



# Lokalplan 1.25.3

Taastrup Stationscenter  
Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.25.3

### Indhold:

<b>Lokalplan</b>	<b>1</b>
<b>Taastrup Stationscenter, Selsmosevej 2 Taastrup</b>	<b>1</b>
Lokalplan 1.25.3 .....	2
<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Planloven: .....	6
Miljøvurdering af planer og programmer .....	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	8
Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>9</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning .....	9
§ 3. Zonestatus .....	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Veje og stier.....	10
§ 6. Parkering .....	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 8. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 10. Ubebyggede arealer og friarealer.....	12
§ 11. Affalds- og containerplads .....	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	12
§ 13. Afskærmnings- foranstaltninger .....	12
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	13
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	13
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelkort	
Bilag 3: Snit i bebyggelsen	
Bilag 4: Skyggediagram, eksisterende forhold	
Bilag 6: Skyggediagram, fremtidige forhold	
Bilag 7: Illustration set fra Forpladsen	
Bilag 8: Illustration set fra Kirkevej	
Bilag 9: Illustration set fra Selsmosen	

# Redegørelse

## Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

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 væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

## Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.25.3 omfatter Taastrup Stationscenter, som ligger nord for Taastrup Station. Lokalplanområdet er omkranset af Kirkevej mod nord og Selsmosevej mod syd og vest.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at Taastrup Stationscenter udover detailhandel, kontor- og serviceerhverv, kursus- og konferencecenter, café- og restaurant, sportsfaciliteter også kan anvendes til boligformål.

I forbindelse med renovering og ombygning af Stationscenteret omlægges Forpladsen, så der dannes en mindre plads og en mere effektiv udnyttelse af parkeringsarealet. Ved omlægningen af Forpladsen etableres der et bredt fortov langs centerets sydfacade, så der skabes en sammenhængende naturlig stiforbindelse fra stationen langs centerets sydfacade til Selsmosens stisystem, Taastrup Teater og boligområdet Taastrupgård.

Byrådet har tidligere vedtaget, at der skal arbejdes med "Projekt Kulturring" i kvarteret omkring Selsmosen i Taastrup. Projektet har til formål at knytte Taastrup Bymidte, Taastrup Teater og Taastrupgårdsområdet sammen. Kulturringen vil dermed styrke områdets identitet.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af området samt bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende.

## **Omfang**

Lokalplanen muliggør, at Stationscenteret kan udvides med ca. 5.700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Forøgelsen af Stationscenterets bruttoetageareal sker ved, at der bygges 2 yderligere etager samt en penthouse etage på den eksisterende 3 etagers bygning.

## **Anvendelse**

Stationscenteret anvendes til detailhandel, kontor- og serviceerhverv, hotel, café- og restaurant, sports-, kursus-, møde- og conferencecenter samt boligformål.

Detailhandelsdelen kan højst udgøre 6.500 m<sup>2</sup>. Butikker for udvalgsvarer kan højst have en størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> og butikker for dagligvare en størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>.

## **Udseende**

Stationscenterets øvre del fremstår som i dag beklædt med glasplader. Facaderne kan ved renovering beklædes med stål-, zink- eller aluminiumsplader. Der kan tilføjes til facaden en udvendig bærende søjlekonstruktion for at stabilisere bygningens konstruktion.

Facadepladerne i facadepartierne fremstår glatte og ikke profilerede.

Enkelte facadepartier kan have fremspring for at der kan laves karnapper, eksempelvis ved boligernes fællesrum. Disse fremspring er med til at bryde facadens ensartethed.

På den 6-etagers bygningens nordfacade kan der etableres altangange med adgang til den enkelte bolig, hvis der er behov for at indrette boliger, som spænder fra nord- til sydfacaden.

## **Adgangsforhold**

Afgangen til boligerne sker fra Forpladsen via 2 trappeopgange med elevatorer. Ét-rums boligerne ligger henholdsvis sydvendt og nordvendt omkring en midterkorridor.

Etableres der gennemlyste 2-3 rums boliger er adgangen til disse via en udvendig altangang på bygningens nordfacade.

Afgangen til butikker og erhverv i stueplanet sker fra Forpladsen.

Afgang til erhverv på øvrekælderplan sker fra Kirkevej, det vil sige fra gadeplanet eller fra gangtunnelen, der går fra Taastrup Torv og til Kirkevej.

Fra gangtunnelen etableres der en forbindelse til Forpladsen i form af et trappeanlæg. Denne åbning kaster dagslys ned i tunnelen.

## **Tilgængelighed**

Udearealer skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende. Parkeringspladser og adgangsgivende arealer skal indrettes

efter principperne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

### **Parkering**

Lokalplanen fastlægger, at der etableres én parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup>, der anvendes til detailhandel, dog er der et reduceret parkeringskrav til udvalgswarebutikker over 200 m<sup>2</sup>, nemlig 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup>. Der etableres én parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup>, der anvendes til kontor- og serviceerhverv, café- og restaurant, sports-, kursus-, møde- og konferencecenter. Der etableres 1 parkeringsplads for hvert hotelværelse

Til boliger over 100 m<sup>2</sup> etableres der én parkeringsplads, for hver 2 boliger med 2 rum etableres der en én parkeringsplads og for hver 5. kollegiebolig eller 1-rums bolig etableres der én parkeringsplads.

