



Lokalplan nr. 2.17.3

Et område syd for Blekinge Boulevard og øst for Høje Taastrup Boulevard

Høje Taastrup By

Bolig- og erhvervsformål

14.03.1991

LOKALPLAN

2.17.3

HØJE TAASTRUP

RADHUS

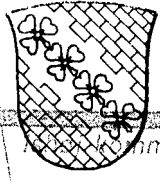
Amtsgymnaset

Høje Taastrup station

HØJE TAASTRUP
STORCENTER City 2

Ronnevangsskolen

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



19 km

10 km

TORSLUNDEMARK

Gaden Kirke

Bredbjergvej

Holland Boulevard

Blekinge Boulevard

Blekinge Boulevard

Skane Boulevard

HVEENBOULEVARD

ROSKILDEVEJ

HVEENBOULEVARD

Taastrupgård

Taastrupgårdestien

Højvangen

Kuldyssevej

Høje Taastrup

Nørreby Alle

Bynkehaven

Mørrelhaven

Klintehaven

Gyvelhaven

Snerlehaven

Apothekhaven

Jasminhaven

Olivenhaven

Cedertunden

Sankt-Olavs-Allé

Sankt-Mikkels-Allé

Sankt-Libs-Allé

Nørreby Alle

Mørrelhaven

Klintehaven

Gyvelhaven

Snerlehaven

Apothekhaven

Jasminhaven

Olivenhaven

Cedertunden

Sankt-Olavs-Allé

Sankt-Mikkels-Allé

Sankt-Libs-Allé

Thorsvang

Stavnsbjergvej

Baldersbæk

Thorshøjgård

Torsbølvej

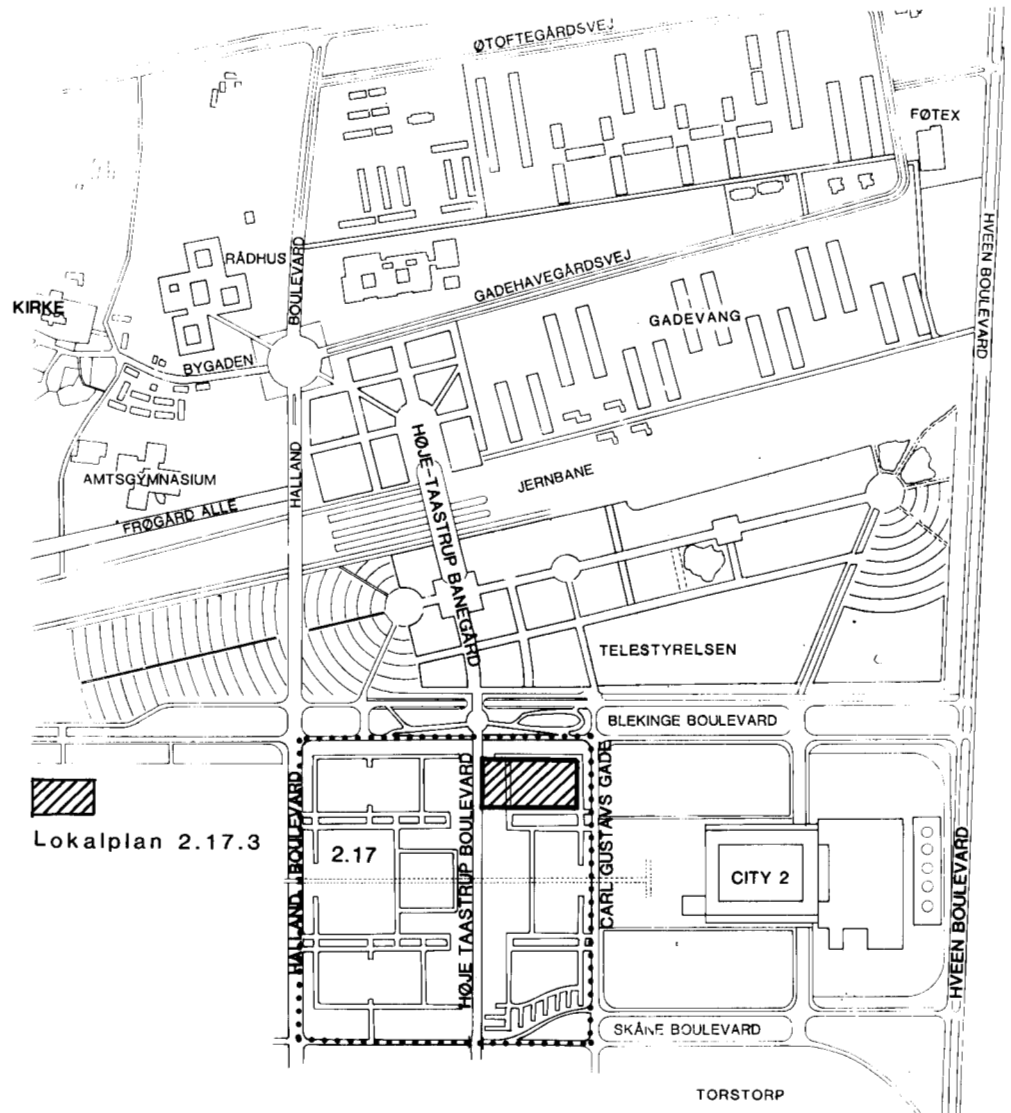
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.17.3

