



Lokalplan nr. 2.09.1.12

Torstorp Sønderby, nord for Sønderby Alle

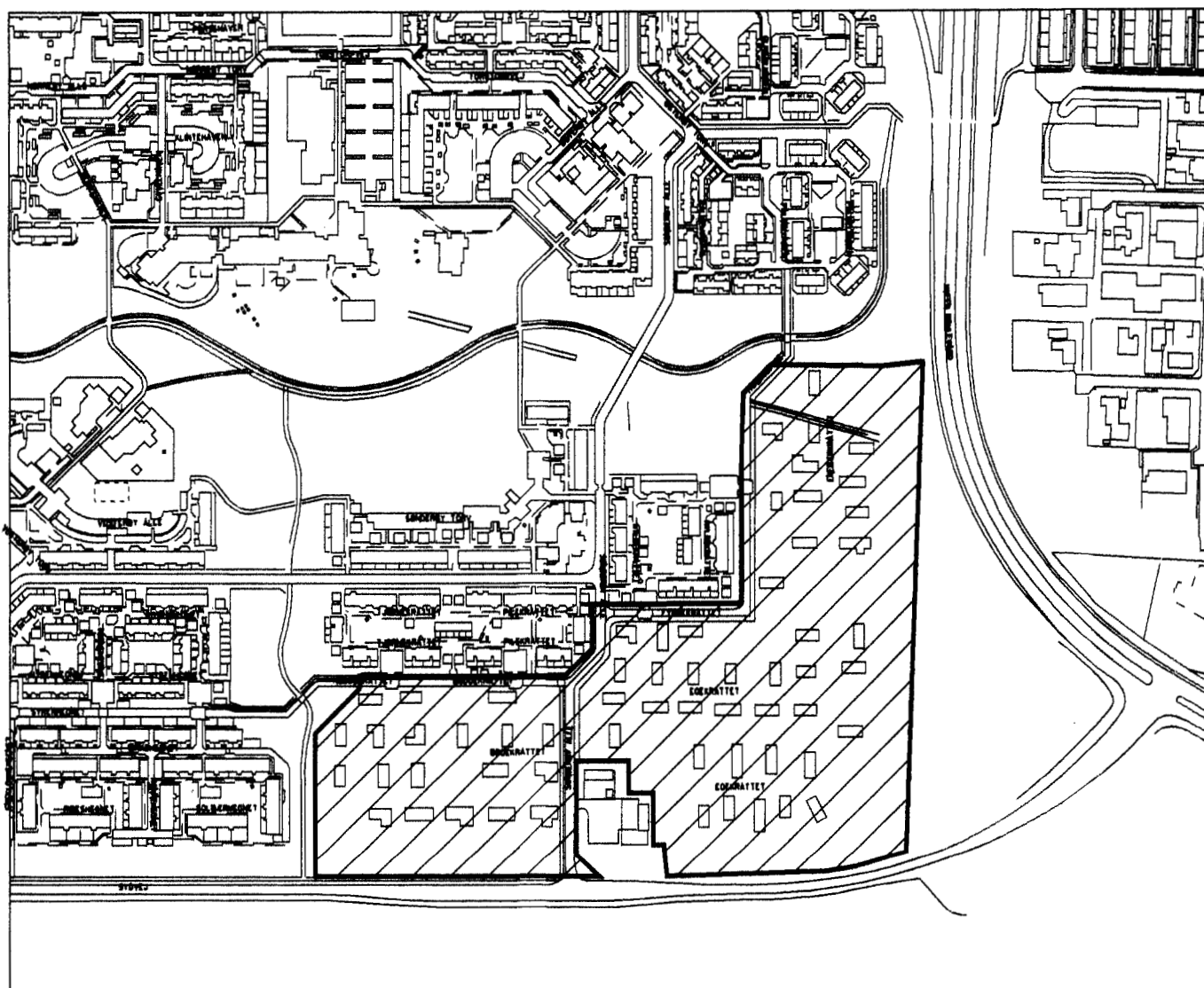
Høje Taastrup By

Boligbebyggelse - parcelhuse

09.09.1997

LOKALPLAN

2.09.1.12



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.09.1.12

Lokalplanen omfatter et område beliggende i det sydøstlige hjørne af Torstorpbebyggelsen.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.12.

Indledning.....	2
Lokalplanens indhold	2
Historie	2
Forholdet til anden planlægning.....	3
Bæredygtig udvikling	4
Lokalplanens retsvirkninger	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	6

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.12.

§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning.	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7. Beplantning og hegning.....	9
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.....	9
§ 9. Veje og stier.....	10
§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.....	12
§ 11. Grundejerforening.	12
§ 12. Betingelser for ibrugtagning.....	13
§ 13. Ophævelse af lokalplan.	13
Vedtagelsespåtegning	13

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.12.

Lokalplanen omfatter et område beliggende i det sydøstlige hjørne af Torstorpbebyggelsen syd for Høje-Taastrup by.

