



# Lokalplan nr. 2.19.5

---

Lokalplanen omfatter en etageboligbebyggelse omkring en bypark vest for Halland- og nord for Skåne Boulevard i Høje Taastrup By

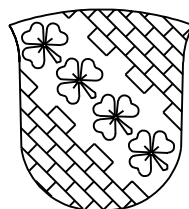
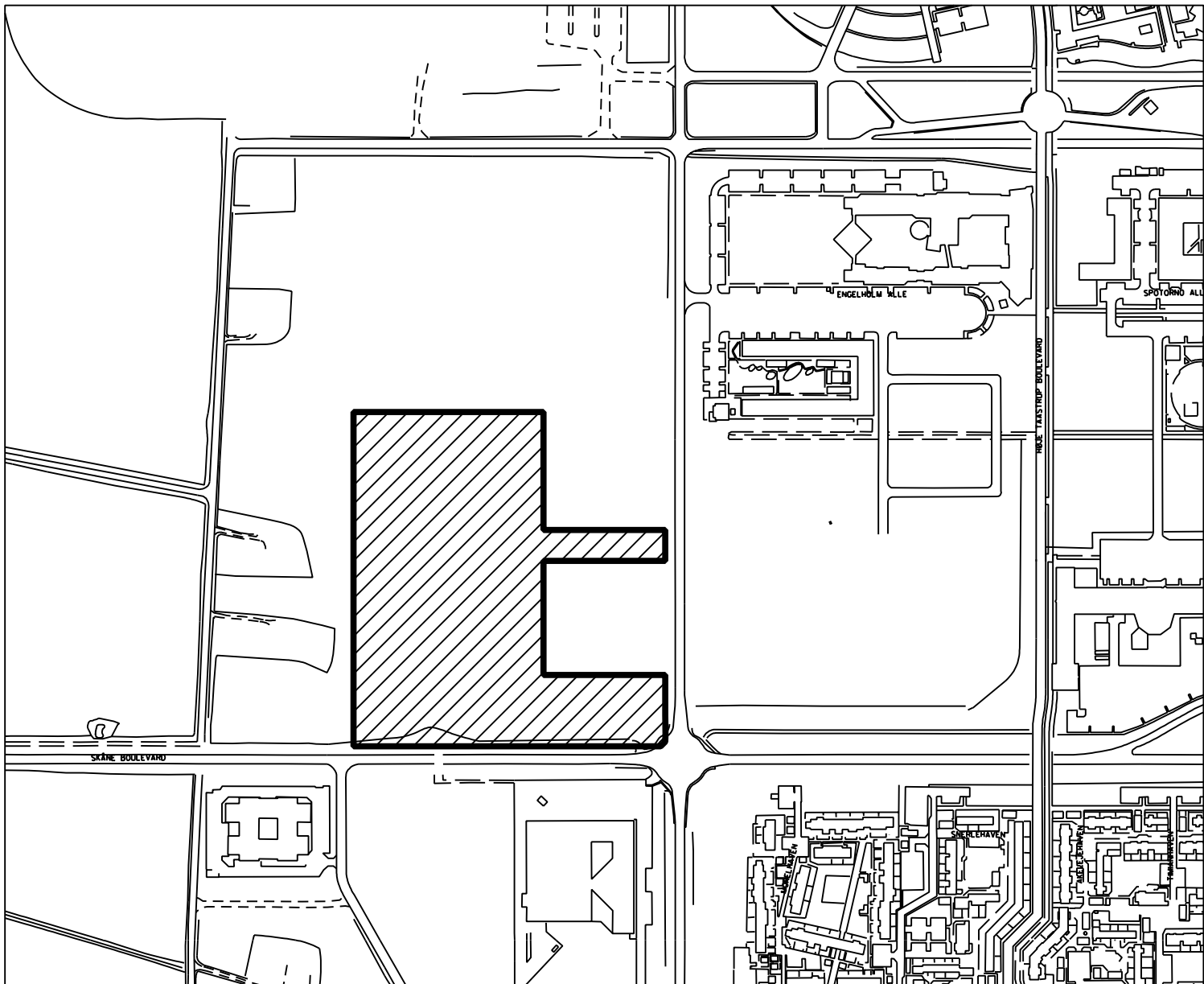
Høje Taastrup

Etageboligbebyggelse

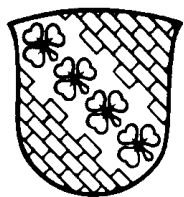
**10. april 2002**

# LOKALPLAN

2.19.5



**Høje-Taastrup Kommune**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 2.19.5**

**Lokalplanen omfatter en etageboligbebyggelse omkring en bypark vest for Halland- og nord for Skåne Boulevard i Høje Taastrup By**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.19.5

### Indhold:

#### Redegørelse

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Områdets beliggenhed .....                             | 3  |
| Baggrund og formål med lokalplanen .....               | 3  |
| Historie – eksisterende forhold.....                   | 4  |
| Lokalplanens indhold .....                             | 5  |
| Forhold til anden planlægning.....                     | 7  |
| Forhold til byens andre funktioner, herunder støj..... | 9  |
| Bæredygtig udvikling .....                             | 9  |
| Tilladelser mv. fra andre myndigheder .....            | 10 |

#### Lokalplanens bestemmelser

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| § 1. Lokalplanens formål.....                             | 11 |
| § 2. Områdets afgrænsning .....                           | 11 |
| § 3. Områdets inddeling og zonestatus.....                | 11 |
| § 4. Områdets anvendelse .....                            | 11 |
| § 5. Udstykning .....                                     | 12 |
| § 6. Veje og stier .....                                  | 12 |
| § 7. Parkering.....                                       | 13 |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering .....               | 13 |
| § 9. Bebyggelsens udseende.....                           | 14 |
| § 10. Ubebyggede arealer.....                             | 14 |
| § 11. Lednings- og forsyningsanlæg .....                  | 15 |
| § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse..... | 15 |
| § 13. Grundejerforening mv. ....                          | 15 |
| Lokalplanens retsvirkninger .....                         | 16 |
| Vedtagelsespåtegning.....                                 | 17 |

#### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning samt delområder
- Bilag 2: Illustrations-fotos
- Bilag 3: Facadeudsnit mm.
- Bilag 4: Veje og stier
- Bilag 5: Tværprofiler af veje og gader
- Bilag 6: Beskrivelse af det foreliggende byggeprojekt