For et område mellem Høje Taastrup Boulevard
Carl Gustavs Gade og Spotorno Alle

Redegørelse, lokalplan 2.17.3.

Lokalplanen omfatter et område mellem Høje Taastrup Boulevard, Blekinge Boulevard, Carl Gustavs Gade og Spotorno Allé.

**Indledning**

Lokalplan 2.17.3 omfatter et ca. 9.300 m² ubebygget areal, der mod vest grænser op til den kommende forlængelse af Høje Taastrup Boulevard.

Områdets øvrige sider er omgivet af endnu uudnyttet fællesareal til brug for interne veje og bilparkering for den østlige del af Høje Taastrup bys 2. etape.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at opføre en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse inden for det byggeområde, som benævnes Øst A i rammelokalplan 2.17, der gælder for hele Høje Taastrup bys 2. etape.

Planens indhold

Denne lokalplan sikrer retningslinier for, hvordan en etagebebyggelse i byggeområde Øst A kan udformes og anvendes. Det bliver bl.a. fastlagt, at bebyggelsen langs Høje-Taastrup Boulevard fortrinsvis skal anvendes til butikker i stueetagen og til boliger ovenpå. Bebyggelsens øvrige etageareal må kun indrettes til erhvervsformål, som kontor-, administrations- og udstillingsvirksomhed og lignende cityerhverv, med tilhørende servicefunktioner.

Bebyggelsen skal fremtræde som sluttet randbebyggelse. Dens etageareal må højst blive ca. 12.700 m² inklusive en tårnlignende bygning i områdets hjørne mod Høje-Taastrup Boulevard og Blekinge Boulevard. Tårnbygningen kan tillades opført i op til 25 m's højde, mens den øvrige bebyggelse højst må have 3 etager og en bygningshøjde på 15 m. Langs Høje-Taastrup Boulevard skal stueetagen udformes med en arkade, som skal være offentligt tilgængelig.

