til ialt 176 p-pladser i princippet som vist på kortbilag 1269/3-1-2.
*)³

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

5.1. Det samlede tilladte etageareal (eksklusive kælderetageareal) må ikke overstige 25.000 m².⁴

Det tilladte etageareal indbefatter den tårnbygning der i rammelokalplan 2.17 er vist ved det nordøstlige hjørne af lokalplan 2.17.2's område idet tårnbygningen indpasses i bebyggelsen.

5.2. Bebyggelse skal i princippet opføres med en placering og i et omfang, som vist retningsgivende på situationsplanen, kortbilag 1269/3-1-2 axonometrien kortbilag 1269/3-1-3 og facadetegningen, kortbilag 1269/3-1-4, således at:

- bygning Nord (nord for Engelholm Allé) kan indeholde 17.000 m² erhvervsareal samt 1.000 m² butiksetageareal.
- Bygning Syd (syd for Engelholm Allé) kan indeholde 5.000 m² erhvervsetageareal samt 2.000 m² butiksetageareal.

* Jf. lokalplan 2.17, pkt. 4.10, 4.11 og 4.12, om privat parkering og samlet parkeringskrav. Opmærksomheden skal i øvrigt henledes på, at mindst 70% af de krævede p-pladser skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen, jvf. lokalplan 2.17, pkt. 4.13.

** Langs Blekinge Boulevard gælder de af vejbestyrelsen til enhver tid fastsatte byggelinier p.t. 5. m. fra vejskel. P-anlægget jvf. bilag 1269/3-1-2 forudsætter en deklARATION der sikrer at anlægget i givet fald kan flyttes fra byggeliniearealet.

5.3 Den viste afbrydelse af bebyggelsen langs Høje Taastrup Boulevard må højst give en bredde på 5-6 m. Det er dog en forudsætning at der visuelt etableres en sammenhæng, således at bydelen ikke gennemskæres af de brede parkeringsarealer. Det er endvidere en forudsætning, at søjlegangen langs Høje Taastrup Boulevard gennemføres fuldt ud.

Denne visuelle videreførsel af husrækken skal etableres samtidig med bygning Nord jvf. kortbilag 1269/3-1-2, der forudsætter afbrydelsen af bebyggelsen. Udformningen skal ske efter byrådets nærmere retningslinier

5.4. Bebyggelsen skal opføres som sluttet bebyggelse i skel mod de omgivende veje og pladser med etageareal som det fremgår af kortbilag 1269/3-1-3. Bygning Syd skal i facaden mod syd opføres i 4 etager.

5.5. Indgangspartier, karnapper, søjler, pilastre og lignende bygningsdele kan med byrådets tilladelse anbringes inden for gadeareal, når gadearealets anvendelse ikke hindres.

5.6. Den til enhver tid etablerede bebyggelse skal fremstå som en helhed.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

6.1. Bebyggelsen skal grundlæggende fremtræde med facader af gule tegl i nuancer godkendt af byrådet . *)⁵
Enkelte facadepartier kan udføres af glas og let pladebeklædning, (træ, eternit, metal m.v.). Som efter byrådets vurdering ikke virker skæmmende.

6.2. Randbebyggelsens tage skal som helhed fremtræde som sadeltag, og tagene kan formes med skrå flade mod gavl (valm), skrå tagflader skal beklædes med sort eternit skifer. Mindre tagflader kan udføres af glas. **)⁶

5

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.1, om ydervægsmaterialer.

6

I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.2, om taghældning og materiale.

Enkelte bygningsdele kan udføres med andre tagformer, herunder fladt tag.

6.3. Bygningsdetaljer som søjler, bjælker, gesimser og lignende samt mindre facadepartier kan dog udføres med pudset overflade eller i andre materialer, når de indfarves eller overfladebehandles i farvenuancer, efter byrådets nærmere godkendelse.

6.4. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller lysegrå plastic.

6.5. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.6 I bebyggelsens stueetage skal facade mod Høje Taastrup Boulevard og bygning Syd's sydfacade fortrinsvis udføres som vinduesareal med klart glas, og vinduesarealerne skal fremtræde som udstillingsvinduer o. lign.