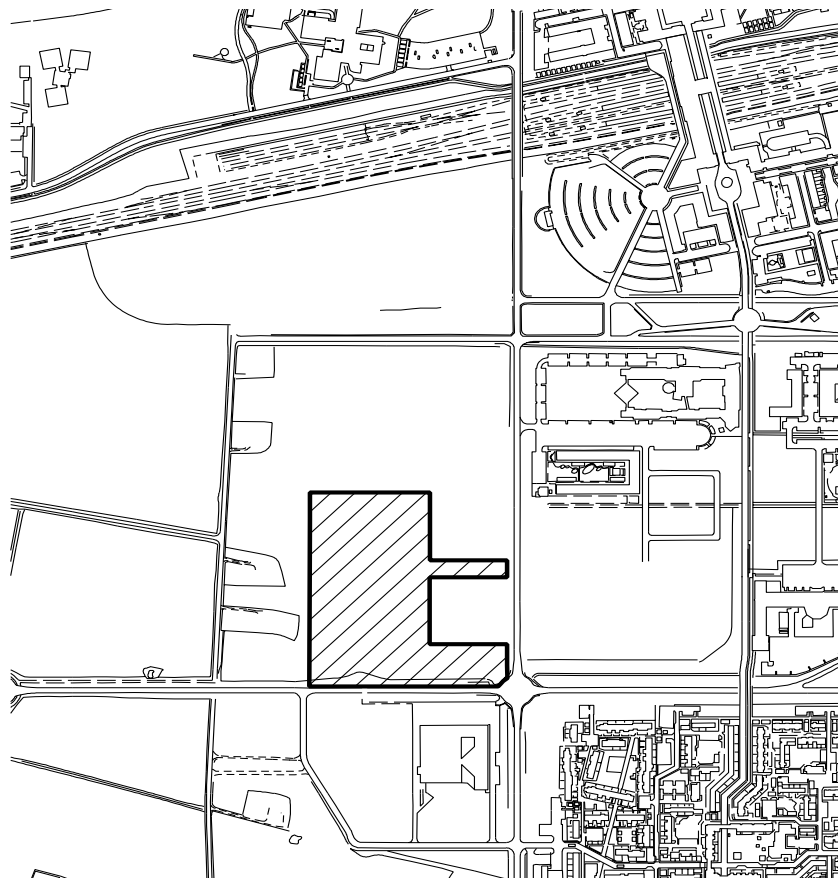
## Redegørelse

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i 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. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.19.5 omfatter et område vest for Halland Boulevard - mellem Skåne Boulevard og Blekinge Boulevards kommende forlængelse - umiddelbart syd for en øst-vestgående hovedakse i Høje Taastrup By.



### Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et grundlag for etablering af en etageboligbebyggelse omkring en park. Bebyggelse og friarealer planlægges som et samlet hele med en arkitektur og et materialevalg af høj

kvalitet. Bebyggelsen er tilpasset de planer og projekter der er under udarbejdelse for de nærliggende områder - herunder højhusbyggeriet City Tower (lokalplan 2.19.4). Bebyggelsens placering i bydelen fremgår af illustrationen herunder. Der er tale om en stor sluttet bebyggelse omkring en bypark park syd-øst for City Tower.



Det er kommunens intention, at parken skal danne et unikt og oplevelsesrigt byrum af høj arkitektonisk kvalitet. Parken skal på en gang kunne fungere som fri- og opholdsareal for etagebebyggelses beboere og som bypark for bydelens beboere og ansatte i øvrigt. I det foreliggende projekt planlægges parken anlagt med åbne vandflader som et væsentligt element.

### **Historie – eksisterende forhold**

Lokalplanen omfatter et område der historisk set har ligget mellem landsbyerne Høje Taastrup og Thorslun

de. Lokalplanens område var tidligere en del af Høje Taastrup Landsbys jorder.

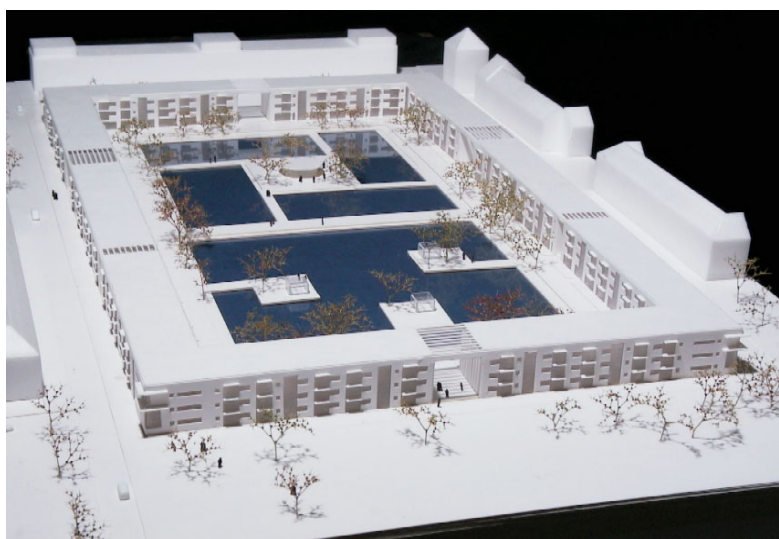
Frem til 1970'erne har området været et relativt åbent og fladt landbrugsområde som det har været kendetegnende for vestegnens flade "hede"-egn.

I løbet af 1960'erne tager planer for omfattende byudvikling i Høje Taastrupområdet imidlertid form. En grundtanke var at etablere et regionalt centerområde der også kunne aflaste det indre København. Planerne blev revideret gentagne gange i takt med at forudsætninger for byudviklingen i området ændrede sig.

Den udvikling af Høje Taastrup By der har fundet sted gennem de seneste årtier bygger på en strukturplan for Høje Taastrup fra 1977 samt resultatet af en efterfølgende arkitektkonkurrence for udvikling af en citybebyggelse omkring en kommende Høje Taastrup Station. Udviklingen af Høje Taastrup blev opdelt i 3 etaper. Efter at byudviklingen hidtil har fundet sted indenfor 1. og 2. etape øst for Halland Boulevard er der med nærværende lokalplan, projektet City Tower og en række øvrige projekter taget hul på udbygningen af den 3. etape af Høje Taastrup By.

### Lokalplanens indhold

Lokalplan 2.19.5 udlægger et område til et samlet, markant boligbyggeri i 3 etager omkring en park ud fra et foreliggende projekt for arealet. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligetageareal på 19.350 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanens område. I det foreliggende byggeprojekt forventer man at der vil blive tale om 180 boliger.



Der er der tale om et projekt hvor boligbebyggelse og park skal udformes som en helhed med vandelementer som parkens dominerende tema. Byggeriets arkitektur

og materialevalg skal være af høj kvalitet og bebyggelsen skal i princippet udformes som det fremgår på illustrationen herover samt af kortbilag 3.

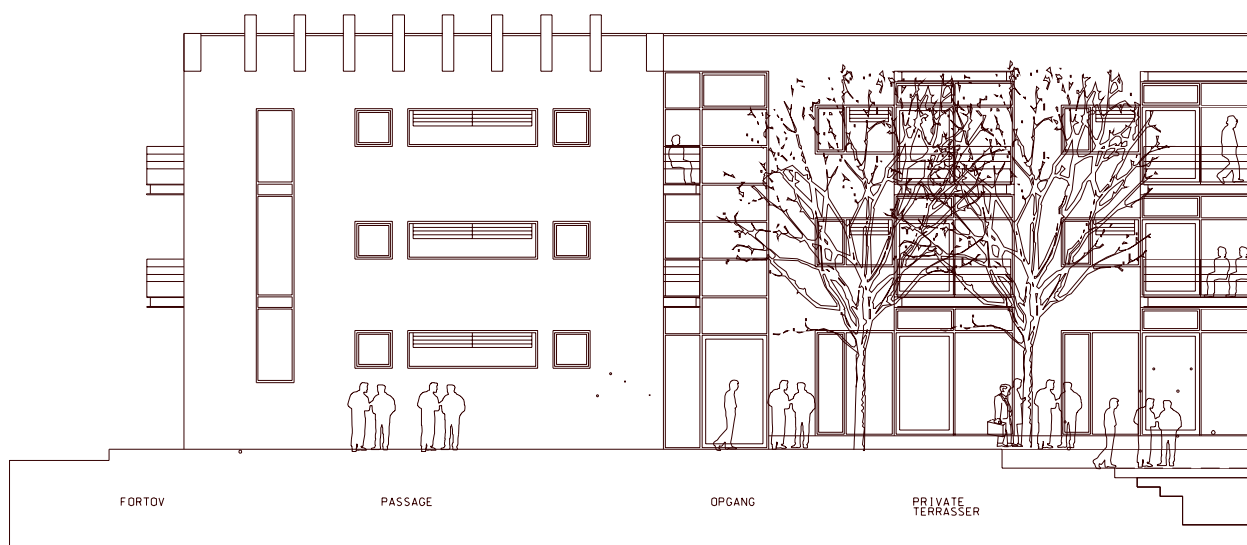
Lokalplanen giver mulighed for at en café, restaurant eller lignende kan lokaliseres i parken som illustreret på billederne.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for at der særligt i stueetagen kan indrettes forskelle former for serviceerhverv mv.



Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser for etablering af parkerings- og friarealer samt anlæg af vej- og stiforløb indenfor lokalplanens område. Bl.a. fremgår det af lokalplanens bestemmelser, at det planlagte parkområde midt i bebyggelsen skal forbindes med det omkringliggende byområde via bystier gennem bebyggelse.





## Forhold til anden planlægning

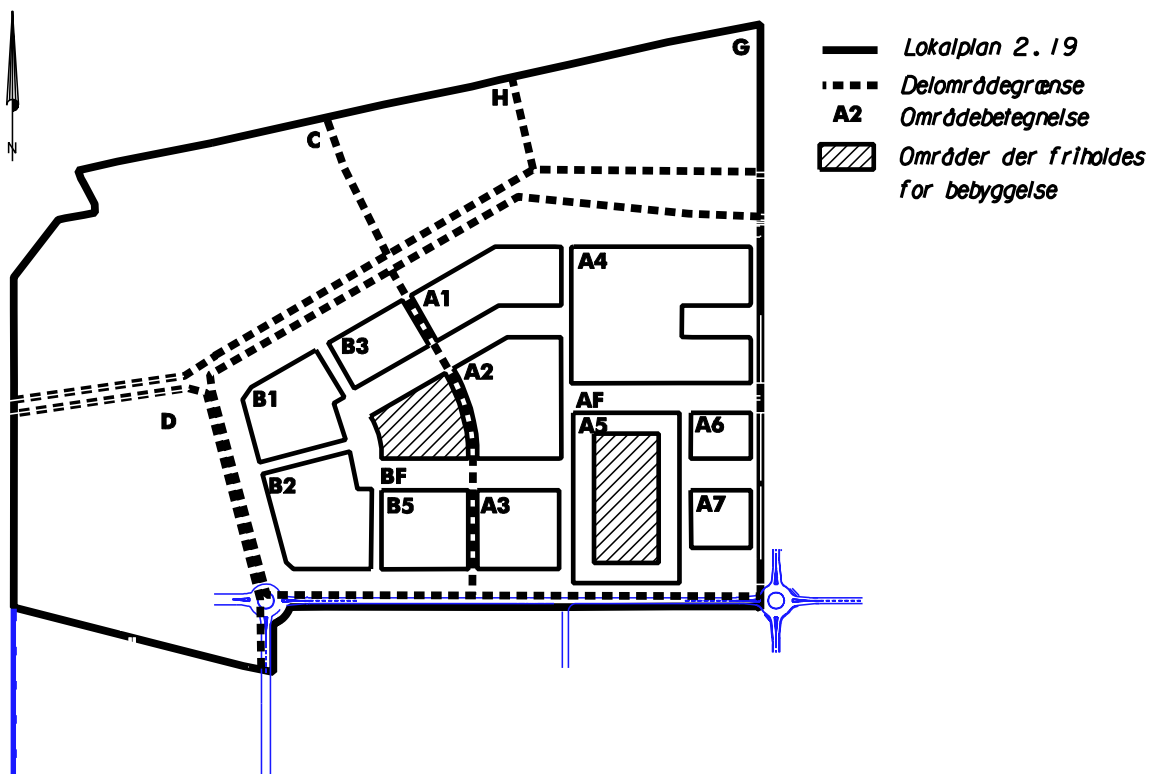
## Rammelokalplan 2.19

Byrådet vedtog i 1992 lokalplan 2.19 der er en rammelokalplan for 3. etape af Høje-Taastrup By. Lokalplan 2.19 fastlægger de overordnede retningslinier for byudviklingen i området på baggrund af omtalte strukturplan fra 1977 samt resultatet af en arkitektkonkurrence for område fra 1978. Lokalplan 2.19 indeholder således en overordnet bebyggelsesplan for området, der opdeles i delområde A og B og videreopdeler i bygge- og parkområder mv.

Tilsvarende fastlægger lokalplan 2.19 retningslinier for bygningshøjder (antal etager) og for hvorledes bygningerne skal placeres i relation til gadelinier mv. Lokalplan 2.19.5 er et supplement til rammelokalplan 2.19 og fastlægger supplerende bestemmelser for et rektangulært byggeområde A5 indenfor lokalplan 2.19s område.

Lokalplan 2.19 giver muligheder for at flytte byggemuligheder fra et byggeområde til et andet (indenfor delområde A) når rammelokalplanens øvrige bestemmelser og intentioner for området er opfyldt.

Med nærværende lokalplan overføres således en byggemulighed på 1.600 m<sup>2</sup> boligbebyggelse fra byggeområde A2 til Byggeområde A5 og en byggemulighed på 300 m<sup>2</sup> boligbebyggelse fra byggeområde A6 til byggeområde A5. Dette giver en samlet byggemulighed på 17.900 m<sup>2</sup> indenfor byggeområde A5. Nærværende lokalplan udlægger et samlet boligetageareal på 19.350 m<sup>2</sup>.



I overensstemmelse med lokalplan 2.19, § 2.2.3 skal det pointeres, at byggeområde A5 kan disponere over de 200 parkeringspladser indenfor bydelens fællesområde som tilkommer byggeområde A5 ifølge Lokalplan 2.19. I nærværende lokalplans bestemmelser stilles der krav om etablering af 180 parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig.

Tilsvarende skal der gøres opmærksom på, at byggeområde A5 ikke medregner nogen andel af bydelens fællesområde som del af byggeområdets friareal. Friarealet til bebyggelsen er placeret i parken i bebyggelsens midte.

De detaljerede bestemmelser i lokalplan 2.19.5 vedrør

rende parkering, friarealer og bebyggelsesomfang og placering er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammelokalplan 2.19.

### **Kommuneplan 2000**

Det fremgår af Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012, at lokalplan 2.19.5 omfatter et område indenfor hovedområdet Høje Taastrup By. Lokalplanområdet er stationsnært og udlagt til centerformål. Lokalplanens område er endvidere en del af kommuneplanens rammeområde 226. Ifølge rammebestemmelserne kan område 226 anvendes til administrations- og kontorbyggeri, lettere produktion og forskning, boliger, offentlige og kulturelle formål samt andre serviceprægede byfunktioner.

