



# **Lokalplan nr. 2.09.1.6**

---

Torstorp Nørreby

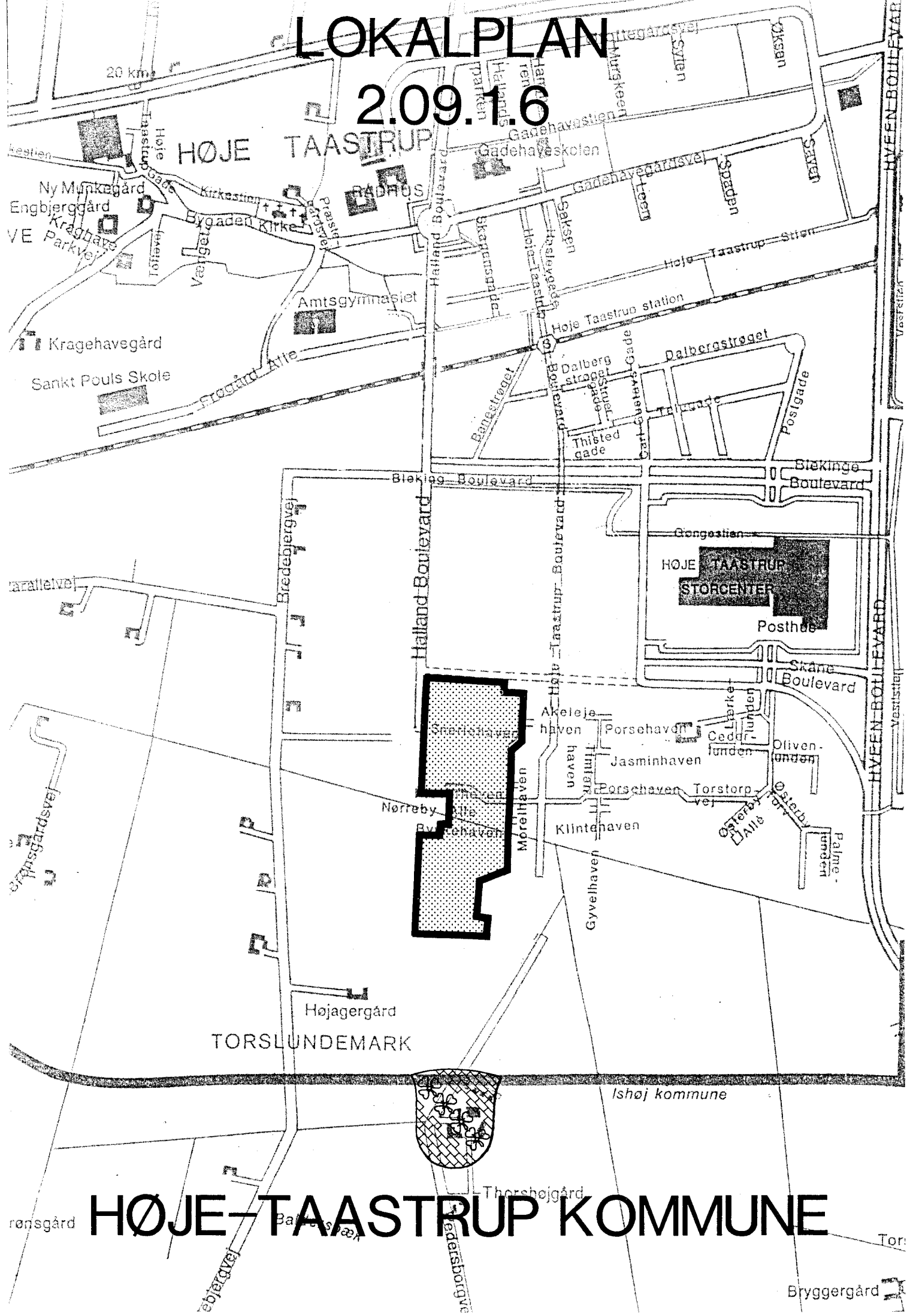
Høje Taastrup By

Boligformål - tæt/lave boliger

**15.11.1988**

# LOKALPLAN

## 2.09.16



# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Bryggergård

# LOKALPLAN

2.09.1.6

**ANDELSBOLIGER I TORSTORP NØRREBY.**

Høje-Taastrup kommune

### Redegørelse, lokalplan 2.09.1.6.

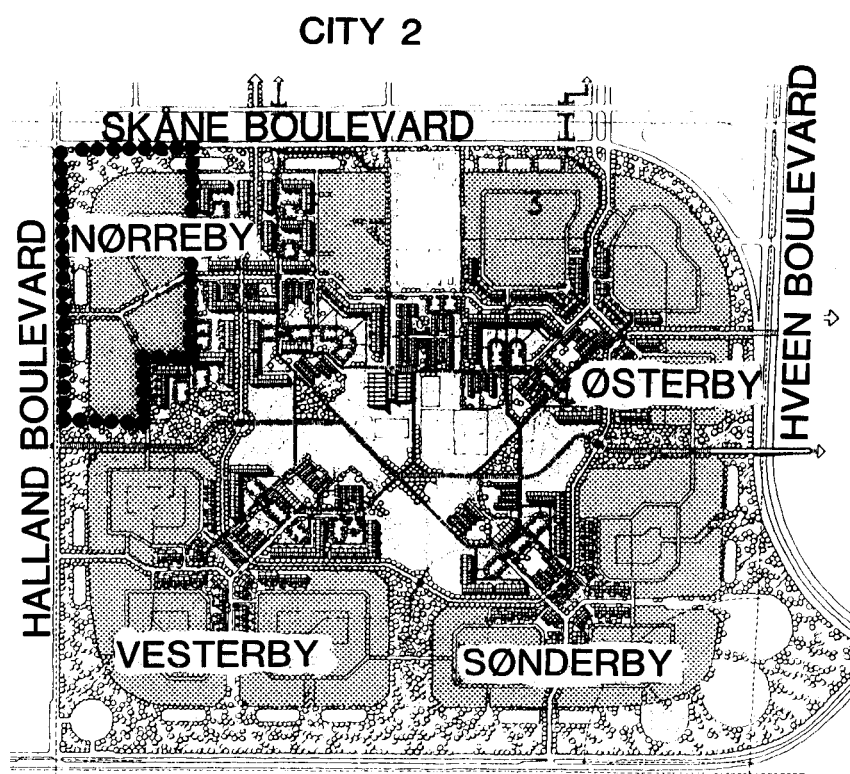
#### Indledning.

Lokalplan for et område til tæt/lav boligbebyggelse i Høje Taastrup.

#### Hvor.

Arealet ligger i Torstorp-bebyggelsen syd for City 2.

#### Illustration - Torstorp.



..... LOKALPLAN 2.09.1.6

## Lokalplanens indhold.

I lokalplanen fastlægges et areal til tæt/lav boligbebyggelse med i alt 143 boliger.

Bebyggelsen er beliggende i Torstorp - Nørreby, som den vestlige afgrænsning mod Halland Boulevard. Grundstykket er kileformet med den bredeste del mod nord ved Skåne Boulevard og gennemskæres af Nørrebys adgangsvej fra Halland Boulevard - Nørreby Allé.

Grundens kileform er foreslået understreget af en markant allé, der knytter bebyggelsen sammen på tværs af adgangsvejen. Bebyggelsen, der er opdelt i 3 kvarterer, knyttes til alléen via det enkelte kvarters grønne fællesareal. Desuden er bebyggelsens fælleshus lagt ud til alléen, og er således med til at gøre den til bebyggelsens fælles rygrad.

Kvarters-opdelingen søges understreget, dels ved forskellighederne i bygningsforløbene, dels i farveholdninger.

1. kvarter udgør det centrale "byrum" med fælleshuset og med markante indgange til bebyggelsen, både fra Halland Boulevard og ved overgangen til den eksisterende nabobebyggelse mod øst.

2. kvarter består af nord-syd gående "rækkehuse", der danner en række større og mindre haverum mellem husene.

I 3. kvarter omslutter bygningerne en større fælles grønning, samtidig med at de skaber et gaderum, der giver adgang til hovedparten af boligerne.

