



# Lokalplan nr. 2.19.4

---

Lokalplanen omfatter et markant kontorbyggeri mv. som var-tegn for Høje Taastrup By

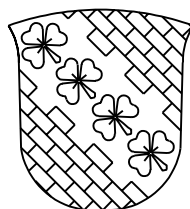
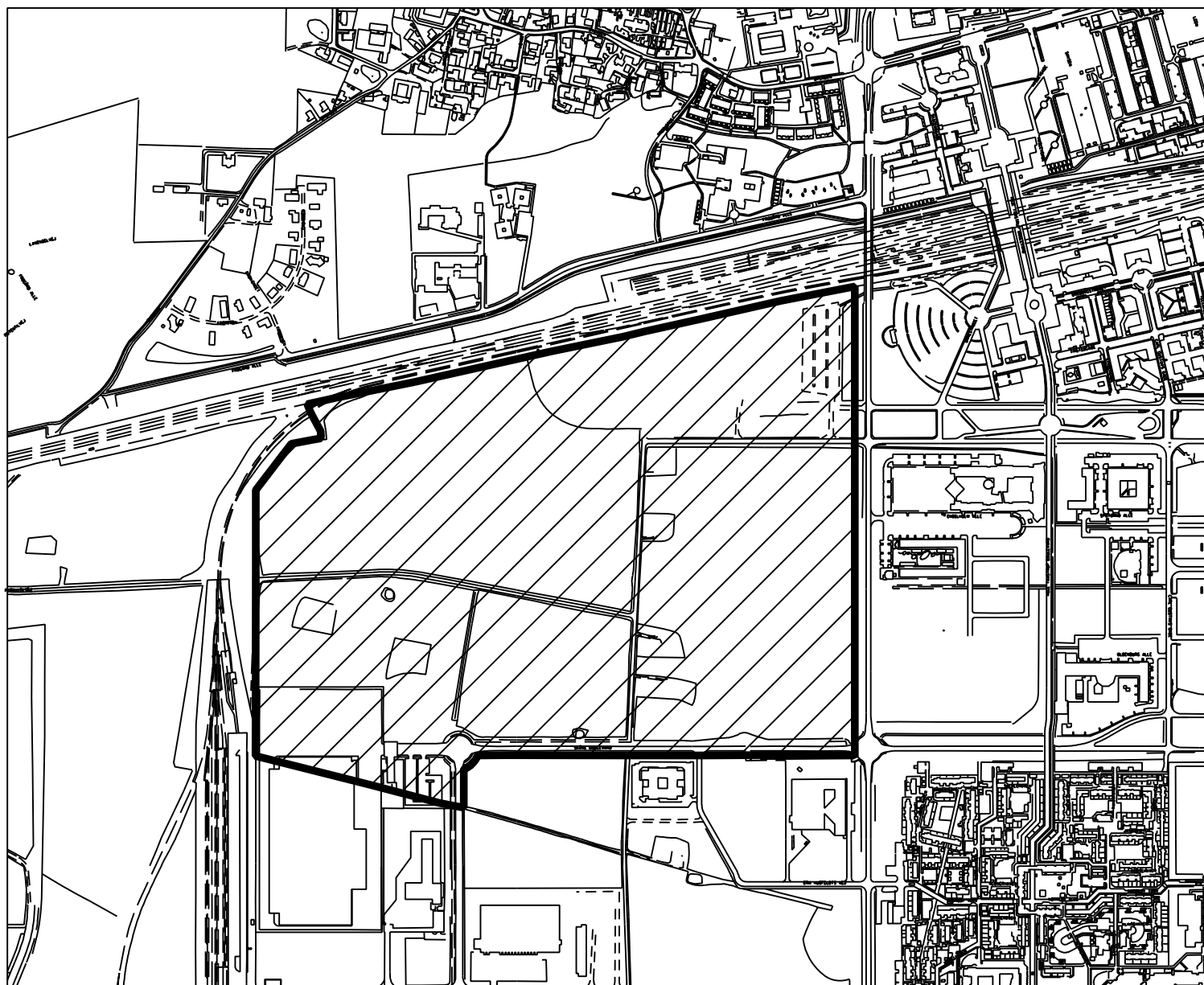
Høje Taastrup

Erhverv og offentlig og privat service

**1. november 2001**

# LOKALPLAN

2.19.4



**Høje-Taastrup Kommune**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 2.19.4**

**Lokalplanen omfatter et markant kontorbyggeri mv. som var-  
tegn for Høje Taastrup By**

## Indholdsfortegnelse

### **Redegørelse, lokalplan 2.19.4**

Indledning .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Historie.....	4
Forholdet til anden planlægning .....	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens retsvirkninger .....	6

### **Bestemmelser, Lokalplan 2.19.4**

§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse .....	8
§ 4. Udstykning .....	8
§ 5. Trafikforhold .....	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 8. Ubebyggede arealer.....	10
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg .....	10
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11

Kortbilag 1: Afgrænsning af lokalplanområde, bygge- og parkområde samt hovedstier.

Kortbilag 2: Placering af planlagte bygge- og anlægsprojekt.

Kortbilag 3: Illustrationsplan.

Kortbilag 4: Forudsætninger for ibrugtagen (veje, stier, park og parkering).

Kortbilag 5: Del- og byggeområder ifølge rammelokalplan 2.19.