Der etableres 50 parkeringspladser på Forpladsen foran Stationscenteret.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

#### **Taastrups opståen og anlæggelse af jernbanen.**

"I 1847 bliver jernbanen mellem København og Roskilde åbnet for person- og godstrafik. Hvor jernbanen skærer Køgevej i yderkanten af landsbyen Taastrup-Valby, bliver der bygget en station, som får navnet Køgevejen Station. Her er der også forbindelse med diligencen fra Køge, så passagerer og gods kan udveksles. Udviklingen omkring stationen står i stampe indtil 1900-tallet, men så tager byudviklingen fart og Taastrup udvikler sig omkring 1900-tallet til en handels- og serviceby for Hedeboegnens bønder.

Der bygges skoler, kommunekontor, gas- og vandværk. En ny flot 2 etagers stationsbygning nord for banen erstatter den gamle stationsbygning af træ.

Småhusene langs Køgevej erstattes af 2- og 3 etagers huse, der prydes med resalitter, karnapper og tårne. Taastrup udvikler sig mere og mere til en købstadslignende stationsby med Køgevej som livsnerven.

I 1963 kommer der S-togsforbindelse til Taastrup, og byen vokser eksplosivt med nye parcelhusområder. I 1972 bliver Taastrup Stationscenter bygget med et stort udvalg af butikker, beregnet især for de mange, der benytter toget til og fra arbejde. Taastrup Station nedrives i 1978, og stationen flyttes til arealet syd for banen tillige med busstationen". (Citat fra Else Triers bog "Høje-Taastrup Kommune i fortid og nutid").

Det nuværende stationscenter er taget i brug i 1972 og er udført i en betonkonstruktion støbt på stedet med betonfacadeelementer delvis af glat beton og beton med en overflade af frilagte søsten. Centeret indeholder 2 parkeringsetager, som i dag har tilkørsel fra Kirkevej, en butiksetage, som frem til 2010 også husede kommunens bibliotek. Oven på den sydlige del af butiksetagen er der en 3-etagers bygning, der anvendes til liberalt erhverv. Den 3-etagers bygning afsluttes med en mindre penthouse etage i en let stålkonstruktion.

## **Planloven:**

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens ydre storbyområde, Roskildefingeren. Planlægning i de ydre storbyområder skal sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensynstagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

## **Kommuneplan 2014**

Taastrup Stationscenter er omfattet af plannummer 1300 i Kommuneplan 2014. Den generelle anvendelse er centerformål. Området anvendes til detailhandel, kontor, offentlig service som bibliotek og møde- og konferencefaciliteter. Der kan etableres 6.500 m<sup>2</sup> detailhandel, butiksstørrelse for udvalgsvarer er 2.000 m<sup>2</sup> og for dagligvarer 1.000 m<sup>2</sup>.

Langs Taastrup Hovedgade kan der etableres boligbebyggelse.

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse.

Området er stationsnært.

## **Kommuneplantillæg nr. 13**

Der udarbejdes tillæg nr. 13 til kommuneplanen, som muliggør anvendelsen boligformål, og at der kan opføres yderligere bebyggelse inden for området.

## **Lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan 1.25.2. Denne lokalplan muliggør ikke boligformål, derfor udarbejdes ny lokalplan, der muliggør boligformål.

## **Detailhandel – Kommuneplan 2014**

Taastrup Stationscenter er en del af bymidten i Taastrup. Stationscenterets eksisterende detailhandelsdel udgør 6.500 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan 2014 beskriver, at centerstrukturen udgør hovedstrukturen for detailhandelens udvikling. Strukturen understøtter bymidternes funktion, som det levende, intense midtpunkt og mødested for byen. I bymidterne er der god tilgængelighed både for borgere uden bil og for bilisterne. Byens indkøbsmuligheder samles her til glæde for handelslivet og så transporten til indkøbsfunktionerne minimeres.

Bymidten er byens hjerte. Bymidterne skal bestå af en blanding af boliger, butikker, offentlig og privat service og administration, restauranter og hotelvirksomhed, kulturelle funktioner, kommercielle forlystelser og lignende, der naturligt hører hjemme i et alsidigt bycenter. Bymidten er den primære lokalisingsmulighed for byens detailhandel.

I bymidterne skal der tilstræbes en relativ stor bebyggelsestæthed, idet nybyggeri skal tilpasses den eksisterende bebyggelse. Det skal endvidere tilstræbes, at en væsentlig del af områdernes parkeringspladser, herunder specielt pladser udlagt til publikumsorienterede funktioner, udlægges som fællesparkering.

## Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

## Zoneforhold

Området ligger i byzone.

## Drikkevand

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område.

Lokalplanområdet er beliggende uden for både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder (IO).

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter. Det primære grundvandsspejl ligger ca. 10 meter under terræn.

Lokalplanområdet er i dag udlagt til centerformål og skal nu fremover anvendes til også boligformål. Den fremtidige arealanvendelse vurderes ikke at udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser, OSD.

## Miljøvurdering af planer og programmer

*Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).*

*Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.*

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planerne for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Planområdet skal udover eksisterende lovlige anvendelse benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven. Endvidere påvirker planerne ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3. Kommunen har gennemført en miljøscreening af planerne for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunktet i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering, jf. Miljøvurderingsloven. Vurderingen baseres på, at der er tale om et centerområde, som udvides med anvendelsen boligformål og som i kommuneplanen er udlagt til centerformål. Området ligger stationsnært, som er områder, hvor det tilstræbes, at der byfortættes. Bebyggelsen vil ikke medføre behov for udbygning af områdets infrastruktur eller på anden måde påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Konklusionen på screeningen er, at der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.25.3 og tillæg nr. 13.