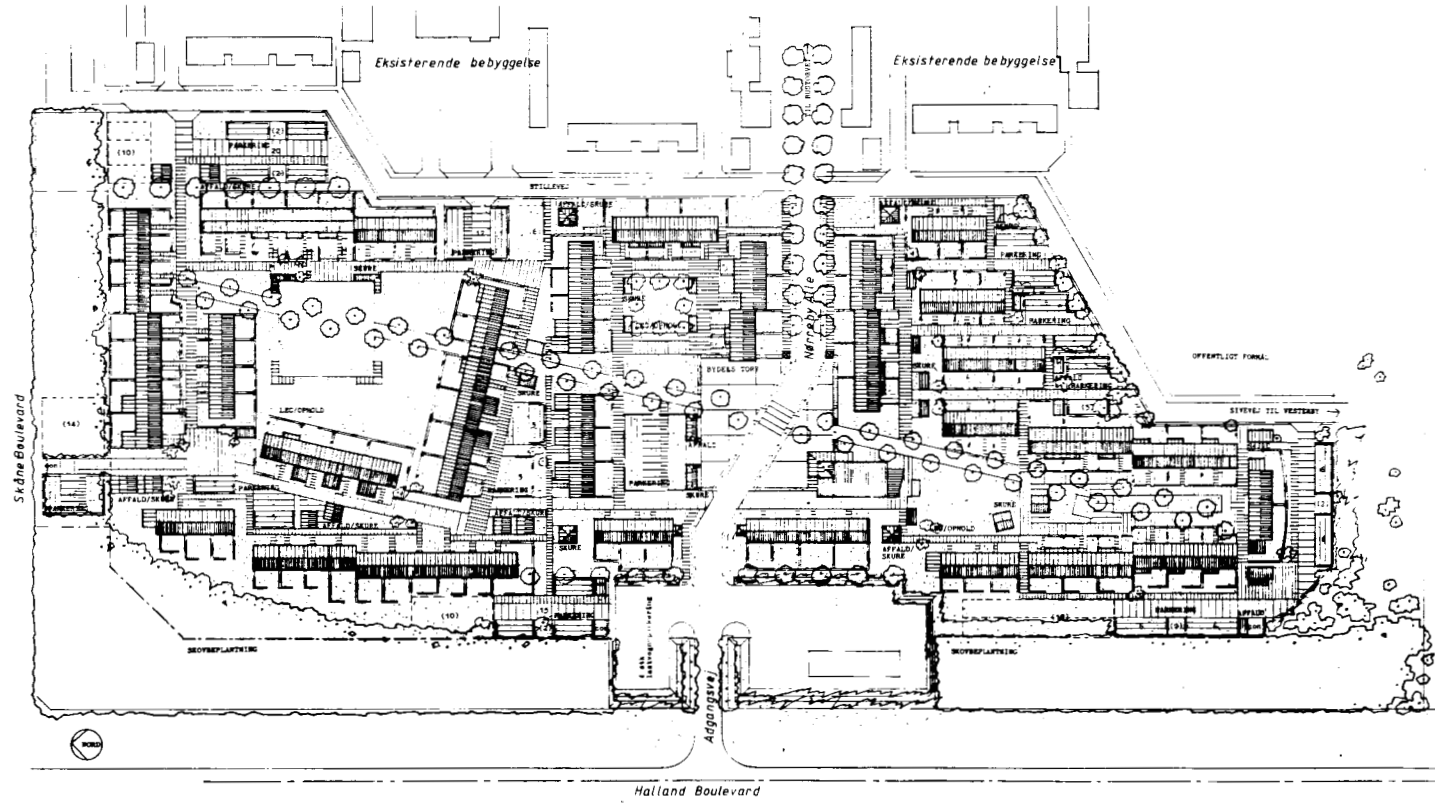
Som en yderligere understregning af kvarterernes forskellighed foreslås hvert kvarter udført med sin karakteristiske farve eller farvekombination.

Bebyggelsen opføres som private andelsboliger med 2, 3, 4 og 5 rum.

Vejene indrettes som stilleveje efter færdselslovens § 40 (max. 30 km/t).

I lokalplanen fastlægges i princippet, hvordan bebyggelsen skal udformes med placering af bygninger, friarealer, veje og stier og støjværn mod Hveen Boulevard.

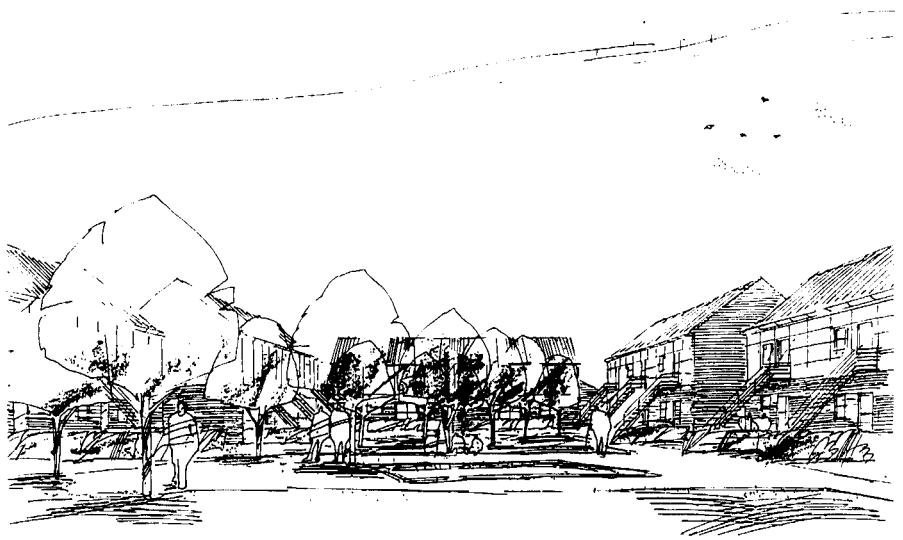
Illustration  
- bebyggelsen.



