



Lokalplan nr. 2.09.1.4

Torstorp Vesterby

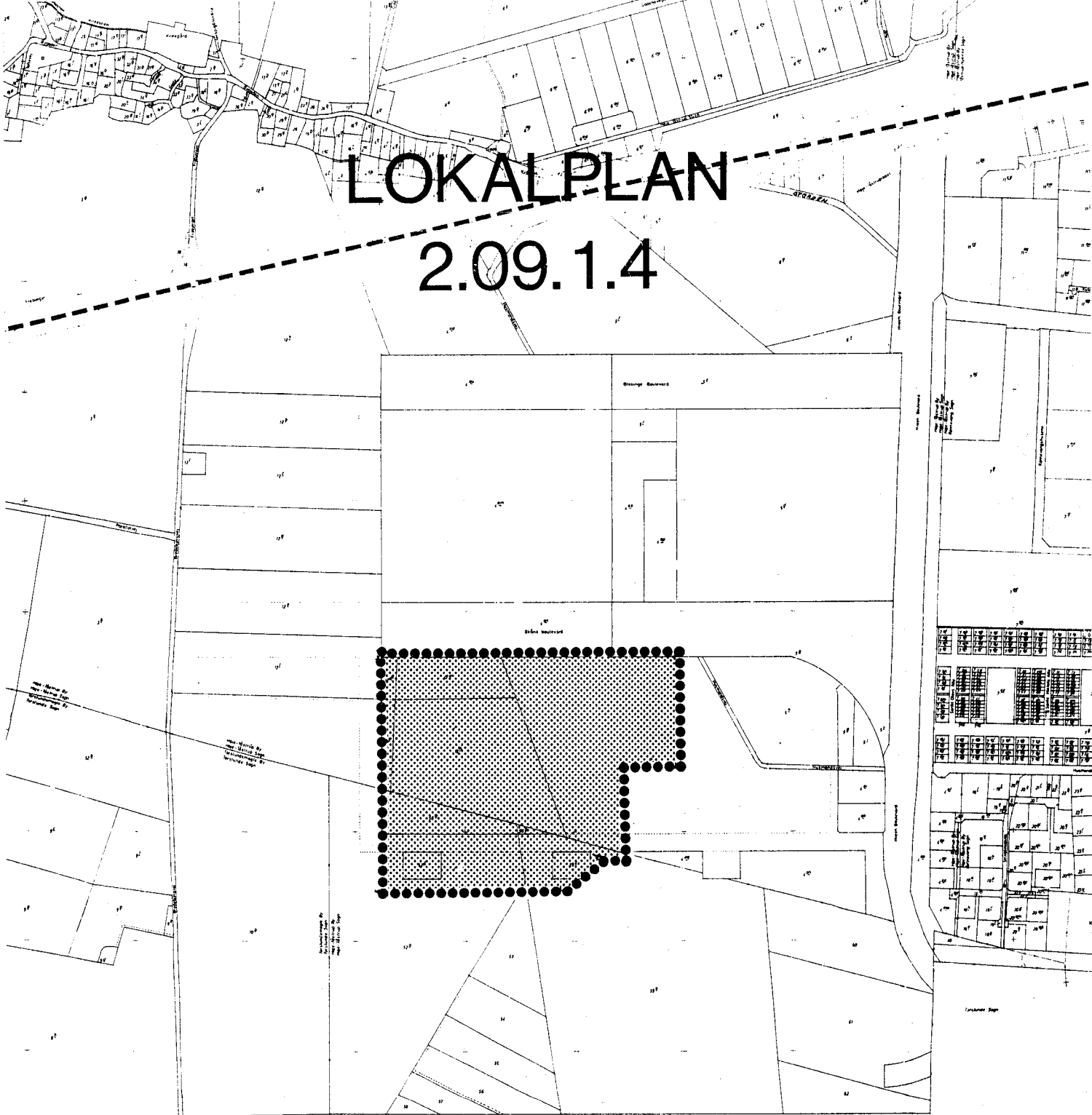
Høje Taastrup By

Boligformål - etageboliger og tæt/lave boliger

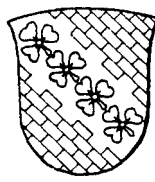
13.08.1985

LOKALPLAN

2.09.1.4



Tekniker: Søren



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

2.09.1.4

NORDVESTLIGE DEL AF TORSTORP-OMRÅDET - NØRREBY
ETAGE- OG TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE

Høje-Taastrup kommune

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

INDLEDNING

Lokalplan 2.09.1.4 omfatter den nordvestlige del af Torstorpområdet.

Hensigten med lokalplanen er at supplere og detaljere bestemmelserne i den tidligere lokalplan 2.09.1 for hele Torstorpområdet, således at byggeriet i byenhed 2 (Nørreby) kan påbegyndes.

Byrådet har tidligere vedtaget, at der i Nørreby både skal bygges almennyttige boliger og private ejerboliger. Med denne lokalplan kan det påtænkte almennyttige byggeri påbegyndes.

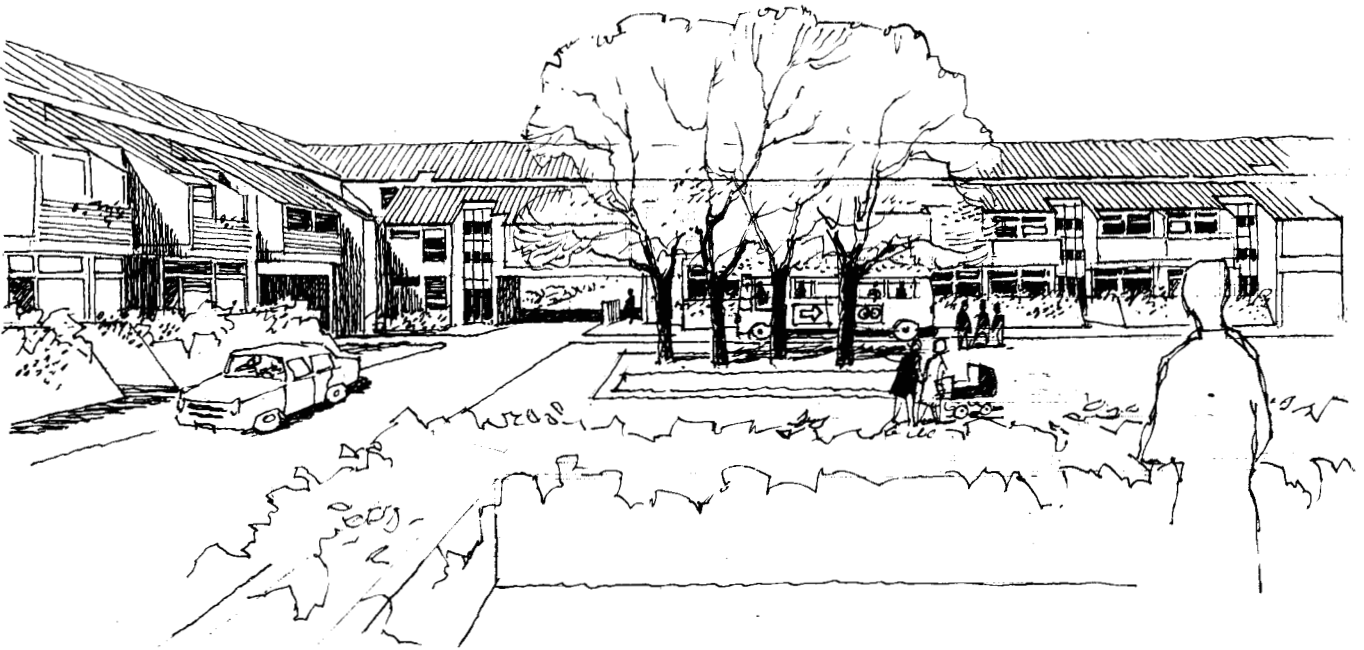
Opførelsen af det private byggeri forudsætter derimod, at der udarbejdes supplerende lokalplaner, som på tilsvarende måde fastlægger de detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering på grunden m.m.

Lokalplanens forhold til anden planlægning - herunder regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og den såkaldte strukturplan for Torstorp - er nærmere beskrevet i lokalplan 2.09.1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen følger de tidligere besluttede retningslinier for, hvordan byenheden skal opbygges. Den omfatter således etageboliger, tæt-lavt byggeri og arealreservationer til offentlige formål. I tilknytning til boligbebyggelsen kan der opføres fælleshuse med diverse fritidsfaciliteter, vaskeri o.lign.

Byenheden er bygget op omkring et bytorv, en centralt beliggende, bymæssigt formet plads, hvor bussen stopper. Herfra er der adgang til de omliggende bolig- og institutionsområder. På bytorvet reserveres areal til et større fælleshus. Der kan desuden opføres mindre pavillonbygninger til detailhandel og lignende.



Etagehusbebyggelsen om torvet

Trafikken til og fra området sker primært via en adgangsvej med forbindelse til Halland Boulevard og via en bustrace med forbindelse til den kommende banegård i Høje-Taastrup. Bustraceen fortsætter rundt i Torstorp med forbindelse til de øvrige byenheder. Herudover er der stillevejsforbindelse til Østerby og en "sivevej" til den endnu ikke detailplanlagte Vesterby.

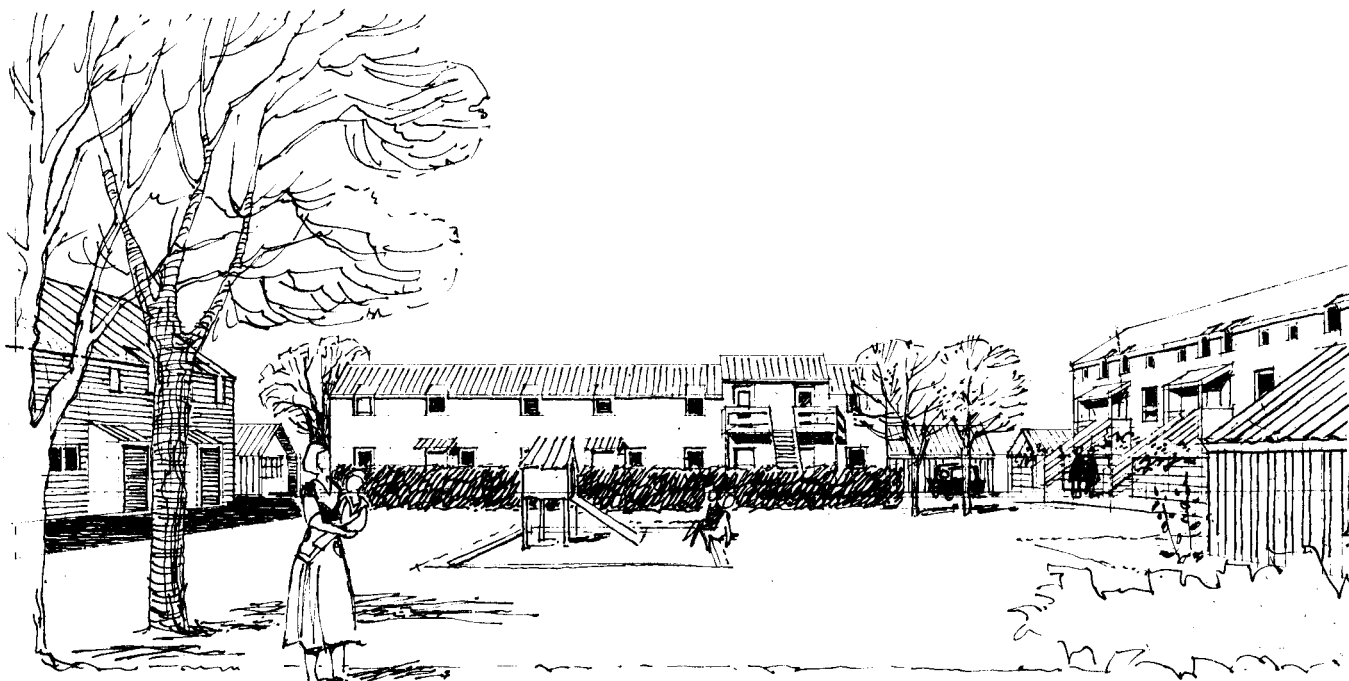
Det underordnede trafiksystem i byenheden er baseret på et antal stilleveje og nogle adgangsstier ind i bebyggelsen. Stisystemet er tilpasset kommunens overordnede stiplanlægning, således at der for de svagere trafikanter er trafiksikre forbindelser ud og ind af byenheden.

Mellem bebyggelsen og de omgivende veje er der i lokalplanen fastlagt en støjzone. Beregninger viser, at de gældende normer for reduktion af trafikstøj vil kunne overholdes alene gennem en afstandsdæmpning. Lokalplanen forudsætter derfor ikke, at der etableres støjvolde, men den åbner mulighed for en yderligere sikring ved, at eventuel overskudsjord kan deponeres i støjzonen. Støjzonen kan iøvrigt anvendes til parkering og supplerende friarealer.

Nørreby ligger mellem den integrerede centerbebyggelse syd for den kommende station og det øvrige Torstorp. Det er i den tidligere udarbejdede strukturplan for hele Torstorp fastlagt, at Nørreby skal udformes som et bindeled mellem de to bebyggelser. Herved bliver bebyggelsen i Nørreby tættere end i de øvrige byenheder, og bolig-tallet bliver større. Efter lokalplanen vil bebyggelsesprocenten for Nørreby som helhed dog ikke kunne overstige 35.



Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at lege- og opholdsarealer skal være af en størrelsesorden, som mindst er lige så stor som det samlede etageareal. I praksis vil friarealerne dog være væsentlig større. Friarealerne skal udformes dels som nære opholdsarealer i tilknytning til boligbebyggelsen - herunder individuelle haver - og dels i form af et større samlet areal, der er en del af den store bygrønning, som er fælles for hele Torstorp.