## **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik**

### **Støj**

Lokalplanområdet er udsat for støj fra jernbanetrafikken, hvor alle tog både person- og godstog mellem Øst- og Vestdanmark passerer. Dog vil den nye bane mellem København og Ringsted over Køge, når den forventet står færdig med udgangen af 2018 eller 2019, reducere belastningen og dermed også støjen på Taastrup Stationscenter.

### **Støj – Myndighedskrav**

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner", anføres det, at der i situationer, hvor der planlægges boliger i eksisterende støjbelastende områder, skal sikres, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjbidrag fra togtrafikken,  $L_{den}$ , lavere end 64 dB. Denne værdi skal udtrykkes i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes. Derudover skal facaderne udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer,  $L_{den}$ , over 33 dB, jf. bygningsreglementet 2008. Miljøstyrelsen anfører endvidere, at togstøjens bidrag indendørs i boligers opholdsrum med åbne vinduer ikke må overstige 52 dB.

### **Vibrationer**

Miljøstyrelsen har i "Retningslinjer for måling og vurdering af vibrationer i det eksterne miljø", fastlagt vejledende grænseværdier for boliger i områder med blandede bolig/erhverv og for erhvervsbebyggelse. Det anbefales ved opførelse af ny bebyggelse nærmere end 50 meter fra jernbane med fjerntrafik, at der udføres målinger og vurderinger af vibrationer af forbikørende tog.

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Fortidsminder**

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).



# Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at forøge den nuværende 3 etagers bebyggelse med 2 etager og en penthouse etage,
- at muliggøre, at Stationscenterets facader renoveres/udskiftes til et nutidigt udtryk, så energiforbrug til opvarmning reduceres
- at muliggøre boligformål og
- at muliggøre omformning og renovering af Forpladsen så der dannes et opholdsrum og en beplantning af træer.

## § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 5ci samt en del af vejarealet "ag" Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 9. maj 2016 udstykkes fra disse ejendomme.

## § 3. Zonestatus

Området ligger i byzone og inden for det angivne stationsnære område i Kommuneplan 2014.

## § 4. Områdets anvendelse

*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 kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

1. Kontor og serviceerhverv, sports-, kursus-, møde- og konferencecenter, hotel samt café og restaurant.
2. Detailhandel. Det samlede detailhandelsareal må højst udgøre 6.500 m<sup>2</sup>. Butiksstørrelse for udvalgsvarer må højst være 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og for dagligvarebutikker højst 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Detailhandel skal placeres i stueplan og på øvre kælderetage omkring gangtunnelen og langs med Kirkevej.
3. Boligformål. Boliger skal placeres i den 5 etagers bebyggelse og inklusiv penthouse etagen.
4. De anvendelser, som er beskrevet under pkt. 1 kan alene etableres på de etager, som ikke anvendes til boligformål.
5. Forpladsen syd for Stationscenteret skal anvendes til en byrumsplads med plantning af træer, parkering, busholdeplads samt cykelparkering.
6. Der kan etableres en mobilantennemast med tilhørende tekniske anlæg på tagfladerne.
7. Der kan ikke etableres gevinstgivende spillehal eller netcafé.

## § 5. Veje og stier

Adgang til Stationscenteret er via Selsmosevej og Kirkevej. Fra Kirkevej skal der være adgang til Stationscenterets øvre parkeringsdæk. Fra øvre parkeringsdæk skal der være adgang til nedre parkeringsdæk.

## § 6. Parkering

### Bilparkering

- 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 25 m<sup>2</sup> detailhandel
- 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m<sup>2</sup> udvalgs varebutik på over 200 m<sup>2</sup>
- 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m<sup>2</sup> til kontor- og serviceerhverv, sports-, kursus-, møde- og konferencecenter samt café og restaurant
- 1 parkeringsplads for hvert hotelværelse
- 1 parkeringsplads for hver bolig over 100 m<sup>2</sup>
- 1 parkeringsplads for hver 2 boliger med 2 rum
- 1 parkeringsplads for hver 5 boliger med 1 rum

Parkeringspladser skal være 2,50 x 5,00 meter på Forpladsen.

Parkeringspladser på øvre og nedre parkeringsdæk tilpasses de eksisterende søjlers placering og skal som udgangspunkt være mindst 2,30 x 5,00 meter.

Ud af de etablerede parkeringspladser skal der anlægges mindst 4 handicapparkeringspladser; 2 pladser på 3,50 x 5,00 meter og 2 pladser på 4,50 x 8 meter. Handicappladserne skal placeres så tæt på bebyggelsens indgange og elevatorer som muligt.

På Forpladsen skal der etableres mindst 50 parkeringspladser.

### Cykelparkering

Der skal indrettes mindst 200 offentlige cykelparkeringspladser til Taastrup Station. Cykelparkeringen indrettes ved Stationscenterets nordfacade og på Forpladsen langs jernbanen.

Der skal etableres 20 cykelparkeringspladser til ansatte i Stationscenteret og 1 cykelparkeringsplads per bolig på øvre parkeringsdæk.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

Stationscenterets bruttoetageareal kan højst forøges med 5.700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Det forøgede areal skal etableres som en 4. og 5. etage samt en penthouse etage. Detailhandelsarealet må højst udgøre 6.500 m<sup>2</sup>.

Størrelsen på den enkelte udvalgs varebutik må højst udgøre 2.000 m<sup>2</sup> og den enkelte dagligvarebutik må højst udgøre 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der kan højst placeres 1.500 m<sup>2</sup> erhverv eller detailhandel på øvre dæk med adgang fra Kirkevej eller fra gangtunnelen.

Bebyggelsens højde målt fra terræn ved sydfacade til

overkant tagflade må højst udgøre 23 meter. Her er ikke medregnet teknikhuse, elevatortårne og solceller.