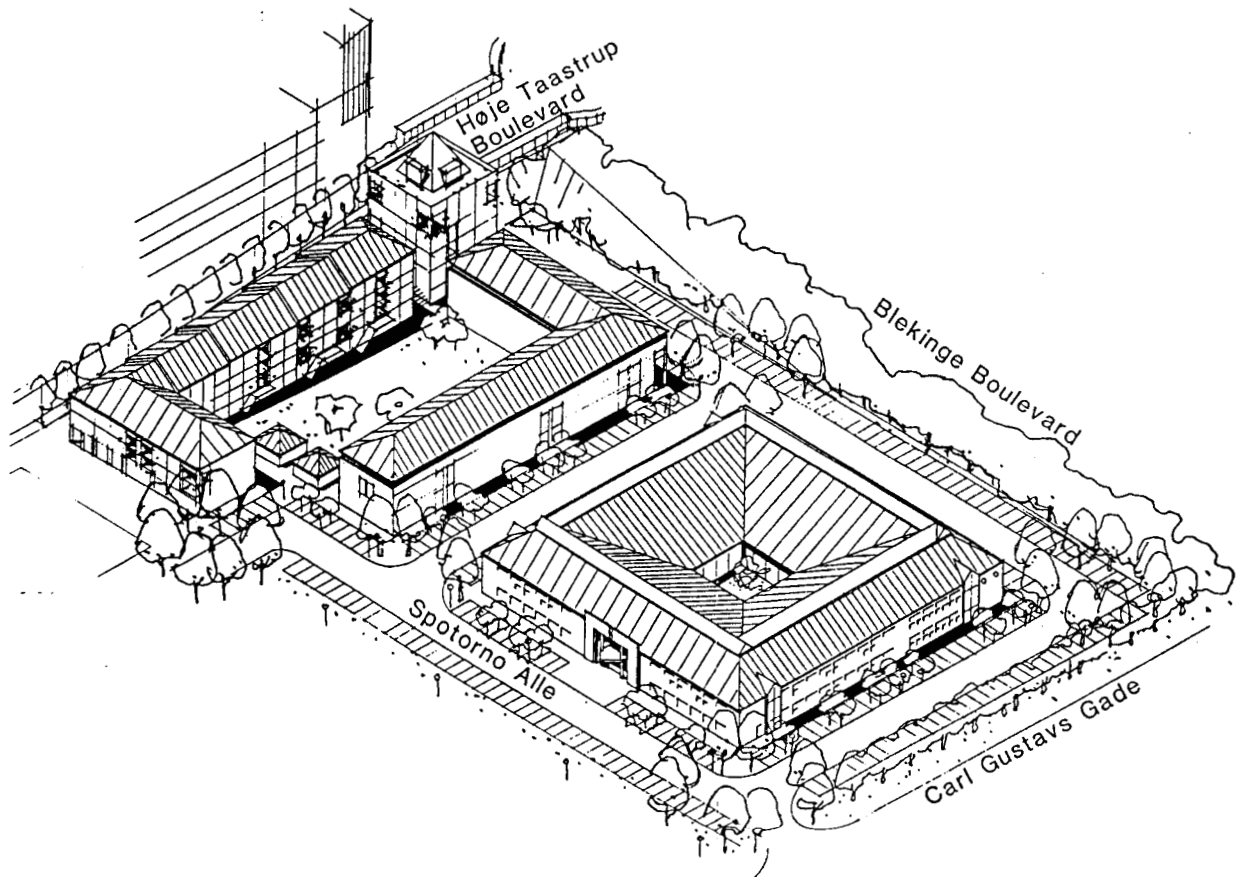
Bebyggelsens ydre skal domineres af gule teglstensflader og sorte tagflader. Visse facadepartier og bygningsdele vil kunne udføres af andre materialer og med andre farver.

Der bliver vejadgang til grunden fra Carl Gustavs Gade via Spotorno Allé, mens gående og cyklende tillige får direkte adgang til bebyggelsen fra Høje Taastrup Boulevard. Der udlægges fælles opholdsareal til bebyggelsens boliger, i størrelse svarende til deres samlede etageareal.

Bebyggelsens anvendelse giver et beregnet parkeringsbehov på 258 p-pladser. Omkring tre af grundens sider er tidligere sikret areal til parkering, fælles for den del af Høje Taastrup bys 2. etape, som ligger mellem Høje-Taastrup Boulevard og City 2.

Heraf kan medregnes ca. 200 p-pladser til område Øst A. Inden for grunden udlægges derfor parkeringsareal for bebyggelsens brugere, svarende til 58 p-pladser. De fleste skal indrettes i en parkeringsgade, der forbinder Spotorno Allé med parkeringsarealet nord for grunden, mens resten sikres anlagt i karréen nærmest Høje Taastrup Boulevard.

Illustrationsskitsen på næste side viser i fugleperspektiv karakteren af den bebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for at opføre.



Forhold til anden planlægning.

Kommuneplanlægning :

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Høje Taastrup-området fastlægger, at det område (nr. 227 = Høje Taastrup bys 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 bys 2. etape (godkendt af byrådet den 20.09.1988). 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 og grundsalg 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 2.17.3 er en sådan supplerende lokalplan. Den fastlægger bestemmelser på grundlag af et givet skitseprojekt for et aktuelt byggeri i byens nordøstligste byggeområde Øst A.

Gældende lokalplanbestemmelser.

Lokalplan 2.17.3 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. 4.5, 5.12, 6.2, 6.5, 8.4 og § 12).

For bedre at kunne forstå den supplerende lokalplan 2.17.3, er der i det følgende kort ridset op, hvilke mere generelle bestemmelser, der allerede er indeholdt i rammelokalplanen, og derfor ikke er medtaget i den supplerende lokalplan.