## Redegørelse, lokalplan 2.19.4

### Indledning

### Lokalplan 2.19.4

En lokalplan skal i henhold til planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

### Lokalplanens indhold

Lokalplan 2.19.4 omfatter et område vest for Halland Boulevard, mellem Skåne Boulevard og Blekinge Boulevard. Lokalplanområdet omfatter primært det byggeområde, som i lokalplan 2.19 er betegnet byggeområde A2 (sammenlign kortbilag 1 og 5),.

Lokalplan 2.19.4 er et supplement til lokalplan 2.19, hvor der fastlægges supplerende bestemmelser for byggeområde A2. Samtidig fastlægges bestemmelser for etablering af parkerings- og friarealer til byggeområde A2, som det forudsættes i lokalplan 2.19. Således fastlægger lokalplan 2.19.4 bl.a. bestemmelser for etablering af en bypark umiddelbart vest for byggeområde A2.

Byggeområde A2 udgør ca. 14.315 m<sup>2</sup> og udlægges til et samlet, markant byggeri til erhverv og offentlig og privat service. Byggeriet skal fungere som landemærke, der markerer den vestlige afslutning af en øst-vest gående akse i bydelen, og byggeriets arkitektur og materialevalg skal være af høj kvalitet. Sammen med den optimale trafikale tilgængelighed til lokalplanområdet, skal byggeriets høje kvalitet skabe de ideelle rammer for f.eks. internationalt orienterede firmadomiciler.

I overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.19, § 2.2.3 redegøres der i lokalplan 2.19.4 for følgende:

- Hvilket antal fælles parkeringspladser byggeområde A2 kan disponere over i fællesarealerne.
- Hvor mange m<sup>2</sup> af det fælles friareal i fællesarealerne byggeområde A2 kan medregne som sin andel.

Der overføres ikke byggeret fra andre byggeområder i lokalplan 2.19 til byggeområde A2.

## Historie

Lokalplanen omfatter et område der historisk set har ligget på grænsen mellem landsbyerne Høje-Taastrup og Thorslunde. Den nord-sydgående Bredebjergvej har fra gammel tid været forbindelsesvej mellem landsbyerne. Som det fremgår af lokalplanens bilag 1 er denne historiske struktur i landskabet opretholdt i lokalplanen som en stiforbindelse gennem området.

Byggeområde A2 er en del af Høje Taastrup Byens 3. etape, og dermed et led i virkeliggørelse af den plan for udviklingen af en ny by i Høje-Taastrup, som har sit udgangspunkt i en arkitektkonkurrence fra 1978. Opbygningen af den nye bydel er inspireret af vore gamle købstæders gaderum, pladser og butiksgader med deres mangfoldighed af liv. Der lægges således vægt på en afbalanceret blanding af boliger, butikker, kontorer samt offentlige og kulturelle institutioner.



## Forholdet til anden planlægning

Lokalplan 2.19.4 er et supplement til rammelokalplan 2.19 og fastlægger de overordnede rammer for et mindre delområde, som forudsat i § 2.2 i lokalplan 2.19 samt principper for vej- og stiforløb indenfor lokalplanområdet i øvrigt. De detaljerede bestemmelser i lokalplan 2.19.4 er i princippet i overensstemmelse med bestemmelserne i rammelokalplan 2.19.

Ifølge Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012, omfatter lokalplan 2.19.4 rammeområderne 226 og 231 samt dele af rammeområde 223, 232, og 233.

Byggeområde A2 er en del af kommuneplanens rammeområde 226, hvori der bl.a. gives mulighed for placering af et markant vartegn for Høje Taastrup By. Området kan anvendes til boliger, kontorer, administration o.l., offentlige funktioner og butikker jf. Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012.

Der er i Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012 planlagt et stisystem gennem lokalplanområdet hvilket lokalplanen tager hensyn til.

Dette stisystem er planlagt i overensstemmelse med Regionplanens fastlæggelse af en regional hovedsti fra Ishøj Strand til Ledøje, betegnet nr. 32, som forløber nord-syd gennem lokalplanens område.

### **Bæredygtig udvikling**

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Opstår der indenfor lokalplanens område et ønske om at nyttiggøre regnvand fra bebyggelser og overdækkede arealer ved nedsivning eller opsamling, vil Byrådet være positivt indstillet. Efter Lov om Miljøbeskyttelse kan nedsivning af regnvand fra vej- og parkeringsarealer afhængig af mængder og vandets karakter kræve tilladelse fra Københavns Amt.

**Lokalplanens retsvirkninger** Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, 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.

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.



## **Bestemmelser, Lokalplan 2.19.4**

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende vest for Halland Boulevard, mellem Skåne Boulevard og Blekinge Boulevard.

Den del af lokalplanområdet der omfatter et markant byggeri som vartegn for Høje Taastrup By omtales i lokalplanens tekst som byggeområde A2 med reference til lokalplan 2.19.

Opdelingen af området i del- og byggeområder mm. i lokalplan 2.19 er gengivet på kortbilag 5.