Bebyggelsen skal ifølge kommuneplanen udføres ud fra en samlet plan for området under ét og der skal i denne plan udlægges et areal til en park. Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager, med mulighed for på særligt markante steder at have en større bygningshøjde. Ifølge Kommuneplanens rammebestemmelser kan der indenfor rammeområde 226 maksimalt etableres:

- 22.100 m<sup>2</sup> boligetageareal
- 84.200 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer, administration o.l.
- 8.700 m<sup>2</sup> etageareal til offentlige funktioner

Der er i Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012 planlagt en nord-sydgående bysti gennem lokalplanens område. Lokalplan 2.19.5 indarbejder den planlagte stiforbindelse.

Bestemmelserne i lokalplan 2.19.5 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

### **Forhold til byens andre funktioner, herunder støj**

Lokalplanen omfatter et område der er beliggende umiddelbart ud mod Halland Boulevard. Ifølge Høje-Taastrup Kommunes Trafiksikkerhedsplan 2000 er støjbelastningen fra Halland Boulevard under 55 db. Området ligger også relativt tæt på jernbanen. Ifølge Banestyrelsens Miljøredegørelse, S-tog til Roskilde (2001), er støjbelastningen fra jernbanen væsentligt under 60 db i området.

### **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 mu

ligt 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.

### **Tilladelser mv. fra andre myndigheder**

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.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren.

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1. At tilvejebringe et grundlag for etablering af en samlet markant etageboligbebyggelse omkring en central park.
2. At fastsætte krav til etablering af park, veje, stier, parkering samt andre friarealer indenfor lokalplanens område som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse indenfor byggeområde A5.
3. At give mulighed for etablering af byfunktioner (div. serviceerhverv, liberale erhverv, mm.) kan indrettes primært i bebyggelsen stueetage samt at der i selve parken kan etableres en café, restaurant eller lign.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr.nr. 12e samt dele af matr.nr. 12bz begge Høje-Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 28. oktober 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdets inddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder:

- Område "B" – etageboligbebyggelse
- Område "P" - bypark
- Område "AF" - fællesområder (veje, parkering, grønne arealer mm.)

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

#### Område B:

1. Området må anvendes til etageboligbebyggelse.
2. I etagebebyggelsens stueetage kan der indrettes forskellige former for byerhverv (div. offentlig og privat service funktioner, liberale erhverv, cafe, restaurant og lignende).

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

### **Område P:**

- 3 Området udlægges til offentlig bypark. Parken skal anlægges efter en samlet, af Byrådet godkendt parkplan.
- 4 Der kan efter Byrådets godkendelse etableres en café, restaurant eller lignende indenfor området.
- 5 Parken er en del af friarealet for hele bydelen og skal være offentlig tilgængelig.
- 6 Parken kan anlægges med vandbassiner som et væsentligt element.

### **Område AF:**

- 7 Området er i henhold til bestemmelserne i lokalplan 2.19 udlagt til grønne arealer, parkering, bygader mv.
- 8 Området skal anlægges efter en samlet belægnings-, beplantnings- og belysningsplan som skal godkendes af Byrådet.

## **§ 5. Udstykning**

Byggeområde A5 (omfatter delområde "B" og "P") kan udstykkes som én selvstændig ejendom.

## **§ 6. Veje og stier**

Lokalplanens udlæg af veje, stier og parkeringspladser fremgår af kortbilag 4:

### **Veje:**

1. Langs østsiden af område "B" skal der anlægges en bygade type D med et udlæg på 14,6 meter og et tværprofil som vist på tegningsbilag 5.
2. Der skal som vist på kortbilag 4 etableres vejadgang fra Skåne Boulevard til bygaden nævnt under pkt. 1. Denne vejadgang indgår ikke i rammelokalplan 2.19. Vejadgangen erstatter den mulighed for adgang til parkeringsområderne syd-øst for A5 via en øst-vestgående sivegade gennem byggeområde A5 som er anført i lokalplan 2.19.
3. Der skal som vist på kortbilag 4 etableres kørende adgang til bebyggelsen indenfor byggeområde A5 fra Halland Boulevard. Adgangsvejen fra Halland Boulevard skal etableres som en parkeringsgade type A med et udlæg på 43,70 meter og et tværprofil som vist på tegningsbilag 5.

4. I området syd for Byggeområde A7 skal der etableres en parkeringsgade type C med et udlæg på 15,8 meter og tilkørsel til parkeringspladser mod syd som vist på kortbilag 5.

#### **Stier:**

5. Der skal etableres en øst-vestgående bysti gennem den nordlige del af lokalplanområde. Stien indenfor lokalplanens område er en del af den bysti der skal forbinde den nye bydel vest for Halland Boulevard med bydelene øst for Halland Boulevard.
6. Der udlægges en nord-sydgående stiforbindelse fra det øst-vestgående grønne byrum i den nordligste del af lokalplanens område - gennem bebyggelse og park indenfor A5 og til den eksisterende stibro over Skåne Boulevard ved punkt "f" (se kortbilag 4). Linieføringen af denne stiforbindelse fastlægges i forbindelse med en samlet parkplan for byparken.
7. Der skal etableres en øst-vestgående stiforbindelse gennem byggeområde A5 som angivet på kortbilag 4. Også denne stiforbindelses linieføring fastlægges i forbindelse med en samlet parkplan for byparken.

### **§ 7. Parkering**

1. Der skal indenfor lokalplanens område etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig.
2. Der vil med Byrådets godkendelse være mulighed for at etablere parkeringskældre som ekstra parkeringsmuligheder under bebyggelsen indenfor område "B".

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

1. I overensstemmelse med lokalplan 2.19 kan der indenfor delområde "B" opføres en karrébebyggelse omkring en park.
2. Det samlede etageareal må ikke overstige 19.350 m<sup>2</sup> etageareal (eksklusiv kælderetageareal).
3. Bebyggelsen indenfor område B skal opføres i 3 etager. Indenfor rammerne af det fastlagte etageareal kan der indpasses tårne og andre bygningsmæssige markeringer som er en etage højere (dvs. 4 etager).

4. Karrébebyggelsen skal have brede portåbninger i alle bebyggelsen 4 facadelængder og i princippet opføres med en placering og en udformning som det fremgår af illustrationsmaterialet i bilag 2 og 3.
5. Stueetagen skal hæves ca. 90 cm. over terræn og der skal etableres niveaufri (handicapvenlig) adgang til opgange fra fortov såvel som fra gårdrum.
6. Stueetagen skal udføres med ekstra lofthøjde dels for at åbne mulighed for etableringen af liberalt erhverv som f.eks. mindre butikker, lægekonsultation etc. dels for at give den nederste etage samme gode lysforhold som de øvrige etager.
7. Der skal etableres sikringsrum i overensstemmelse med beredskabsstyrelsens reglement for indretning og arealberegning af sikringsrum.

### **§ 9. Bebyggelsens udseende**

1. Der kan opføres en bebyggelse der i princippet har et udseende og en udformning som det fremgår af illustrationerne i bilag 2 og bilag 3. Tilsvarende kan der anvendes materialer som det fremgår af den beskrivelse af det foreliggende projekt for området som findes i bilag 6.
2. Bebyggelser kan have en taghældning på 10-30 grader.
3. Der kan indenfor lokalplanens område etableres installationer til produktion af vedvarende energi, herunder solvarme samt vandbesparende foranstaltninger. Større installationer skal dog godkendes af Byrådet.
4. Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af Byrådet

### **§ 10. Ubebyggede arealer**

1. I henhold til lokalplan 2.19, § 8.1.3 skal der indenfor lokalplanens område udlægges friareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet.
2. Området "P" skal anlægges som bypark med træer, buske, græs og lignende. Vandbassiner kan indgå som et væsentligt element i parken. Parken kan i princippet indrettes som det fremgår af illustrationerne i bilag 3. Byparken indenfor område "P" skal dog anlægget efter en samlet anlægsplan – godkendt af Byrådet.