Af betydning for det aktuelle område er ved ramme-lokalplan 2.17 allerede fastlagt

- at områdets bebyggelse kun må anvendes til butikker, boliger, kontorer, administration o.l., efter et fastlagt fordelingsprincip,
- at bebyggelsen langs Høje-Taastrup Boulevard fortrinsvis skal anvendes til butikker i stueetagen og til boliger ovenpå,

- at butiklokaler midlertidigt kan anvendes til kontorer eller lignende,
- at det generelt er muligt at indplacere byfunktioner, der kan være med til at gøre området til en spændende og oplevelsesrig by,
- at vejadgang sker fra Carl Gustavs Gade,
- at privat parkering i byggeområdet skal indrettes med mindst 58 pladser,
- at bebyggelsens samlede parkeringsudlæg skal svare til 1 plads/bolig, 4 pladser/100 m² butiksareal og 2 pladser/100 m² erhvervs-etageareal,
- at mindst 70% af parkeringspladserne er anlagt, inden bebyggelsen tages i brug,
- at bebyggelsens etageareal i princippet ikke må overstige 12.700 m²,
- at bebyggelsen i princippet skal fremstå som sluttet randbebyggelse langs alle områdets grænser,
- at bebyggelsen generelt kan opføres med højst 3 etager,
- at bebyggelse langs Høje Taastrup Boulevard skal udformes med arkade i stueetagen,
- at randbebyggelsens tage skal hælde 20-30 ,
- at bebyggelsens hovedindgange skal orienteres mod de omliggende trafikarealer,
- at udlæg af fri- og opholdsareal udgør mindst 100% af boligetagearealet og mindst 10% af øvrigt etageareal,
- at bebyggelsen skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning og TV-kabelanlæg, og
- at bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloakanlæg og vandforsyning.

**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.

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.

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

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

Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.17.3.

Lokalplan 2.17.3 for et område mellem Høje Taastrup Boulevard, Blekinge Boulevard, Carl Gustavs Gade og Spotorno Allé.

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 1269/4-1-1, og omfatter del af matr.nr. 4 cx Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 15.11.1989 udstykkes fra den nævnte ejendom 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, pkt. 1.3 og på kortbilag 1269/1-1-2 udlagte byggeområde Øst A og del af fællesarealet Øst F. Den videre detaljuddragning af byggeriet mod Høje Taastrup Boulevard skal ske med henblik på at frembringe et harmonisk gadebillede.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med de på kortbilag 1269/4-1-2 viste retningsgivende etageplaner. *)

Af stueetagens etageareal kan op til ca. 800 m² indrettes til butikker. Indrettes butiksaarealet til pengeinstitut, forsikringsselskab eller lignende virksomhed må den samlede længde af en sådan virksomheds facade mod Høje Taastrup Boulevard ikke overstige 30 m.

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 3.1, 3.10, 3.11, 5.5 og 5.10 om bygnings anvendelse.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Det samlede etageareal (eksklusive kælderetageareal) må ikke overstige 12.700 m². *)
- 4.2 Bebyggelsen må kun udformes efter retningslinierne vist på situationsplanen og facadetegningen, kortbilagene 1269/4-1-2 og 1269/4-31. **)
- 4.3 Bygningshøjden målt fra terræn (niveau-plan) må højst være 15 m.

Med bygningshøjde på op til 25 m kan desuden opføres en tårnbygning eller lignende bygningsmæssig markering i områdets nordvestlige hjørne mod Høje Taastrup Boulevard.

- 4.4 Med byrådets særlige tilladelse kan bygninger opføres uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til naboskel, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4.5 Indgangspartier, frontespicer, karnapper, søjler, pilastre og lignende bygningsdele kan udføres som bygningsfremspring indtil 0,5 m ud i trafikareal, når fremspringet ikke er til ulempe for trafikarealets anvendelse.
- 4.6 Bygningsfacader i skel mod fællesareal må forsynes med vinduer.
- 4.7 Den til enhver tid etablerede bebyggelse skal fremstå som en helhed.

*) Opmærksomheden henledes på, at de i lokalplan 2.17, pkt. 5.5 og 5.13 fastlagte muligheder for at flytte byggemuligheder er udnyttet således, at ca. 800 m² butikker er flyttet ud af område Øst A og erstattet af ca. 800 m² kontorer.

**) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 5.1, 5.8, 5.10, 5.13 og 6.4 om bebyggelsens udformning.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.

5.1 Områdets bebyggelse skal gives et helhedsspræg med hensyn til ydervægsmaterialer, tagdækningsmaterialer, tagformer og -hældning.

