



Lokalplan nr. 2.09.1.3

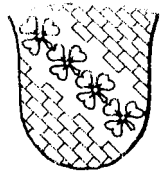
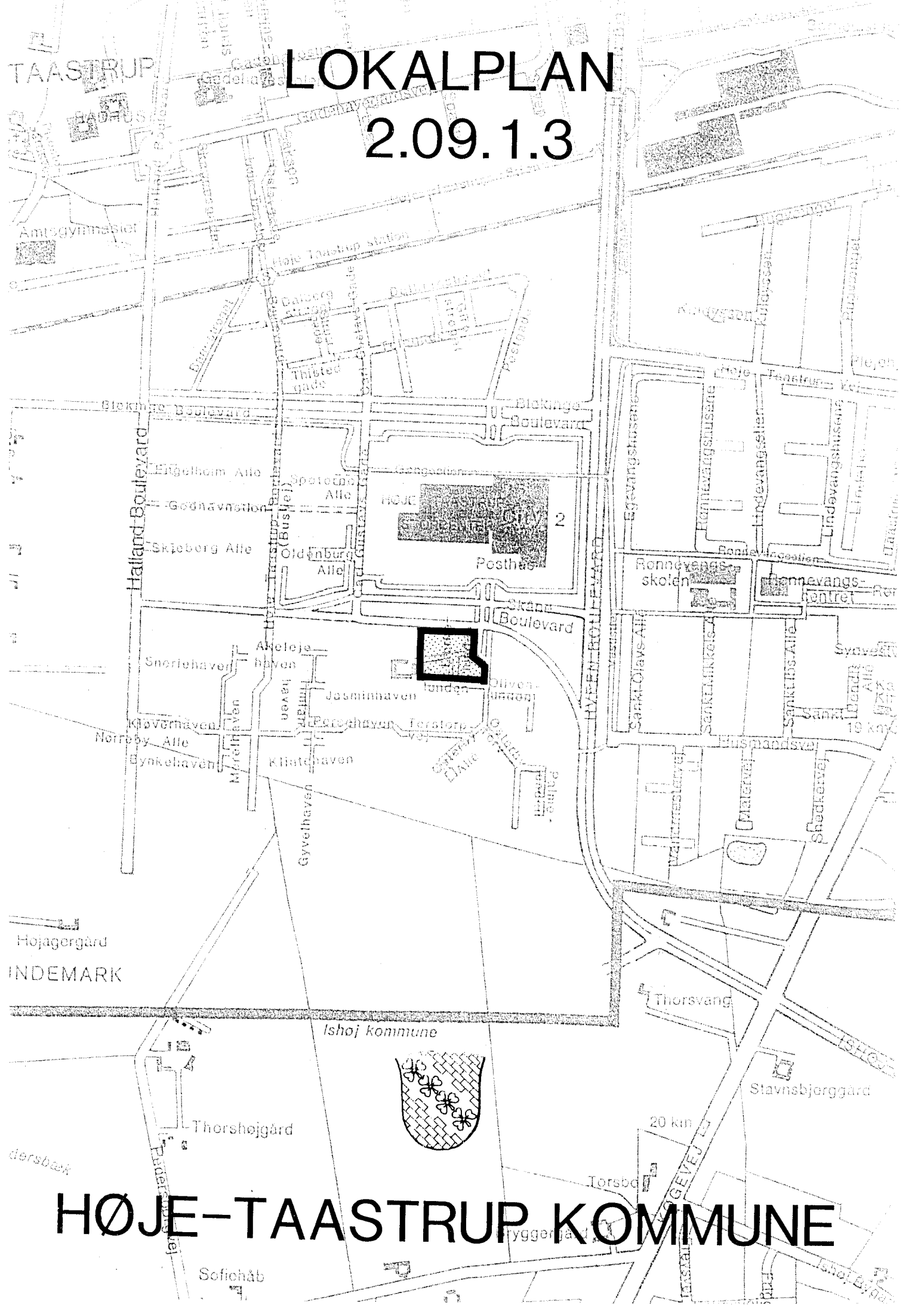
Torstorp Østerby - området vest for Østerby
Alle

Høje Taastrup By

Boligformål: Andelsboliger

17.04.1990

LOKALPLAN 2.09.1.3



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

HØJE - TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.09.1.3

Området er beliggende i den nord-vestlige del af torstorp Østerby.