3. Området nord for bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal anlægges som et grønt byrum med en øst-vestgående stiforbindelse i midten. Byrummet skal anlægges ud fra en samlet plan for hele det grønne byrum der iht. Lokalplan 2.19 strækker sig fra Halland Boulevard og frem til byggeområde A2

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

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den offentlige vandforsyning.
2. Regnvand fra tagflader kan opsamles og genanvendes.
3. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
4. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovation. Der skal afsættes arealer til opbevaring af affald og genbrug fra bebyggelsen.

### **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Før bebyggelsen i byggeområde A5 tages i brug skal følgende være etableret:

1. Parkanlæg indenfor fællesområde "P".
2. De i § 11 nævnte lednings- og forsyningsanlæg.
3. De i § 6 nævnte veje og de i § 6 stk. 6 og stk. 7 nævnte stiforbindelser.
4. Det i § 10, stk. 3 nævnte grønne byrum nord for byggeområde A5.
5. 70 % af de i § 7 nævnte parkeringspladser indenfor fællesområde "AF". Endvidere skal det være belyst, hvor de resterende parkeringspladser kan anlægges. Kommunen kan til enhver tid kræve de ikke anlagte parkeringspladser etableret.

### **§ 13. Grundejerforening mv.**

1. Der skal oprettes en ejer/ lejer-forening med medlemspligt for samtlige ejere/ lejere indenfor lokalplanens område.
2. Foreningen skal oprettes når Byrådet kræver det.
3. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
4. Foreningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier samt fællesarealer og beplantning indenfor lokalplanområdet.

## Lokalplanens retsvirkninger

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

*Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.*

*Ved ansøgninger om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål.*

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## **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 19. marts 2002.

Sign,:

Anders Bak

Borgmester

/

Peter B. Zahlekjær

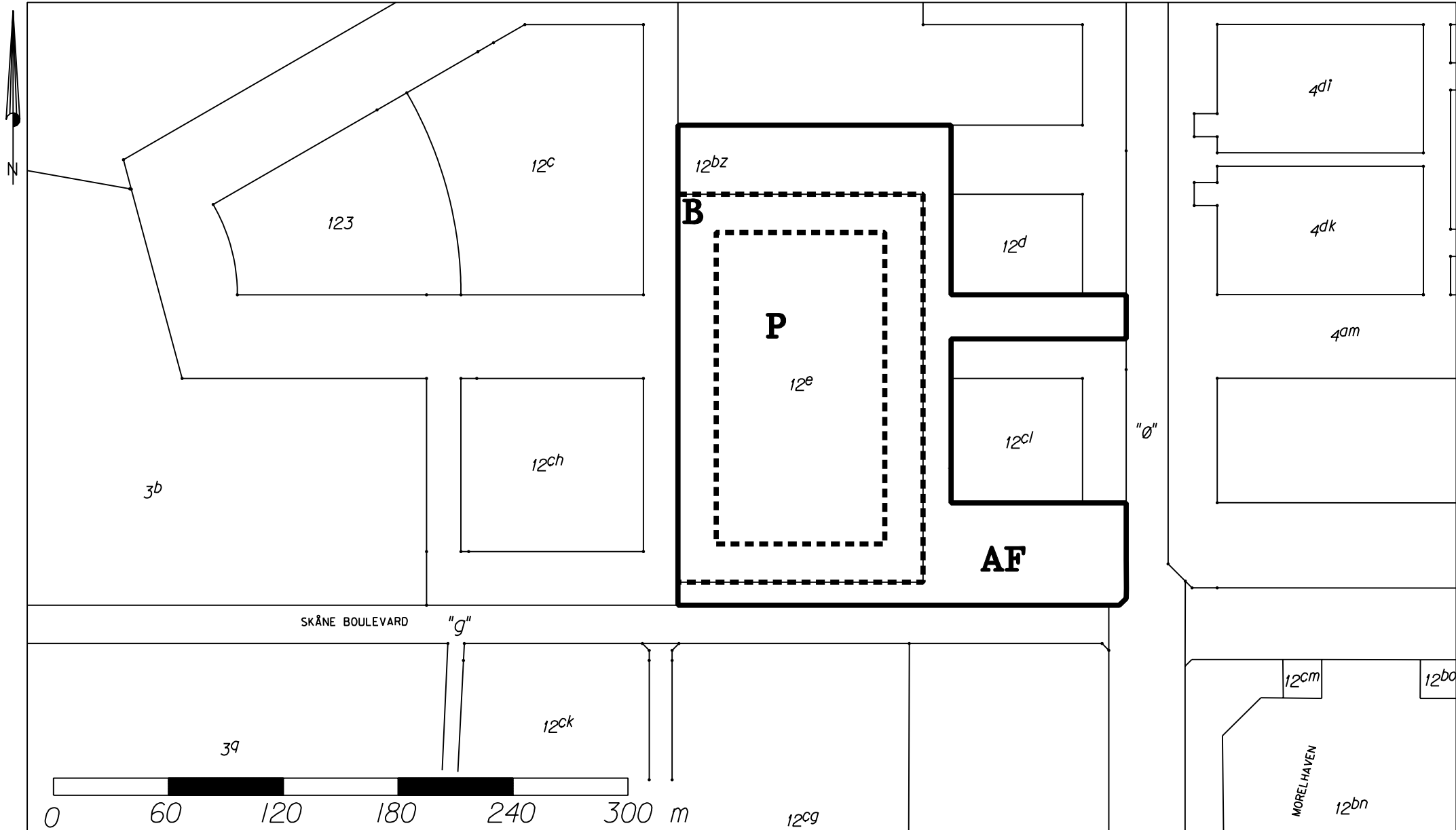
teknisk direktør

Tinglyst den 10. april 2002 under 8731.

Retten i Taastrup den 24. april 2002


Sign.:

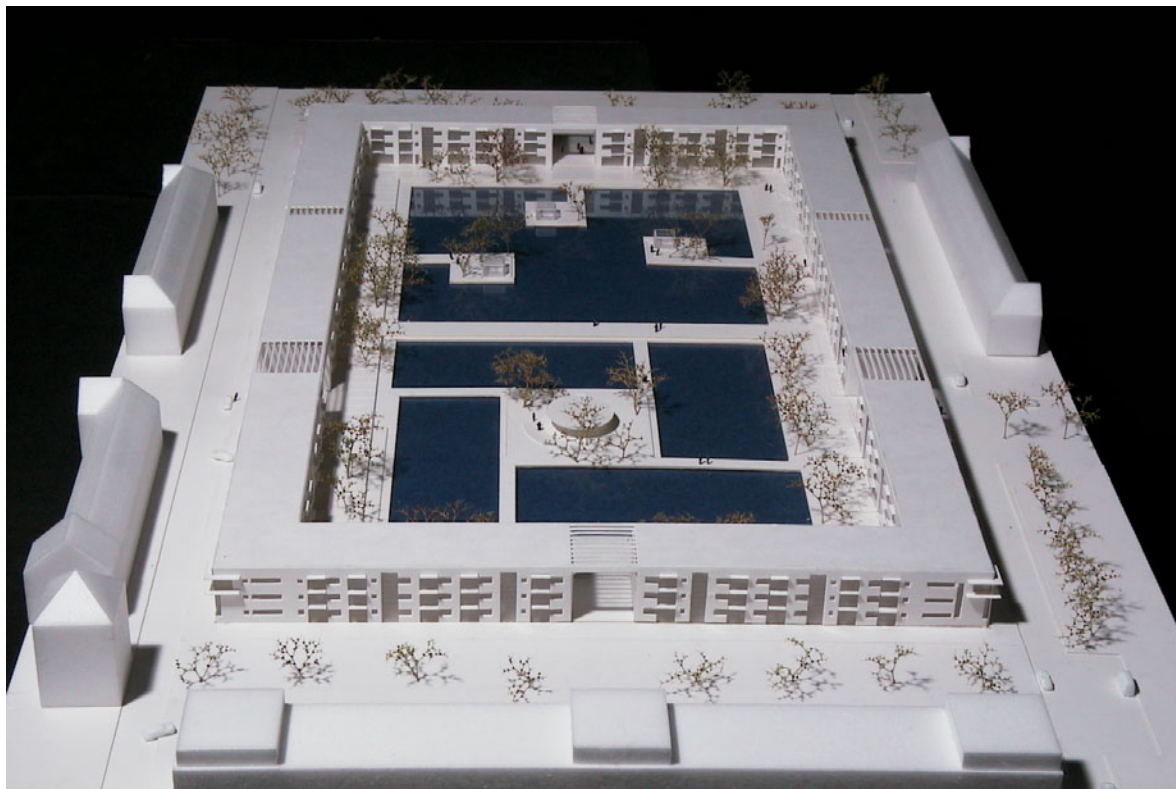
Else Jørgensen




- Lokalplangrænse
- Delområder
- B** Etageboligbebyggelse
- P** Bypark
- AF** Fællesområde

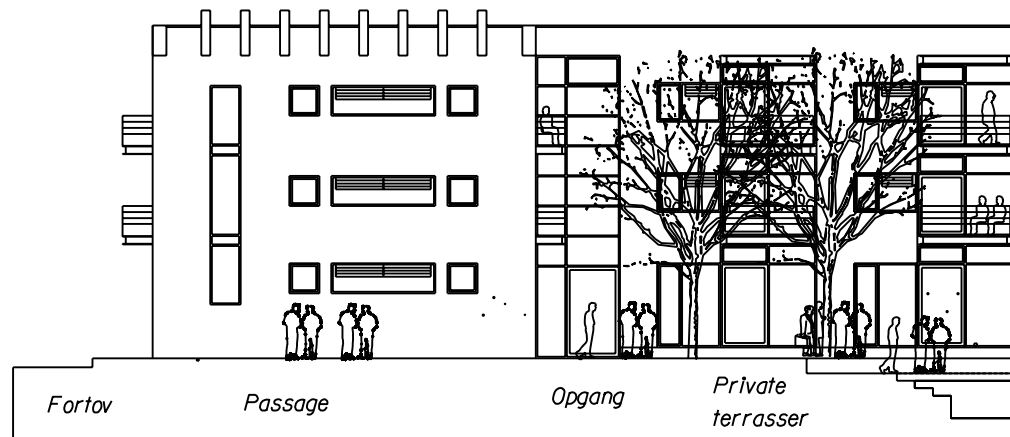
Bilag 1

|                                                                                       |                                                                       |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  | <b>Høje-Taastrup Kommune</b><br>Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14. | Telefon: 43 59 10 00                                         |
|                                                                                       | plan-bygge-miljø                                                      | Lokal: 1282                                                  |
| Lokalplan 2.19.5<br>Lokalplanområde og delområder                                     |                                                                       | DATO: 25. Feb. 2002<br>MÅL: 1: 2000<br>JOUR.NR.: 1302/2-0003 |

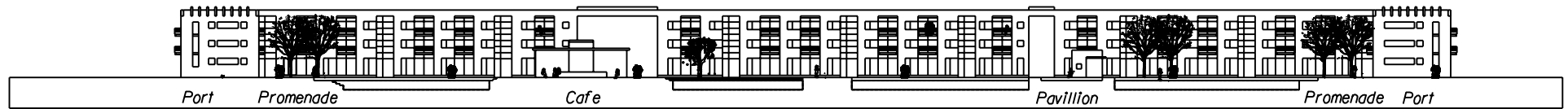


## Bilag 2

|                                                                                     |                                                                              |                                                                 |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Høje-Taastrup Kommune</b><br><b>Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.</b> |                                                                 | <b>Telefon: 43 59 10 00</b> |
|                                                                                     | <i>Plan-bygge-miljø</i>                                                      |                                                                 | <i>Lokal: 1282</i>          |
| Lokalplan 2.19.5<br>Illustrationsfotos                                              |                                                                              | DATO <b>1. nov. 2001</b><br>MÅL<br>JOUR.NR.: <b>1302/2-0003</b> |                             |



*Facadeudsnit*



*Nordlig facade set fra park*

*Bilag 3*



**Heje-Taastrup Kommune**  
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postboks 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-måle

Lokal: 1284

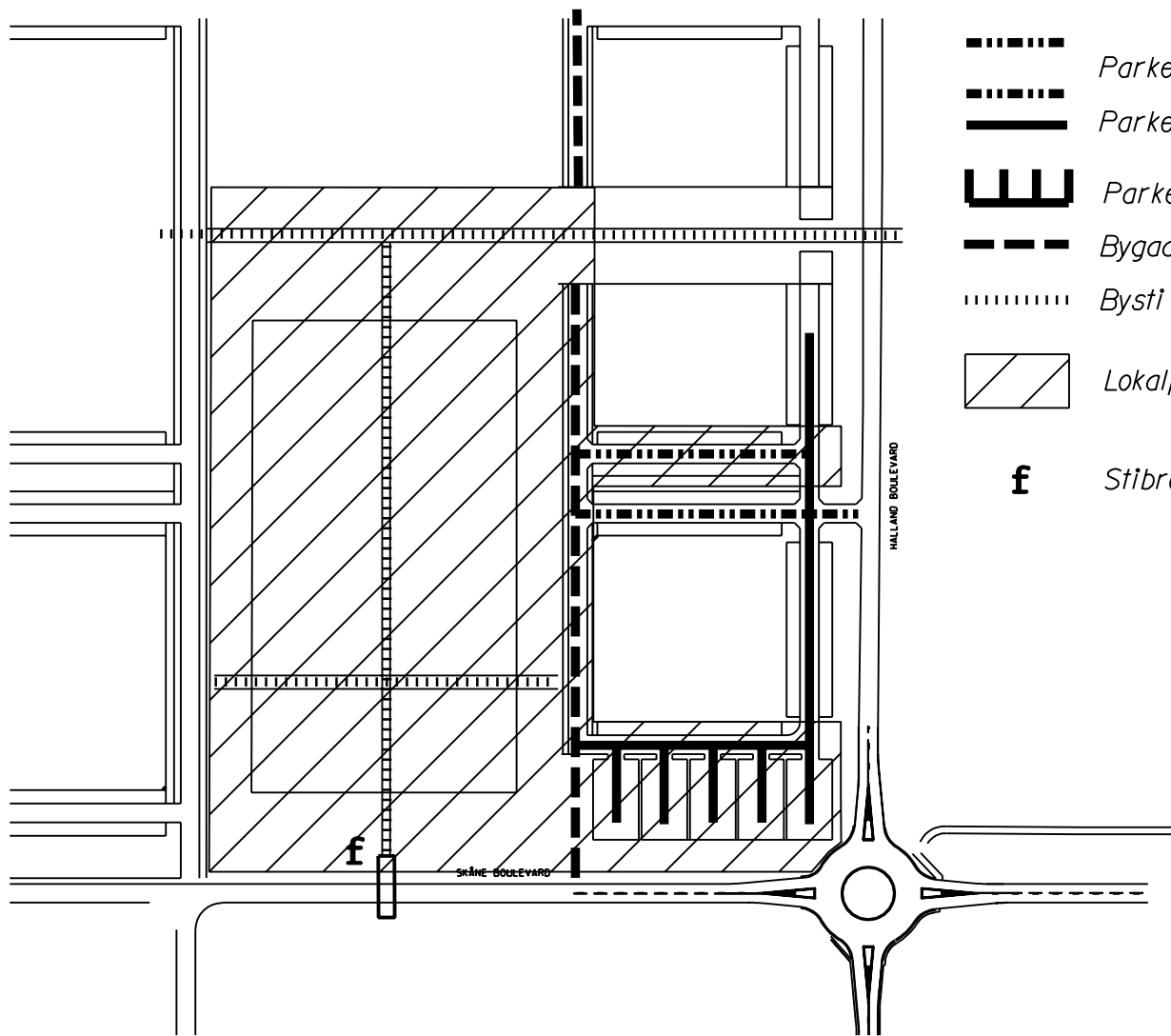
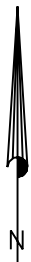
Lokalplan 2.19.5