Perspektiv – 1. kvarter set fra øst



Perspektiv – 2. kvarter set fra nord



Perspektiv – 3. kvarter set fra syd



Det forudsættes:

- at bebyggelsen forsynes med fjernvarme,
- at samtlige boliger tilsluttes et fællesan-  
tenneanlæg, og
- at afskærmning og beplantning mod Halland  
og Skåne Boulevarder etableres, før den nye  
bebyggelse tages i brug.

**Forholdet til an-  
den planlægning.**

Arealet ligger i byzone.

Det er omfattet af lokalplan 2.09.1 (for hele Torstorp) og 2.09.1.4 (for Nørreby) og udlægges her til tæt/lav boligbebyggelse. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser (område 224).

Torstorp, som denne lokalplans bebyggelse indgår i, er et samlet boligområde med i alt ca. 1600 boliger, fordelt på tæt/lav bebyggelse og etagebebyggelse i op til 3 etager. Torstorp-bebyggelsen deles i 4 byenheder omkring en fælles bygrønning. Centralt i hver byenhed placeres et torv med busholdeplads. Torvene forbindes med en særlig busvej med forbindelse til Høje Taastrup Banegård. Trafiksystemet udformes, så der tages særligt hensyn til cyklister og fodgængere.

I bebyggelsen er afsat plads til skole og børneinstitutioner.

**Lokalplanens rets-  
virkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykses, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.



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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

## Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.09.1.6.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende i Torstorp Nørreby ved Halland Boulevard i Høje Taastrup.

### **§ 1. Lokalplanens formål.**

1. Formålet med lokalplanen er at give retningslinier for opførelsen af en tæt/lav bebyggelse med 143 boliger.

Lokalplanen skal supplere og uddybe bestemmelserne i lokalplan 2.09.1 og 2.09.1.4 vedrørende arealet, herunder

- fastlægge bebyggelsens udformning og karakter,
- fastlægge retningslinier for beplantning og udformning af friarealer,
- fastlægge et vej- og stinet, der specielt tilgodeser "de bløde trafikanter" i overensstemmelse med retningslinierne for det øvrige Torstorp.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 901/9-1-1 og omfatter matr. nr.e 12 as, 12 at, 12 au, 12 av, 12 ax, 12 be, 12 bl og del af 12 ba, del af 12 bc og del af 12 bd alle Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup, samt alle parceller, der efter den 11. januar 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Arealet ligger i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse.**

1. Delområderne benævnt etape I, II og III på kortbilag 901/9-1-2 må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshuse. Boligerne skal udføres med varierende størrelse.

2. Delområde IV anvendes til afskærmning, beplantning, parkering og supplerende friareal.

3. Inden for lokalplanområdet kan der opføres de transformerstationer, der er nødvendige til områdets forsyning, når de tilpasses den øvrige bebyggelse.

**§ 4. Udstykning.** Udstykning skal i princippet ske efter de retningslinier, som er vist på kortbilag 901/9-1-2.

Yderligere udstykning kun kan ske efter byrådets særlige godkendelse.

**§ 5. Vej-, sti-, parkerings- og byggelinieforhold.**

**1. Veje og stier.**

1. Udlægningen af stilleveje og stier sker i tilknytning til det eksisterende vej- og stisystem, herunder adgangsvejen til Nørreby-Nørreby Allé - samt stillevejen, der afgrænser bebyggelsen mod øst.

2. Beliggenheder og bredder af veje og stier fremgår af situationsplanen: kortbilag 901/9-1-2. Den nærmere udførelse skal godkendes af byrådet.

**2. Parkering.**

1. Til Parkering udlægges et areal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

2. Ved bebyggelsens ibrugtagen skal der være anlagt 1,0 plads pr. bolig; idet det resterende parkeringsudlæg skal anlægges, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

3. Det på kortbilag 901/9-1-2 med særlig signatur viste parkeringsudlæg er tilknyttet det byggeri, der er omfattet af lokalplan 2.09.1.4 og kan ikke medregnes til det byggeri, der omfattes af lokalplan 2.09.1.6.