Stationscenterets grundplan kan ikke forøges og etagebygningens grundplan ikke kan forøges.

## § 8. Bebyggelsens udseende

### Glaspartier

Butiksfacaderne i stueplanet mod Forpladsen og Kirkevej skal overvejende bestå af glaspartier.

Glaspartierne skal udføres som egentlige vinduespartier i butikspanets stueetage mod Forpladsen og Kirkevej og må ikke afblændes eller tildækkes af andre materialer eller påføres ikke-transparent folie.

Vinduespartiernes karme og rammer skal fremstå i farveskalaen fra lysgrå til antrasit grå.

### Facader

Facadepartierne skal fremstå helt eller delvist beklædt med glasplader eller beklædt med metal som stål-, zink- eller aluminiumsplader.

Facaderne kan tilføjes en udvendig bærende søjlekonstruktion for at stabilisere bygningens konstruktion

Dele af facadepartierne kan have fremspring for at give plads til karnapper.

På nordfacaden kan der etableres udvendige altangange og brandtrapper.

Facadepladerne skal fremstå glatte og ikke profilerede.

Facadepladerne må ikke fremstå skinnende og reflekterende, og det maksimale glanstrib på metalpladerne må højst være 30 (halvmat).

Malerbehandles facadepartierne af beton, skal de fremstå i lyse hvidlige nuancer eller i mørke nuancer i skifter eller antracit farve.

Der kan anvendes dekorative farver i begrænsede udsnit af facaden, som skal fastlægges i en facade-, skilte- og belysningsmanual for Stationscenteret.

### Værn

Ved etablering af udeopholdsareal på Stationscenterets tagetage, skal der etableres en afskærmning i en højde på mindst 1,40 meter.

### Teknikhuse

Tekniske installationer som ventilationsanlæg på tagflader skal afskærmes, så de ikke er synlige for omgivelserne.

Tekniske installationer på tagfladerne skal lydisoleres.

### Baldakin

Der kan etableres baldakin over stueetagen mod syd som en integreret del af facaden.

### Skiltning og belysning

Der skal udarbejdes en manual for skiltning og belysning til Stationscenteret.

Pyloner med oplysning om Stationscenteret kan opstilles på Forpladsen og ved indkørsel til øvre parkeringsdæk på Kirkevej. Størrelsen på pyloner skal fastlægges i en manual for skiltning og belysning.

## **§ 10. Ubebyggede arealer og friarealer**

### **Friarealer**

Ubebyggede arealer skal anvendes til byrumsplads, fortov, bilparkering, cykelparkering og busholdeplads.

Der skal etableres en 3 meter bred gangzone langs den sydvendte facade mod Forpladsen.

Fritstående belysningsarmaturer skal have blændfri lysgeometri, der opfylder kravene til belysningsklasse E2.

### **Udeopholdsareal**

Der skal etableres et udeopholdsareal til boligerne og arealet skal mindst udgøre 25 % af boligernes bruttoetageareal. Udeopholdsarealet skal placeres på stueplanet tagdæk.

### **Gadeudstilling**

Der kan etableres en 1 meter bred zone langs butiksfacaderne mod Forpladsen til udstillingsformål. Klapskilte og gadeskilte skal placeres inden for den 1 meter brede udstillingszone langs butiksfacaderne.

## **§ 11. Affalds- og containerplads**

Der skal afsættes fornødent plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang til renovatøren.

Der kan ikke etableres affalds- og genbrugscontainere på Forpladsen.

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

Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- Anlæg af parkeringspladser med belysning, jf. § 6.
- Anlæg af cykelparkeringspladser i øvre parkeringsdæk, jf. § 6.
- Udeopholdsarealer til boligerne er etableret på stueplanet tagdæk, jf. § 10.
- Manual for skiltning til og på Stationscenteret
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der er dimensioneret til bebyggelsens anvendelse.

## **§ 13. Afskærmningsforanstaltninger**

*En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom*

Boligområder op til eksisterende jernbaneanlæg skal afskærmes, så støjbelastningen i boligområdet ikke overstiger 64  $L_{den}$  dB for udeopholdsarealer og 33  $L_{den}$  dB i selve boligen. For offentlig og privat administration, liberale erhverv o.l. er de tilsvarende støjgrænser 65  $L_{den}$  dB for

anvendelse som boligområde, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf planlovens § 15a.

udeopholdsarealer og 35 L<sub>den</sub> dB i selve bygningen, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". Korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger inden for lokalplanområdet.

Grænseværdien for vibrationer fra togtrafik på 75 KB-vægtet accelerationsniveau skal overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". En korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger.

#### **§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Lokalplan 1.25.2 offentlig bekendtgjort den 31. august 2010 aflyses.

#### **§ 15. 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.

Byrådet har efter planlovens bestemmelser 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.

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.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 13. december 2016.