50 tæt-lave boliger.

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**LOKALPLAN NR. 2.09.1.3****REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN****Indledning**

Lokalplan 2.09.1.3 omfatter den sidste ubebyggede del af den nordøstlige byenhed - Østerby - i Torstorp.

Hensigten med lokalplanen er at supplere og detaljere de rammebetonede bestemmelser i lokalplanerne 2.09.1 for hele Torstorp og 2.09.1.1 for Østerby, således at byggeri i området kan påbegyndes og byenheden færdiggøres.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er en del af Torstorp, som i kommuneplanen er udlagt til boliger, offentlige funktioner og grønne områder.

Torstorp ligger umiddelbart syd for City 2 og Høje Taastrup Byens 2. etape. Allerede i dag er der en koncentration af butikker og arbejdspladser umiddelbart nord for Torstorp, og på længere sigt vil der ske en stor tilvækst i antallet af arbejdspladser.

Torstorp er i planlægningen forbundet med Høje Taastrup Banegård via et net af stier og en særlig busvej. Fra banegården er der busforbindelser til det meste af Storkøbenhavns Vestegn og togforbindelse til hele landet.

Torstorp ligger således centralt placeret i forhold til kollektiv trafik, arbejdspladser og butikker. Da flere motorvejsstrækninger løber gennem kommunen, er de individuelle trafikmuligheder også gunstige.

For Torstorp området som helhed foreligger der en rammelokalplan - lokalplan nr 2.09.1 - som opdeler området i fire byenheder. Mellem byenhederne ligger der grønne kiler ind til en samlet bygrønning i midten. Langs omgivende veje er der udlagt areal til beplantede støjzoner.

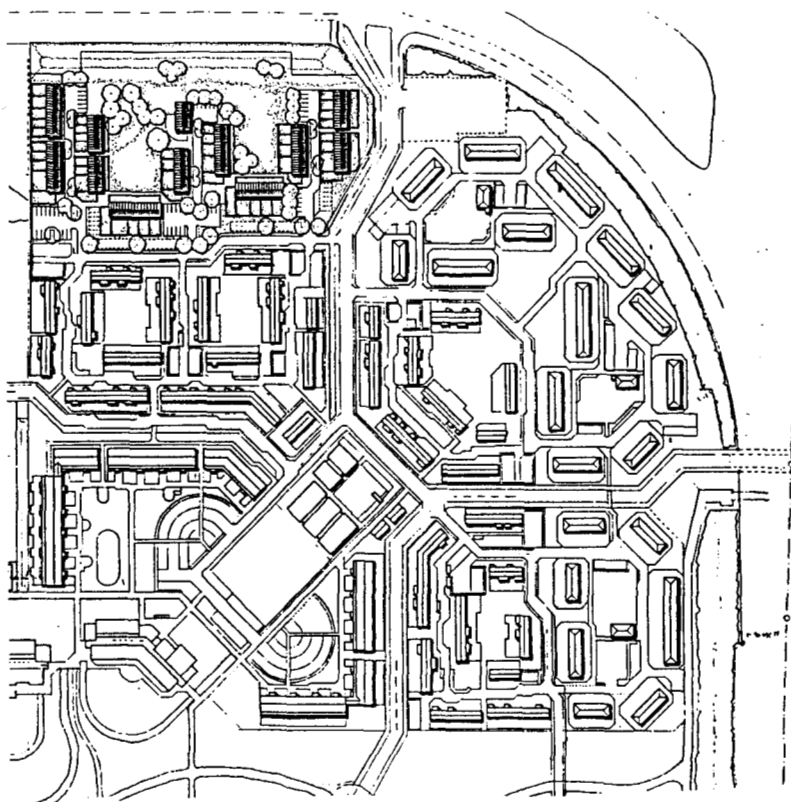
I midten af hver af de fire byenheder er der et bytorv med busstoppested. Bustraceen fra banegården fortsætter rundt i Torstorp, således at den kollektive trafik får gunstige vilkår inden for området. I hver byenhed er der udlagt areal til børneinstitutioner og mellem de to nordlige byenheder er en skole under opførelse.

I Torstorp bliver der et alsidigt udbud af boligtyper og boligformer. Der bliver etageboliger, tæt-lav og parcelhuse - der bliver små boliger og store boliger - der bliver ældreboliger og ungdomsboliger - der bliver lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger.