6.7. Udformningen af bygning syd skal ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer.

7.1. Ubebygget areal inden for området må kun indrettes til fri- og opholdsareal, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de principielle retningslinier, der fremgår af situationsplanen, kortbilag 1269/2-1-2. *)⁷

7.2. Mindre bygninger (cykelskure, udhuse og lignende) samt kantine og sportshal kan udføres inden for områdets friareal.

*) Det vil sige i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 7.2, og kortbilag 1269/1-1-5 om friareal og beplantning.

§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse.

8.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet fælles forsyningsanlæg, som angivet i rammelokalplan 2.17, punkterne 9.1, 9.2 og 9.3, ubebyggede arealer, jf. § 7, er anlagt og fællesarealer vest, nord og øst for bebyggelsen er anlagt i overensstemmelse med planer godkendt af byrådet.

§ 9. Udstykning.

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

§ 10. Forhold vedrørende rammelokalplan 2.17.

9.1. Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.17 (vedtaget af byrådet den 20. september 1988) ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplan område:

§ 4. - pkt. 4.5 om udlæg af interne veje.

§ 4. - pkt. 4.7 og 4.8 om fordeling mellem privat- og fælles parkering.

§ 6. - pkt. 6.1 om facademateriale.

Kortbilag 1269/1-1-2 om afgrænsning af byggeområde Vest A.

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 omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 20. februar 1990.