Indledning

Lokalplanen udarbejdes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udformning af bebyggelse, beplantning, adgangsforhold m.v.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til åben lav boligbebyggelse, parcelhuse.

Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en integreret del af det samlede Torstorp-område. Dette får bl.a. indflydelse på bebyggelsens udformning og materialer samt på stisystemet, der skal tilpasses det overordnede stisystem.

Et princip i planen er, at udstykningen "åbnes" med stiggennembrud og mindre fællesarealer.

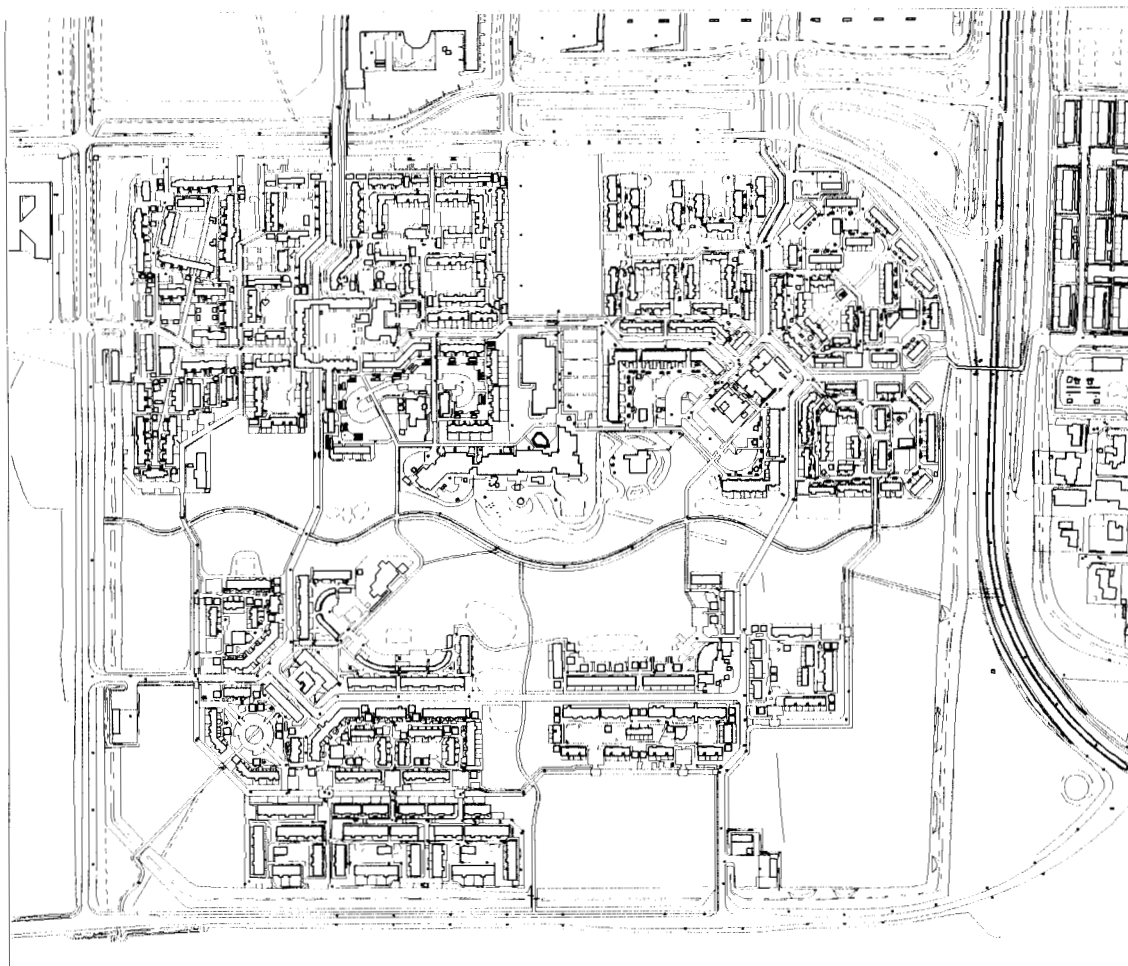
Historie

Lokalplanområdet er en del af bydelen, Sønderby, der igen er en af fire bydele i den nye boligbebyggelse, Torstorp. Torstorp er bygget på gammelt landbrugsareal, og de første boliger blev opført midt i 80'erne. Lokalplanområdet omfatter nogle af de sidste ledige arealer i området.

Torstorp omfatter omkring 1500 boliger fordelt på fire bydele. Bebyggelsen er grupperet omkring et stort fællesområde, der omfatter større sammenhængende friarealer og hvor der er bygget en skole og flere børneinstitutioner. Sønderby har andel i dette fællesområde.

Hver bydel er centreret omkring en busgade og et torv. Lokalplanens bebyggelse skal orientere sig mod bydelstorvet, som er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Et af Torstorp-bebyggelsens principper er, at her skal være alle boligformer og typer. Etagebyggeri, tæt-lav og åbent-lavt boligbyggeri. Der skal være både ejer-, lejer- og andelsboliger. For Sønderbys vedkommende er størstedelen udlagt til villaparceller. En mindre del, der er udlagt til tæt-lav bebyggelse, vil med vedtagelse af denne lokalplan overgå til parcelhusudstyknin, idet der for tiden er stor efterspørgsel efter denne boligtype.