DATO 25. okt. 2001

Facadeudsnit m.m.

MÅL

JOUR.NR.: 1302/2-0003



-  *Parkeringsgade, type A*
-  *Parkeringsgade, type B*
-  *Parkeringsgade, type C*
-  *Bygade, type D*
-  *Bysti*
-  *Lokalplan område*
-  *Stibro*

*Bilag 4*



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

**Telefon: 43 59 10 00**

*Plan-bygge-miljø*

*Lokal: 1282*

Lokalplan 2.19.5

Veje og stier

DATO 1. nov. 2001

MÅL 1: 2000

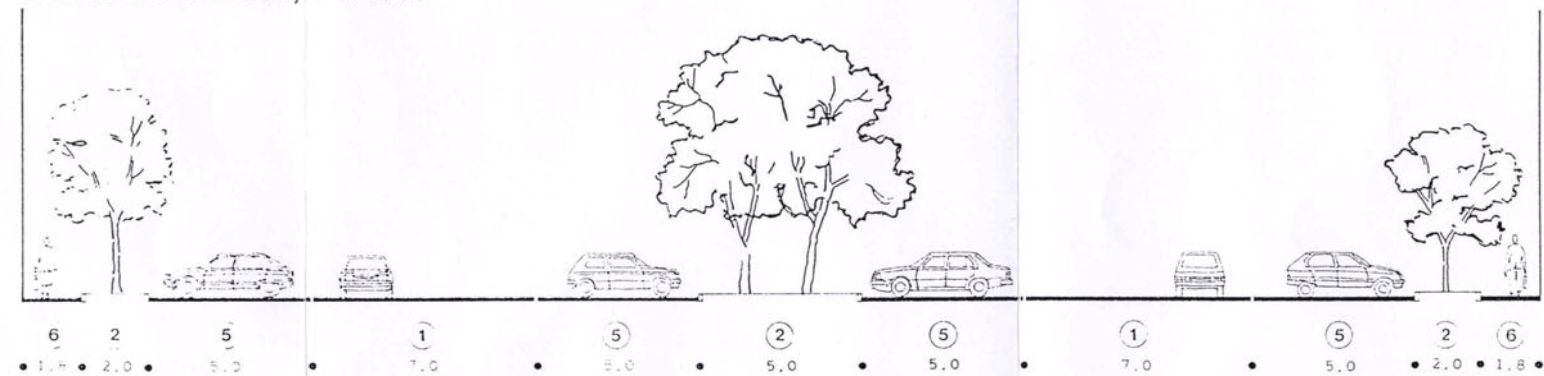
JOUR.NR.: 1302/2-0003

# TVÆRPROFILER

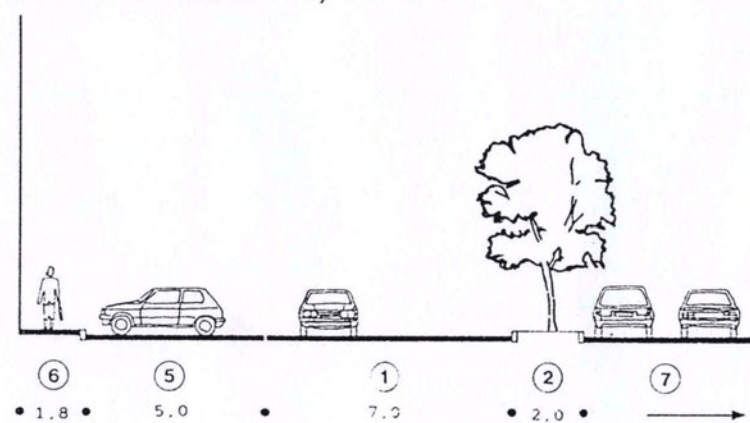
## SIGNATURFORKLARING

1. Kørebane.
2. Træbeplantning.
3. 33 m til byggelinie 1. (3 m beplantning, 20 m parkeringszone, 5 m yderligere afstand til bygning).
4. 28 m til byggelinie 1. (3 m til beplantning, 20 m til parkeringszone plus 5 m yderligere afstand til bygning).
5. Tværgående parkering.
6. Fortov.
7. Parkeringspladser med udkørsel til parkeringsgade.
8. Zone for indplacering af beplantning og/eller langs-gående parkering.
9. Zone for indplacering af beplantning og/eller bus-stoppesteder.
10. Beplantningsbælte med trådhegn (uden for vejarea-let).
11. Græsabat.
12. Friholdelseslinie.

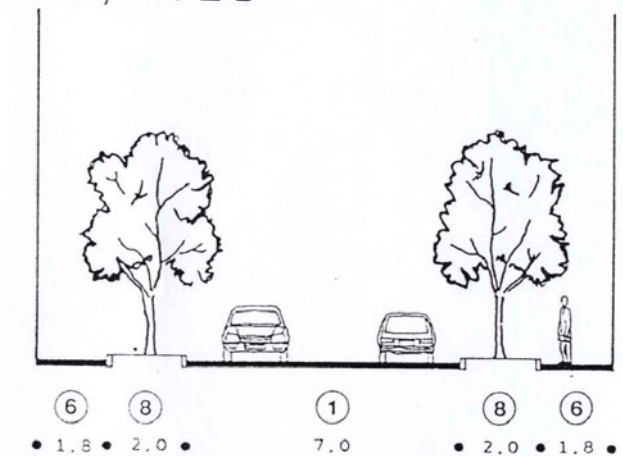
PARKERINGSGADE, TYPE A




PARKERINGSGADE, TYPE C



VEJ, TYPE D



Bilag 5

|                                                                                       |                                                                              |                                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Høje-Taastrup Kommune</b><br><b>Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.</b> |                                                                 | <b>Telefon: 43 59 10 00</b> |
|                                                                                       | <i>Plan-bygge-miljø</i>                                                      |                                                                 | <i>Lokal: 1282</i>          |
| Lokalplan 2.19.5<br>Tværprofiler af veje og gader                                     |                                                                              | DATO <b>1. nov. 2001</b><br>MÅL<br>JOUR.NR.: <b>1302/2-0003</b> |                             |



Tegnestuen Wilhelm Lauritzen:

Beskrivelse til City Boliger, Høje Taastrup – boligområde A5

### **Bebyggelsens centrale byrum.**

---

Det centrale byrum udformes som et stort lysreflekterende og karakterskabende spejlbasin.