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

1. At udlægge arealet i byggeområde A2 til et samlet markant byggeri, der kan anvendes til erhverv og offentlig og privat service.
2. At fastsætte krav til etablering af park, veje, stier, parkering samt andre friarealer indenfor lokalplan 2.19's fællesområder AF og BF, som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse indenfor byggeområde A2.
3. At fastlægge bestemmelser for byggeområde A2's trafikbetjening indefor lokalplan 2.19's fællesområder AF og BF.
4. At fastlægge mere detaljerede bestemmelser for bebyggelsen i byggeområde A2.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

Lokalplanen omfatter som vist på kortbilag 1 for det første byggeområde A2 samt et område der efter lokalplan 2.19 friholdes for bebyggelse (park). Samlet omfatter disse delområder matr.nr. 12<sup>c</sup> og 12<sup>l</sup>, samt dele af matr.nr. 3<sup>b</sup>, 3<sup>k</sup> og 12<sup>d</sup>, og aflagte arealer fra de tidligere kommuneveje, Bredebjergvej og Parallelvej, dvs. dele af "f" og "g" - alt i Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Da lokalplan 2.19.4 yderligere fastlægger supplerende bestemmelser for fællesarealerne AF og BF i lokalplan 2.19's delområder A og B omfatter den også de arealer, der indgår i disse to delområder. Det drejer sig om matr.nr. 3<sup>b</sup>, 3<sup>k</sup>, 12<sup>b</sup>, 12<sup>by</sup>, 12<sup>bz</sup>, 12<sup>bæ</sup>, 12<sup>bø</sup>, 12<sup>ca</sup>, 12<sup>cc</sup>, 12<sup>cd</sup>, 12<sup>ce</sup>, 12<sup>cf</sup>, 12<sup>ch</sup>, 12<sup>d</sup>, 12<sup>e</sup>, 84<sup>b</sup>, 84<sup>c</sup> og dele af matr. nr. 3<sup>c</sup>, og 84<sup>a</sup>, samt aflagte vejarealer af de tidligere kommuneveje Bredebjergvej og Parallelvej, dvs. dele af "f" og "g" alt i Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Samlet omfatter nærværende lokalplan derfor et område som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er stationsnært jf. Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup 2001-2012.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

Byggeområde A2 kan anvendes til offentlige og private serviceerhverv. Derudover kan lettere produktion og forskning, samt øvrige serviceprægede byfunktioner indpasses i området efter godkendelse af Byrådet.

Delområdet "Park" på kortbilag 1 kan anvendes til bypark. Parken er en del af det samlede friareal for bebyggelsen indenfor lokalplanens område.

Fællesområderne AF og BF i lokalplan 2.19 skal fremover udgøre ét fællesområde for delområderne A og B for så vidt angår veje, stier, fælles parkeringspladser, friarealer mv. (se kortbilag 5).

Lokalplanen fastlægger ikke supplerende bestemmelser for anvendelse af de øvrige byggeområder i lokalplan 2.19 (se kortbilag 5).

### **§ 4. Udstykning**

Byggeområde A2 kan udstykkes som én selvstændig ejendom, jf. lokalplan 2.19, § 9.2.1.

I lokalplan 2.19 er en del af fællesområdet BF udlagt til park og til en bysti mellem byggeområde A2 og området til park. Da kravet om en bysti gennem byggeområde A2 – med en linieføring som angivet i lokalplan 2.19 - bortfalder med lokalplan 2.19.4 (se § 5), kan arealet til park og det tidligere areal til bysti samles i én selvstændig ejendom med henblik på overdragelse efter anlæg til en grundejerforening, jf. lokalplan 2.19, § 11.

### **§ 5. Trafikforhold**

#### **Vejadgang:**

Der skal etableres kørende adgang til byggeområde A2, fra Blekinge Boulevard og Skåne Boulevard. Adgangsveje skal i princippet etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.19, § 4 (se kortbilag 4).

#### **Stier:**

Der skal etableres stiforbindelse fra byggeområde A2, til Halland Boulevard, som fastsat i lokalplan 2.19, kortbilag 1-1-3. Stiforbindelsen knytter lokalplanområdet sammen med det overordnede stinet i Høje Taastrup Byens 1. og 2. etape. (se kortbilag 1).

Der skal etableres en nord-sydgående hovedsti gennem lokalplanområdet, med en linieføring i princippet som vist på kortbilag 1.

Kravet om en bysti mellem byggeområde A2 og fællesområde BF med en linieføring, som skitseret i lokalplan 2.19, kortbilag 1-1-3, bortfalder.

Dog skal der etableres stiforbindelser gennem fællesområde BF (parkområdet) således at der skabes en sammenhængende nord-sydgående hovedsti gennem lokalplanområdet i overensstemmelse med regionplannens bestemmelser om en nord-sydgående regional hovedsti (se kortbilag 1). Stier indenfor parkområdet fastlægges i forbindelse med Byrådets godkendelse af en samlet anlægsplan for byparkanlægget.

#### **Parkering:**

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer, administration, offentlige funktioner og lignende.

Den fordeling af fælles parkeringspladser, der er fastlagt i lokalplan 2.19, opretholdes. Med denne fordeling tilkommer der byggeområde A2 238 parkeringspladser. Med udgangspunkt i det reviderede projekt for anlægelse af Blekinge Boulevard åbnes der mulighed for udlæg af yderligere areal til fællesparkering langs vejens sydside. Arealet vurderes at kunne rumme ca. 280 parkeringspladser, som fortrinsvist reserveres til byggeområde A2. Parkeringsbehov udover andelen i fællesparkeringen skal dækkes ved etablering af parkeringspladser på egen grund.