Boligbebyggelsen Torstorp

Torstorp er en del af den nye Høje-Taastrup by, der bl.a. omfatter Høje-Taastrup station, Rådhuset og det store indkøbscenter, City 2.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 224. Det udlægges her til boligformål. Det pointeres, at der indenfor området skal være mulighed for indplacering af parcelhuse.

Området var en del af den i 1970 vedtagne byplanvedtægt 2.08. I 1973 blev vedtaget en ny byplanvedtægt 2.09. gældende for stort set hele det område, der i dag udgør Torstorpbebyggelsen.

I 1981 blev byplanvedtægten afløst af en rammelokal-

plan, lokalplan 2.09.1., der fastlagde de overordnede bestemmelser for hele Torstorpbebyggelsen. Bl.a. principet om de fire bolig-bydele, busbetjeningen og den fælles grønning. Der blev udlagt byggelinier på 50 meter fra vejmidte Sydvej og 40-60 meter vejmidte Hveen Boulevard.

I 1989 vedtog byrådet lokalplan 2.09.1.7. omfattende det sydlige område af Torstorp. Lokalplanens formål var at supplere og detaljere bestemmelserne i lokalplan 2,09.1. og danne grundlag for bebyggelse af en del af området. Bl.a. muliggør lokalplan 2.09.1.7. umiddelbart opførelse af parcelhuse i den sydlige del af Sønderby, som også omfattes af nærværende lokalplan. Områderne er imidlertid medtaget i lokalplan 2.09.1.12. for at skabe fælles retningslinier for hele parcelhusområdet indenfor bydelen. Bestemmelserne for parcelhuse fra lokalplan 2.09.1.7. videreføres stort set uændret for hele lokalplan 2.09.1.12.s område. Dog bortfalder en bestemmelse om, at bygninger skal opføres med gavl eller facade i en 2 meter bygelinie langs de interne veje.

Den nordlige del af lokalplan 2.09.1.12.s område er i lokalplan 2.09.1.7. udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og det bestemmes videre, at nærmere retningslinier for udstyknings af dette område skal fastlægges i en supplerende lokalplan. Dette sker med vedtagelsen af lokalplan 2.09.1.12.

Langs Sydvej og Hveen Boulevard gælder de af vejbestyrelsen (Københavns amt) til enhver tid fastsatte byggelinier.

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.

Kvalitet.

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi.

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan, at det nød-

vendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand.

Bebyggelsen skal indrettes sådan, at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. bilvask, havevanding m.v.)

Affald.

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer, der findes i affald bliver bedst mulige.

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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må området, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsætte som hidtil.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.12.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Høje-Taastrup by i det syd-østlige hjørne af Torstorpbebyggelsen, nord for Sydvej.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen af området til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse, samtidig med at principperne for områdets og bebyggelsen udformning videreføres som forudsat i den overordnede planlægning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne nr. 60 e, 60 f, 60 h, 60 i, 60 s, del af matriklerne 60 p, 60 r, 60 t, 60 u samt matriklerne 62 c og 62 d alle Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup, samt alle matrikler, der efter den 1. april 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3. Lokalplanen opdeles i 2 underområder, område B og område S - jvf. kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

Område B.

1.1. Område B udlægges til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse. Området omfatter desuden nære fællesarealer samt lokale veje og stier.

1.2. Det er tilladt, at der på den enkelte ejendom drives sådan erhvervsvirksomhed som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden drives af beboerne og kun optager en mindre del af boligens areal. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Der må ikke foretages egentlig skiltning. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende eller give anledning til parkeringsbehov, som ikke kan dækkes indenfor ejendommen.

- 1.3. Indenfor område B skal etableres to nære fællesarealer, der skaber åbning mellem den interne vej og stien langs støjvolden. Fællesarealerne skal tilsammen være på mindst 2800 m² eksklusive areal til interne stier. Se kortbilag 2.

Område S.

- 2.1. Område S udlægges til støjzone/støjvold. Støjzonen skal udlægges i 25 meters bredde jævnfør kortbilag 3. Udlæg til stier placeres i princippet udenfor støjzonen.

§ 4..Udstykning.