Rammelokalplanen for hele Torstorp er fulgt op af en lokalplan for den nordøstlige byenhed - Østerby. Denne lokalplan - 2.09.1.1 - fastlægger detaljerede bestemmelser for for bebyggelsen nærmest bytorvet og bygrønningen. Yderligere en lokalplan - 2.09.1.2 - fastlægger bestemmelser for arealer ud mod Hveen Boulevard.

Nærværende lokalplan afslutter således lokalplanlægningen i Østerby, og lægger samtidig op til en afslutning af byggeriet i byenheden, idet de øvrige arealer er bebygget i overensstemmelse med de foreliggende lokalplaner.

Den anden nordlige byenhed - Nørreby - er ligeledes ved at være færdigbygget.



Lokalplanområdet og Østerby

For de to sydlige byenheder ligger der en samlet lokalplan og byggeriet i Vesterby forventes igangsat i løbet af kort tid.

Når Torstorp er færdigudbygget vil der ialt være ca 1650- 1700 boliger - fordelt på de fire byenheder, som igen vil være opdelt i mindre kvartersenheder.

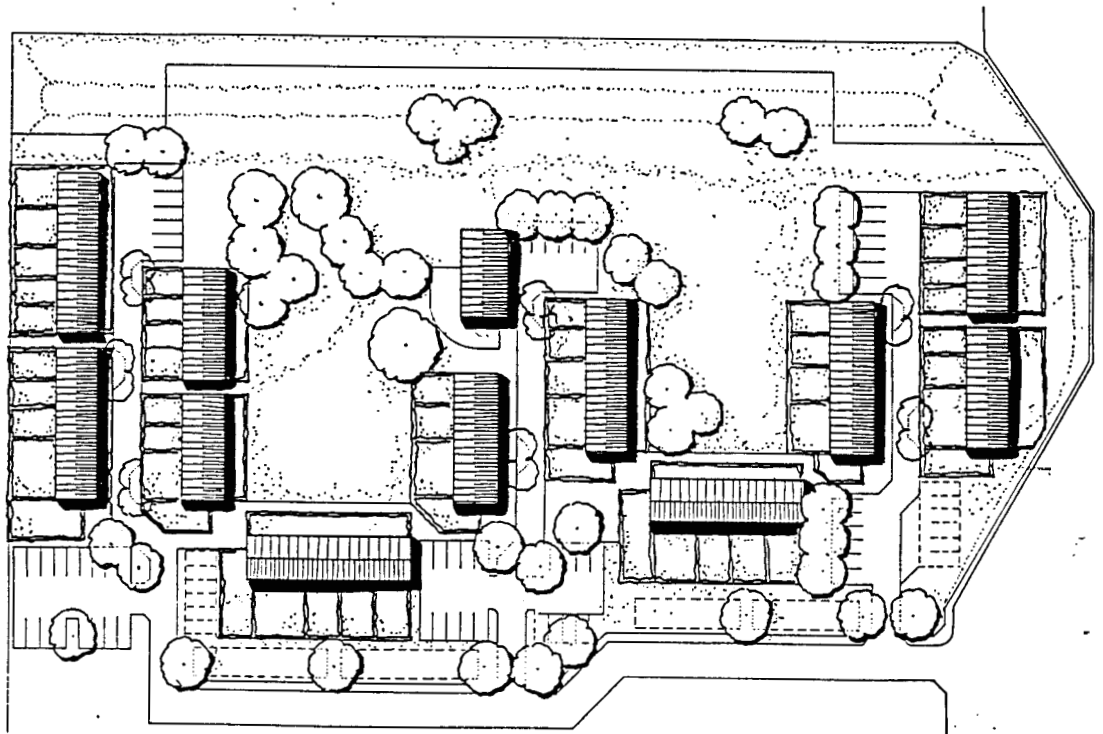
Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager. Bebyggelsen udformes som række- eller kædehuse med små individuelle haver. Herudover udlægges et stort samlet grønt område.

Der kan opføres ca. 50 boliger og et fælleshus. Der foreligger planer om at opføre en andelsboligbebyggelse.

Bebyggelsen opføres langs tre stikveje ind i området og langs en eksisterende vej i områdets sydskel. Bebyggelsesplanens udformning er udsprunget af et ønske om at bevare en væsentlig del af den eksisterende beplantning i området.