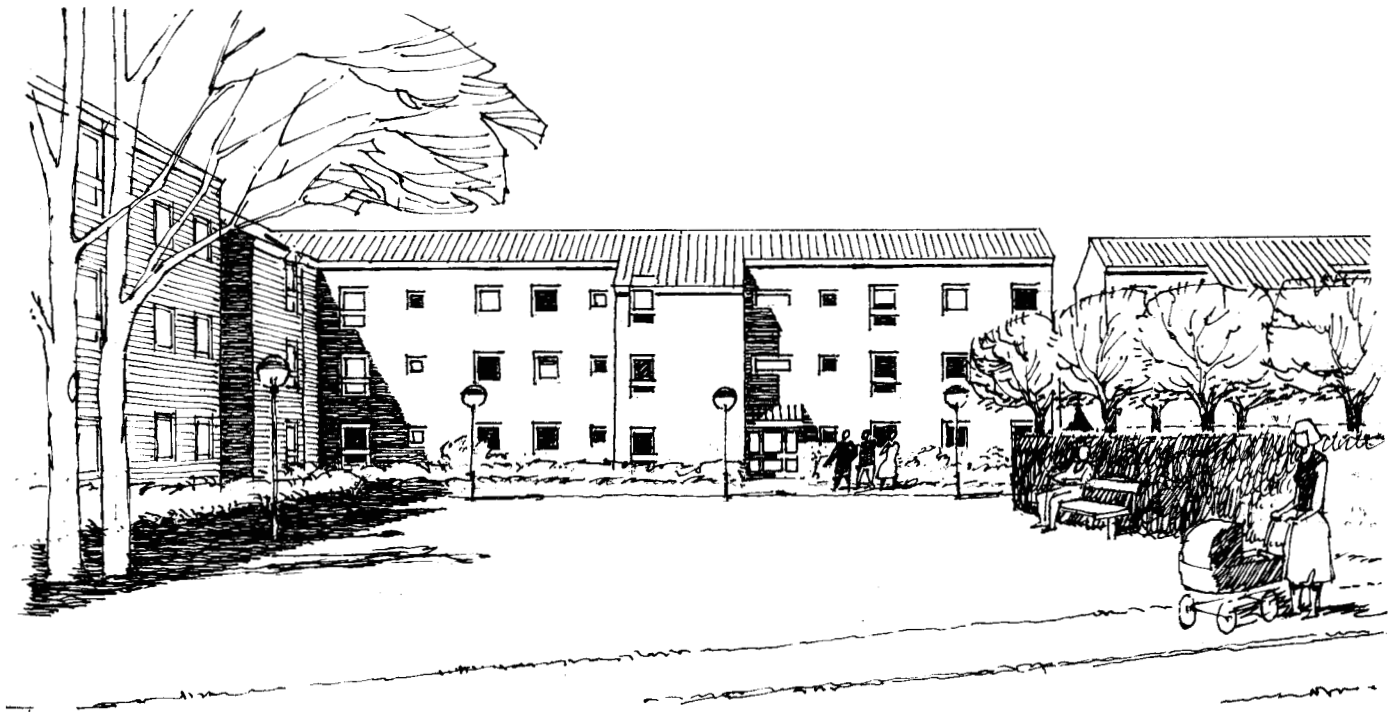


Tæt-lav gruppebebyggelse

Lokalplanens arealreservationer til offentlige formål skal tilgodesee behov for skoleidrætsanlæg, børneinstitutioner, ældreformål o.l.

For den del af Nørreby, som i henhold til byrådets tidligere vedtagelse kan benyttes til almennyttige boliger, er et konkret byggeprojekt under udarbejdelse. Det indeholder 385 boliger med et varieret udbud af boliger i forskellige typer og størrelser, heraf 34 ungdomsboliger. Det samlede etageareal til boliger udgør ca. 30.000 m², således at bebyggelsesprocenten under ét udgør ca. 35.

Den højeste del af bebyggelsen, som må opføres i op til 3 etager, er placeret om bustraceen, bytorvet (som det centrale samlingssted) og i den sydøstlige del af området, hvor bebyggelsen åbner sig mod (og kan drage nytte af) den planlagte bygrønning.



Etagehuskvarteret ved bygrønningen

Den vestlige del af området, som ikke er omfattet af det pågældende projekt, skal efter byrådets beslutning anvendes til privat byggeri. (Som nævnt kan denne del af området, der også omfatter et offentligt område til ældreformål først bebygges efter en ny supplerende lokalplanlægning).

Til projektet for de almennyttige boliger hører et centralt placeret fælleshus (og 3 decentrale fælleshuse i boligkvarteret), varmevekslercentral, materielgård og et begrænset antal holdepladser for lastbiler. Varmevekslercentralen skal forsyne hele Nørreby med fjernvarme. Forsyningen til varmeveksleren sker fra den kommunale fjernvarmeforsyningsledninger.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens §31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende 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. For de arealer, der er udlagt til offentlige formål, gælder, at ejerne efter lovens §32 under visse forudsætninger kan forlange, at kommunen mod erstatning overtager ejendomme.

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 eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 1.1. nævnte område.

1. LOKALPLANENS OMRÅDE

- 1 Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 901/7-1-1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 12 h, 12 m, 12 n, 12 o, 52 b, 52 c og 59 b; samt dele af matr. nr.e. 4 al, 52 a, 53, 59 a og 59 c alle af Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, samt alle parceller, der efter den 12. december 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2 Området består af de på kortbilag 901/7-1-2 viste delområder:
 - Delområde B4A anvendes til etageboligbebyggelse.
 - Delområderne B1A, B2A og B3A anvendes til blandet etageboligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshuse.
 - Delområderne B2B og B3B anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
 - Delområde B4B anvendes til "bytorv" og fælleshus for bydelen.
 - Delområderne B3C, B4C, B4D og B1B anvendes til offentlige formål (ældreboliger, børneinstitutioner og skole).
 - Delområde G2B anvendes som fælles friareal (bygrønning).
 - Delområde G1B anvendes som støjzone, supplerende friareal og parkering.

Lokalplanens formål er at supplere og detaljere bestemmelserne i lokalplan 2.09.1 forsåvidt angår byenhed 2 (Nørreby).

Lokalplanen fastlægger således de samlede retningslinier for byenhed 2, herunder:

- den indbyrdes placering af boligområder og områder til offentlige formål;
- udformning af et vej- og stisystem, der specielt tilgodeser hensynet til den kollektive trafik, cyklister og fodgængere og legende børn;
- bebyggelsens udformning og placering på grunden;
- udformning og beplantning af udendørs opholds- og friarealer;

- 1 Der udlægges areal til de i pkt. 3.1 - 3.9 nævnte formål, alle med en beliggenhed og udstrækning som vist på kortbilag 901/7-1-2.
- 2 Delområde B4A må kun bebygges med etageboliger og fælles faciliteter for bebyggelsen. Bebyggelsen må ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3 Delområderne B1A, B2A og B3A må kun bebygges med blandet etageboligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse og tilhørende fælleshuse og -faciliteter. Bebyggelserne må ikke benyttes til nogen form for erhverv.
- 4 Delområderne B2B og B3B må kun bebygges med tæt/lav boligbebyggelse, dvs. række-, kæde- og gårdhuse. Byrådet kan tillade, at der i bebyggelsen drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den, der bebor det pågældende hus;

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at kvarterets karakter af boligkvarter ikke brydes eller forandres (herunder ved skiltning og lignende);
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende;
- at virksomheden ikke skaber behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Den nærmere udformning og anvendelse af denne bebyggelse vil blive fastlagt ved supplerende lokalplanlægning.

- 5 Delområde B4B må kun anvendes til bytorv, fælleshus og varmevekslercentral for bydelen. I fælleshuset kan bl.a. indrettes lokaler til restaurationsvirksomhed o.lign. På bytorvet kan desuden opføres pavilloner til detailhandel, kiosk o.lign. Derudover må bebyggelsen ikke anvendes til nogen form for erhverv.

- 6 Delområderne B3C, B4C og B4D må kun bebygges med offentlige institutioner o.lign., B3C for ældre, B4C og B4D for børn og unge.

Den nærmere udformning og anvendelse af bebyggelsen i delområde B3C vil blive fastlagt ved supplerende lokalplanlægning.

- 7 Delområde B1B må kun anvendes til idrætsformål, eventuelt i tilknytning til en kommende skole. Arealet kan om nødvendigt indhegnes med trådhegn.

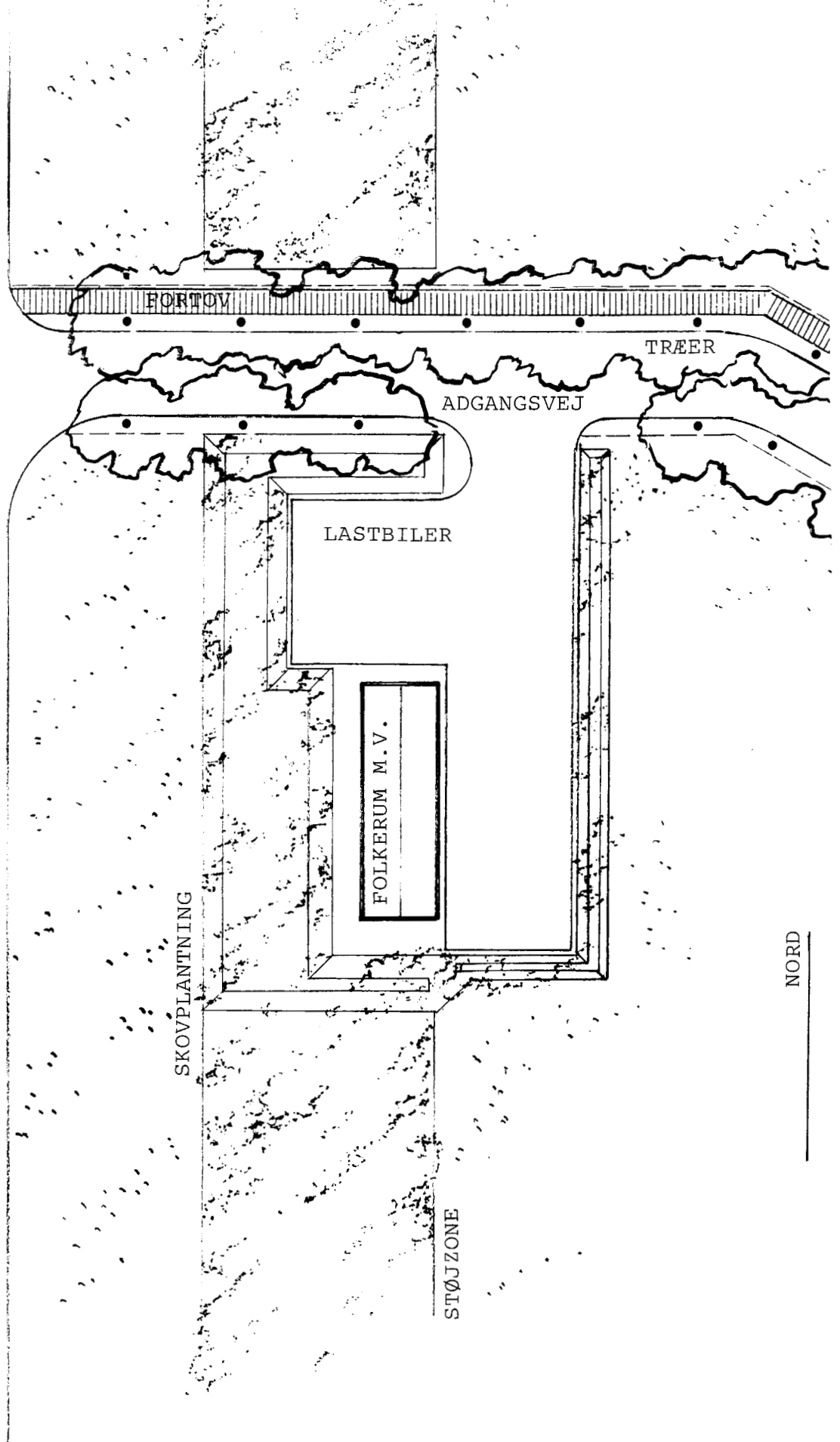
- 8 Delområde G2B må kun anvendes som fælles friareal for boligbebyggelsen. Det udgør en del af den fælles bygrønning, som for hele Torstorp-området er fastlagt i lokalplan 2.09.1. I området kan der foretages terrænregulering ved hjælp af overskudsjord, således at friarealerne får en varieret udformning.