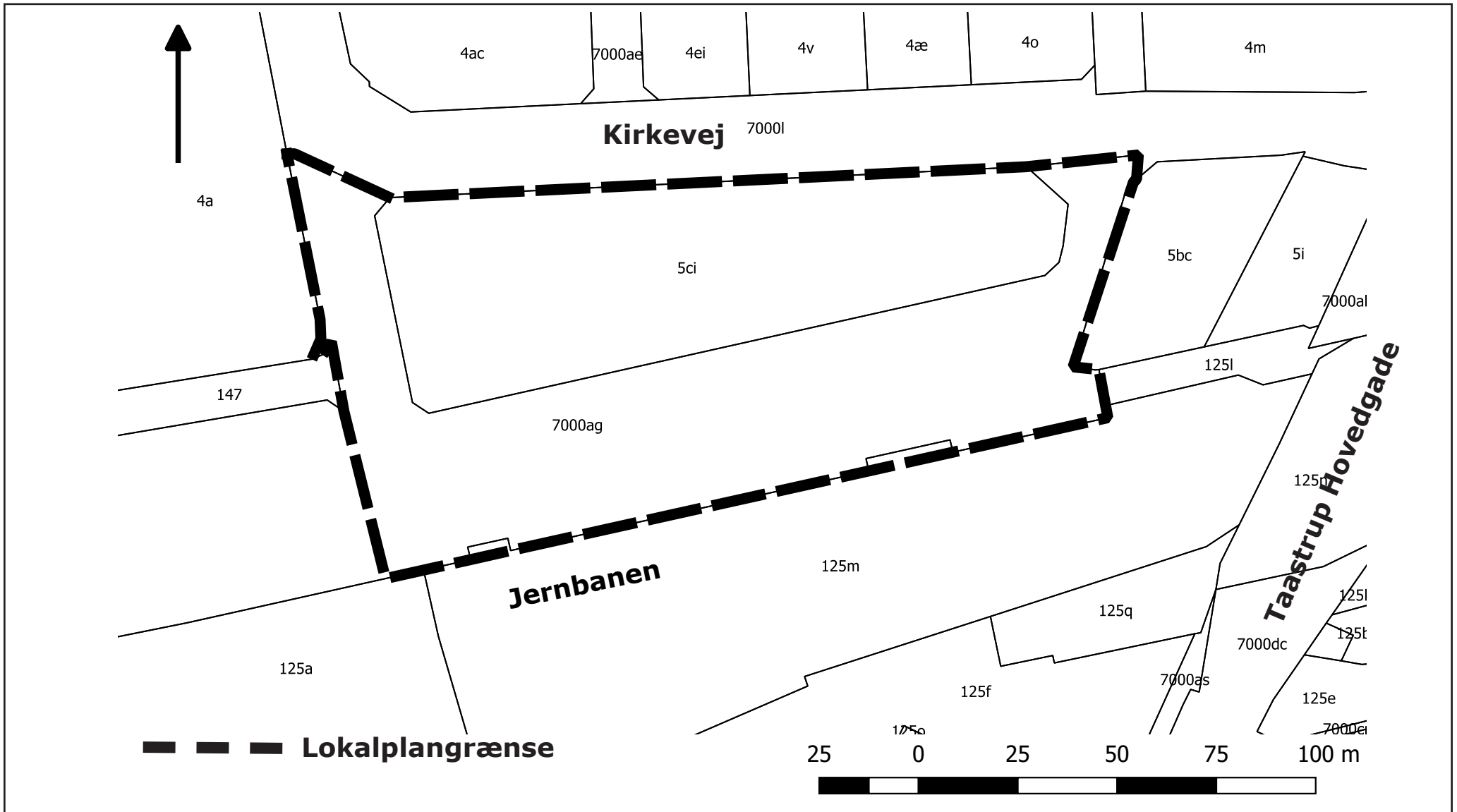
Michael Ziegler  
borgmester

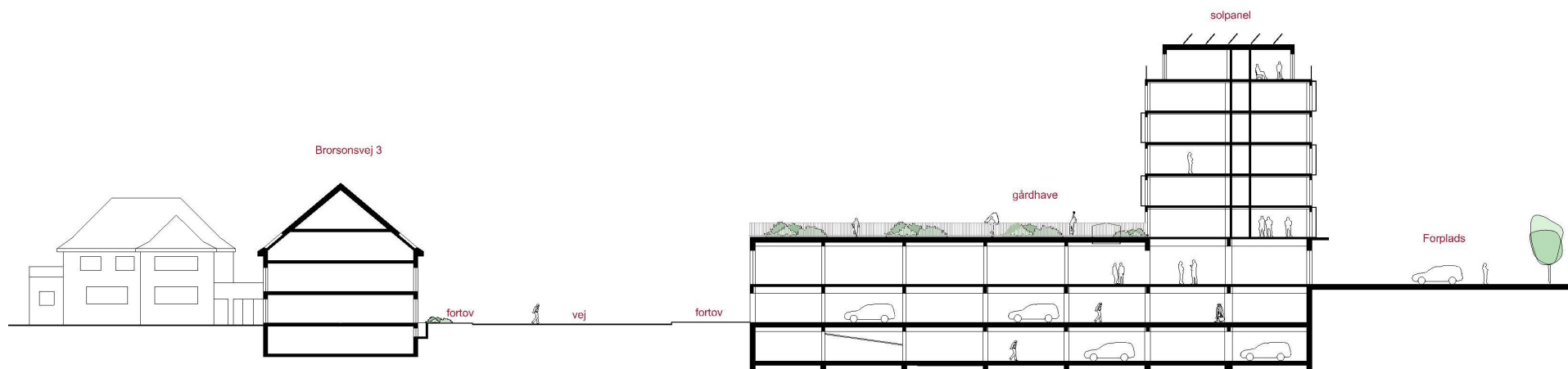
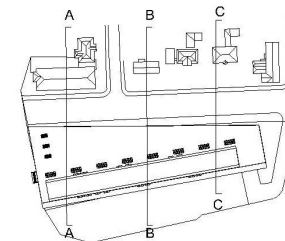
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