Før ibrugtagning af en bebyggelse skal mindst 70 % af de krævede parkeringspladser være anlagt, og det skal belyses, hvor de resterende parkeringspladser kan anlægges. Kommunen kan til enhver tid kræve de ikke anlagte parkeringspladser etableret.

#### **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

Bebyggelsen inden for byggeområde A2 skal udformes som en markant afslutning på den øst-vestgående akse, og skal på værdig vis udgøre et vestligt vartegn for Høje Taastrup By.

Bebyggelsen må opføres i op til 27 etager med en maksimal højde på ca. 106 meter over basen, eksklusiv overdækning. Bebyggelsen kan opføres som et cirkulært tårnhus med en diameter på ca. 55 m, og med et stort, lyst atrium på ca. 30 m i diameter i midten. Atriet udgør et samlende fællesrum for hele bebyggelsen, hvor der kan placeres fællesfunktioner som torve, mødeområder, caféer og lounges.

Bebyggelsen vil rejse sig fra en massiv base, der forbinder byggeområde A2 og parkområdet i fællesområdet BF med resten af bydelen. Basen giver adgang til bygningerne og er samtidig et veldefineret opholdsrum, (se illustrationsplaner i kortbilag 2 og 3).

Parken i fællesområdet BF skal friholdes for bygninger, dog kan der opføres mindre bygninger og overdækninger, f.eks. af parkeringspladser, der indgår som en del af parkanlægget.

Den del af bebyggelsen, som er højere end 10 m over basen skal ligge mindst 10 m fra skel.

Bebyggelsen i byggeområde A2 og byparken indenfor området "Park" skal fremstå som en integreret helhed.

Bebyggelsens omfang og placering samt indrettelse af parkanlæg skal som et samlet projekt i øvrigt godkendes af Byrådet.

#### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

For at understrege bebyggelsens funktion som landemærke bør der arbejdes med lyssætning, så bebyggelsen fremstår som et veldefineret holdepunkt i landskabet også om natten.

Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af Byrådet.

#### **§ 8. Ubebyggede arealer**

##### **Byggeområde A2:**

I henhold til lokalplan 2.19, § 8.1.3 skal der til en bebyggelse udlægges friareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. Mindst halvdelen af friarealet skal ligge indenfor byggeområdet, mens resten kan være en del af fællesarealet BF.

##### **Fællesområde BF (park mm.):**

Parkområdet indenfor fællesområde BF skal anlægges med træer, buske, græs og lignende. En samlet anlægsplan for parkområdet skal godkendes af Byrådet.

#### **§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg**

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.
2. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
3. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af bebyggelsens affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og genanvendelse.
4. Bebyggelsen skal forberedes til anvendelse af ny informationsteknologi i størst muligt omfang.

**§ 10. Forudsætninger for  
ibrugtagen af ny bebyggelse**

1. Før bebyggelsen i byggeområde A2 tages i brug skal følgende være etableret, se kortbilag 4:
2. Parkanlæg indenfor fællesområde BF.
3. De i § 5 nævnte overordnede adgangsveje, stier og parkeringspladser.
4. De i § 9 nævnte lednings- og forsyningsanlæg

**Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2001.

Sign.:

Anders Bak  
Borgmester

/

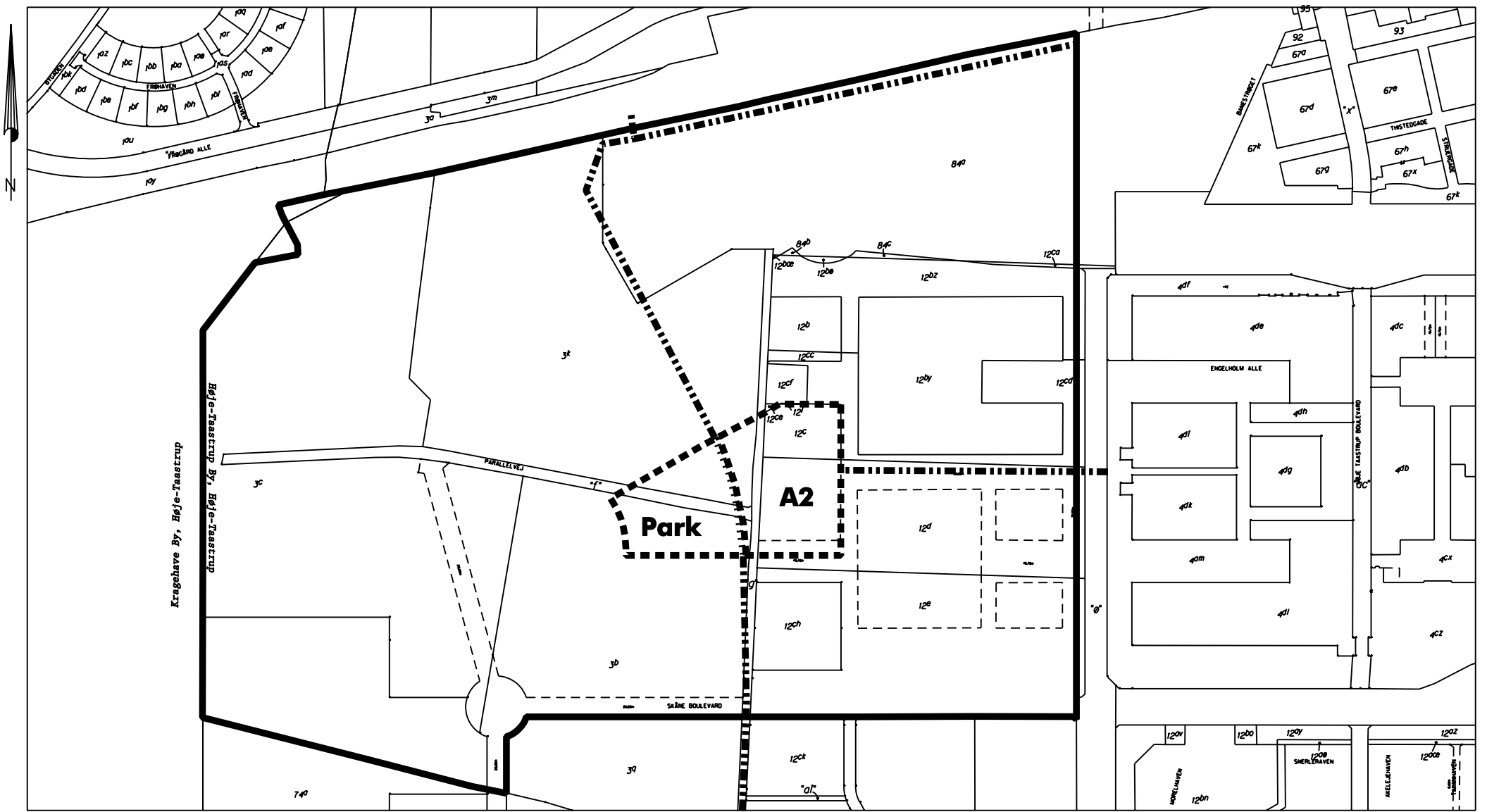
Peter B. Zahlekjær  
teknisk direktør





Tinglyst den 1. november 2001 under nr. 24585.

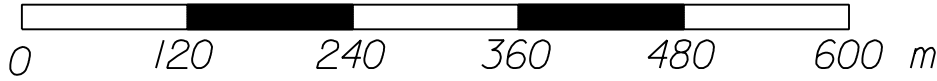
Retten i Taastrup den 12. november 2001.


Sign.:

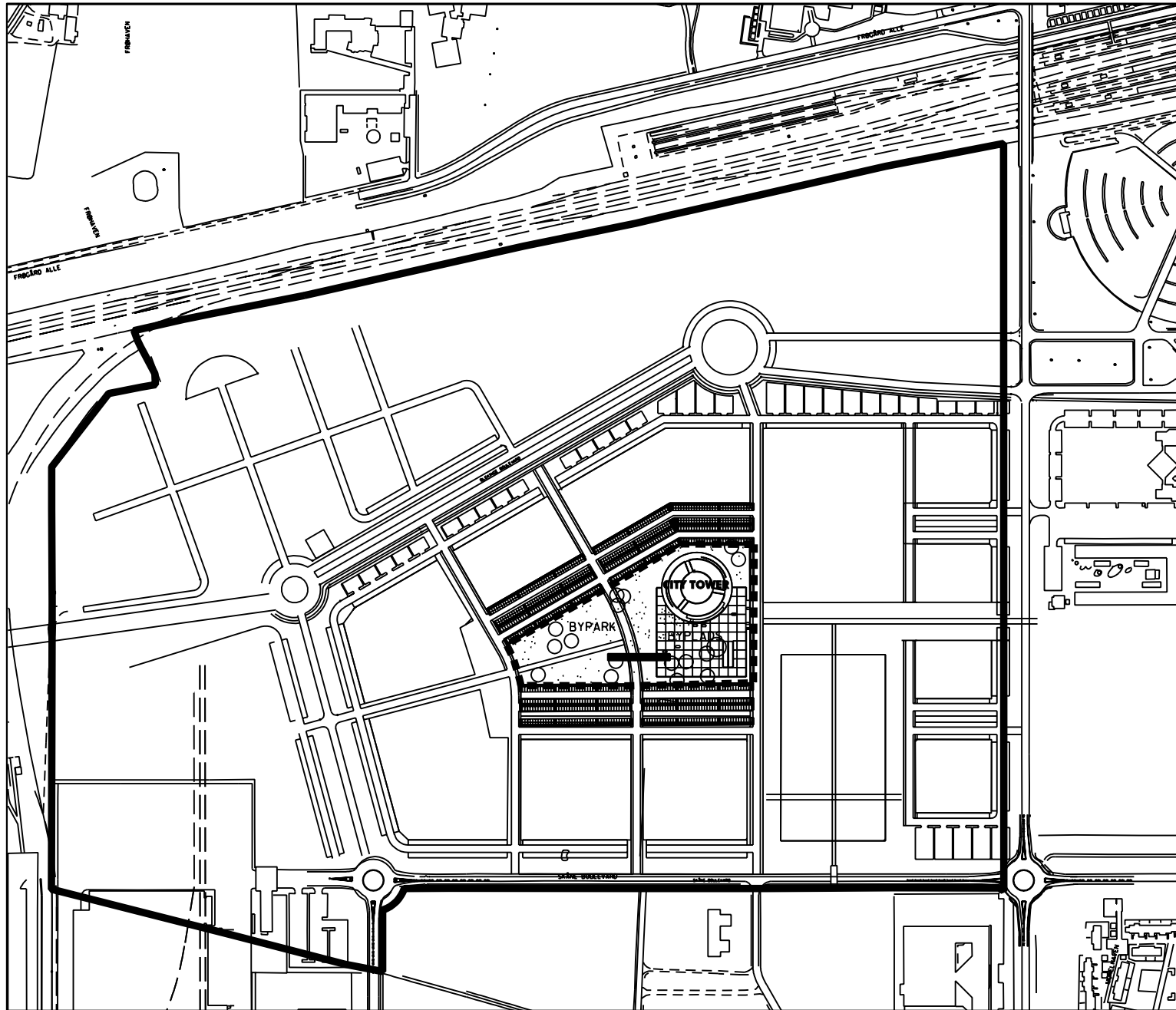
Lilian Jespersen



-  Lokalplan 2.19.4
-  Område A2 + Park
-  Primære stier
-  Sti, linieføring fastlægges i samlet parkplan

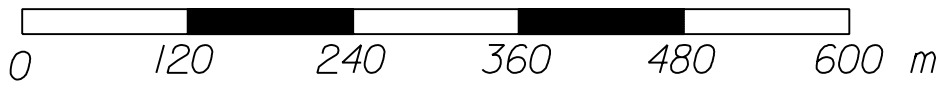


	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		<b>Telefon: 43 59 10 00</b>
	<small>plan-bygge-miljø</small>		<small>Lokal: 1280</small>
Lokalplan 2.19.4 CITY TOWER		DATO 22. aug. 2001 MÅL 1: 4000 JOUR.NR.: 1302/2-0002	



-  Lokalplan 2.19.4
-  Delområde

Bilag 2



**Høje-Taastrup Kommune**  
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1280

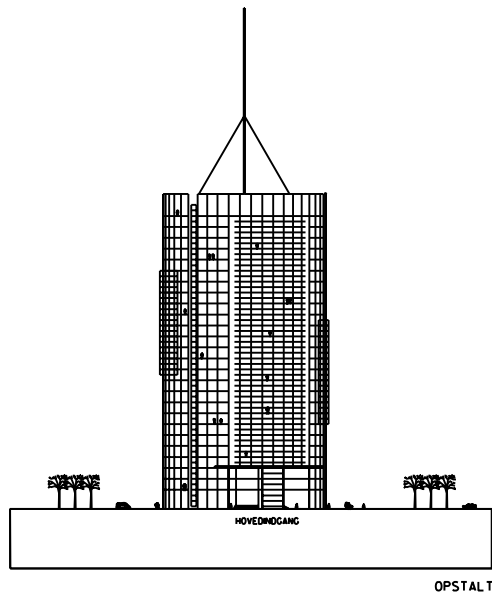
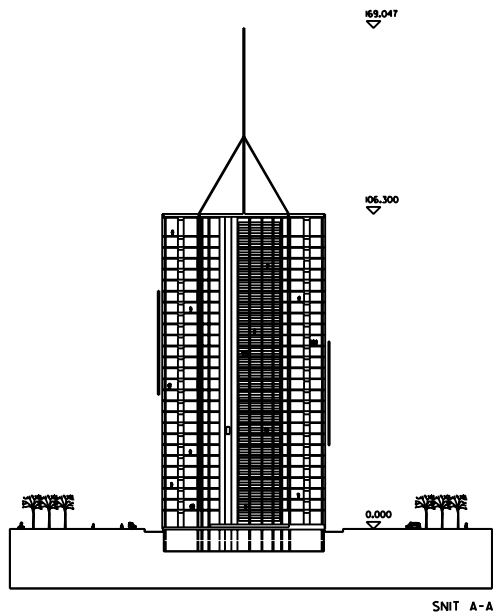
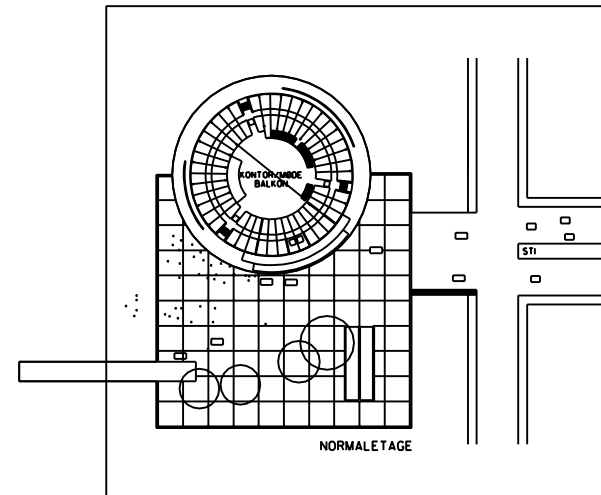
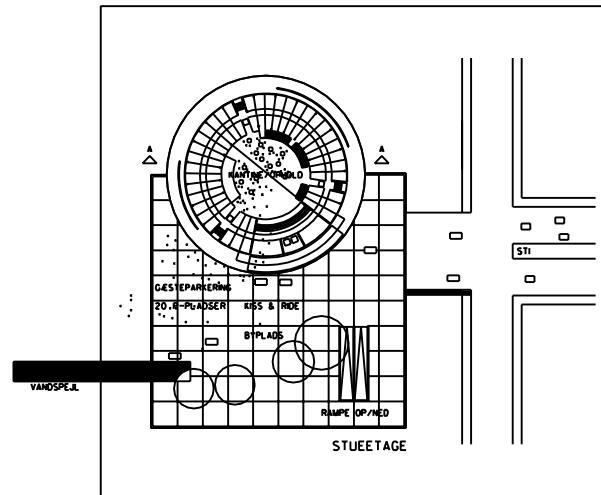
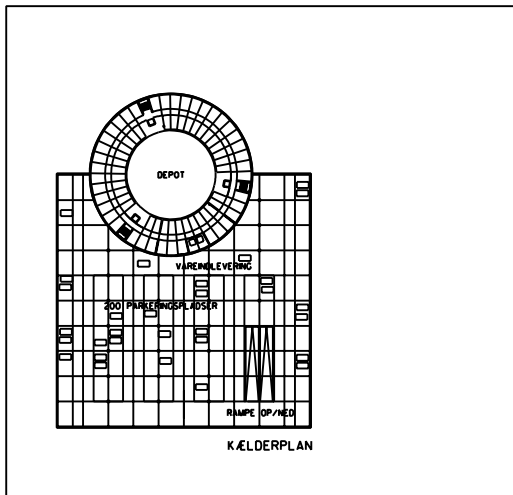
Lokalplan 2.19.4