- 9 Delområde G1B udlægges til støjzone, men kan anvendes til parkeringsreserve og supplerende rekreative funktioner. Herudover kan overskudsjord deponeres som supplerende støjdæpende foranstaltning i form af en vold. Der kan desuden indrettes en materielgård ud mod adgangsvejen til opbevaring af haveredskaber, snerydningsmaterial o.lign.
- 10 Inden for området som helhed kan der opføres transformerstationer til bebyggelsens forsyning under forudsætning af, at de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. TRAFIKSYSTEMET

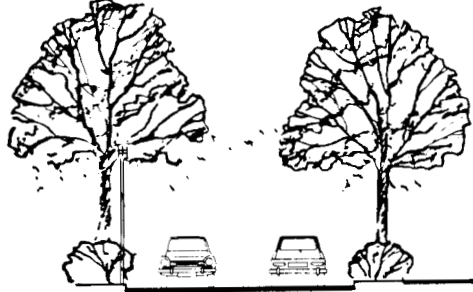
- 1 Der udlægges areal til de i pkt. 4.2 - 4.13 nævnte trafik anlæg, alle med beliggenhed og retning som vist på kortbilag 901/7-1-3. Den endelige udformning skal godkendes af byrådet.
- 2 En adgangsvej på strækningen a-b med et udlæg på 12 meters bredde og med en tværprofil som vist på tegningsbilag B.
- 3 En bustracé på strækningen d-e med et udlæg på 17 meter (inkl. cykel- og gangsti) og på strækningen e-f med et udlæg på 12 meters bredde. Tværprofilen udformes efter samme retningslinier som for andre bydele i Torstorp, se tegningsbilag B.
- 4 Et bytorv med stoppested på det med åben krydsskravering viste areal. Bytorvet med omliggende bebyggelse skal i princippet udformes som vist på illustrationsplanen, kortbilag 901/7-1-4. Hvor bustracé og stillevej føres under torvebebyggelsen, kan vejudlæg indskrænkes til min. 8,5 m.
- 5 Stilleveje efter følgende retningslinier:

HALLAND BOULEVARD



TEGNINGSBILAG A
ADGANGSVEJENS TILSLUTNING TIL HALLAND BOULEVARD, 11
1:500

ADGANGSVEJ - 12 M UDLAG



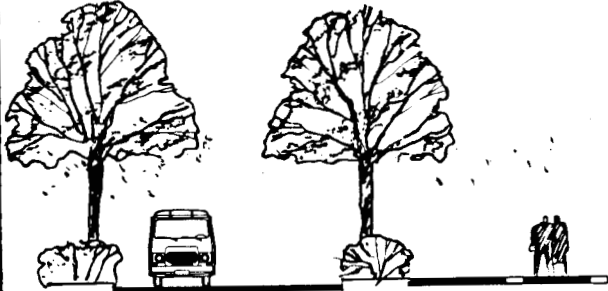
● PL.M. TRÆER ●	KØREBANE	● PL.M. TRÆER ●	● FORTOV ●	NORD
● 150 ●	700	● 150 ●	● 200 ●	
●	1200	●	●	

STILLEVEJ - 10 M UDLAG



● FORTOV ●	KØREBANE	RABAT
● 200 ●	700 (375)	● 100 (425) ●
●	1000	●

BUSTRACE NORD FOR TORV - 17 M UDLAG



● PLANTN. N. TRÆER ●	KØREBANE	● PLANTN. N. TRÆER ●	● CYKEL ●	● GANG ●
● 200 ●	700	● 200 ●	● 50 ●	● 50 ●
●	1700	●	●	●

STILLEVEJ BOLIGER - 8 M UDLAG



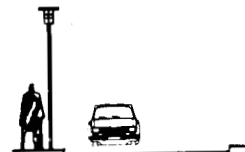
● FORTOV ●	KØREBANE	RABAT
● 200 ●	550 (375)	● 50 (225) ●
●	800	●

SIVEVEJ - 6 M UDLAG



SKOV	GRÆS	KØREBANE	GRÆS	SKOV
● ●	● ●	435	● ●	● ●
●	●	600	●	●

STILLEVEJ BOLIGER - 6,5 M UDLAG



● FORTOV ●	KØREBANE	●
● 150 ●	500	●
●	650	●

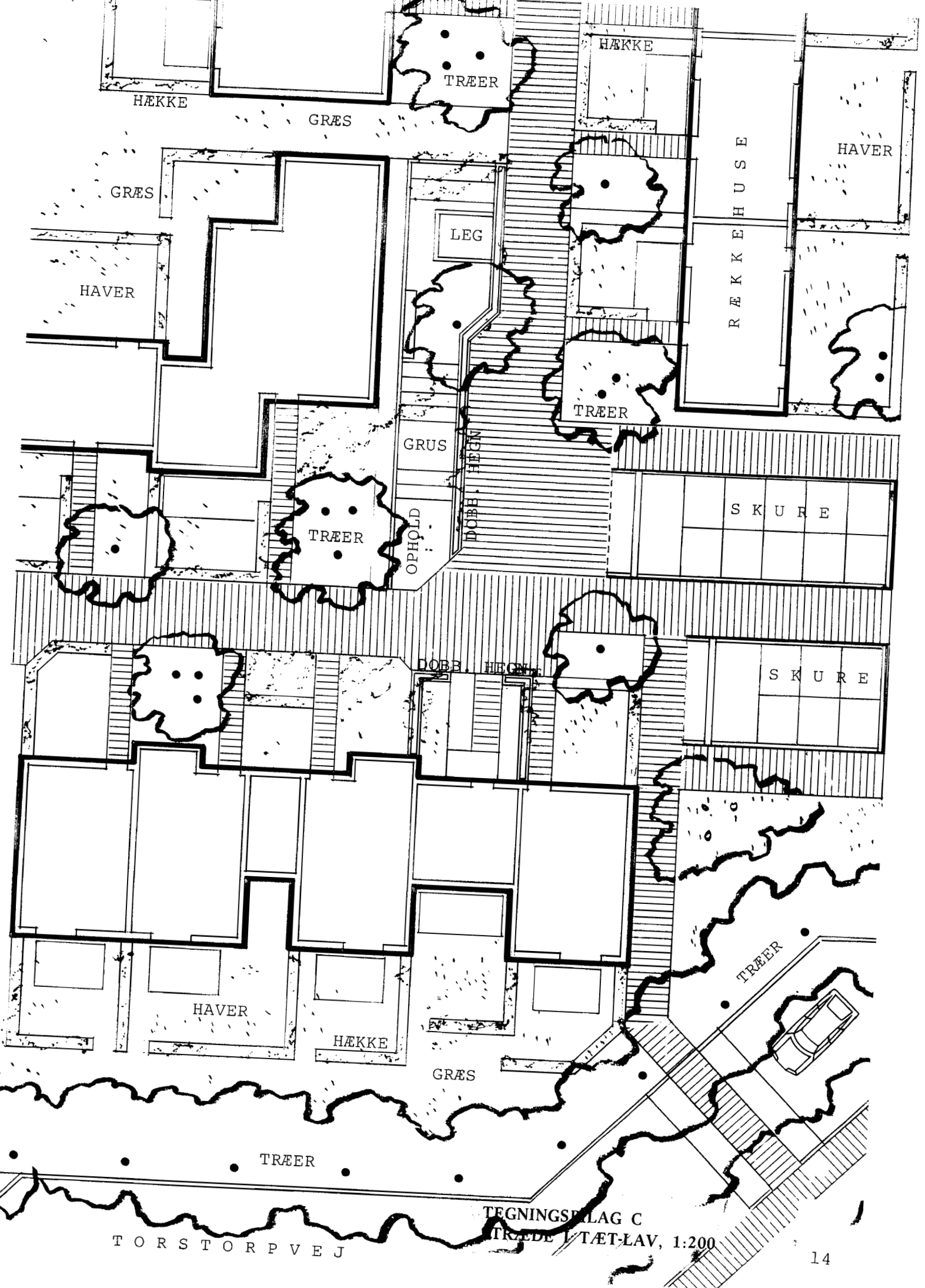
STI GRØNNING - 5 M UDLAG



GRÆS	STI	GRÆS
● 100 ●	300	● 100 ●
●	500	●

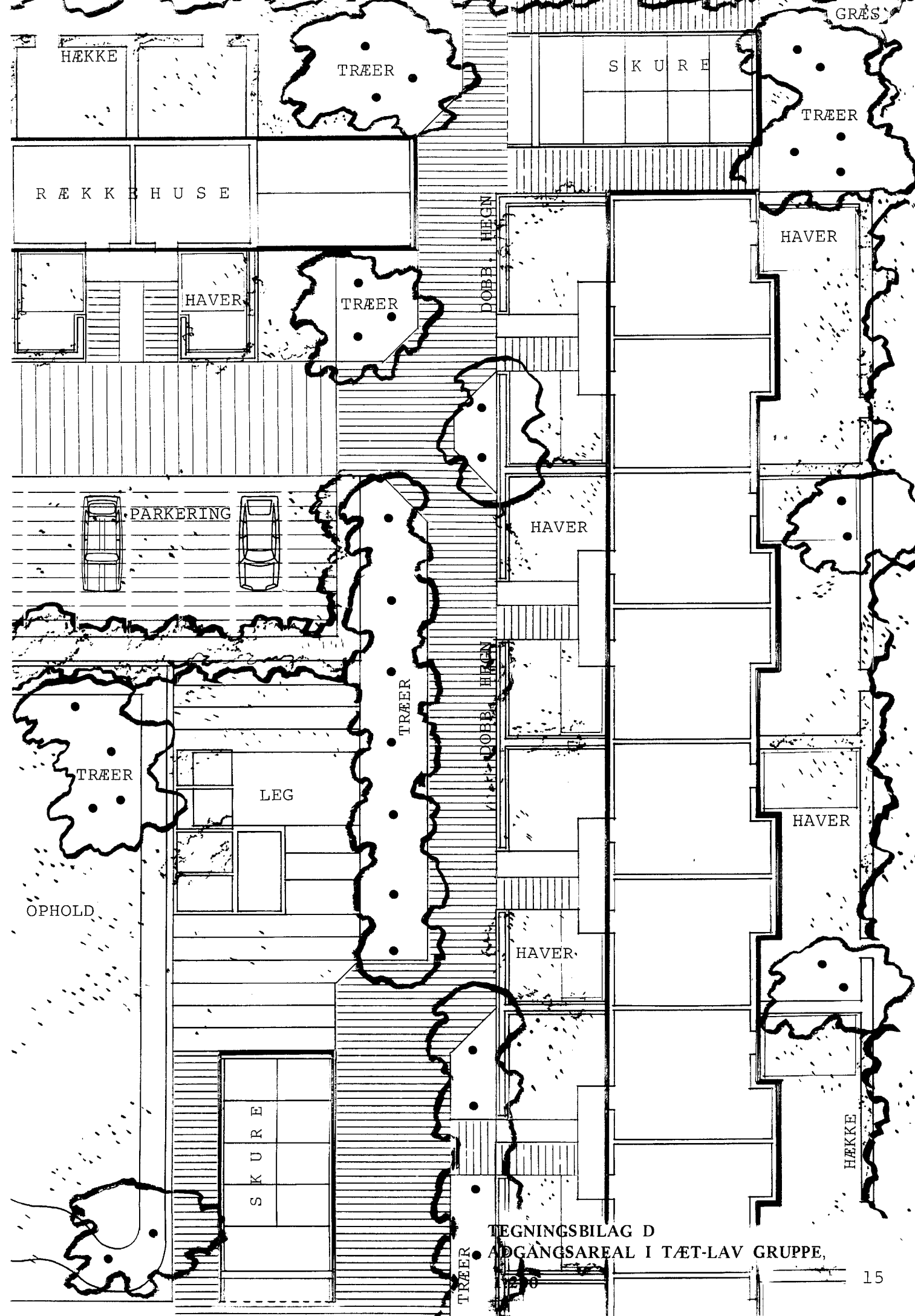
- på strækningen b-c med et udlæg på 10 meters bredde,
- på strækningen g-h med et udlæg på 8 meters bredde (fra vejen kan der laves stikveje til boliggrupperne B2A og B3A efter kortbilagets retningslinier),
- på strækningerne j-k og l-m med et varierende udlæg på 6,5 - 8 meters bredde, og
- en "sivevej" til Vesterby på strækningen h-i med et udlæg på 6 meter.

- 6 Hovedsti på strækningen n-o med et udlæg på 7 meters bredde med tværprofil som vist på tegningsbilag B. På strækningen d-e anlægges en hovedsti på østsiden af bustraceen, således at det samlede udlæg for hovedsti og bustracé udgør 17 meter.
- 7 Andre stier på strækningerne g-p, q-r-s og r-t med et udlæg på 5 meters bredde.
- 8 Inden for hvert af delområderne B1A, B2A, B3A og B4A udformes den øvrige del af færdselsarealerne som et net af adgangstier med mulighed for kørsel med udrykningskøretøjer o.lign. (jvf. tegningsbilag C og D).
- 9 Fastlæggelse af vej- og stisystemet for delområderne B2B, B3B og B3C skal ske ved den i pkt. 3.4 og 3.6 nævnte supplerende lokalplanlægning. Der skal her lægges vægt på at udforme trafiksikre forbindelseslinier til bytorv, bygrønning og det overordnede stisystem.
- 10 I delområder, som anvendes til boligformål, skal der reserveres arealer til parkeringsformål, således at det vil være muligt at etablere 1,5 parkeringsplads pr. bolig (ungdomsboliger o.lign. regnes ikke med). Ved bebyggelsens ibrugtagning skal der være etableret mindst 0,6 plads pr. bolig.



TORSTORPVEJ

TEGNINGSBLAG C
TRÆDE TÆT-LAV, 1:200



TEGNINGSBILAG D
ADGANGSAREAL I TÆT-LAV GRUPPE

I delområder, som anvendes til offentlige formål, må antallet af parkeringspladser afstemmes med de pågældende funktioners behov, således at parkering ikke sker i de tilstødende boligområder.

Der kan foretages samlet udlæg af reservearealer til parkering for områderne B2A og B2B under ét.

11. Inden for delområderne B1A, B2A, B3A og B4A skal udlæg af parkeringspladser følge de på kortbilaget angivne retningslinier.

I delområderne B2B, B3B og B3C skal den i punkt 3.4 og 3.6 nævnte supplerende lokalplanlægning fastlægge nærmere retningslinier for parkeringsarealernes beliggenhed.

12. Der skal udlægges areal til 4 pladser til lastbilkparkerings ved indkørslen til Halland Boulevard, (som vist på tegningsbilag A).

13. Ved skiltning, særlig belægning, opstribning eller lign. foranstaltninger markeres på stedet:
- krydsning af bustracéen ved punkterne u og v,
 - krydsning mellem "sivevej" og hovedsti i grøningen ved punkt i,
 - ind- og udkørsel gennem porte til bytorv.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 1 I delområderne B1A, B2A og B3A, B4A og B4B kan bebyggelse opføres inden for de på kortbilag 901/7-1-2 viste byggezone under forudsætning af, at de i punkterne 5.2 - 5.6 fastlagte bestemmelser overholdes. Uden for byggezonerne kan der efter byrådets godkendelse opføres mindre skure, herunder hobbyværksteder. Herudover kan der på bytorvet opføres mindre bygninger til detailhandel og lign.

For delområderne B2B, B3B og B3C vil bebyggelsens placering blive fastlagt ved den i pkt. 3.4 og 3.6 nævnte supplerende lokalplanlægning.

2 Ved bebyggelsens placering i forhold til bustracé, veje og stier skal følgende minimumsafstande respekteres:

- ved adgangsvejen a-b 11 meter til vejmidte;
- ved bustracéen d-f 10 meter til vejmidte;
- ved "stillevejen" b-c 8 meter til vejmidte;
- ved "stillevejen" g-h 6,5 meter fra vejmidte;
- ved "stillevejen" j-m 4,5 meter fra vejmidte.