Anders Bak
borgmester

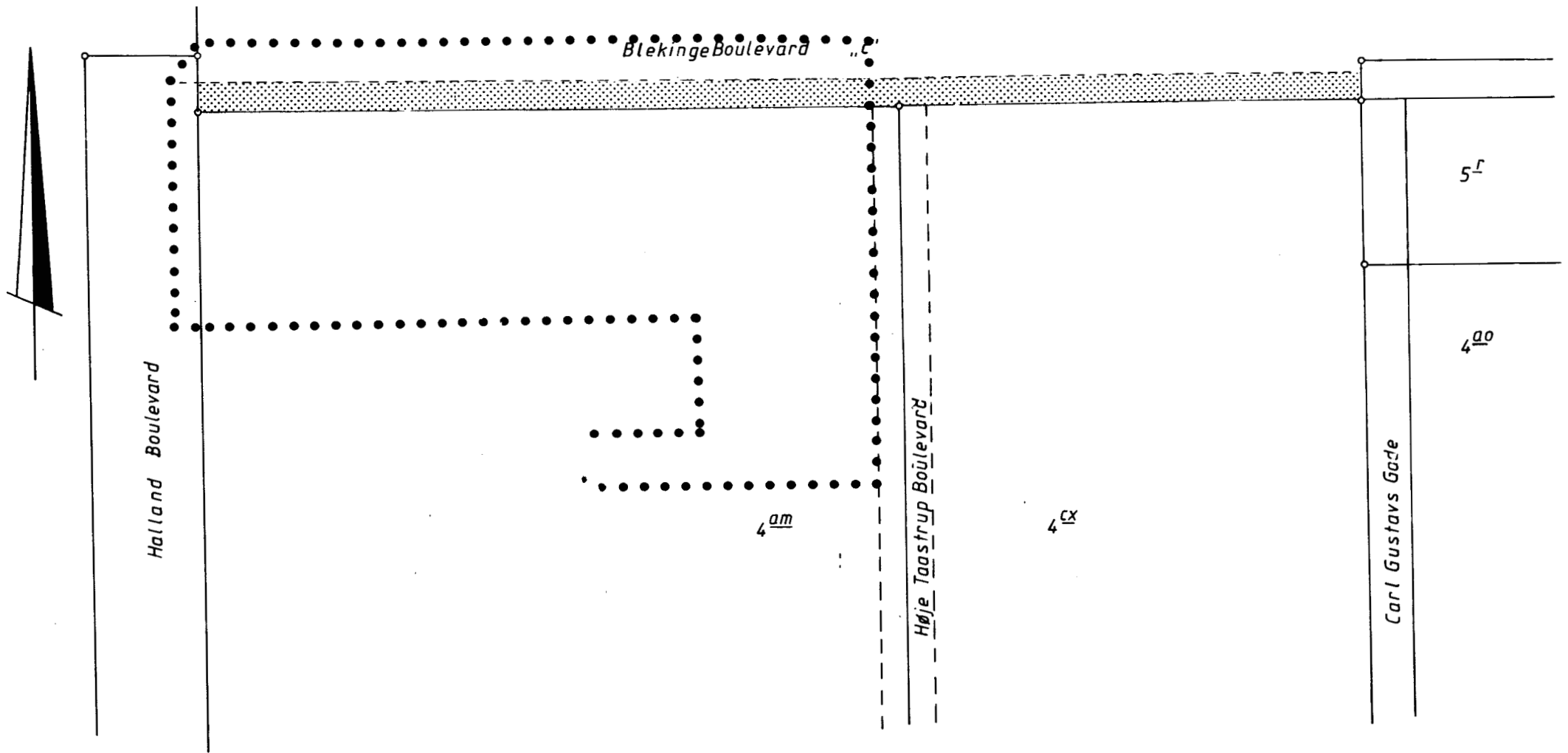
/

Børge Romme
stadsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN
17.04.90 04633
RETTEEN I TÅSTRUP
LYST AKT. O NR. 341

Alene lyst på hele m.nr.
4 am Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup

Merete Bruun
oass.




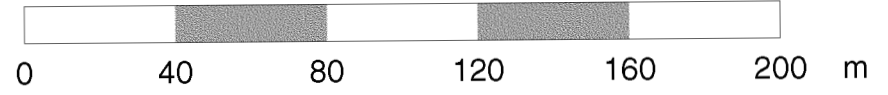
..... Lokalplangrænse

▨ 10m servitutbælte, fjernvarmledning