— — — Lokalplangrænse







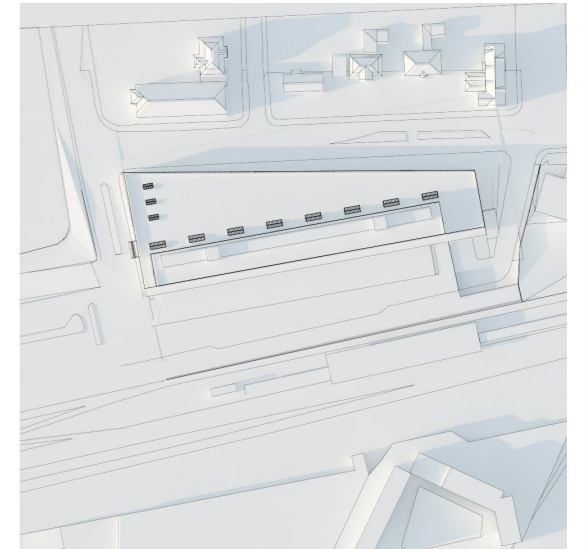
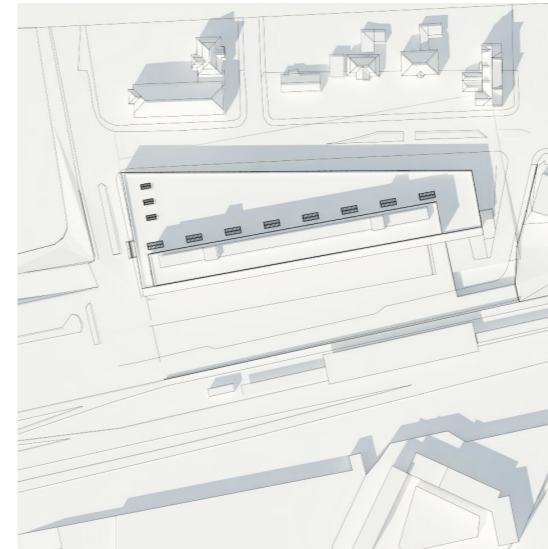
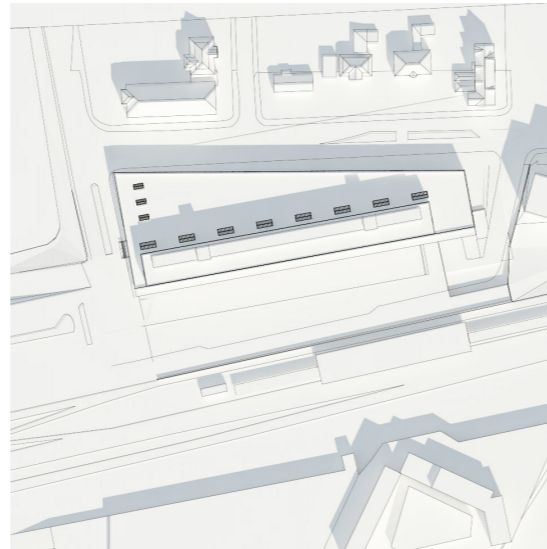
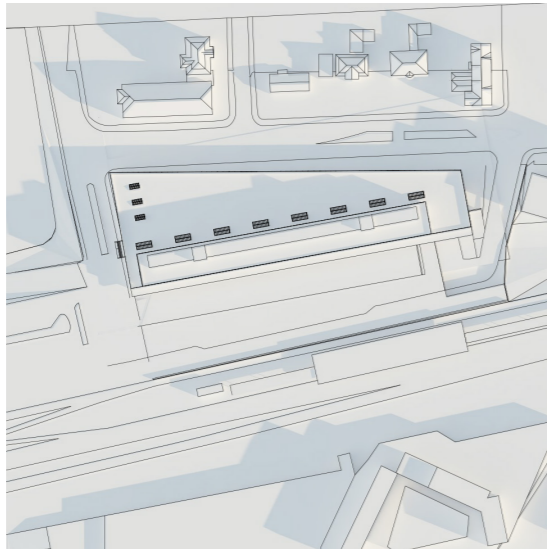
kl.9