1. Området skal udstykkes efter principperne vist på tegningsbilag 2.
2. Ingen boligparcel må udstykkes mindre end 600 m². Parcellernes gennemsnitsstørrelse skal dog være mindst 700 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under huset.
4. Bebyggelse må ikke opføres nærmere vej end 2 meter. Dette gælder også småbygninger som skure og carporte.
Mod sti og fællesarealer må bebyggelsen ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter. Udhuse og carporte med en facadehøjde på højst 250 cm og en taghældning på højst 20°. kan dog opføres i indtil 1 meters afstand fra skel, idet der skal være plads til hæk-beplantning.
5. Byggelinier: Langs Sydvej og Hveen Boulevard er udlagt byggelinier som vist på kortbilag 2. Byggelinien er langs Sydvej fastlagt til 50 meter fra vejmidte.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Udvendige bygnings sider (facader og tag) skal udføres i tegl. Tager kan dog dækkes med betontagsten af typen dobbelt-S eller tilsvarende. Mursten kan fremstå som blanke eller vandskurede. Den dominerende farve i området skal være gul, dog kan der gives tilladelse til røde teglsten samt indfarvning af pudsflader i hvid, lys grå eller jordfarver.
Partier af facaden kan udføres i træ eller glas.
Andre materialer vil kunne indgå i det omfang de ikke kommer i konflikt med bebyggelsens helhedspræg.
2. Tager skal have en hældning på mellem 25⁰ og 45⁰.
3. Skiltning begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm². Reklamering må ikke finde sted.
4. Der må ikke opsættes antenner og paraboler på de enkelte ejendomme.
Byrådet kan give tilladelse til opsætning af antenner, paraboler m.v. til radioamatører eller andre beboere, der vurderes at have et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.

§ 7. Beplantning og hegning.

1. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn.
2. Hegn og stakitter må ikke være højere end 180 cm.
3. Langs vejene etableres en alleagtig træbeplantning af løvfældende træer, som illustreret under § 9. pkt. 3.
4. Beplantning af støjvolden skal udformes, så voldene udgør et supplerende rekreativt område. Beplantningen skal desuden udgøre et læbælte mod støj kilden. Beplantningen skal bestå af løvfældende arter.
5. Bebyggelsens fællesarealer beplantes og vedligeholdes af en fælles grundejerforening.

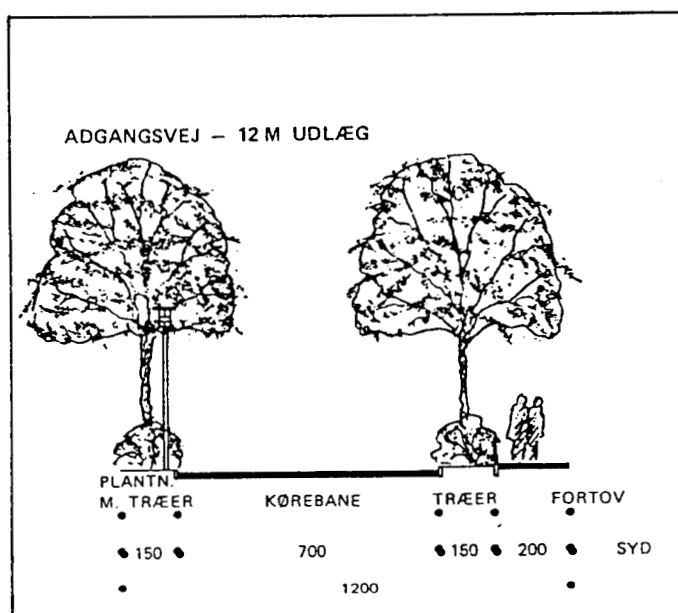
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.

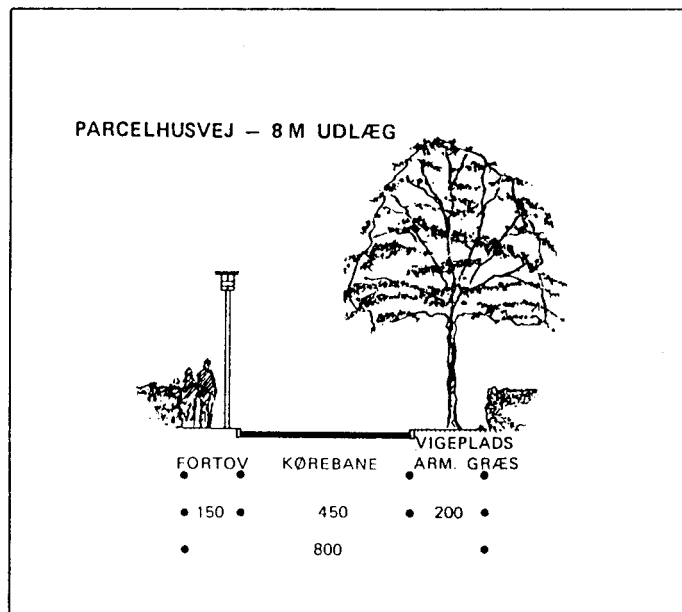
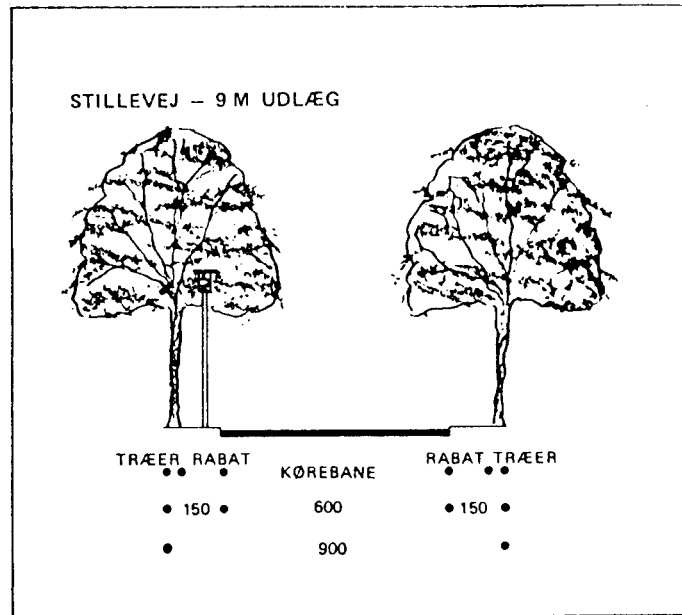
1. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads.
Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler og lignende.

2. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.
3. Der skal anlægges en parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bolig.
4. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse parkeres biler på over 3500 kg totalvægt.
5. Ejendomme indenfor lokalplanområdet har del i Torstorpbebyggelsens fællesarealer og anlæg, herunder støjvolde m.m. og skal deltage i vedligeholdelsen af disse.
6. Støjvolde og tilstødende arealer med bl.a. stier skal udformes som vist på kortbilag 3.

§ 9. Veje og stier.

1. Der udlægges veje og stier som vist på kortbilag 2.
2. Bydelsveje (adgangsvej) udlægges i 12 meters bredde.
Kvartersveje (stillevej) udlægges i 9 meters bredde.
Parcelhusveje udlægges i 8 meters bredde og udformes, så de ikke opfordrer til gennemkørsel.
3. Ovennævnte veje udformes som vist på illustrationskitserne.





4. Der må højst være én 3 meter bred overkørsel til hver ejendom.
5. Stier udlægges i 3-7 meters bredde. Se kortbilag 2.

§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.

1. Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning - fjernvarme. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning,
3. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovationsordning. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug fra boliger jvf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affald og genbrug skal kunne afhentes jvf. regulativets bestemmelser. Det vil sige med nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren. Byrådet skal godkende en plan for den påtænkte opbevaring og opsamling af dagrenovation, genbrug og storskrald.
4. Der kan indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger, nedsivning af regnvand fra tag, såfremt jordbundsforholdene tillader det. Byrådet skal dog give tilladelse ved større installationer.
5. Bebyggelsen indenfor området tilsluttes et fælles antenneanlæg. I principper et anlæg, der er fælles for hele bydelen. Byrådet kan dog godkende, at lokalplanområdet får sit eget fællesantenneanlæg.
- 6 Der kan indrettes transformerstation indenfor området til dets egen forsyning. Transformerstationen skal i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 11. Grundejerforening.

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening , der omfatter hele lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet forlanger det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.
3. Ovennævnte grundejerforening skal være tilsluttet den i lokalplan 2.09.1. § 7 nævnte grundejerforening, som varetager drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer - herunder bygrønningen og støjzonen- samt bebyggelsens øvrige fælles anlæg. Denne grundejerforening omfatter hele lokalplan 2.09.1.s område.

**§ 12. Betingelser for
ibrugtagning.**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 3 pkt. 1.3 nævnte fællesarealer er anlagt.
- de i pkt. 7 stk. 3, 4 og nævnte stier, anlæg og beplantning er etableret.
- de i § 8 pkt. 3 nævnte parkeringspladser er anlagt.
- det i § 8 pkt. 6 beskrevne voldanlæg er anlagt og beplantet.
- de i § 9 pkt. 1 nævnte veje og stier er anlagte.
- de i § 10 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation er etablerede, og boligerne er tilmeldt tilmeldingspligtige afhentningsordninger.
- er tilsluttet grundejerforeningen jvf. § 11.

§ 13. Ophævelse af lokalplan.

Den af Høje-Taastrup byråd den 11. november 1981 vedtagne lokalplan 2.09.1. samt den den 13. juni 1989 vedtagne lokalplan, 2.09.1.7. ophæves for det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 26. august 1997.

sign.

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 9. sept. 1997 under nr.: **20549**