5.2 Facader skal grundlæggende fremtræde som muret byggeri med overflade af gul tegl, i nuancer godkendt af byrådet. *)

Enkelte facadepartier kan udføres med pudset overflade, af glas eller af let pladebeklædning i farver godkendt af byrådet.

Synlige bygningsdetaljer som sokler, søjler, bjælker, gesimser og lignende kan udføres af beton.

5.3 Tagflader skal grundlæggende fremtræde som sadeltage. Sadeltage kan formes med skrå flade mod gavl (valm). **)

Sadeltage skal beklædes med sort eternitskifer.

Mindre tagflader kan udføres i glas eller andre materialer godkendt af byrådet.

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

Tagflader på kviste, tårne og lignende bygningsdele samt på mindre bygninger kan fremtræde med andre farver godkendt af byrådet.

5.4 Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå /hvid plastic.

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

*) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 6.3 om ydervægsmaterialer

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

§ 6. Udstykninger. 6.1 Grunde kan udstykkes i mindre størrelse end 700 m².

§ 7. Ubebyggede arealer. 7.1 Friareal inden for området skal udlægges som fællesareal for områdets bebyggelse, og det må kun indrettes til opholdsareal, gårdsplads, parkeringsareal m.v. i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår i princippet af kortbilag 1269/4-1-2, og i øvrigt efter en af byrådet godkendt plan. *) **)

7.2 Parkeringsgaden, vist på kortbilag 1269/4-1-2, skal have en bredde på 21,7 m.

7.3 Mindre bygninger (cykelskure, udhuse og lignende) kan udføres inden for udlagt friareal.

7.4 De dele af områdets friareal, der udlægges til parkeringsgade og til arkade langs Høje Taastrup Boulevard, skal være offentligt tilgængelige.

§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse. 8.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug

- før fællesareal inden for området er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne herom i pkt. 7.1.

*) Dvs. i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 4.5, 4.10 og 4.11 om trafikareal inden for de enkelte byggeområder. Opmærksomheden skal i øvrigt henledes på, at mindst 70% af de krævede p-pladser skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen, iht. lokalplan 2.17, pkt. 4.12 og 4.13.

***) I øvrigt i overensstemmelse med lokalplan 2.17, pkt. 7.2 om udlæg af friareal.

- før fællesareal uden for området (jf. rammelokalplan 2.17, pkt. 3.9, 4.3, 4.8 og 4.9) er anlagt i overensstemmelse med plan for byggemodning af Høje Taastrup by's 2. etape, og med den på kortbilag nr. 1296/4-1-2 viste ændrede indretning af parkeringsgaden langs Blekinge Boulevard.
*)
- 8.2 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet fælles forsyningsanlæg, som angivet i rammelokalplan 2.17, pkt. 9.1, 9.2 og 9.3.

**§ 9. Forhold til
rørende rammelokal-
plan 2.17.**

- 9.1 Nedenstående bestemmelser i rammelokalplan 2.17 (vedtaget af byrådet den 20. 09.1988) ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplans område :
 - § 1. - kortbilag 1269/1-1-2 om grænsen mellem Øst A og Øst F (ved tårnbygningen).
 - § 5. - punkt 5.9, 2. afsnit og kortbilag 1269/1-1-5 om påbudt etageareal på 3 (ved tårnbygningen).
 - § 6. - punkt 1 om kun murede facader.

*) Grundejers anlægsforpligtelse fastlægges ved deklaration angående fællesanlæg i Høje Taastrup by's 2. etape (østlig del).

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendommen.

Høje-Taastrup byråd, den 22. januar 1991.

sign.