Del af Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

Matrikelbetegnelser er a jour pr. 11.9.89

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måstørrelse	Kontor
		1:2000	Tegn. 1269/3-1-1
Lokalplan 2.17.2		Tegn. nr.	1269/3-1-1
Matrikelplan		Repr. dato	
Rest. dato		Grundmaterialet er udfærdiget af	

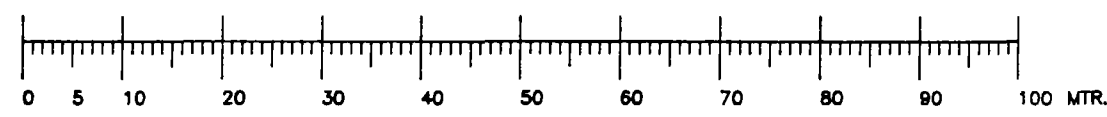
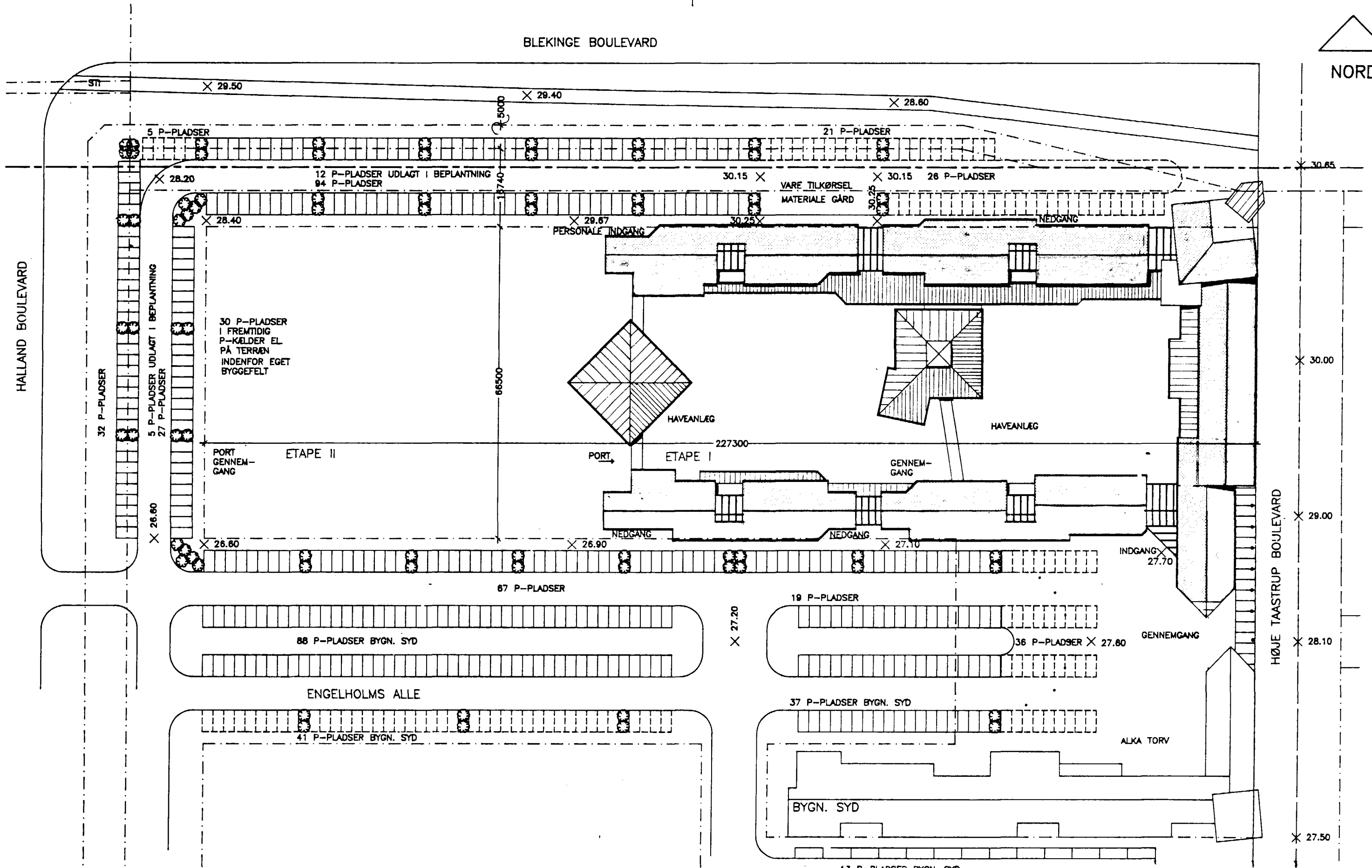