Med planens udformning kan den eksisterende beplantning og den eksisterende jordvold mod Skåne Boulevard indgå i et stort grønt område. Planen indeholder bestemelse



Illustrationsplan

om, at det grønne område skal afskærmes mod Skåne Boulevard med tæt beplantning og hegn, således at legende børn ikke kommer ud på vejen.

Lokalplanen udlægger areal til 32 parkeringspladser til bebyggelsen syd for lokalplanområdet. Pladserne anlægges som en græsribat, idet der alene er tale om et reserveudlæg. Herudover udlægges areal til 1,5 bilplads pr. bolig, hvoraf 1 plads kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen.

Parkeringspladserne er placeret således, at der i princippet er balance omkring hver af de tre stikveje.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenne og grundejerforening for hele Torstorp.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 kommuneplanlovens § 34 er der mulighed for at ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

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

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven
(lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985)
fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1
nævnte område:

§ 1. Lokalplanens område

Lokalplanen gælder for et område, der er afgrænset som vist på vedlagte kortbilag nr. 901/6-1-1, og omfatter matr. nr. 5h og 5ah Høje Tåstrup By, Høje Tåstrup, samt alle parceller, som efter den 1. september 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanen en mindre del af matr. nr. 4bx, som i anden lokalplan er udlagt til vej.

§ 2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er - inden for det i § 1 nævnte område - at supplere og detaljere bestemmelserne i lokalplan 2.09.1, der udlægger Torstorp som et byområde med boliger af varierende art, offentlige funktioner og grønne områder.

Lokalplanen supplerer således med bestemmelser om bebyggelsens udformning og beliggenhed, udformning af trafiksystem og beliggenhed af fri- og opholdsarealer.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og gårdhuse eller lignende med små individuelle haver).
- 3.2 Det skal være tilladt at drive sådanne erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder, under forudsætning af,
 - at det sker med byrådets godkendelse,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at bebyggelsens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for omkringboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning kan kun finde sted, såfremt det ikke strider mod lokalplanens intentioner - herunder fælles drift, vedligeholdelse og anvendelse af fællesarealer - og kun med byrådets særlige tilladelse.
- 4.2 Matr. nr. 5ah kan tilskødes grundejerforeningen for Torstorp.

§ 5. Trafiksystemet

- 5.1 Der udlægges areal til de på kortbilag nr. 901/6-1-2 viste veje, stier og parkeringspladser med de i punkterne 5.2 - 5.6 nærmere fastlagte bestemmelser.
- 5.2 Tre stikveje med et udlæg på 5 meter. Kørebane udføres i 3-5 meter med skiftevis indsnævring i siderne efter principperne i tegningsbilag A og efter intentionerne i færdselslovens § 40.
- 5.3 Adgangsstier med et udlæg på mindst 2 meter.
- 5.4 Der udlægges areal til 32 parkeringspladser som reserve for den syd for lokalplanområdet liggende bebyggelse. Disse pladser udlægges langs og betjenes fra Cederlunden.
- 5.5 Herudover udlægges der areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf der skal være anlagt mindst 1 plads pr. bolig ved bebyggelsens ibrugtagen.
- 5.6 De i punkterne 5.4 og 5.5 omhandlede parkeringspladser skal have en beliggenhed som vist på kortbilaget, idet de med særlig signatur angivne pladser skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen.

Parkeringsudlæg med signaturen "U1" er forbeholdt bebyggelsen syd for Cederlunden, mens udlæg med signaturen "U2" er forbeholdt lokalplanområdets bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens omfang og beliggenhed