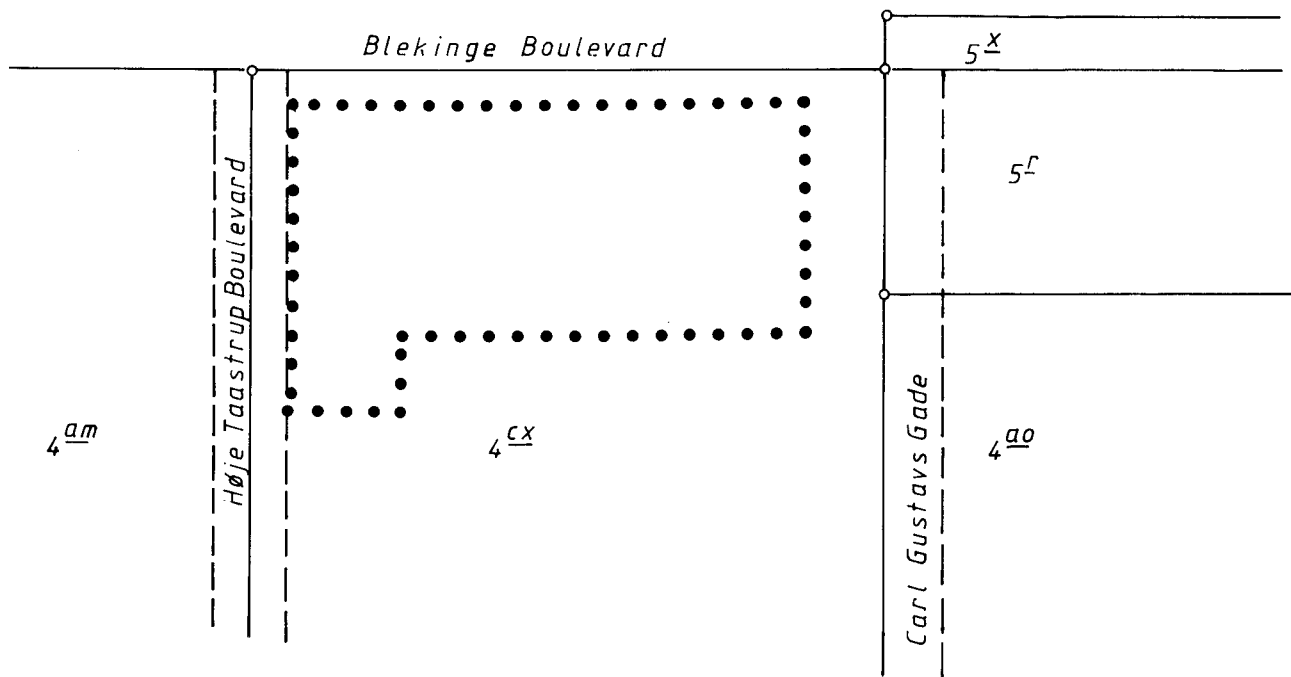
Anders Bak
borgmester

/
Claudio Pannicelli
vicestadsingeniør

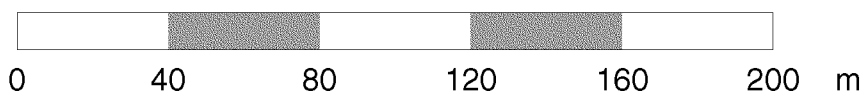
INDFØRT I DAGBOGEN
14.03.91 03789
RETTEEN I TÅSTRUP
LYST.AKT. X NR. 106
lyst på m.nr. 4 cx Høje Tåstrup by,
Høje Tåstrup.

sign.


Merete Bruun
oass.