Disse minimumsafstande gælder dog ikke gavle og skure, som ved stilleveje og stier kan placeres i skel, og heller ikke fælleshuse, bygningsfremspring, karnapper og lign. Stillevej og bustracé kan overbygges ved bytorvet som vist på tegningsbilag I.

3 Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 35 for delområderne B1A, B2A, B3A, B4A og den til fælleshuset hørende del af B4B under ét, og 30 for hvert af delområderne B2B, B3B, B3C, B4C og B4D. I delområde B1B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15.

Byrådet kan dog i forbindelse med detailprojektering af byggeriet i B2B, B3B og B3C give tilladelse til en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten op til maksimalt 35.

4 Ved beregning af boligbebyggelsens maksimalt tilladte omfang anvendes et grundareal, der svarer til de respektive delområders grundareal plus en forholdsmæssig andel af det fælles udendørs opholdsareal i bygrønningen (delområde G2B) og den del af støjzonen (delområde G1B), som kan anvendes til parkering (se bilag 1).

Efter disse retningslinier kan der opføres:

- 35 % af 86.900 m² i delområderne B1A, B2A, B3A, B4A og B4B under ét (max. 385 boliger - deraf 34 ungdomsboliger),
- 30 % af 45.600 m² i delområderne B2B og B3B.

(Der vil i den i punkt 3.4 omtalte supplerende lokalplanlægning blive fastlagt en øvre grænse for boligtalet i disse områder).

- 5 I delområde B4A kan bebyggelsen opføres i op til 3 etager.

I delområderne B1A, B2A og B3A kan bebyggelsen opføres i op til 3 etager langs bustracé og omkring bytorvet, og i op til 2 etager på øvrige byggefelter (jf. kortbilag 901/7-1-2).

I delområderne B2B, B3B og B3C må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

- 6 Fælleshuset i delområde B4B skal i princippet opføres som vist på kortbilag 901/7-1-2 og illustrationsplan 901/7-1-4. Bebyggelse til detailhandel og lign. på bytorvet må højst dække et samlet areal på 300 m².

Fælleshuset kan opføres i 2 etager. Bygninger til detailhandel må ikke opføres i mere end 1 etage.

- 7 Bebyggelsen i delområderne B4C og B4D må ikke opføres i mere end 1 etage.

- 8 I delområde B1B skal bebyggelsen opføres i den sydligste fjerdedel af arealet. Overstiger bygningshøjden 7,5 meter skal der tilvejebringes en supplerende lokalplan.

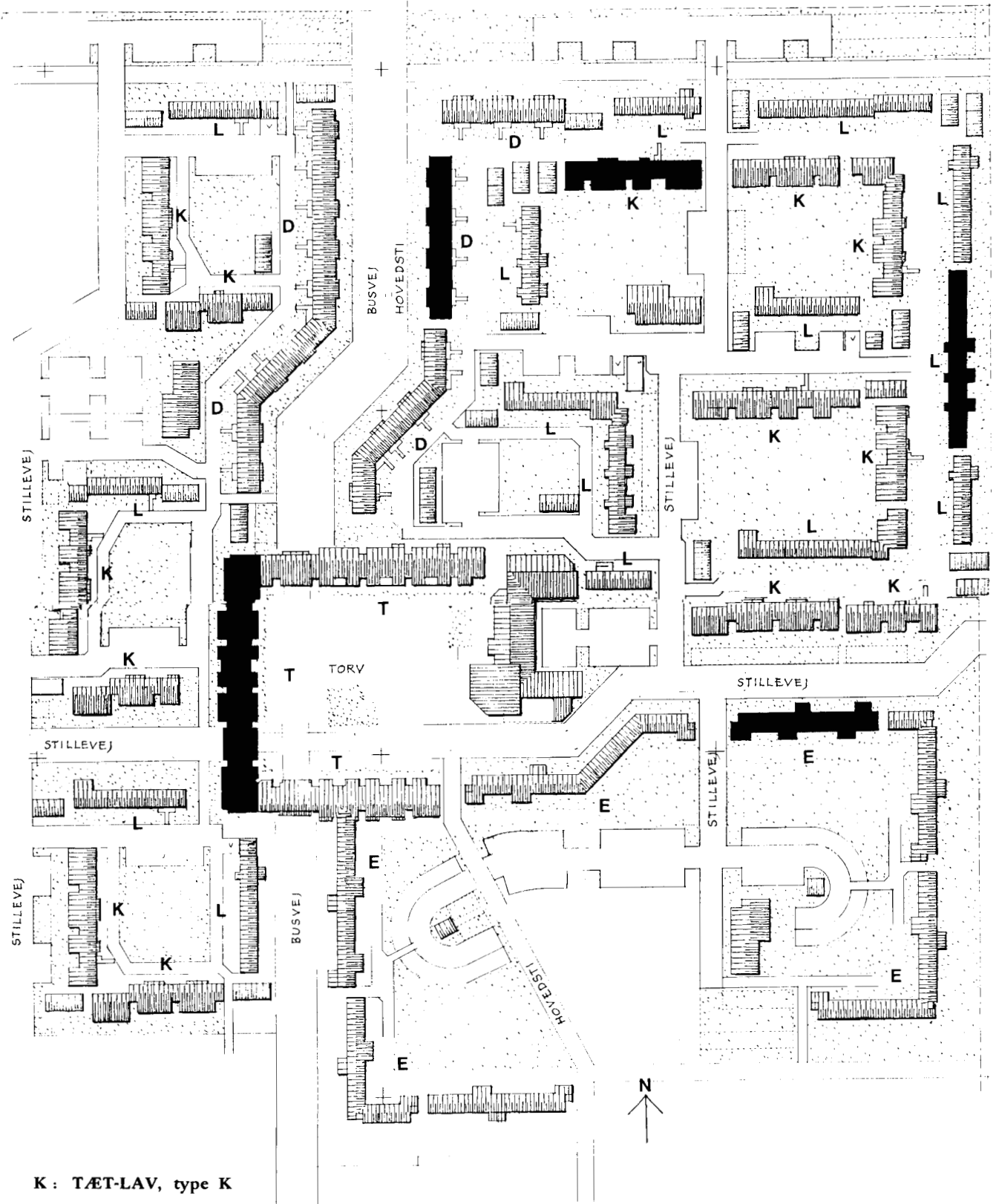
- 9 Med undtagelse af karnapper ud mod adgangsstier og gavltrekanter må ingen del af bebyggelsen opføres med en højde, som - målt fra niveau af underkanten af lavestliggende vindue i modstående bebyggelse - overstiger $0,45 \times$ afstanden til denne bebyggelse. Karnapfremspring og sekundære vinduers placering i gavle har ingen indvirkning på højdegrænseplan for overfor liggende bygning.

6. UDSTYKNINGER

- 1 De nærmere retningslinier for udstykning af delområderne B2B og B3B fastsættes i den i pkt. 3.4 nævnte supplerende lokalplanlægning.
- 2 Delområde B4B kan opdeles i to selvstændige parceller til fælleshus m.m. og bytorv.
- 3 En eventuel udstykning af delområderne B1B, B3C, B4C og B4D i mindre parceller forudsætter en supplerende lokalplan.
- 4 Uanset ovenstående kan byenhedens trafikarealer (adgangsvej, bustracé, stilleveje og stier) udstykkes som særlige matrikler.
- 5 I delområderne G1B og G2B kan der foretages udstykninger med henblik på at fastlægge en økonomisk byrdefordeling mellem områdets grundejere, men udstykningerne må ikke være til hinder for en fælles udnyttelse efter lokalplanens retningslinier.

7. BEBYGGELSENS UDFORMNING

- 1 I delområderne B1A, B2A, B3A og B4A skal bolig-



- K** : TÆT-LAV, type K
- L** : TÆT-LAV, type L
- D** : TÆT-LAV, type E
- E** : ETAGEHUS, type E
- T** : ETAGEHUS, type T

■ PLACERING AF EKSEMPLERNE, TEGNINGSBILAG E-1

bebyggelsen opføres med varierende boligtyper af forskellig størrelse - i princippet som vist på tegningsbilagene 901/7-1-5 til 901/7-1-10.

Bebyggelsen skal opføres som et samlet projekt - i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 901/7-1-4.

- 2 For delområderne B2B og B3B gælder, at bebyggelsen kan opføres i mindre enheder, dog mindst 15 boliger ad gangen, efter retningslinier, som fastlægges i den i pkt. 3.4 nævnte supplerende lokalplanlægning.
- 3 Facader skal i princippet udformes som vist på tegningsbilagene E-I. Udvendige bygnings sider skal udføres i tegl eller tegllignende materialer evt. suppleret med eternit og træ, således at bebyggelsen fremtræder som muret byggeri. Boligbebyggelsens taghældninger kan variere mellem 25 og 45 grader. Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- 4 Det er forudsat, at bebyggelsen tilsluttes fælles antenneanlæg, og der må ikke opsættes fjernsynsantennener på de enkelte huse.
- 5 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6 Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

8. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 1 Der skal udlægges areal til velbeliggende og vel-

beskyttede udendørs friarealer, herunder lege- og opholdsarealer, svarende til mindst 100 % af etagearealet til boliger.

- 2 De nævnte friarealer udlægges som fællesarealer i bygrønningen (delområde G2B), som fællesarealer i de enkelte delområder og som individuelle haver i tilknytning til boligerne. Fællesarealerne udformes i princippet som vist på friarealplanen, kortbilag 901/7-1-5, men således, at det endelige projekt skal godkendes af byrådet.
- 3 Støjzonens beplantning udformes som et læbælte af løvtræer i harmoni med anden beplantning omkring Torstorp-området, og således at den føres videre ind i den grønne kile syd for Nørreby. Den endelige udformning skal godkendes af byrådet.
- 4 Langs den i pkt. 4.2 nævnte adgangsvej og den i pkt. 4.3 nævnte bustracé etableres en allébeplantning.

9. GRUNDEJERFORENING

- 1 Grundejere i området skal være tilsluttet den i lokalplan 2.09.1 omtalte grundejerforening. Grundejerforeningen skal bl.a. varetage drift og vedligeholdelse af fælles friarealer (herunder bygrønningen og støjzonen) og administrationen af fælles parkeringspladser (herunder holdepladsen for lastbiler).

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Varmeforsyningen sker fra en varmeveksler placeret i fælleshuset ved bytorvet.

- 2 Samtlige boliger indenfor området skal tilsluttes det etablerede fælles antenneanlæg i Torstorp.
- 3 Indenfor området skal etableres vandforsyningsledning og separeret kloaksystem.
- 4 Inden ny bebyggelse tages i brug, skal den til bebyggelsen hørende del af støjzone med beplantning samt fælles friarealer, herunder bebyggelsens andel af bygrønningen, være anlagt.
- 5 Inden ny bebyggelse tages i brug skal den tilsluttes den i pkt. 9.1 nævnte grundejerforening.
- 6 Eksisterende bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares og må kun fjernes efter byrådets særlige anvisning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,
den 12. december 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26 juni med senere ændringer) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 21. maj 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 13.8.1985 - 25160

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. E nr. 641.

Lyst på matr. nr. 4 a1, 12 h, 12 m, 12 n, 12 o,
52 a, 52 b, 52 c, 53, 59 a, 59 b og 59 c Høje Tå-
strup by, Høje Tåstrup.

L. Jespersen
oass.

BILAG 1 - AREALOVERSIGT NØRREBY

	Byenhed	Tillæg m. byggeret ¹⁾	Byggerets- areal ialt	Tillæg u. byggeret ²⁾
Almennyttig bebyggelse (B1A, B2A, B3A, B4A og del af B4B)	71.988	14.912	86.900	16.068
Privat bebyggelse (B2B og B3B)	37.775	7.825	45.600	8.432
Offentlige formål (B1B, B3C, B4C B4D)	13.000	17.868 ³⁾	30.868	3.500 ⁴⁾
Ialt	122.763	40.605	163.368	28.000

1) Omfatter andel af bygrønning og parkeringsareal i støjzone

2) Omfatter den resterende del af støjzonen og de primære trafikarealer. Af hensyn til en rimelig fordeling af tillægsarealerne uden byggeret, vil boligbebyggelserne skulle pålægges økonomiske forpligtelser for arealer uden for lokalplanområdet i den brede støjzone mod Sydvej.