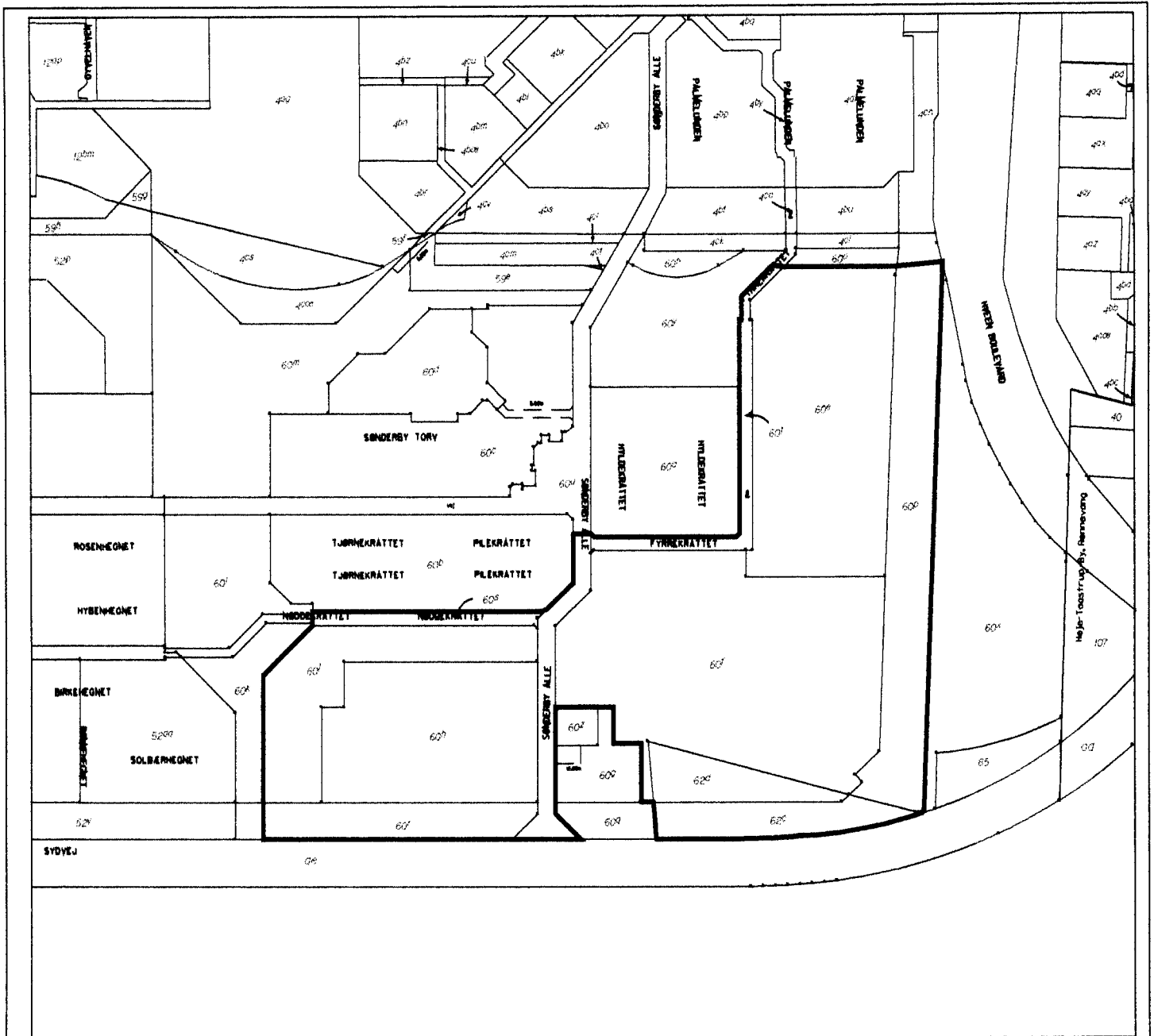
Tinglyst på matriklerne nr.:

60E, 60F, 60H, 60P, 60R, 60S, 60T, 60U, 60Æ-60AH,
60AK-60BS og 62C Høje Taastrup by, Høje Taastrup.

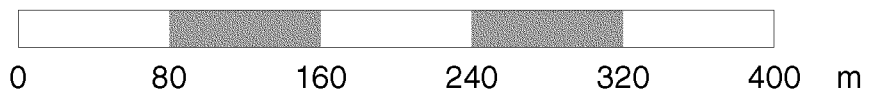
Retten i Taastrup den 17. sept. 1997


sign.:

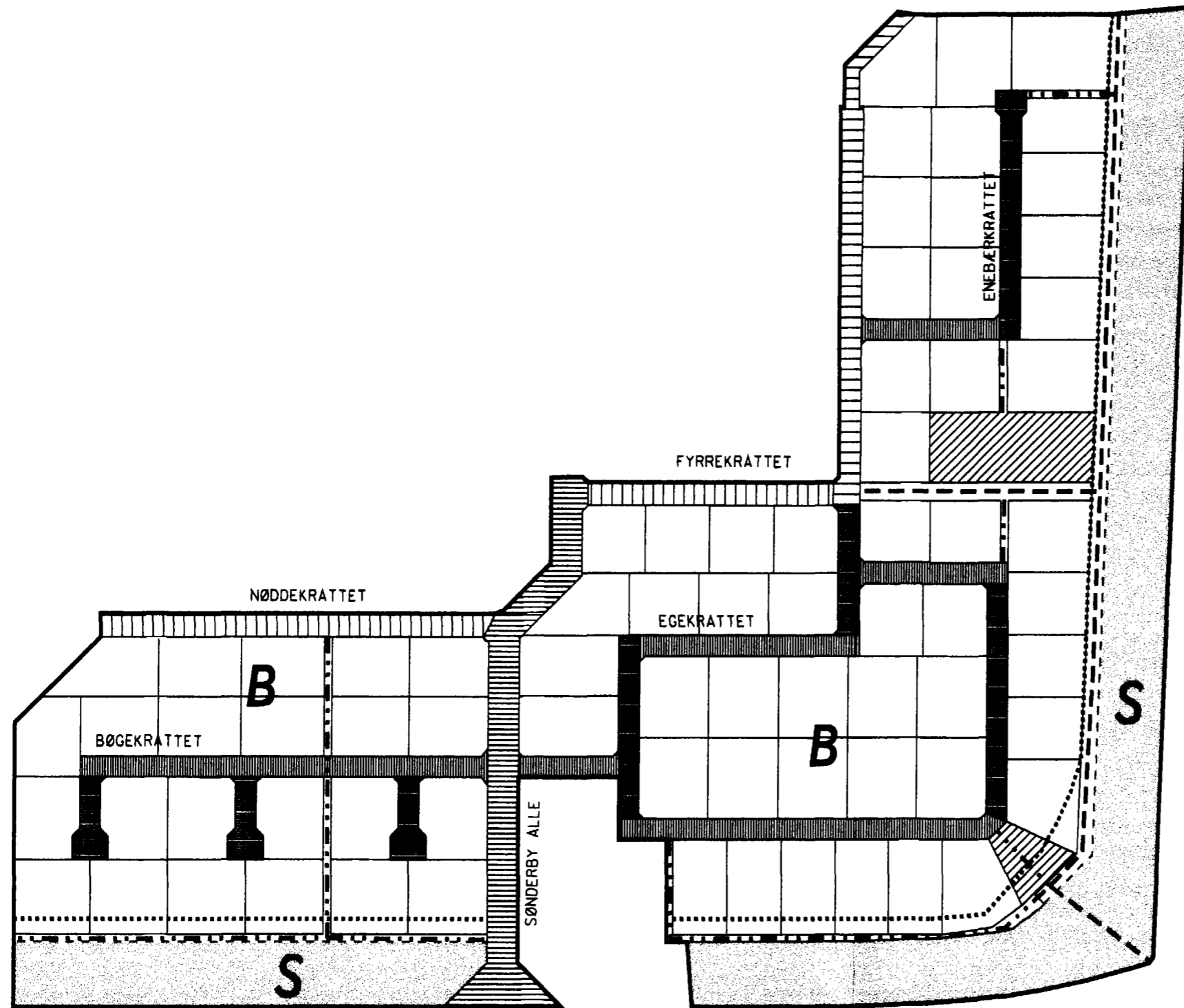
Else Jørgensen



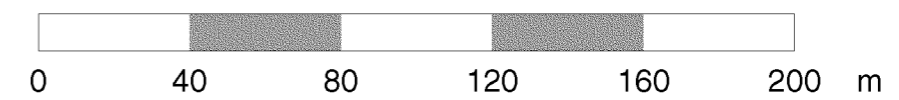
— Lokalplangrænse




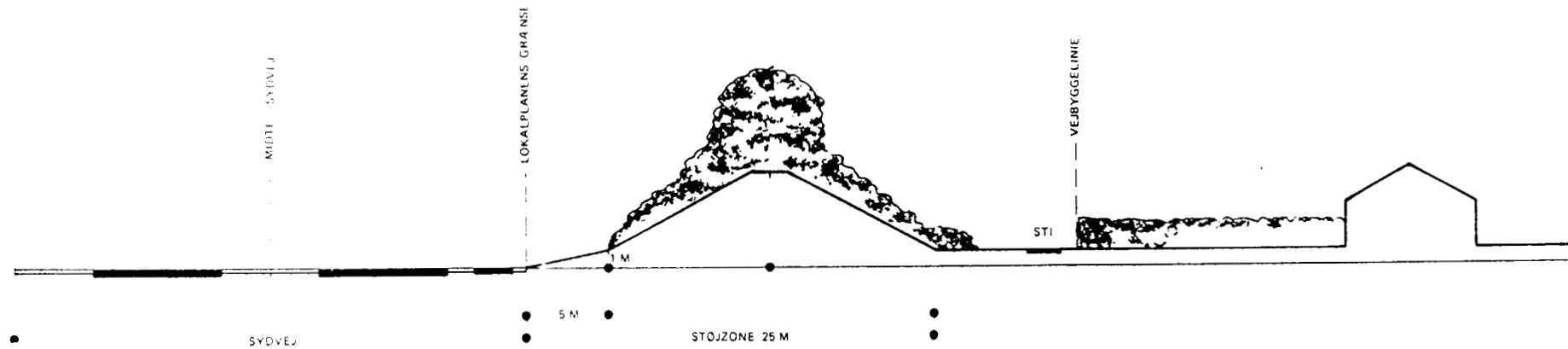
Korttitel: LOKALPLAN 2.09JJ2		Bilag I
Bynavn: Høje Taastrup	Af deling: plan-bygge-miljø	Dato: 17. apr. 1997
Jr.nr.: 901/3-0001	Målforshold 1:4000	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005