4. Der skal anlægges et areal til parkering af 4 lastbiler ved Nørreby Allé i princippet som vist på kortbilag 901/9-1-2.

### 3. Byggelinier.

1. Området er underlagt en byggelinie i forhold til Halland Boulevard beliggende 50 m regnet fra vejmidte.

2. Ved bebyggelsens placering i forhold til veje og stier skal følgende minimumsafstande for facader respekteres:

- adgangsvejen Nørreby Allé:  
11 m til vejmidte
- stillevejen, der afgrænser området mod øst:  
6,5 m til vejmidte.

Disse minimumsafstande gælder dog ikke gavle og skure, som ved stilleveje og stier kan placeres i skel, og heller ikke fælleshuset, bygningsfremspring, karnapper og lignende.

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

1. Inden for området udlagt til tæt/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Hertil kan dog medregnes bebyggelsens andel af den fælles bygrønning samt den anvendte del af støjzonearealet.

2. Bygninger skal i princippet placeres som vist på kortbilag 901/9-1-2.

3. Bygninger må opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage. Dette kan ske dels som 2 normaletager, dels som stueetage med "trempeletage", jf. kortbilag 901/9-1-3.

4. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 40°.

5. Med undtagelse af karnapper ud mod adstier 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 x afstanden til denne bebyggelse. Karnapfremspring og sekundære vinduers placering i gavle har ingen indvirkning på højdegrænseplan for overfor liggende bygning. Derudover må

ingen bygningsdel gives en højde, der overstiger 9,5 m.

6. Fælleshuset skal opføres med en beliggenhed som fremgår af situationsplanen, og efter de retningslinier der fremgår af det øvrige illustrationsmateriale, men kan undtages fra bestemmelserne gældende for boligenhederne. Dette gælder højdebestemmelserne, hvor tårnbygningens højde, målt til tagfoden, ikke må overstige 12,5 m. Tilsvarende må ingen del af fælleshuset gives en højde, der overstiger 0,9 x afstanden til nabobebyggelse.

#### **§ 7. Bebyggelsens ydre udformning.**

1. Bebyggelsen skal udformes efter et samlet projekt i princippet som vist på kortbilag 901/9-1-2.

2. Facader skal i princippet udformes som vist på kortbilag 901/9-1-3. Udvendige bygningssider udføres i tegl eller tegllignende materialer evt. suppleret med træ, men således, at bebyggelsen fremtræder som muret byggeri. Bebyggelsen skal således sikres et ensartet præg. Facadernes endelige udformning skal godkendes af byrådet.

3. Den detaljerede udformning af bygningerne skal endvidere sikre, at de 3 etaper hver for sig gives et særpræg, f. eks. ved farveholdningen på de sekundære bygningsdele.

4. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende, at bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

5. Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted.

#### **§ 8. Ubebyggede arealer.**

1. Der skal udlægges arealer til velbeliggen- de og velbeskyttede lege- og opholdsarealer svarende til mindst 100 % af boligarealet.

Den endelige udformning skal godkendes af byrådet.

2. Støjzonearealet udformes i princippet som vist på kortbilag 901/9-1-3 og beplantes, så det udgør et supplerende rekreativt område.

Beplantningen skal udformes som et løvbælte af løvtræer og føres videre fra støjzonen ind i den grønne kile syd for byenheden. Den endelige udformning skal godkendes af byrådet.

**§ 9. Grundejerforening.**

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 støjzonearealer) samt administration af fælles parkeringsudlæg (herunder holdepladser for lastbiler) og fælles varmforsyning.

**§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.**

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

2. Samtlige boliger inden for området skal tilsluttes fælles antenneanlæg efter byrådets nærmere anvisning.

3. Inden for området skal etableres vandforsyningsledning og separeret kloaksystem.

4. Inden ny bebyggelse kan tages i brug skal støjafskærmning med beplantning samt fælles friarealer, herunder bebyggelsens andel af bygrønningen samt det fælleshus, der er tilknyttet den aktuelle del af bebyggelsen, være anlagt.

**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 foranstå-

ende lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup Byråd, den 23. august 1988.