Spejlbasinet underdeles af lette færdselsbroer 'svævende' over vandfladen.

Forskellige geometriskformede 'ø-dannelser' inviterer til uformelt ophold i grønne frodigt virkende 'øer' - de intime steder, hvor brugerne kan nyde eksempelvis forårs- og efterårssolen, læse en bog eller avis, lidt afsondret men alligevel med øjenkontakt til byens liv.

Den store ø dannes som en platform for et cafésted, der bruges af det tilgrænsende byområdets befolkning. En atmosfære a-la Café Jorden Rundt i Charlottenlund. Et samlingspunkt, der vil tilføre boligbebyggelsen periodisk aktivitet og et alternativt spisetilbud for bebyggelsens brugere.

Vandet i spejlbasinet sikres et højt kvalitetsniveau dels gennem udsætning af vandplanter, åkander m.fl., dels gennem en teknisk baseret vandrensning, der samtidig sikrer en optimal recirkulation af vandet.

Udsætning af fisk, bl.a. græskarper, sikrer yderligere en høj vandkvalitet.

### **Bassinpromenaden.**

---

Det rektangulære bassin afgrænses af et promenadeareal for gående og kørende (sivegadesystem). Portrum placeres i væsentlige punkter i bebyggelsen sikrende den færdselsmæssige sammenkædning mellem 'det indre' og 'det ydre' liv.

### **Terrassehaverne langs bassinpromenaden.**

---

Terrassehaver udformes i bufferzoner mellem bassinpromenadearealet og bebyggelsens indre facade. Terrassehaverne etableres som hævet opholdsareal afgrænset af grønne planteskærme, hvorved indblik fra promenadearealet til den enkelte lejlighed elimineres.

De hævede terrassehaver giver brugerne en frodig opholdsterrasse med udsigt til spejlbasinet.

### **Bebyggelsens relation til byområdet.**

---

Boligbebyggelsens mange portgennemgange sikrer en høj færdselsmæssig tilgængelighed til det tilgrænsende byområde - herunder den nærliggende bypark.

## **Bebyggelsen**

---

Nærværende forslag til boligbebyggelse i område A5 følger generelt rammelokalplanens fastlagte geometri. Boligkarreen tænkes opført i 3 etager med brede lyse portgennembrydninger ved de i rammelokalplanens fastlagte hovedakser.

Stueetagen er hævet ca. 50 cm. over terræn for at forhindre indsigtsgener fra fortov og gårdrum samt for at præcisere den private opholdterrasse mod gårdrummet.

Opgange udføres som gennemlyste lette stålgallerier. Der skabes således niveaufri (handicapvenlig) adgang til opgange fra fortov såvel som fra gårdrum.

Stueetage udføres med ekstra lofthøjde dels for at åbne mulighed for etableringen af liberalt erhverv som f.eks mindre butikker, lægekonsultation ect. dels for at give den nederste etage samme gode lysforhold som de øvrige etager.

## **Boligen**

---

Samtlige lejligheder forsynes med altaner mod gårdhave og vej. Altaner placeres i relation til opholdsarealer i boligen, der således fremstår som en gennemlyst zone. Endvidere vil den gennemlyste opholdszone medvirke til at boligerne får visuel kontakt til gårdhaven og de omkringliggende gader. Det er intentionen at skabe en bebyggelse, der udstråler liv både inde- og udefra. Boligkarreen vil fremstå med store glaspartier i forbindelse med opholdsarealerne og mindre vinduer ved sove- og badeværelser. Det er et vigtigt parameter at skabe lyse venlige boliger med stor etagehøjde, der med et varieret udbud af lejlighedstyper henvender sig til et bredt publikum.

Samtlige lejligheder gøres handicapvenlige med elevatoradgang til samtlige etager.

## **Materialer / arkitektonisk udtryk**

---

Bebyggelsen tænkes udført i enkle gennemprøvede materialer af høj kvalitet i en lys farveholdning. Der vil i materialevalget blive lagt vægt på at de enkelte komponenter kan tåle det daglige slid og endda forskønnes derved. Bygningernes enkle konstruktioner og materialer tilgodeser et enkelt og præcist detaljeringsprincip. Det tilstræbes i materialevalget, at bebyggelsen får et enkelt og velproportioneret facadeudtryk, der udstråler ro og balance.

Bebyggelsens tag udføres som sadeltag med ca. 10 graders taghældning, dækket af murkronen.

Boligkarreens ydre fremstår som blank murværk med tegl i en lys gul nuance med indfarvet mørtelfuge. Vinduer udføres i mahogni, der oliebehandles. Altaner udføres i galvaniseret stål med træbund / træhåndliste og råglas som vindafvisende skærm. Samtlige inddækninger udføres i zink.

Tage udføres med kileskåren isolering og epdm-dug.

## **Sikringsrum**

---

Der etableres sikringsrum i overensstemmelse med Beredskabsstyrelsens reglement for indretning og arealberegning af sikringsrum.

## **Arealforhold**

---

### **Byggeområde A5, boliger i 3 etager**

|                                                                                             |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Grundareal                                                                                  | 25.945 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal                                                                              | 6.449 m <sup>2</sup>  |
| Ubebygget areal                                                                             | 19.496 m <sup>2</sup> |
| Antal boliger                                                                               | 180 stk.              |
| Etageareal                                                                                  | 19.347 m <sup>2</sup> |
| Påkrævet friareal                                                                           | 19.347 m <sup>2</sup> |
| Tilladeligt friareal udenfor byggeområdet                                                   | 9.674 m <sup>2</sup>  |
| Parkeringsbehov                                                                             | 180 stk.              |
| Parkeringsantal i henhold til lokalplan                                                     | 200 stk.              |
| Ikke udnyttet parkeringsareal i AF                                                          | 20 stk.               |
| Areal af 20 p-pladser i AF                                                                  | 400 m <sup>2</sup>    |
| A5 beslaglægger således af friareal i AF<br>19.347 m <sup>2</sup> – 19.496 m <sup>2</sup> = | - 149 m <sup>2</sup>  |
| Overskydende friareal på grund og i AF hidrørende fra A5                                    | 9.823 m <sup>2</sup>  |
| Overskydende p-areal hidrørende fra A5                                                      | 400 m <sup>2</sup>    |

### **Boligfordeling**

|                |          |
|----------------|----------|
| 2-rums boliger | 12 stk.  |
| 3-rums boliger | 72 stk.  |
| 4-rums boliger | 96 stk.  |
| Boliger i alt  | 180 stk. |