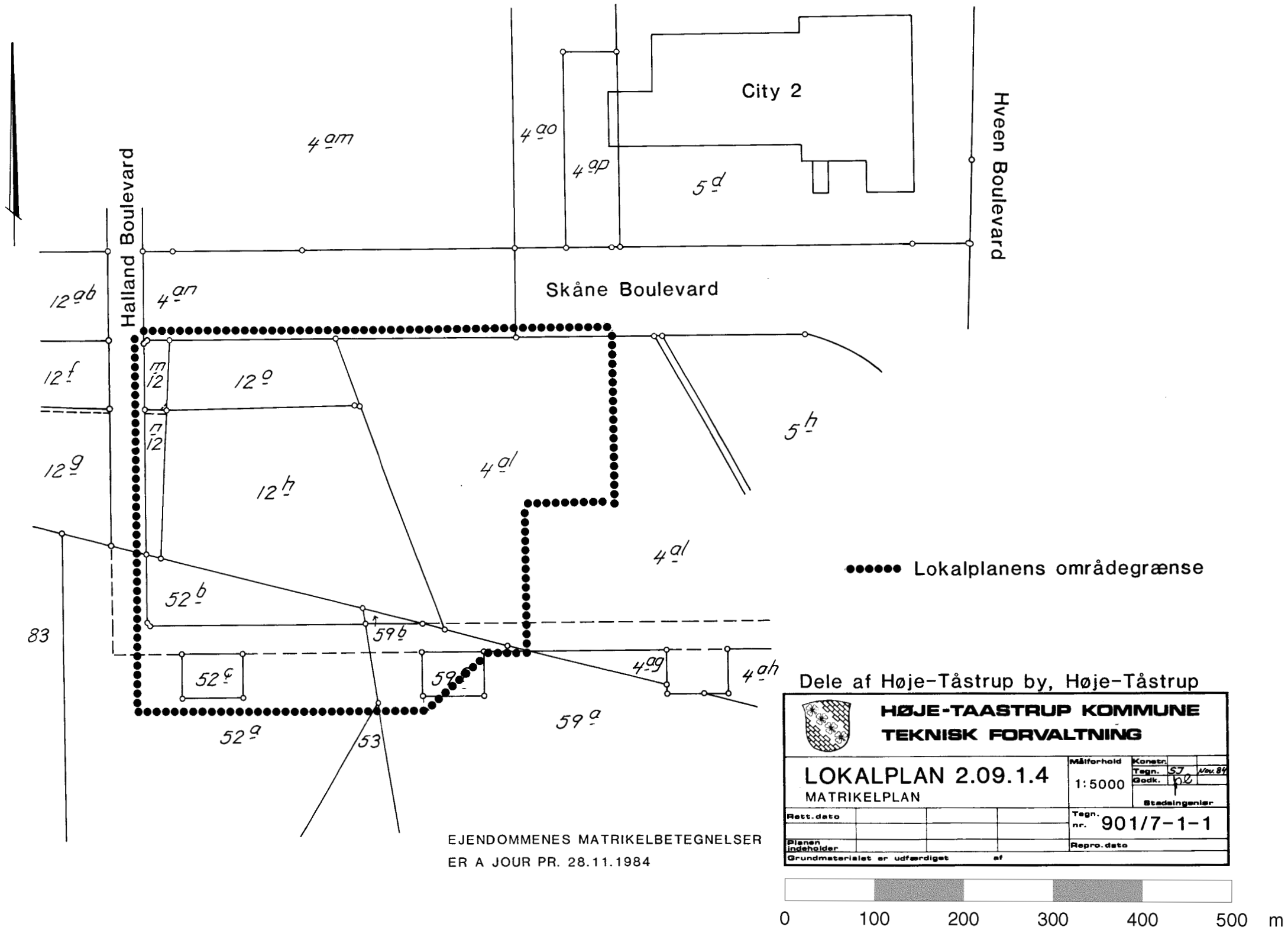
3) Areal til idrætsformål (B1B)

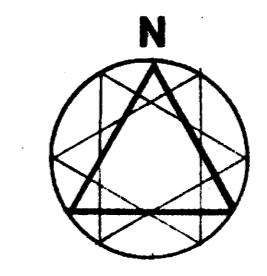
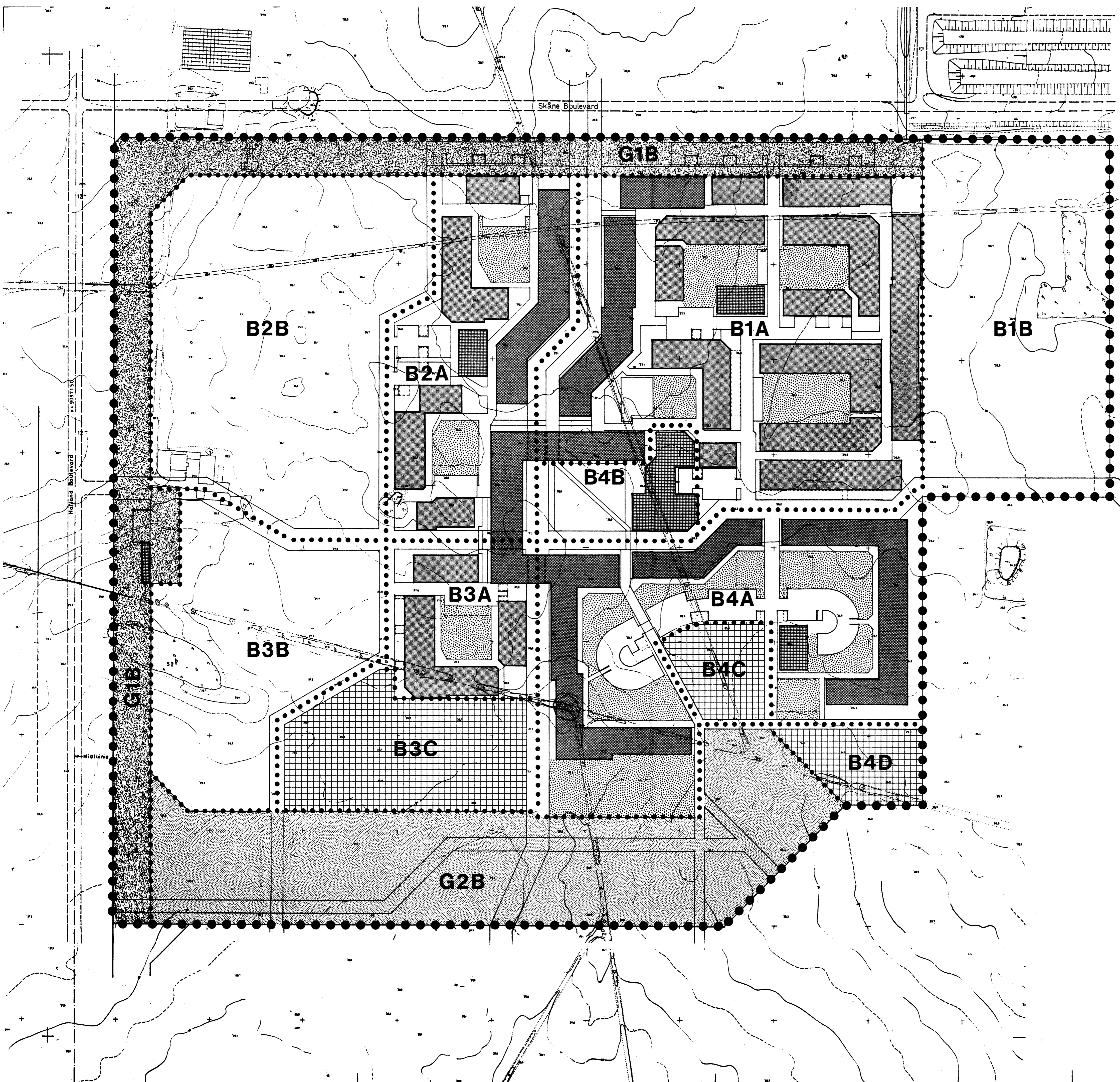
4) Kommunens andel af tillægsarealerne uden byggeret udgør 12,5%.







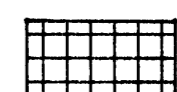



BILAG 2 - TOTALOVERSIGT OVER AREALER I TORSTORP¹⁾

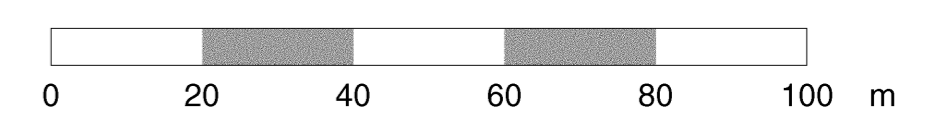
	Byenhed	Tillæg m ² byggeret ²⁾	Byggerets- areal ialt	Tillæg u ³⁾ byggeret ³⁾
<u>TORSTORP IALT</u>				
Almennyttigt	207.100	42.900	250.000	56.831
Privat	207.100	42.900	250.000	56.831
Offentlige formål	35.800	59.300 ⁴⁾	92.100	16.238 ⁵⁾
Ialt	450.000	142.100	592.100	129.900 ⁶⁾
<u>ØSTERBY⁷⁾</u>				
Almennyttigt	50.598	12.453	63.051	10.698
Privat	46.258	7.085	53.343	9.041
Offentlige formål	7.247	-	7.247	2.820
Ialt	104.103	19.538	123.641	22.559
<u>NØRREBY⁸⁾</u>				
Almennyttigt	71.988	14.912	86.900	16.068
Privat	37.775	7.825	45.600	8.432
Offentlige formål	13.000	17.868 ⁴⁾	30.868	3.500
Ialt	122.763	40.605	163.368	28.000
<u>REST (Vesterby, Sønderby og skole)</u>				
Almennyttigt	84.514	15.535	100.049	30.065
Privat	123.067	27.990	151.057	39.358
Offentlige formål	15.553	38.432 ⁴⁾	53.985	9.918
Ialt	223.134	81.957	305.091	79.341


- 1) Oversigten omhandler lokalplanlagte arealer - ikke ejerforhold.
- 2) Tillæg omfatter fælles bygrønning (61.200 m²) og den del af støjzonen, som kan anvendes til parkeringsformål (24.100 m²). Disse arealer fordeles alene på boligbebyggelsen. I søjlen optræder endvidere arealer i bygrønningen, som er udlagt til offentlige formål (skole o.lg.).
- 3) Omfatter den resterende del af støjzonen samt de primære trafikarealer i Torstorp.
- 4) Skole og idrætsarealer.
- 5) Kommunens andel udgør 12,5% af det samlede areal uden byggeret.
- 6) Den samlede størrelse af arealer uden byggeret er foreløbig anslået, idet det endelige areal først vil kunne opgøres, når Sydvejs placering og tilslutning mellem Hveen Boulevard og Sydvej er endelig afklaret.
- 7) Tallene bygger på landinspektørens endelige udstykningsplan og afviger fra de i lokalplan 2.09.1.1 foreløbigt opgjorte arealer.
- 8) Foreløbig opgørelse, som kan ændres ved landinspektørens endelige udstykning.

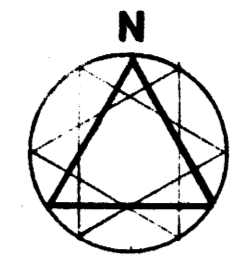
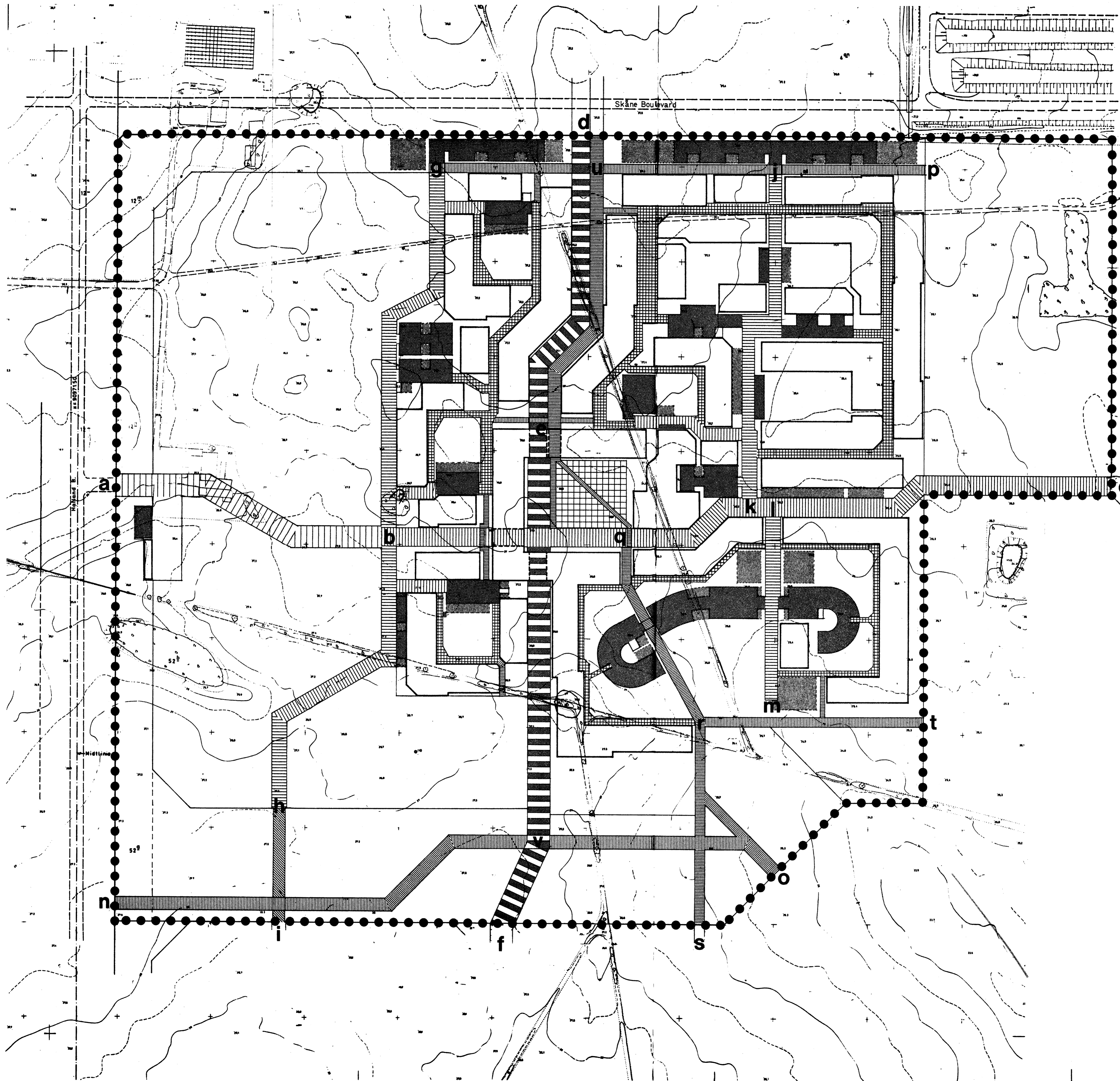









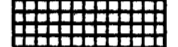




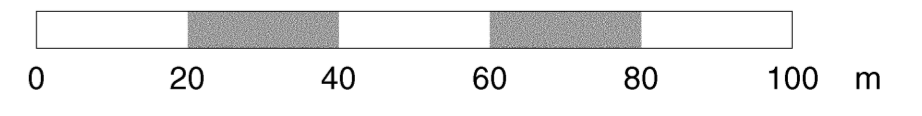
-  LOKALPLANENS GRÆNSE
-  GRÆNSE MELLEM DELOMRADER
-  DELOMRADER
-  STØJZONE
-  FÆLLES OPHOLDSAREALER
-  BYGRØNNING
-  OFFENTLIGE FORMÅL
-  BOLIGBEBYGGELSE I MAX. 2 ETAGER OG HAVER
-  BOLIGBEBYGGELSE I MAX. 3 ETAGER OG HAVER
-  FÆLLESFUNKTIONER