DATO 15. Jun. 2001

CITY TOWER

MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1302/2-0002



Bilag 3



**Høje-Taastrup Kommune**  
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1280

Lokalplan 2.19.4

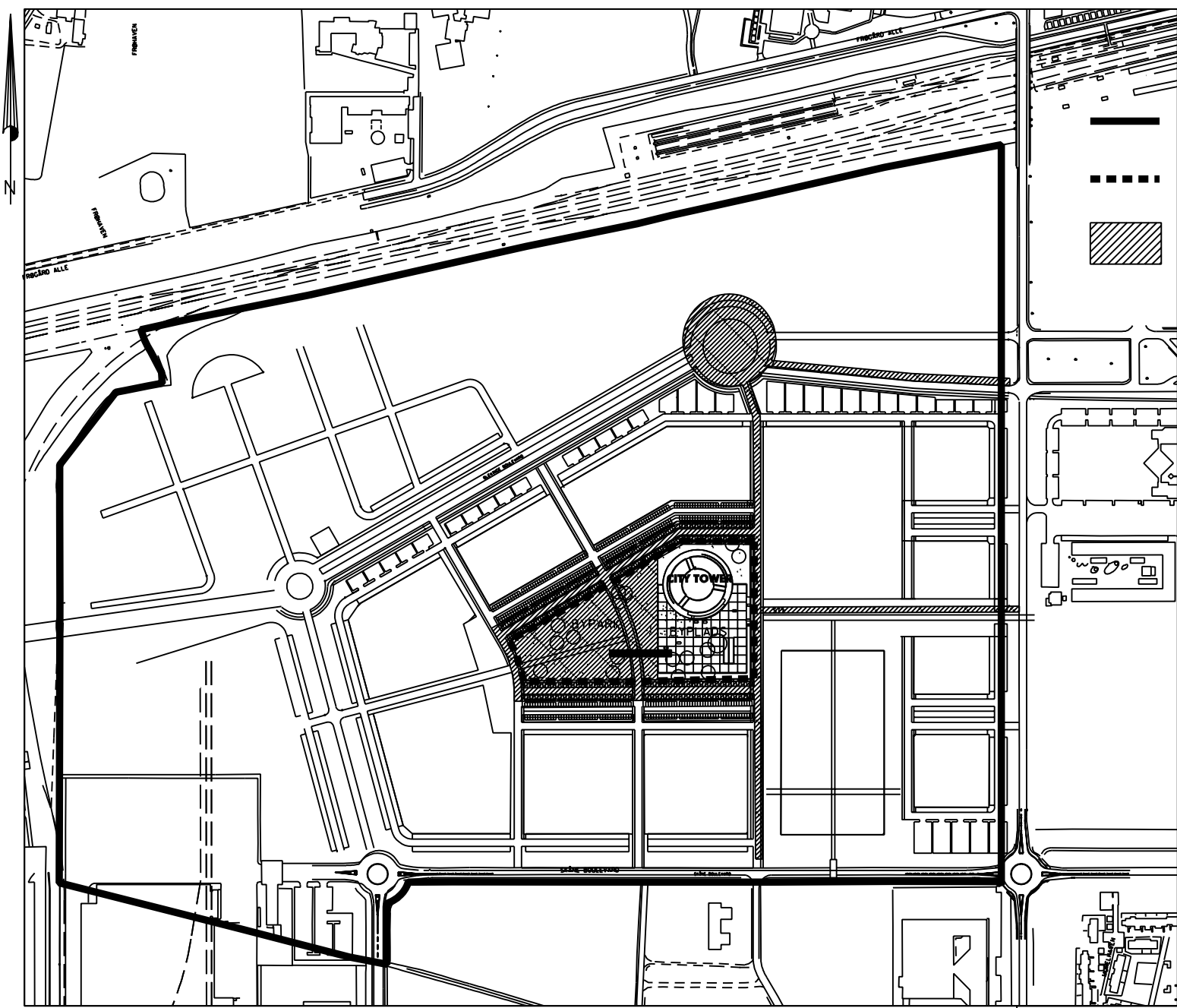
DATO 15. jun. 2001




CITY TOWER

MÅL

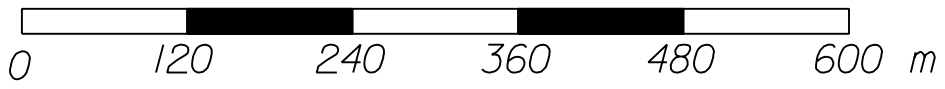
JOUR.NR.: 1302/2-0002





-  Lokalplan 2.19.4
-  Delområde
-  Forudsætninger for ibrugtagen (veje, stier, park og parkering)