- 6.1 Bebyggelsen skal opføres ud fra en samlet plan i overensstemmelse med intentionerne i vedlagte illustrationsplan - kortbilag nr 901/6-1-3.
- Opføres bebyggelsen i etaper, skal hver etape udgøre en samlet og afsluttet helhed.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 30. Ved beregning af byggeretsareal indgår områdets andel af den i lokalplan 2.09.1 fastlagte fælles bygrønning, således at der i området som helhed kan opføres 5593 m² etageareal.
- 6.3 Bebyggelsen skal - med undtagelse af eventuelt overdækkede parkeringspladser - opføres inden for de på kortbilag nr. 901/6-1-2 viste felter for bebyggelse, skure og individuelle haver.
- Herudover kan der etableres et fælleshus inden for det på kortbilaget med særlig signatur viste felt.
- 6.4 De på kortbilag nr. 901/6-1-2 viste felter til bebyggelse skal udfyldes helt med bebyggelse i felternes længderetning, idet der dog kan tillades én åbning på op til 5 meter i hvert felt (jfr. illustrationsplanen).
- 6.5 Bebyggelsen skal have en afstand til de udlagte veje på mindst 3 meter - bestemmelsen gælder ikke skure, udvendige trapper og fælleshus.
- 6.6 Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.
- 6.7 Når de i punkterne 6.3 - 6.6 nævnte bestemmelser er overholdt, skal bygningsreglementets bestemmelser om højdegrænseplaner og afstand mellem bygninger inden for området ikke være gældende.
- 6.8 Inden for området må boligtalet ikke overstige ca. 50.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens ydre skal have et helhedspræg med materialer, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

- 7.2 Udvendige bygningssider skal udføres i gule tegl eller tegllignende materialer suppleret med træ- og glaspartier - jfr. iøvrigt principperne i tegningsbilag B.
- 7.3 Bebyggelsen skal have ensartede taghældninger på mellem 20 og 35 grader.
- 7.4 Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden kan - med byrådets særlige godkendelse - fraviges, når dette sker med henblik på at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.
- 7.5 Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets samtykke.
- 7.6 Opsætning af TV-antennener må ikke finde sted.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der udlægges arealer til velbeliggende og velbeskyttede lege- og opholdsarealer svarende til mindst 100% af etagearealet.
- Arealerne udlægges dels som individuelle haver, dels som fællesarealer.
- 8.2 Udover individuelle haver inden for de på kortbilag nr. 901/6-1-2 viste zoner for bebyggelse og haver kan der ved de på kortbilaget med særlig signatur viste områder anlægges haver til gavllejligheder på første sal.
- 8.3 Fælles opholdsarealer udlægges med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 901/6-1-2.
- Der kan foretages terrænreguleringer ved den store jordvold mod Skåne Boulevard, således at volden på naturlig måde indgår i et samlet grønt område.
- Udformningen af det grønne område skal iøvrigt respektere den på kortbilaget viste vejudvidelseslinie (arealreservation til en eventuel stirampe) i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.
- 8.4 Jordvoldens skråning mod Skåne Boulevard skal forsynes med en tæt beplantning, og der skal etableres et hegn, som på forsvarlig vis sikrer, at legende børn ikke kan komme ud på vejen.
- 8.5 De på kortbilag nr. 901/6-1-2 med særlig signatur markerede træer skal søges bevaret og indpasset i en plan for de grønne områder.

- 8.6 Ved anlæg af udlagte parkeringspladser langs den eksisterende vej syd for lokalplanområdet skal der opsættes et hegn på ca 1,2 meter, som skærmer bebyggelsen mod lysgener fra ind- og udkørende biler.
- 8.7 Der skal afsættes fornødent areal til stativer/containere for indsamling af genbrugsmaterialer (papir/pap, glas), husholdningsaffald og storaffald.
- 8.8 Beplantning, belægning og belysning skal iøvrigt ske ud fra en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

§ 9. Grundejerforening

Grundejere i området skal være tilsluttet grundejerforeningen for Torstorp - jfr. lokalplan 2.09.1.

§ 10. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

Bestemmelser i lokalplan 2.09.1 og 2.09.1.1, som måtte stride mod bestemmelser i nærværende lokalplan ophæves.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i punkterne 11.2 - 11.9 anførte betingelser er opfyldt.
- 11.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (fjernvarme).
- 11.3 Den enkelte bolig skal tilsluttes det eksisterende fælles antenneanlæg i Torstorp.
- 11.4 I området skal der etableres vandforsyningsledning og separeret kloaksystem.
- 11.5 De i punkt 5.5 anførte parkeringspladser skal være anlagt.
- 11.6 Anlæg af de i punkt 8.3 anførte fælles grønne områder og det i punkt 8.4 anførte hegn mod Skåne Boulevard skal være sikret i form af deklaration, garanti eller anden af byrådet godkendt form.
- 11.7 Genbrugsforholdene som anført i § 8.7 er tilgodeset.

- 11.8 Bebyggelsen skal være tilsluttet den i § 9 omtalte grundejerforening.
- 11.9 Fælleshus for bebyggelsen skal være etableret.

§ 12. Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 20. februar 1990.