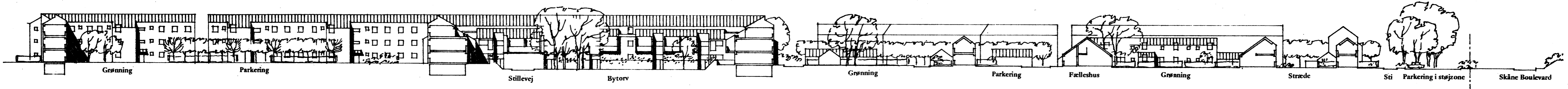
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	
		1.1000	
LOKALPLAN 2.09.1.4 AREALANVENDELSE		Tegnr. 901/7-1-2 Repr. dato	
Rest. dato Udarbejdet af		Godkendt af Dato	



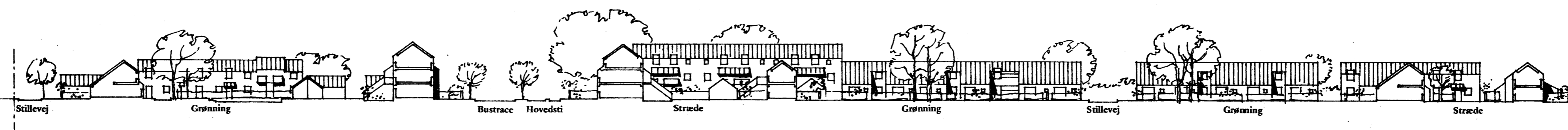
-  LOKALPLANENS GRÆNSE
-  ADGANGSVEJ
-  BUSTRACE
-  BYTORV
-  STILLEVEJ
-  SIVEVEJ
-  STI
-  ADGANGSAREAL
-  PARKERING - ANLÆG
-  PARKERING - UDLÆG



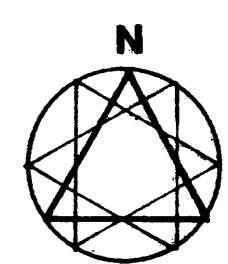
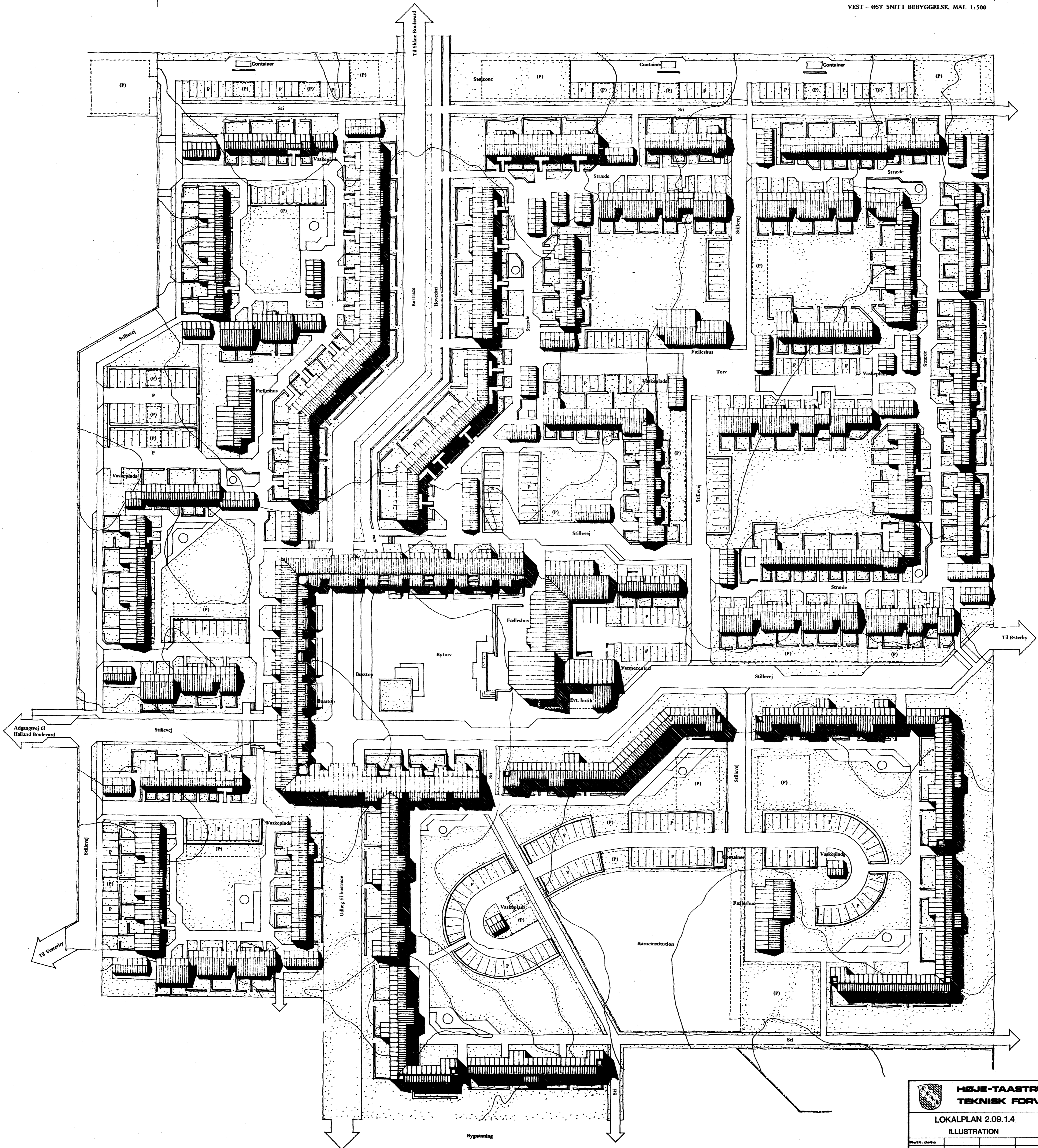
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok 1:1000	
		Tegnet af [Signature]	
LOKALPLAN 2.09.1.4 TRAFIKSYSTEM		Byrået nr. 901/7-1-3	
Retts. dato []	Tekn. nr. 901/7-1-3	Godkendt af []	Repr. dato []
Grundmateriale er udfærdiget af []			



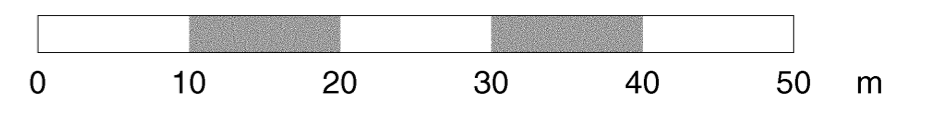
SYD - NORD SNIT I BEBYGGELSE, MÅL 1:500.

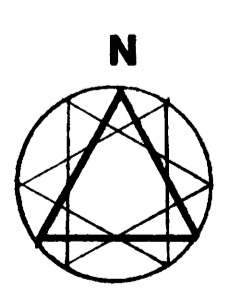
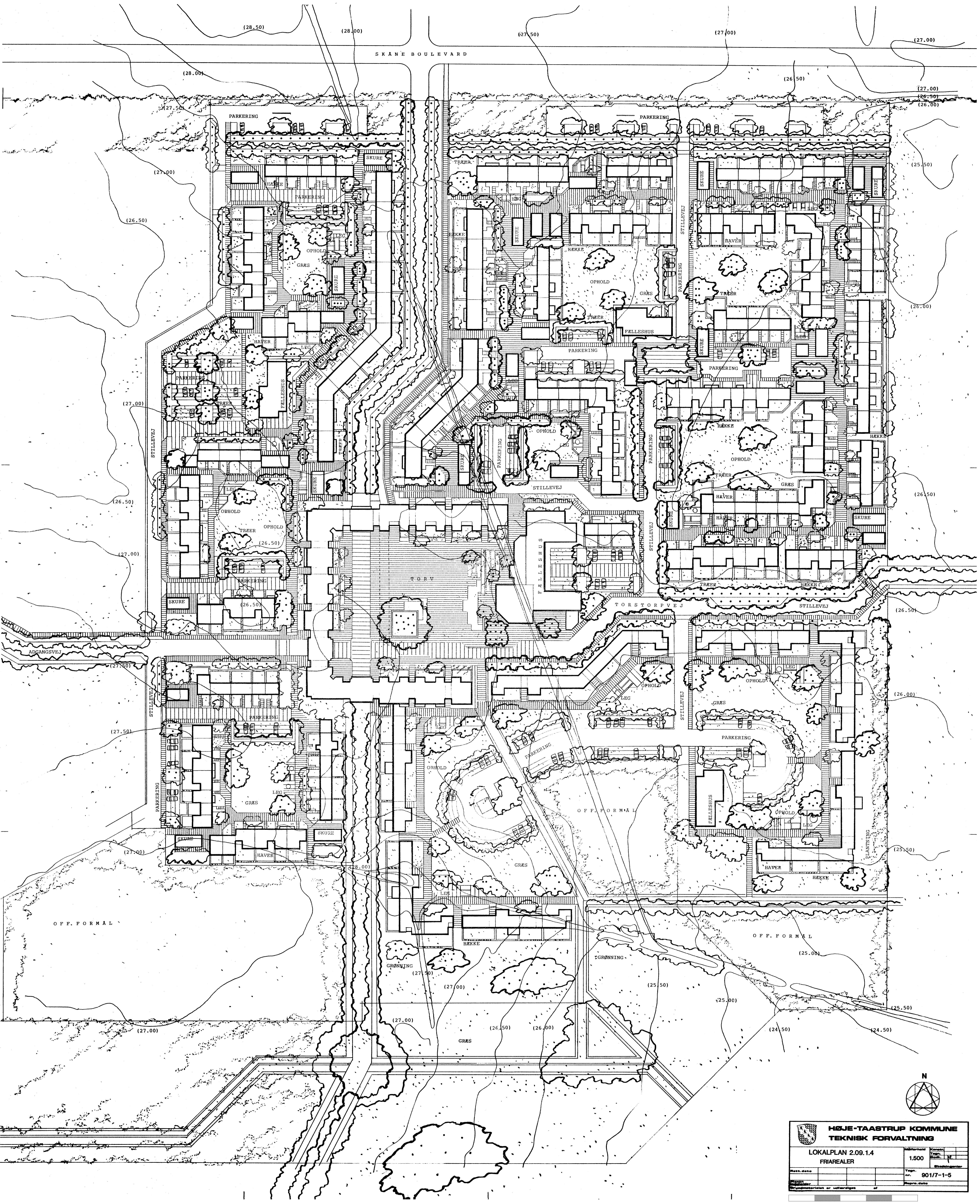


VEST - ØST SNIT I BEBYGGELSE, MÅL 1:500.

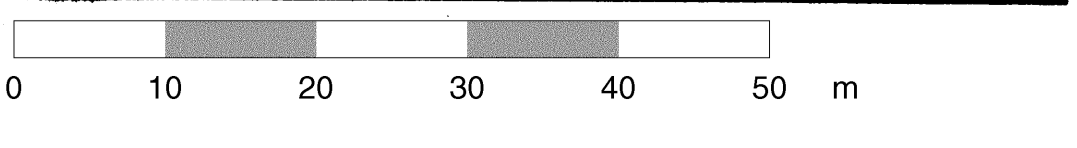


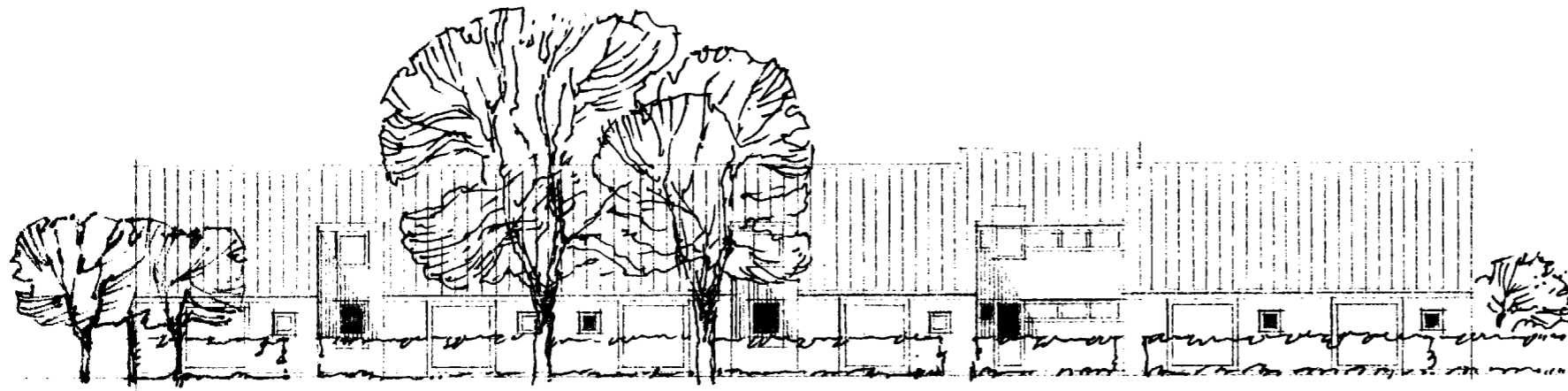
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE		TEKNIISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4		1:500	Kommunalt
ILLUSTRATION			Byrå
Udst. dato		Teg. nr.	9017-1-4
Udarb. af		Repr. dato	
Grundmønstret er udfærdiget af			



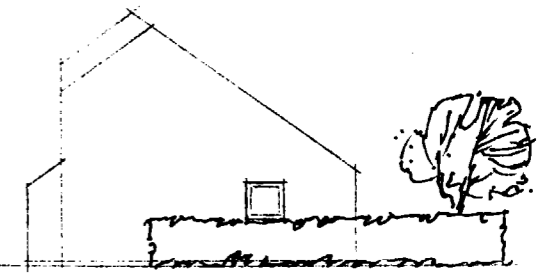


HØJE-TAASTRUP KOMMUNE		TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4			
FRIAREALER			
Skala	1:500	Udarbejdet af	[Signature]
Dato		Udført af	[Signature]
Udarbejdet af		Udført af	[Signature]
Udført af		Udført af	[Signature]
9017-1-5			