kl.12

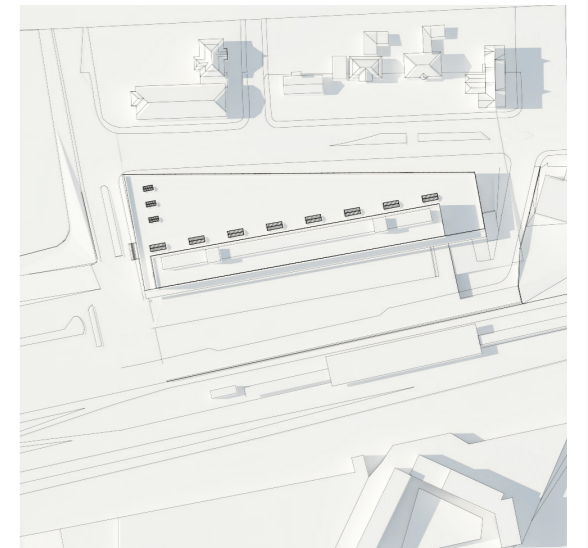
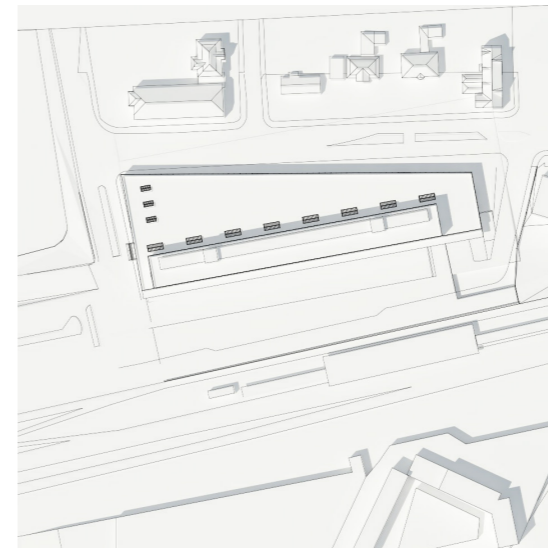
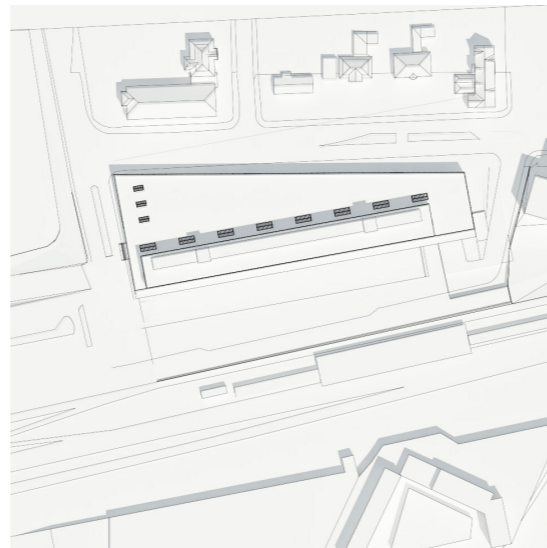
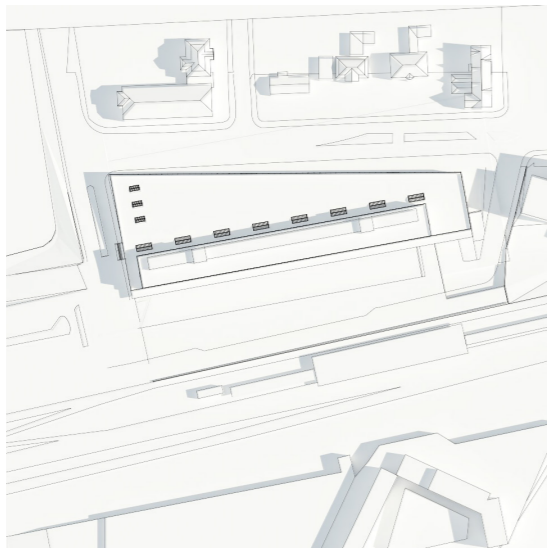
kl.15

kl.18

21.Marts



21.Juni



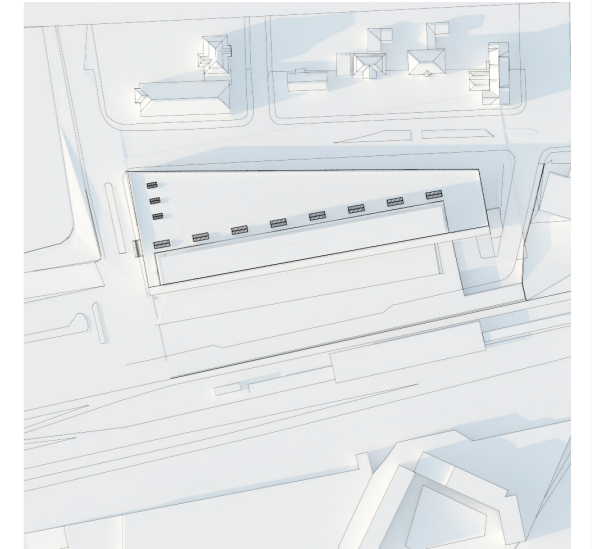
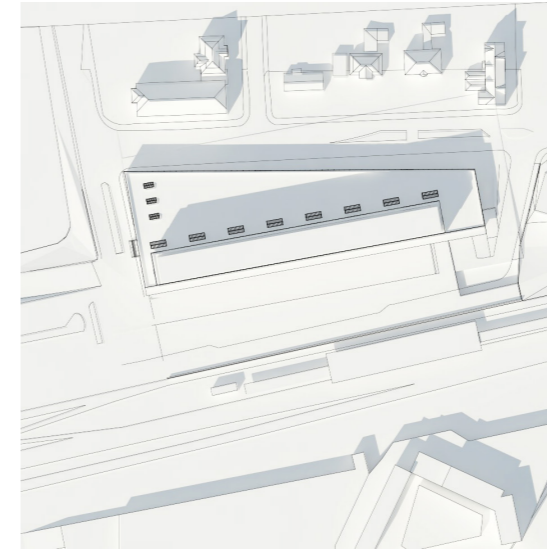
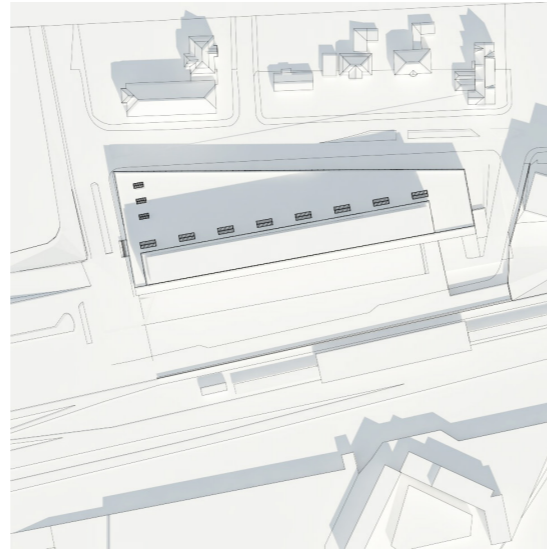
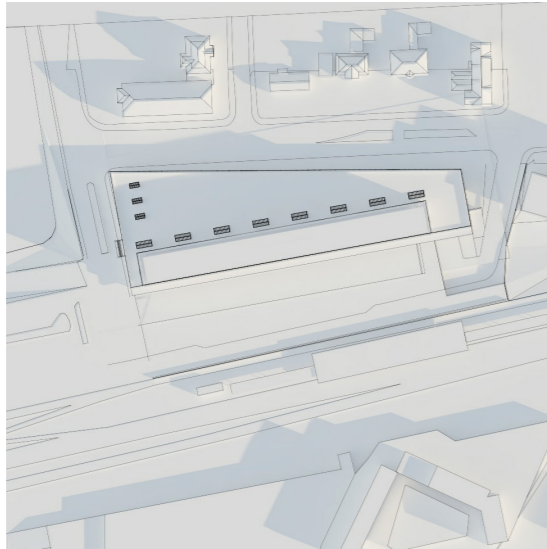
kl.9