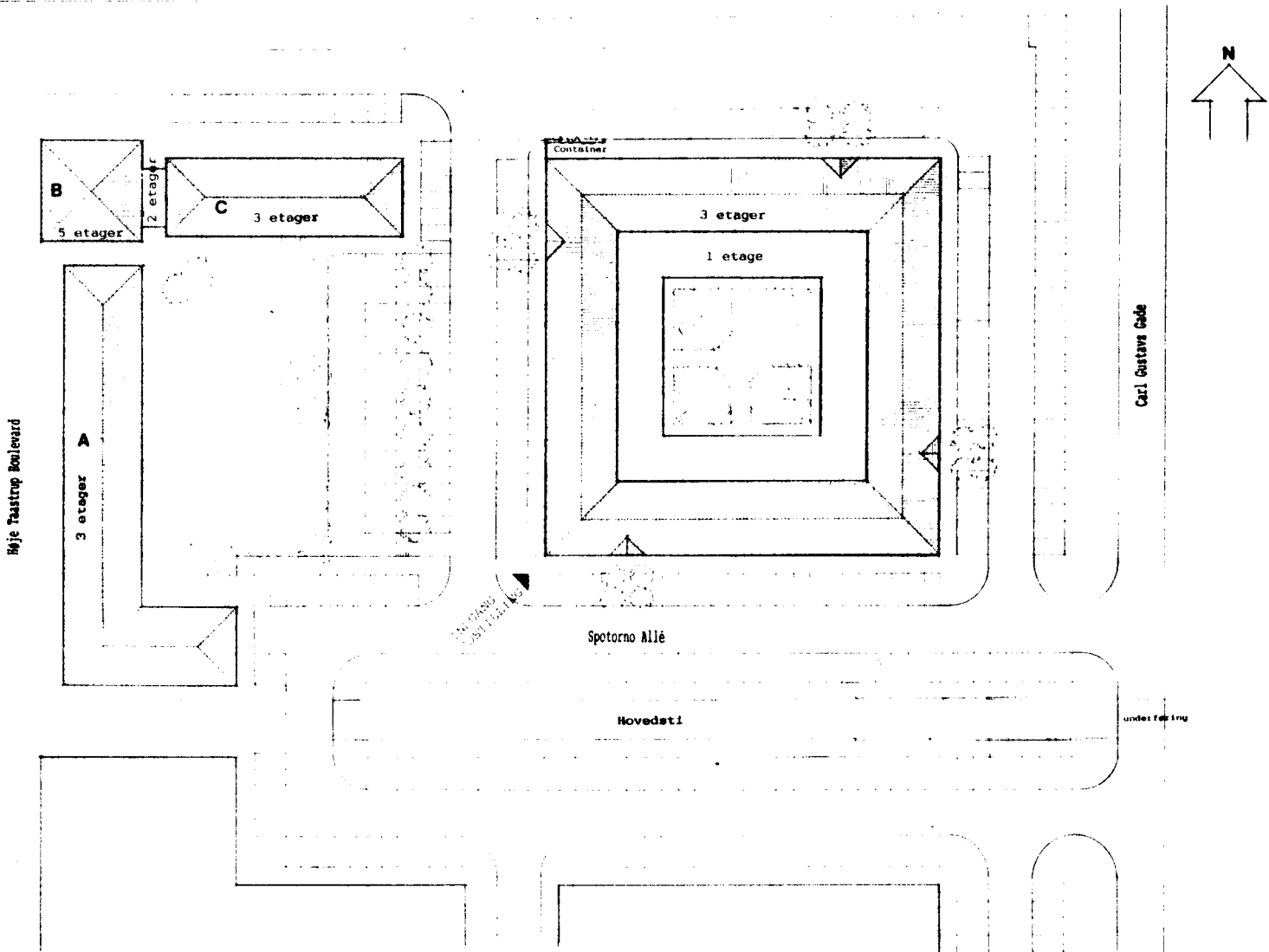
..... Lokalplangrænse



Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måforhold	Konstr.	
		1:2000	Tegn. Navn	Sted
Lokalplan 2.17.3				
Tegn. nr. 1269/4-1-1		Repro.date		
Matrikelbetegnelser er a jour pr. 21.11.1989		Grundmaterialet er udfærdiget af		

Matrikelbetegnelser er a jour pr. 21.11.1989

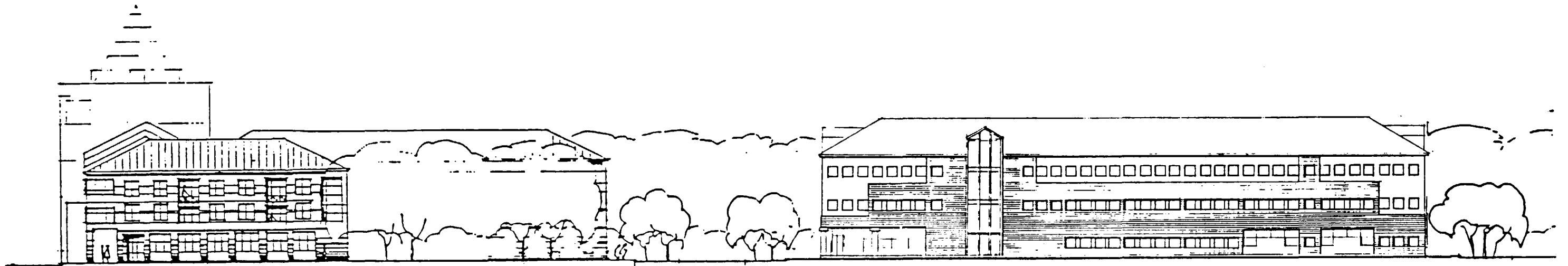


Tilladeligt etageareal			12.400 m ²
Parcel 1:			
A Butik	763 m ²		
Bolig	1.526 m ²		
Kontor	522 m ²	2.811 m ²	
B Butik, Kontor, Bolig		1.700 m ²	
C Kontor		1.380 m ²	5.391 m ²
Parcel 2:			
Kontor, Mødt			1.400 m ²
Etageareal ialt			12.791 m²