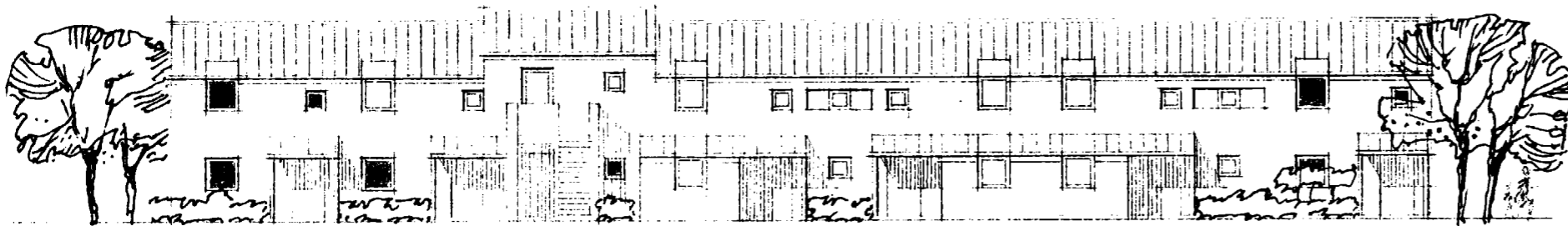




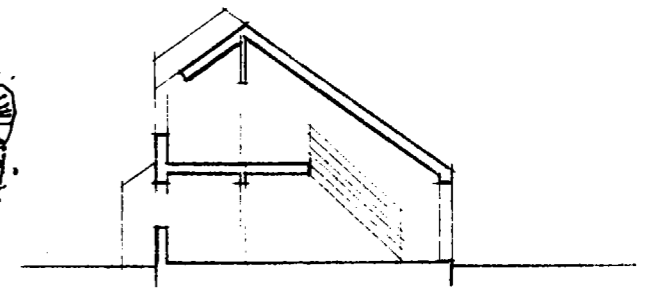
FACADE MOD PRIVATE HAVER



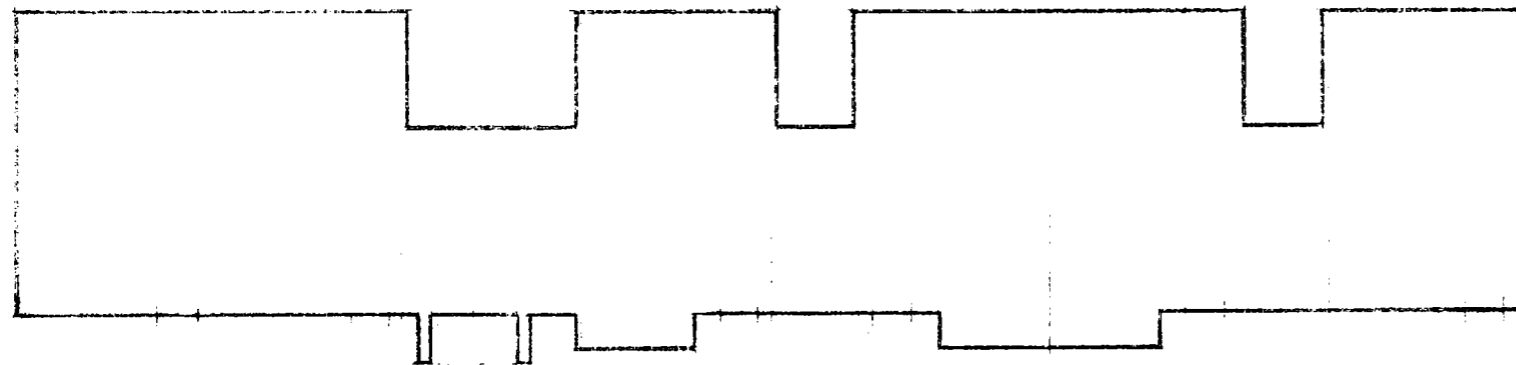
GAVL



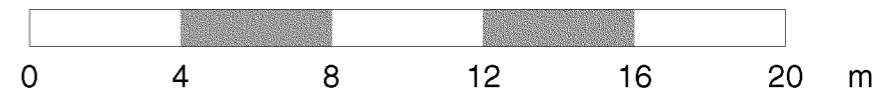
FACADE MOD ADGANGSSIDE




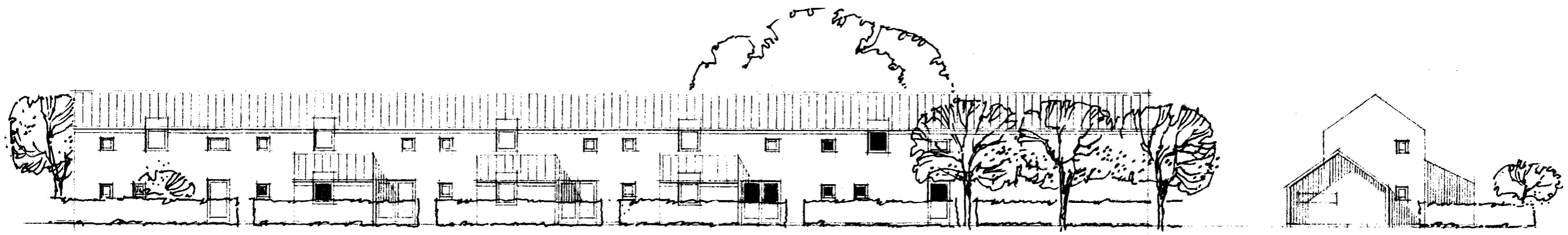
SNIT



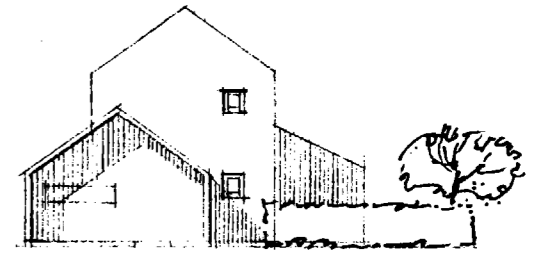
OMRIDS AF GRUNDPLAN



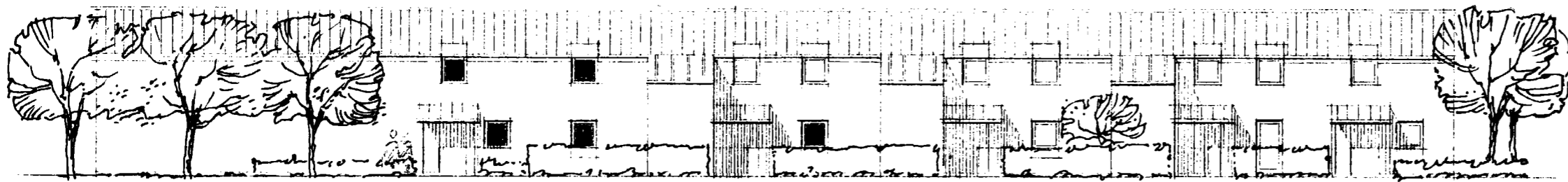
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4 type K	
Målestørrelse 1.200	Tegner <i>pl</i> Stadsingeniør
Rest. dato	Tegnr. 901/7-1-6
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af	Repr. dato



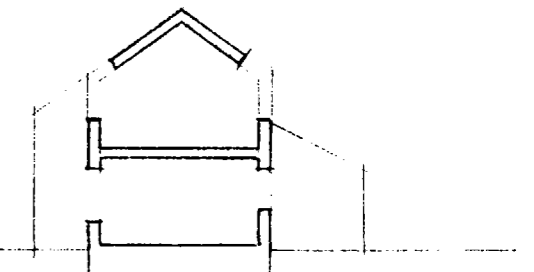
FACADE MOD PRIVATE HAVER



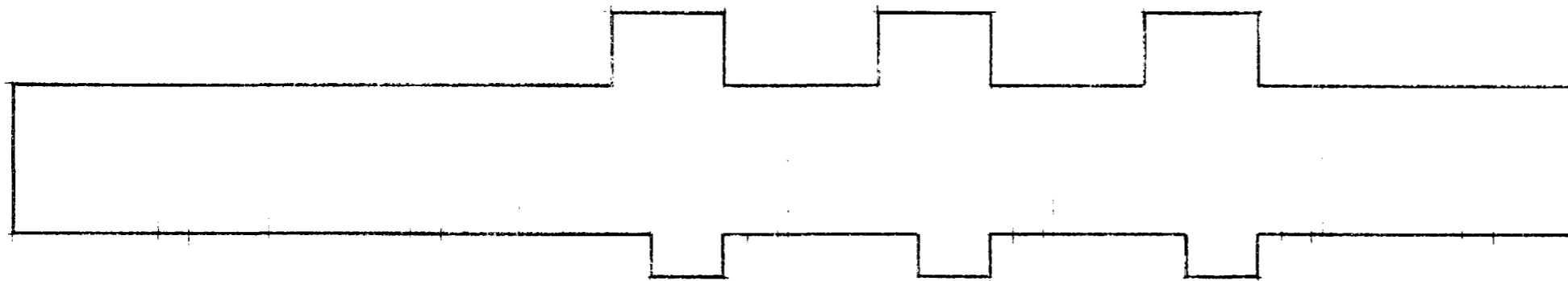
GAVL



FACADE MOD ADGANGSSIDE




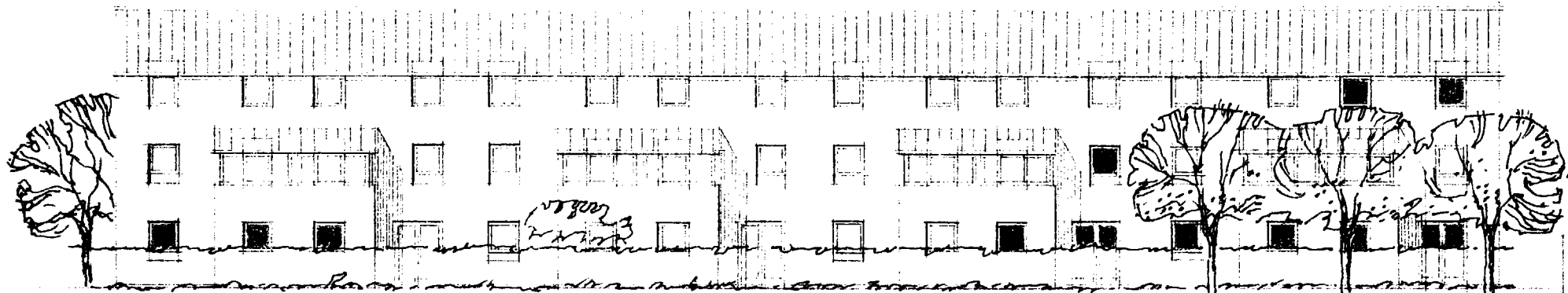
SNIT



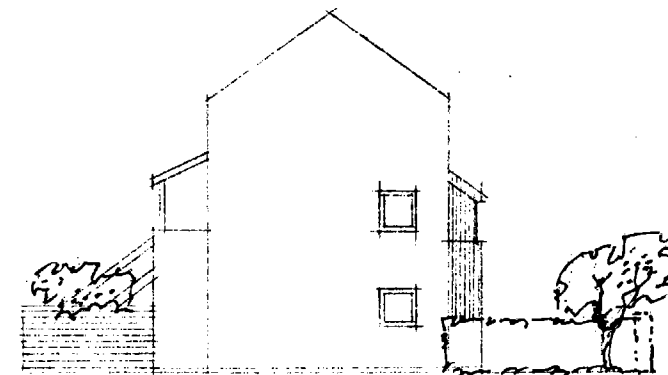
OMRIDS AF GRUNDPLAN



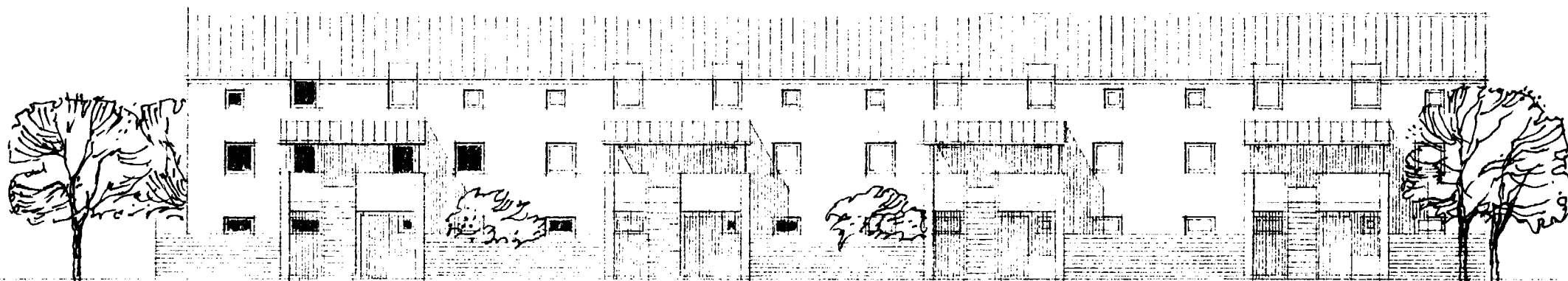
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok 1.200		Tegner <i>pl</i>
		LOKALPLAN 2.09.1.4 type L		Tegnr. 901/7-1-7
Ress. dato _____		Repr. dato _____		Stedingeniør _____
Plonen _____		Grundmateriale _____		af _____