Anders Bak
borgmester

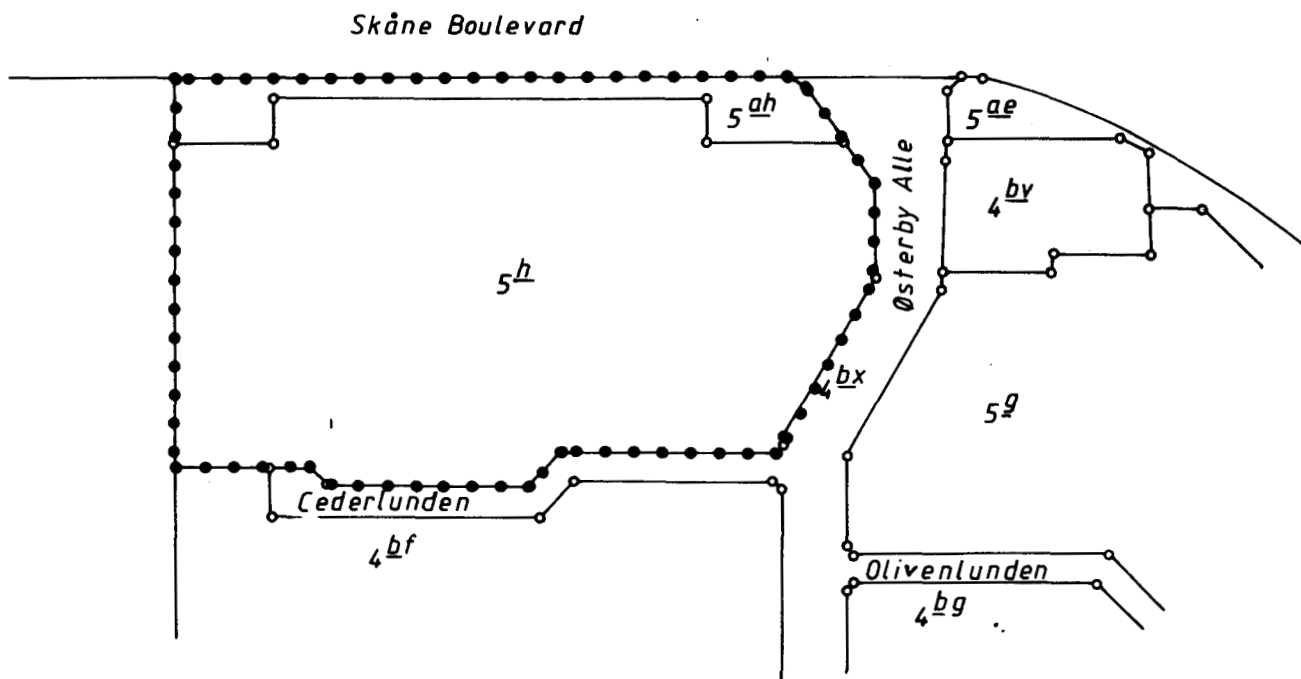
/

Børge Romme
stadsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN
17.04.90 04634
RETTEN I TÅSTRUP
LYST.AKT. E NR. 669


Lyst på hele matr.nr. 5 h, 5 ah og 4 bx
Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup.

Merete Bruun
oass.