kl.12

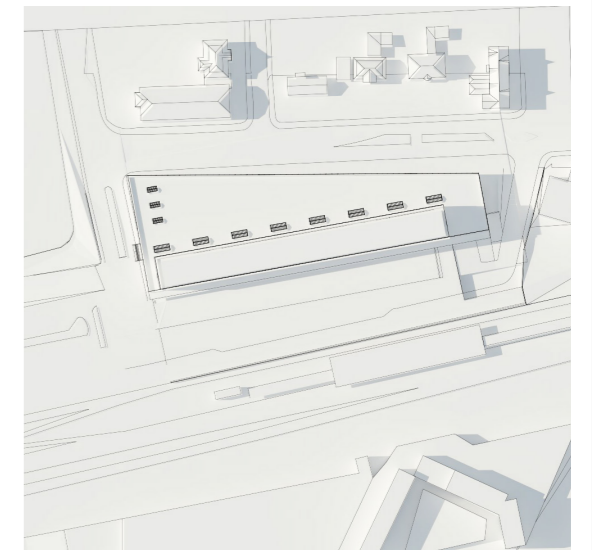
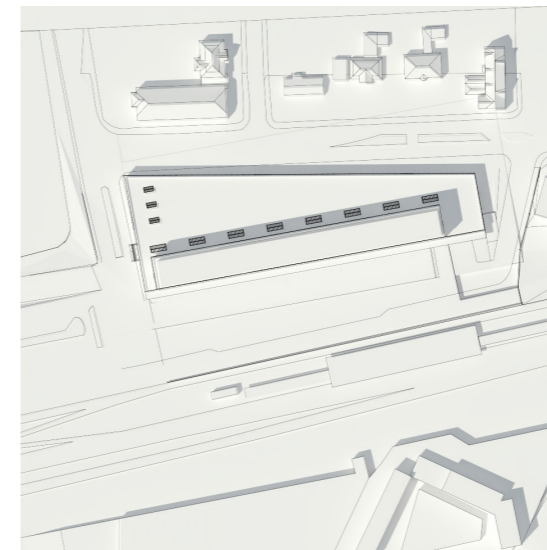
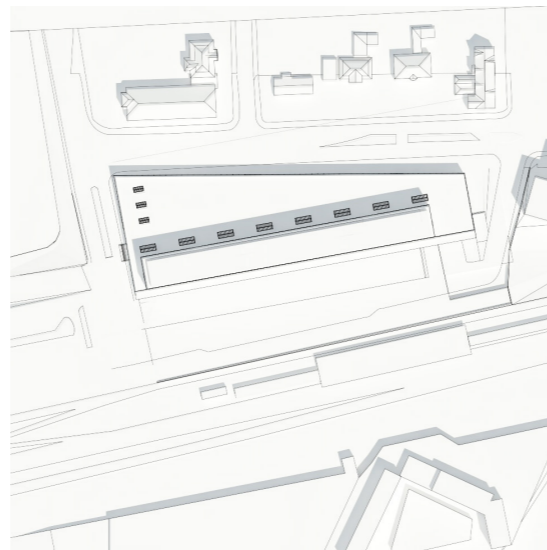
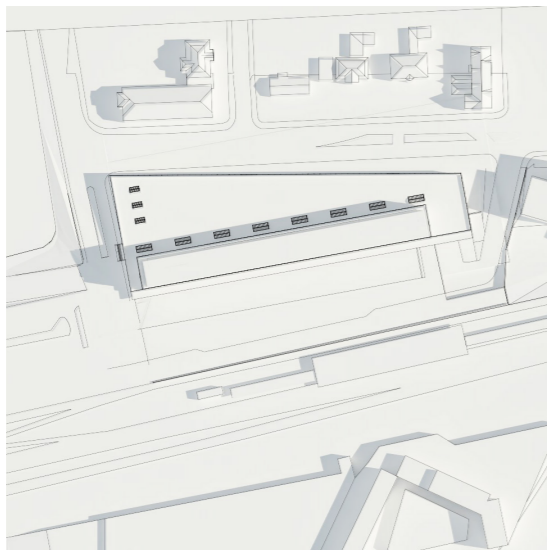
kl.15

kl.18

21.Marts



21.Juni





**Bilag 6: Taastrup Stationscenter set fra Forpladsen**

**Taastrup**

SAG: 16/109

Dato: 9-05-2016



**Bilag 7: Taastrup Stationscenter set fra Kirkevej**

**Taastrup**



**Bilag 8: Taastrup Stationscenter set fra Selsmosen**

**Taastrup**

**Lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