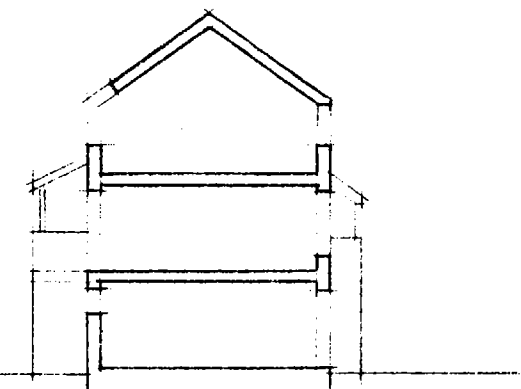
FACADE MOD PRIVATE HAVER



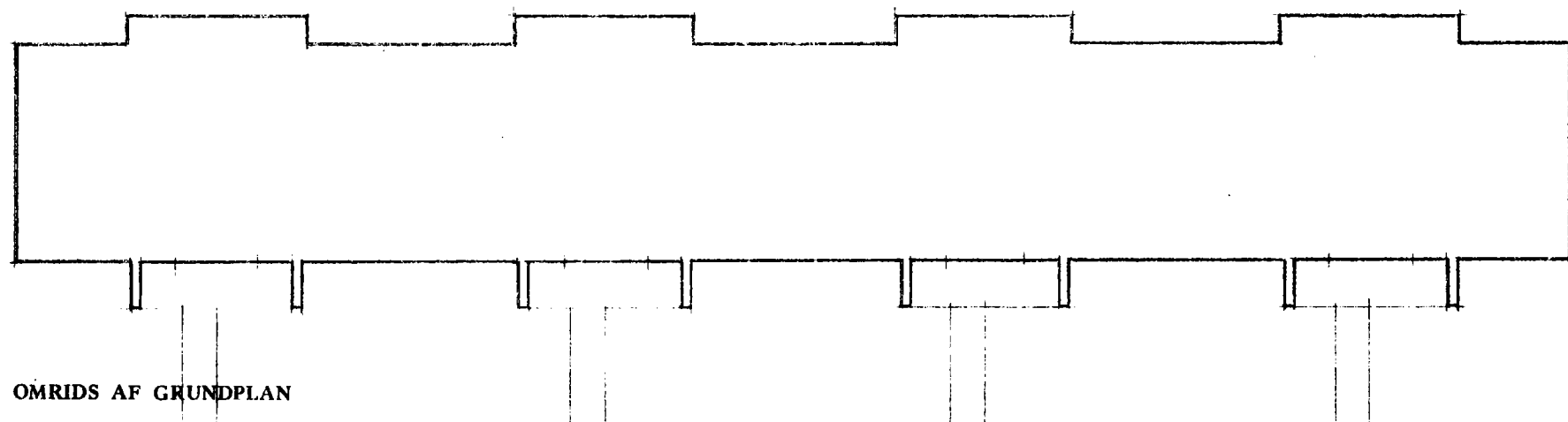
GAVL



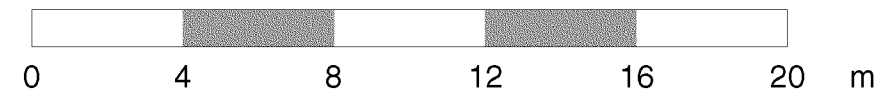
FACADE MOD ADGANGSSIDE




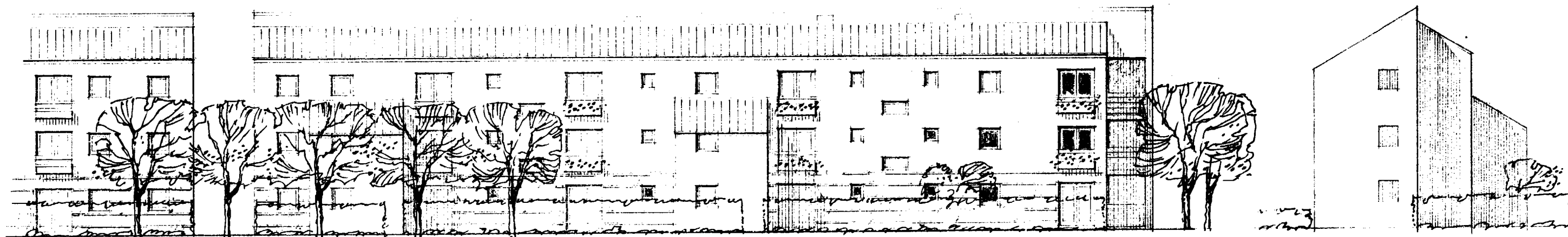
SNIT



OMRIDS AF GRUNDPLAN

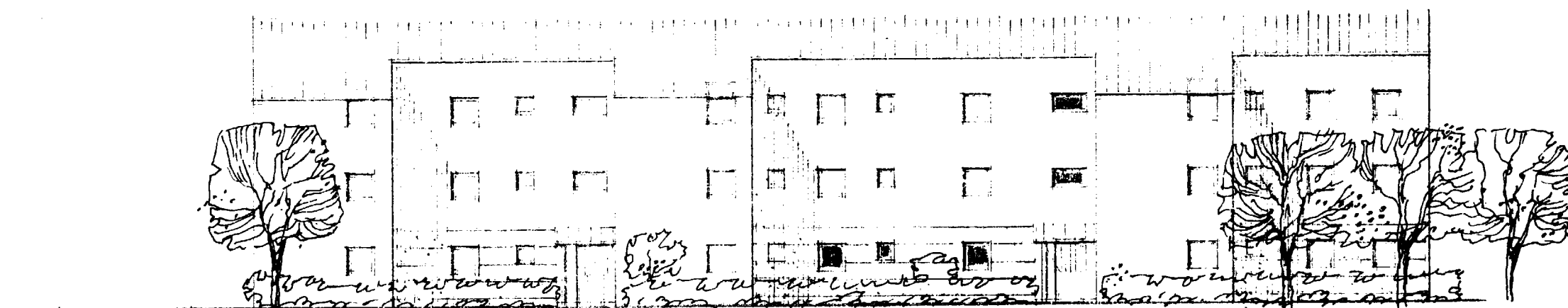


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4 type D	
Målestok 1.200	Konstr. Tegner Dato. <i>pl</i> Stadsingeniør
Udst. dato	Tegnr. 901/7-1-8
Udarbejdet af	Approb. dato
Grundmateriale er udfærdiget af	



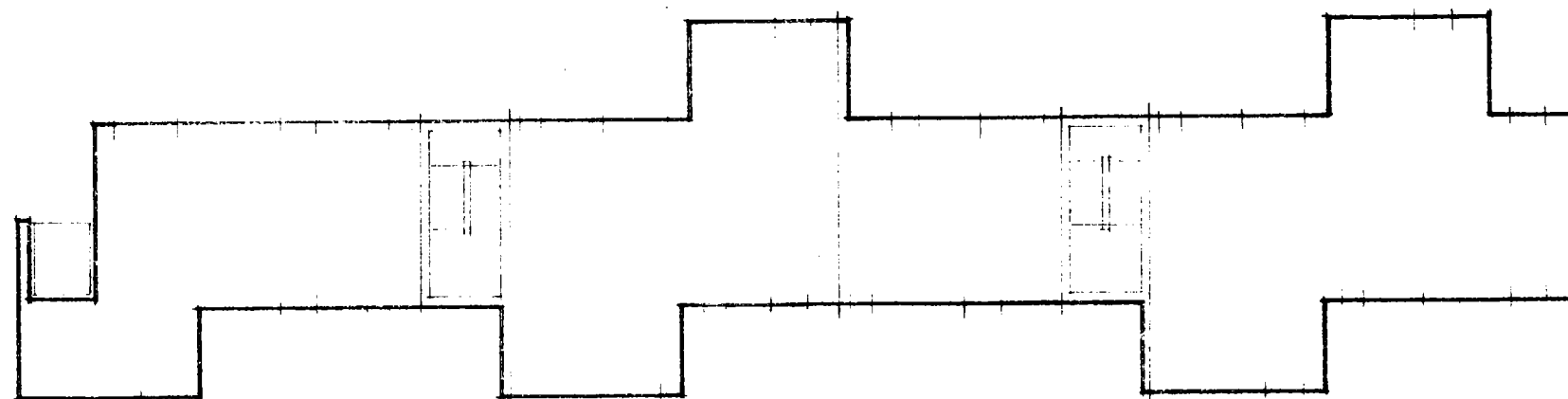
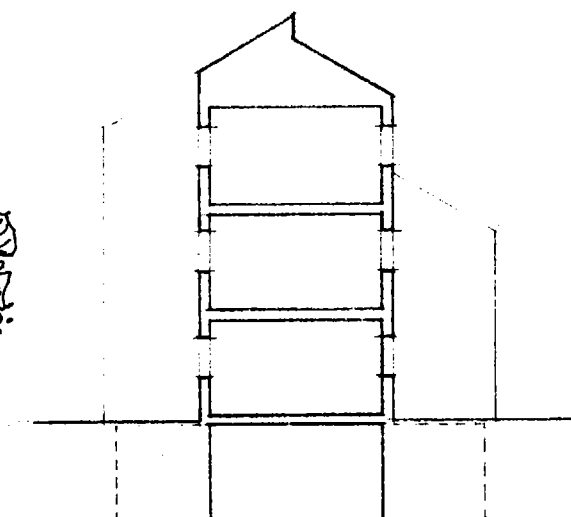
FACADE MOD VEJ/GRØNNING

GAVL

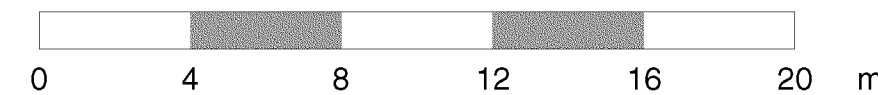



FACADE MOD ADGANGSSIDE

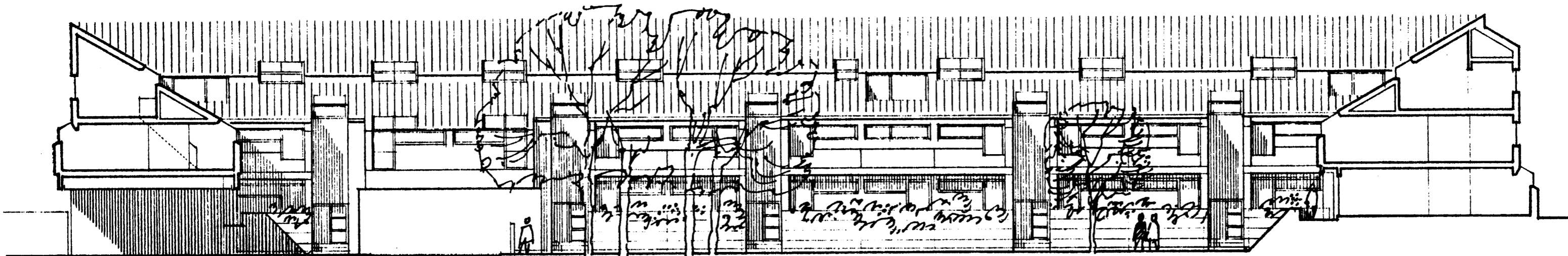
SNIT



OMRIDS AF GRUNDPLAN



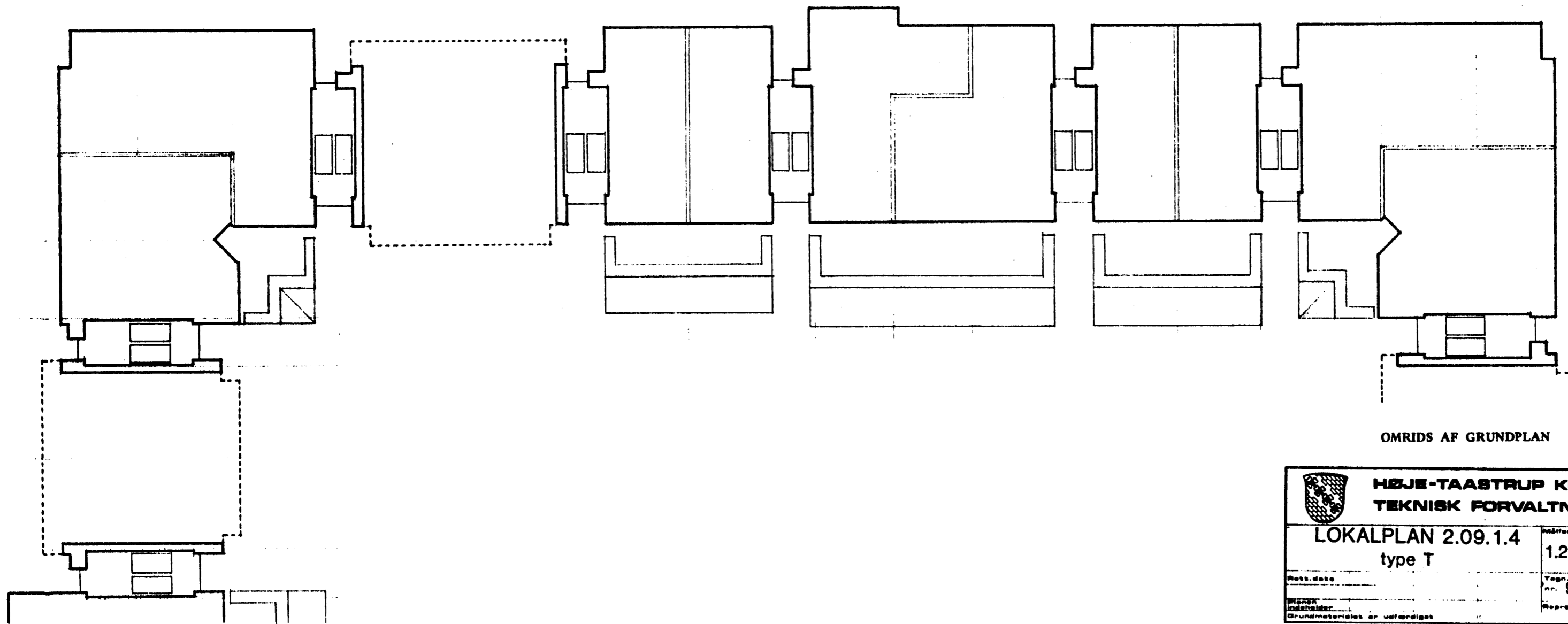
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4 type E	
Målestokk 1.200	Tegner J.P.
Ress. dato	Tegnr. nr. 901/7-1-9
Udarbejdet af	Revis. dato




SNIT I BOLIG/PORT

FACADE MOD TORV

SNIT I BOLIGER



OMRIDS AF GRUNDPLAN

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 2.09.1.4 type T	
Målforhold 1:200	Tegnr. 901/7-1-10
Revis. dato	Tegningsdato
Udarbejdet af	Revis. dato
Grundmateriale er udfærdiget	