Bilag 4



**Høje-Taastrup Kommune**  
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-niije

Lokal: 1280

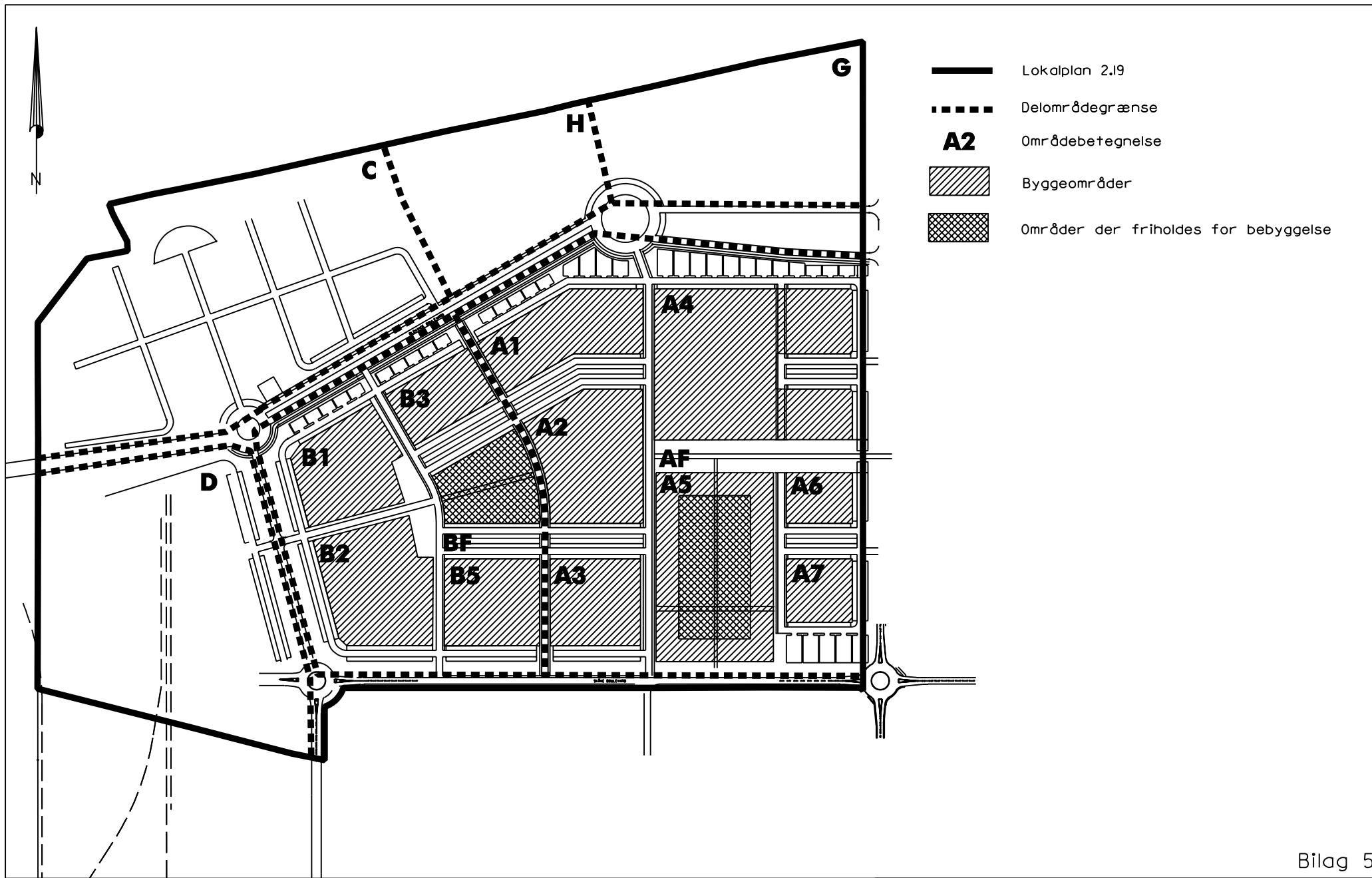
Lokalplan 2.19.4

CITY TOWER

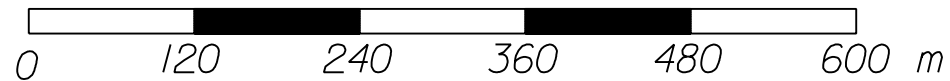
DATO 15. jun. 2001

MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1302/2-0002



- Lokalplan 2.19
- Delområdegrænse
- A2** Områdebetegnelse
- Byggeområder
- Områder der friholdes for bebyggelse



	<b>Høje-Taastrup Kommune</b>		<b>Telefon: 43 59 10 00</b>
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Lokal: 1280
Plan-bygge-miljø			
Lokalplan 2.19.4		DATA	15. Jun. 2001
Del- og byggeområder ifølge lokalplan 2.19		MÅL	1: 4000
		JOUR.NR.:	1302/2-0002