- Lokalplangrænse
- - - Grænse for delområde
- · · · St 3m
- · - · St 5-7m
- ▨ Adgangsvej
- ▤ Stillevej / sivevej
- ▧ Parcelhusvej
- ▩ Fælles areal
- ☁ Støjzone 25m
- · · · · Byggelinie mod overordenet vej

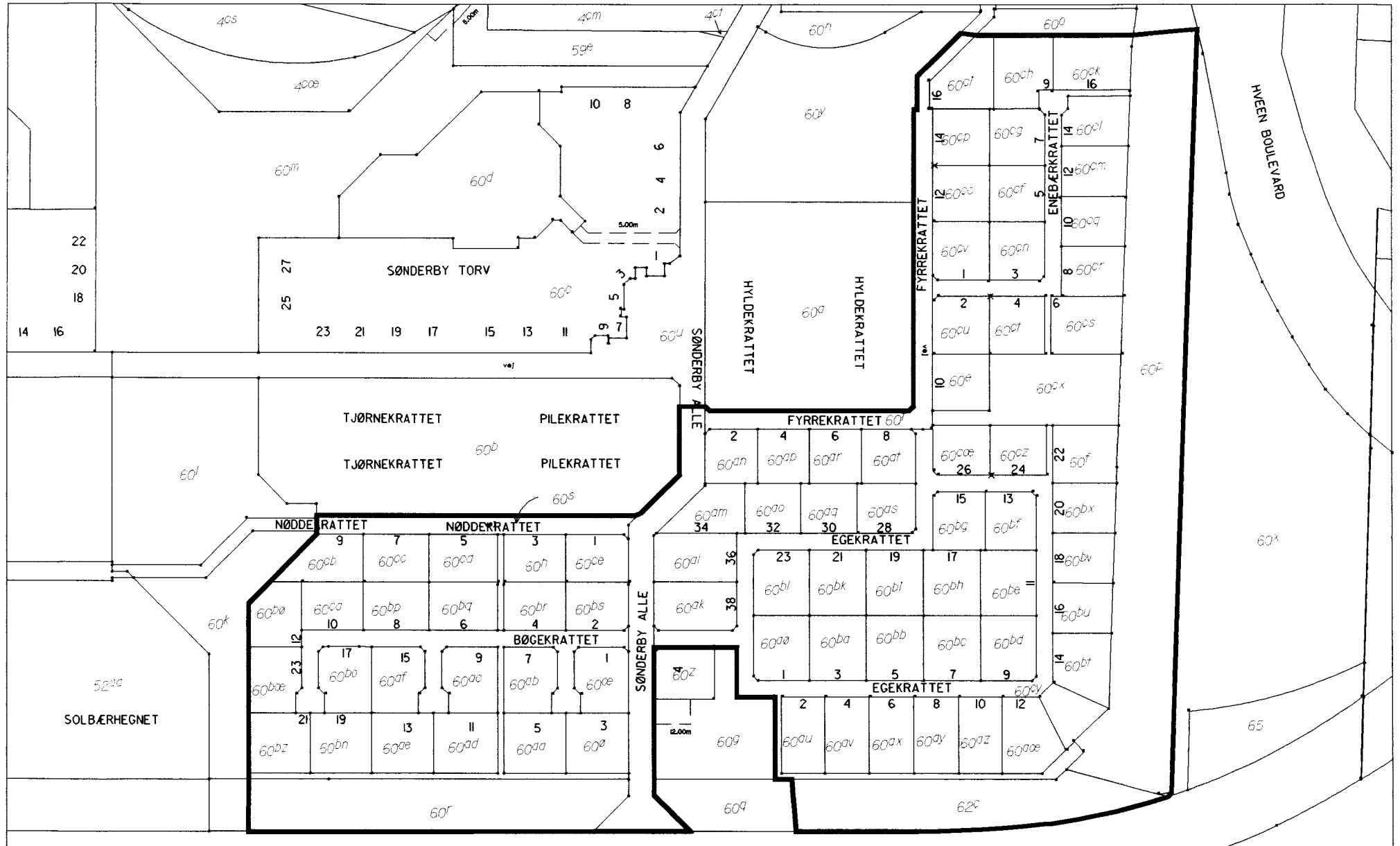



Korttitel: LOKALPLAN 2.09JJ2		Bilag 2
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Data: 29. apr. 1997
Jr.nr.: 901/3-0001	Målforshold 1:2000	Sign.:
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP	Tlf.: 4359 1000 Fax: 4359 1005



Bilag 3

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målehold	Konstr.	
		Tegn.		
Lokalplan 2.09.1.12 snit i støjvold mod Sydvej		Godk.		
		Stedingenier		
Rest.date		Tegn. nr.	901/3-0001	
Navn Indsiger		Repr.date		
Grundmateriale er udfærdiget af				



Korttitel: rev.matrikelplan med husnr.til Lokalplan 2.09.J12		
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Dato: 3.okt.1997
Jr.nr.:	Målforhold 1:2500	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005