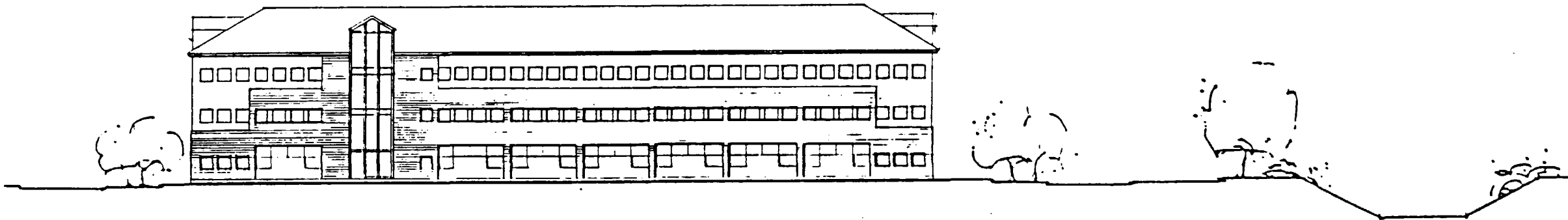
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold		Kontroll
		Tegn. nr. 1269/4-1-2		Bev. E. 15
Lokalplan 2.17.3		Tegn. nr. 1269/4-1-2		Bev. E. 15
Situationsplan		Repr. dato		Bev. E. 15
Rest. dato		Repr. dato		Bev. E. 15
Beregn. udvalgt		Grundmaterialet er udfærdiget af Larsen og Hvid		Bev. E. 15



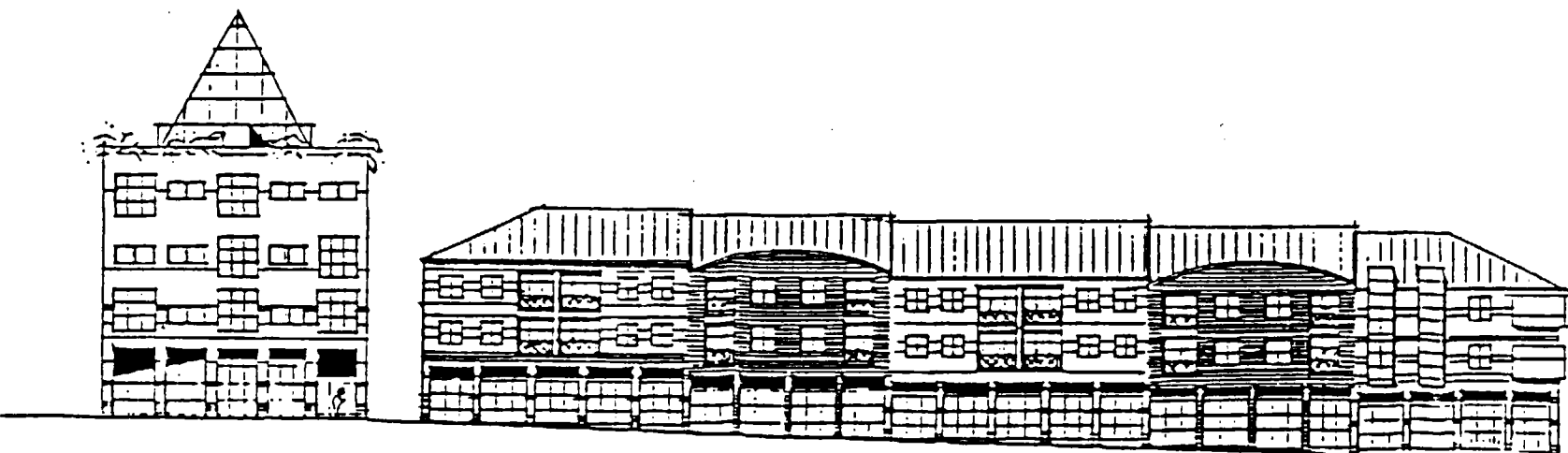
FACADE MOD NORD




FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Lokalplan 2.17.3 Facader	
		Ansøgt af: Tegnet af: 1269/4-1-3	Komm. nr.: Dato: 1269/4-1-3
Dato: Udarbejdet af: Grundmateriale og udførelse af:	Hvidt & Mølgård	Tegnet af: 1269/4-1-3	Komm. nr.: Dato: 1269/4-1-3