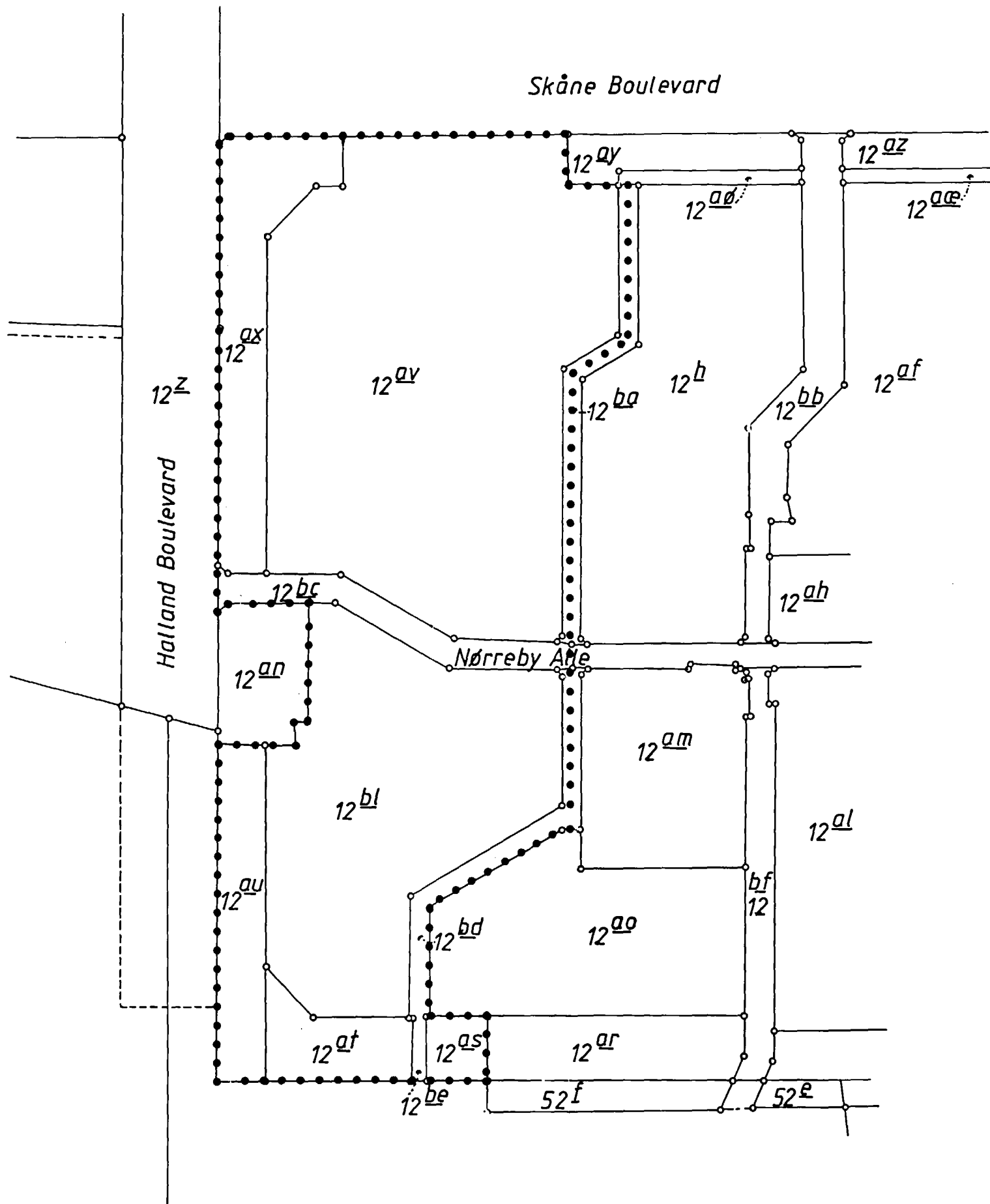
Anders Bak  
borgmester

/

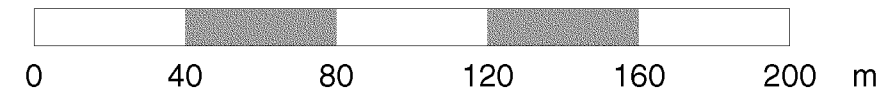
Børge Romme  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 15.11.1988 18150  
Retten i Tåstrup  
Lyst.Akt. A nr. 296.