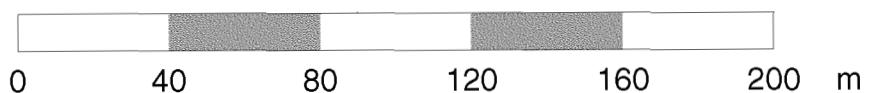


..... Lokalplangrænse

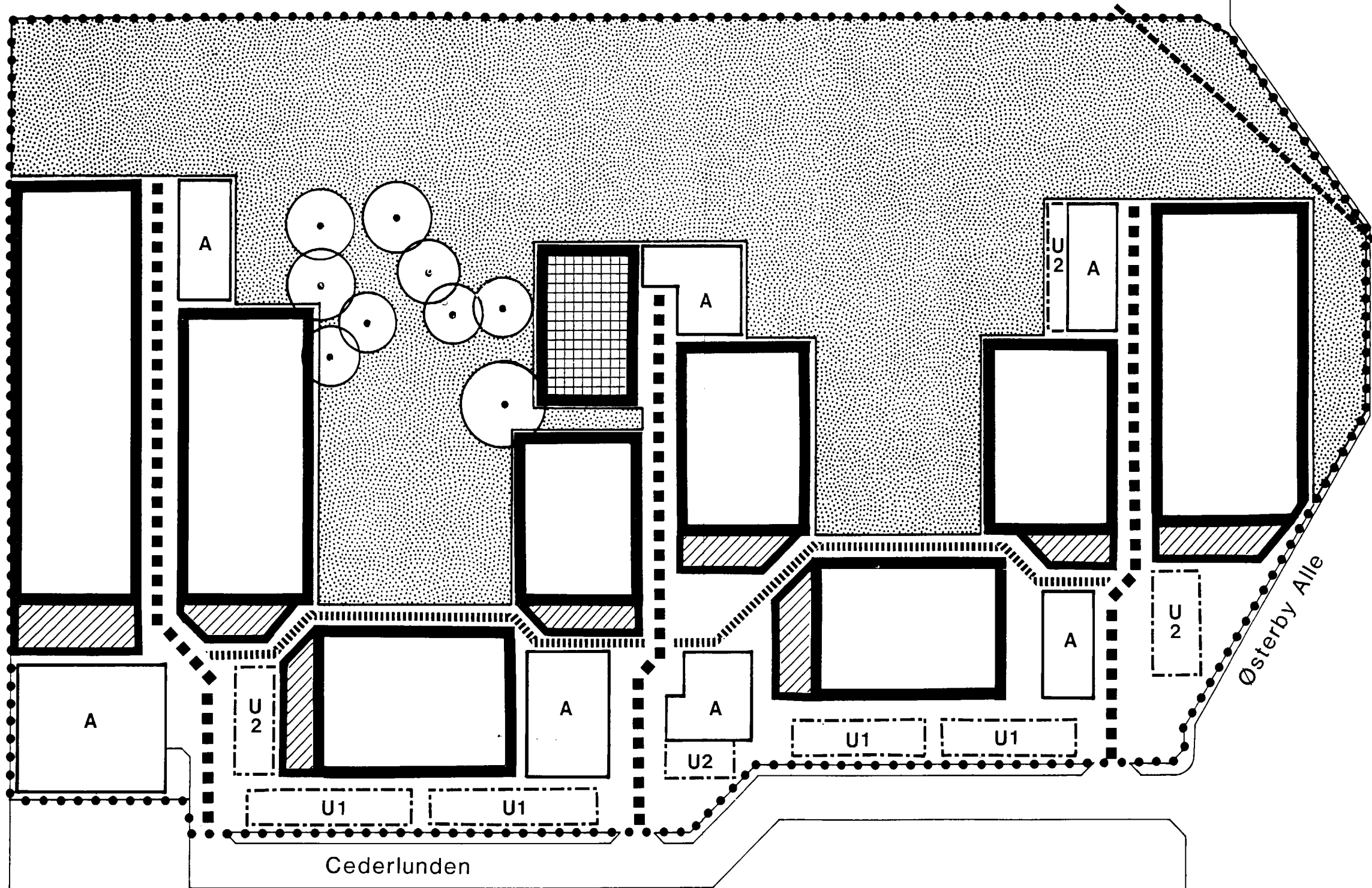
Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Kontor:
		Tegn. nr. 901/6-1-1	Byggh. nr. 901/6-1-1
Lokalplan 2.09.1.3		Målestok	1:2000
Matrikelplan		Tegn. nr.	901/6-1-1
Rest. dato		Repro. dato	
Planen indstiller Grundmaterialet er udfærdiget af			