BLEKINGE BOULEVARD

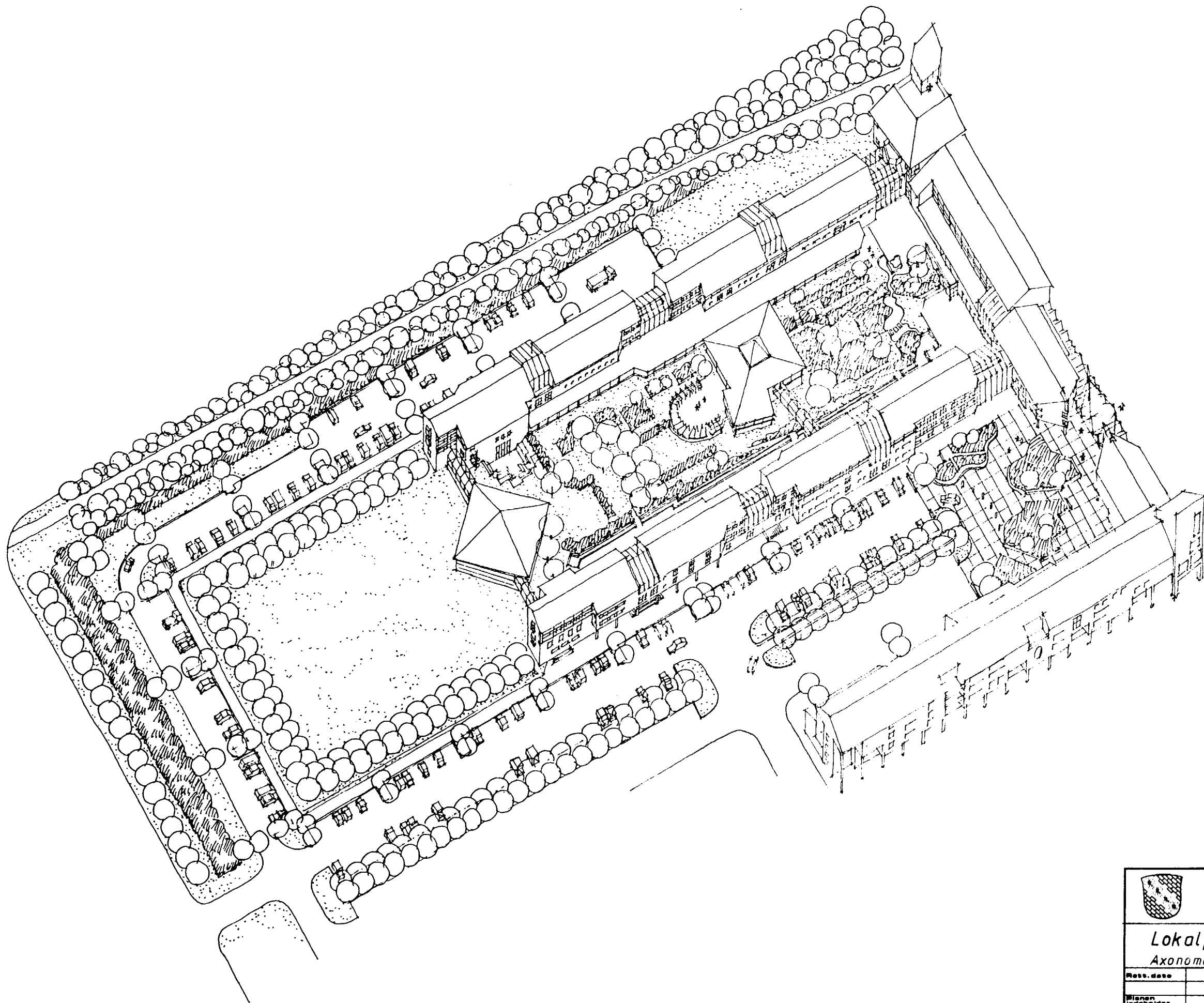
NORD


HALLAND BOULEVARD

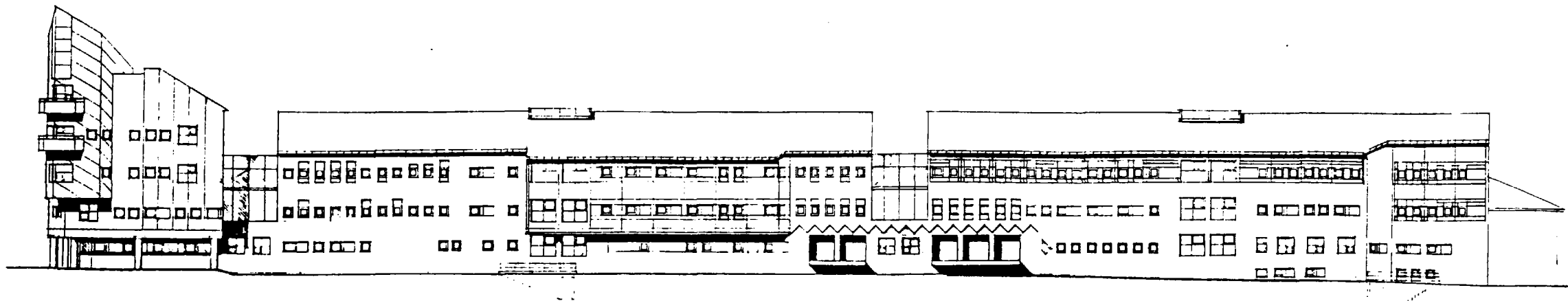
HØJE TAASTRUP BOULEVARD



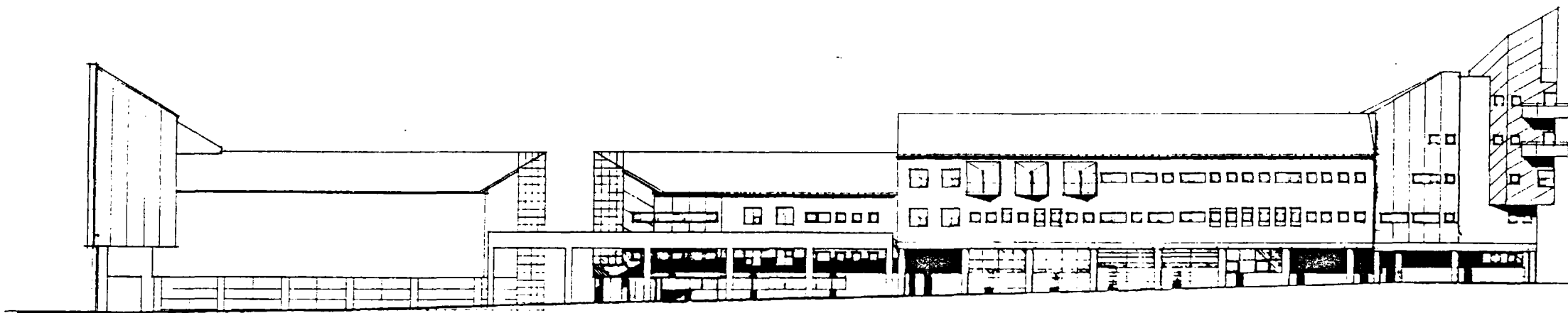
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhoid		Konstr.
		ca. 1:750		Tegn. Jan 10 P. Ka.
Lokalplan 2.17.2		Tegn. nr. 1269/3-1-2		Byggh.
Beliggenhedsplan		Repre. dato		af A/S Koperative ark. Maa
Rest. dato		Bilagen		Grundmateriale er udfærdiget



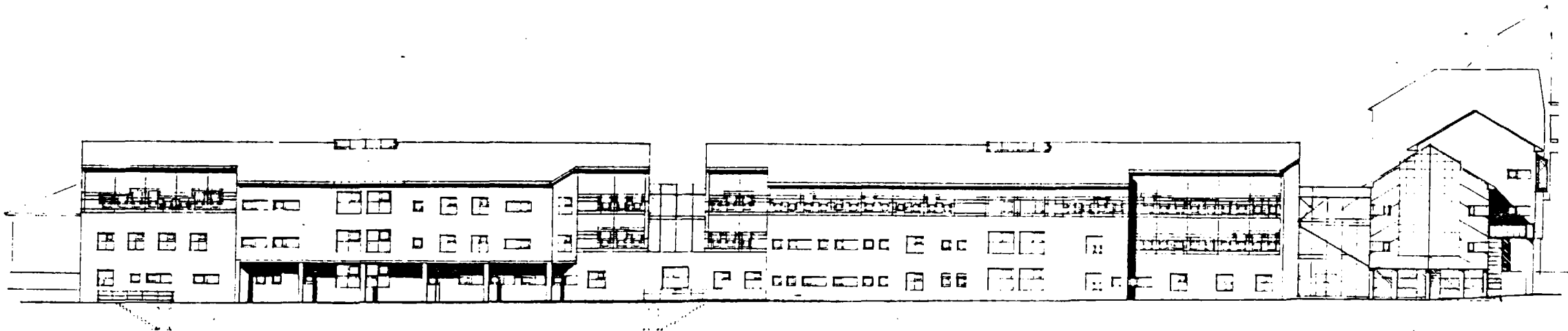
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltørhold	Konstr.
		Tegn.	Godk.
Lokalplan 2.17.2 Axonometri, set fra syd-vest		Tegn. nr. 126913-1-3	
Rest. dato		Repro. dato	
Plänen indeholder Grundmateriale er udfærdiget af <i>A/S Koo:erative ark. Ma:...</i>			



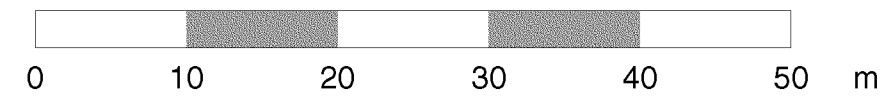
Facade mod Blekinge Boulevard


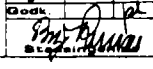


Facade mod Høje Taastrup Boulevard



Facade mod Engelholms Allé



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måttørhold	Konstr.	
		1:500	Tegn.	
Lokalplan 2.17.2 Facader		Godk.	 Stejn	
Rekt. dato		Tegn.	nr. 1269/3-1-4	
Blanen indeholder		Repro. dato		
Grundmateriale er udfærdiget		af A/S Kooperative ark. Maa.		