H. Speiser  
ass.



•••• Lokalplanens områdegrænse

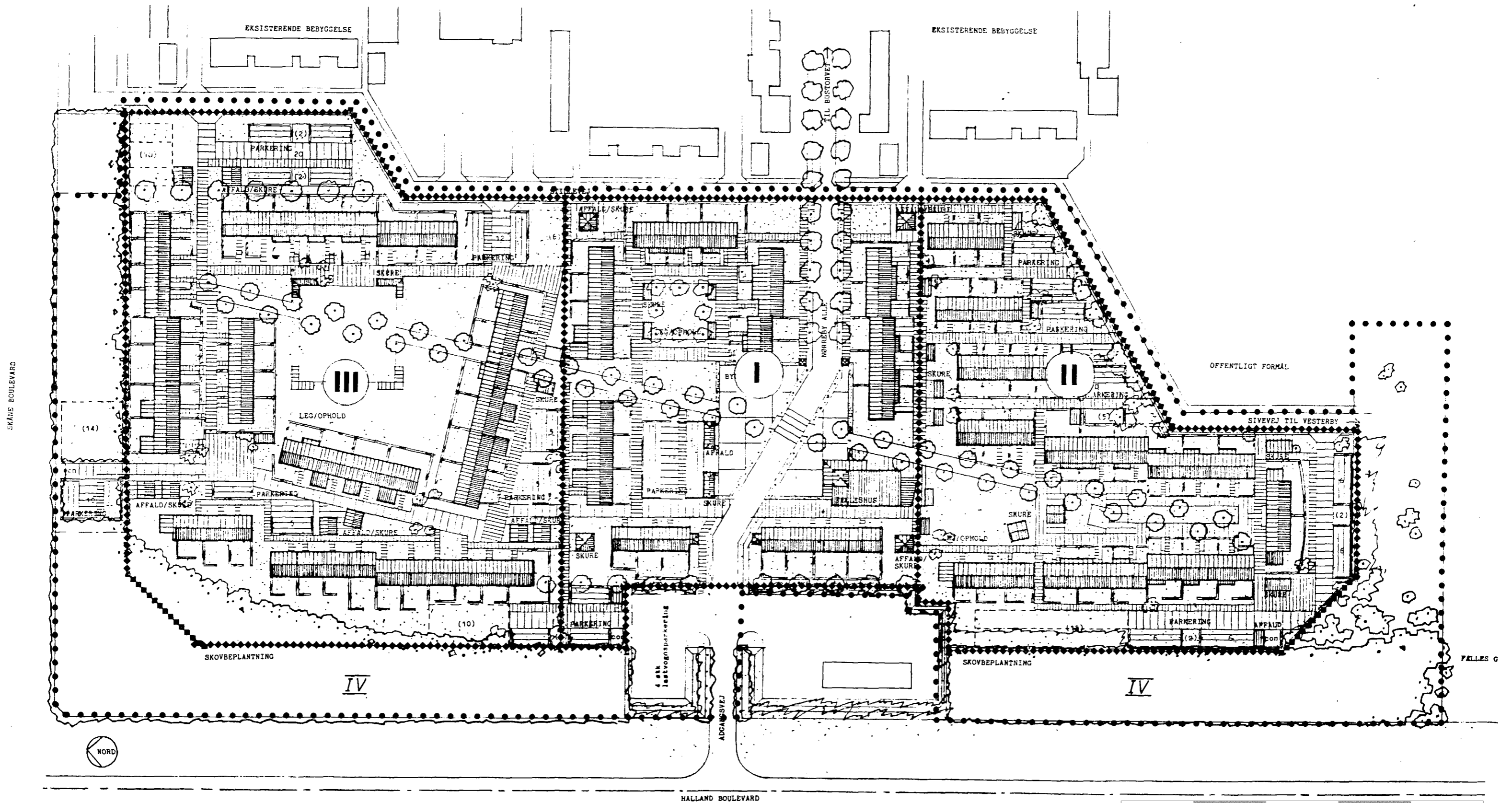


Del af Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup

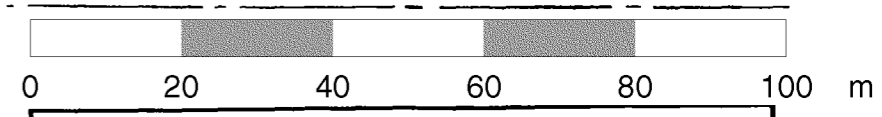
 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målestok <b>1:2000</b>	Udarbejdet af <i>[Signature]</i> Dato 2009
<b>Lokalplan 2.09.1.6</b> Matrikelplan		Projekt nr. <b>901/9-1-1</b>	Revisi 1
Dato 2009	Udarbejdet af <i>[Signature]</i>	Revisi 1	Revisi 1


Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 11/1-1988

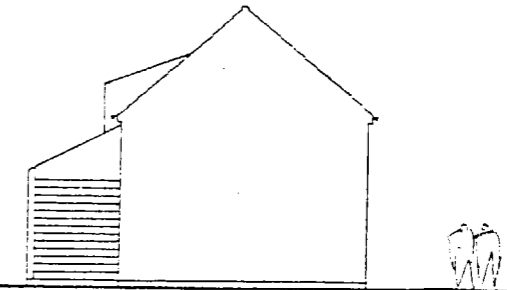
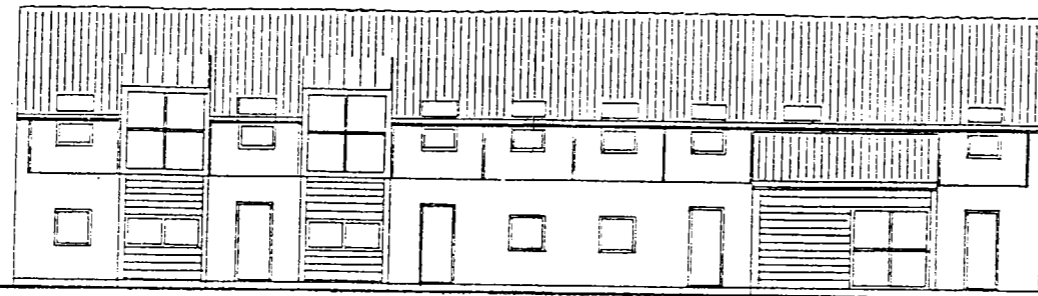




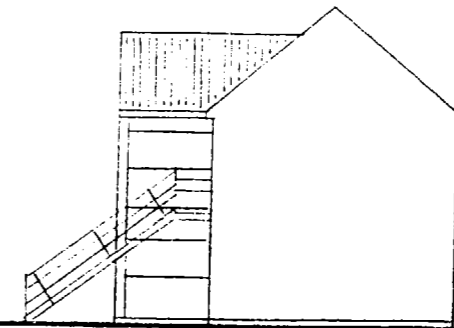
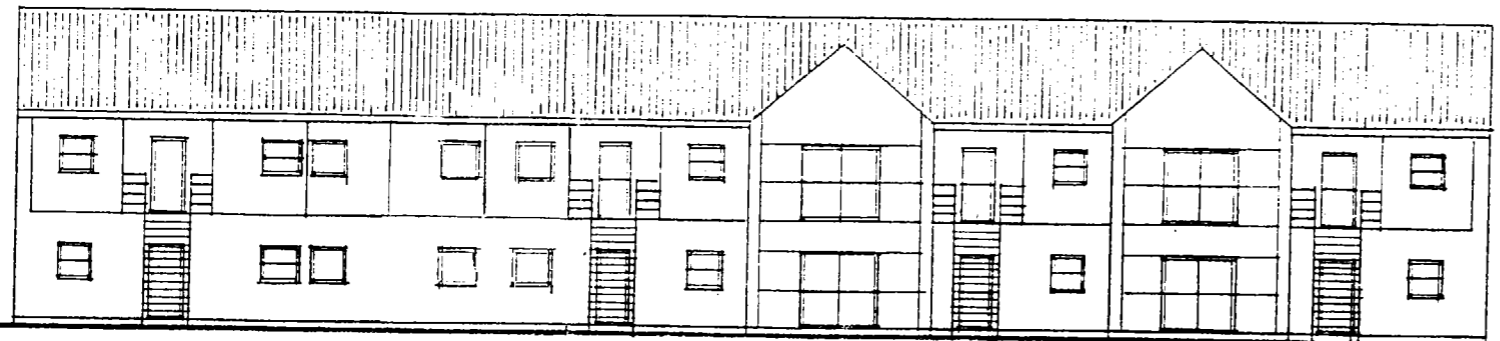
◆◆◆◆◆ Etapegrænser  
 ..... Områdegænse



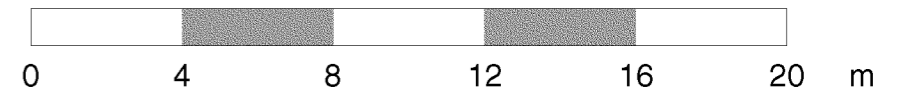
 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Ansvarshold Tegn. [ ]	
		1:1000 [ ]	
<b>Lokalplan 2.09.1.6</b> Situationsplan		nr. 901/9-1-2	
Rest. dato		Tegn. nr.	
Planen indarbejdet		Proje. dato	
Grundmateriale er udfærdiget af		Jensen, Jørgensen+Wahlfeldt	




TREMPEL - BYGNING



2-ETAGERS - BYGNING



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målestørrelse		Konstr.	
		1:200		Tegn. jon BK E. K2	
Lokalplan 2.09.1.6		Rest. dato		Tegn. nr. 901/9-1-3	
Facadeeksempler		Planen		Repro. dato	
Grundmateriale er udfærdiget		# Jensen + Jørgensen + Wohlfeldt			