Matrikelbetegnelser er a jour pr. 11.9.89



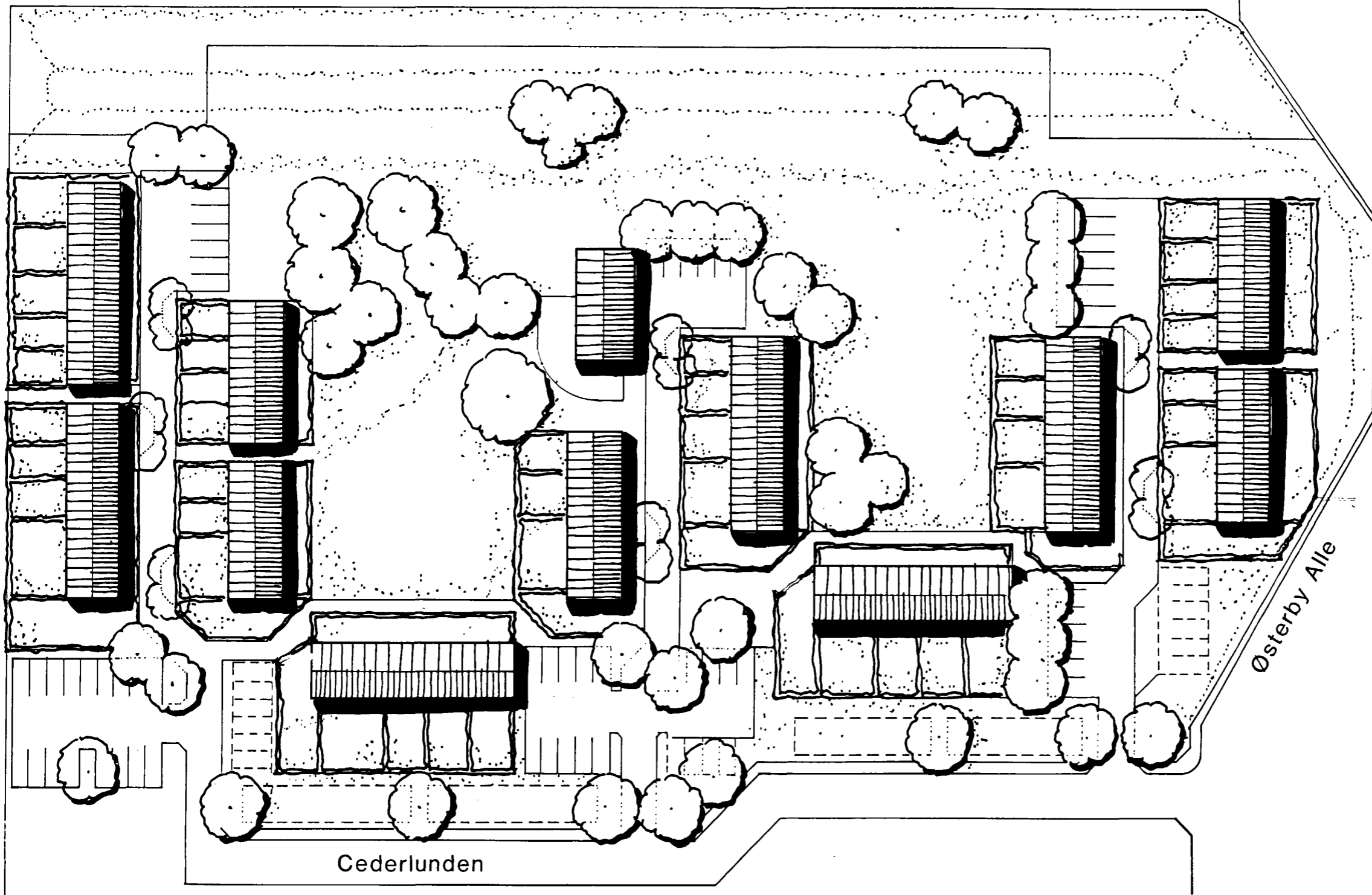
Skåne Boulevard




- ● ● Lokalplangrænse
- ▭ Felt for placering af bebyggelse, skure og haver
- ▭ Felt for placering af fælleshus
- ▨ Felt for placering af have til 1. sal
- ▤ Fælles grønt område
- ▭ A Parkering, anlæg
- ▭ U Parkering, udlæg
- ■ ■ Stikvej
- ||||| Adgangssti
- — — — — Vejudvidelseslinie
- ● Bevaringsværdigt træ

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstn.
		Tegn. nr. 901/6-1-2	Stadsingeniør
Lokalplan 2.09.1.3 <i>Arbejdsplan</i>		Tegn. nr.	901/6-1-2
Repr. dato Planen indeholder Grundmateriale er udfærdiget af		Repr. dato	

Skåne Boulevard



		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
<i>Lokalplan 2.09.1.3</i>		Måforhold	Konstr.
<i>Illustrationsplan</i>		Tegn.	2018/6/16
		Godk.	10/1
		<i>Bolette Møller</i> Borgermester	
Rest. dato		Tegn. nr.	90116-1-3
Planen indeholder		Repr. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af			