



# **Lokalplan nr. 2.09.1.8**

---

Torstorp Sønderby

Høje Taastrup By

Boligformål. Etageboliger og tæt/lav boliger med børneinstitutioner

**28.01.1992**

# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

## LOKALPLAN 2.09.1.8

De centrale dele af de sydøstlige byenheder,  
Sønderby i Torslorp-området

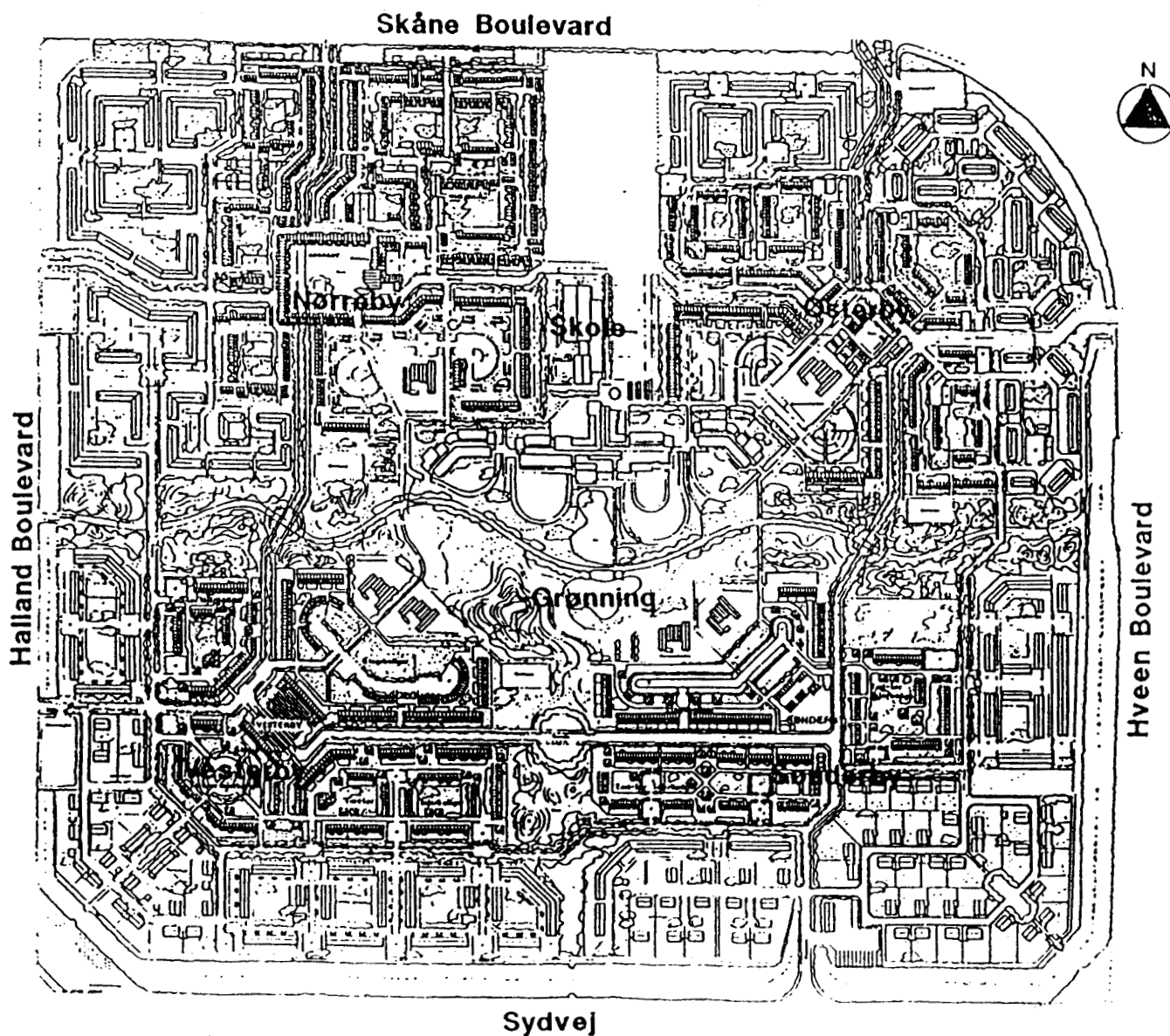
## Redegørelse for lokalplan 2.09.1.8.

### Indledning.

Lokalplan 2.09.1.8 omfatter de centrale dele af den sydøstlige byenhed, Sønderby i Torstorp-området.

Området er omfattet af de tidligere lokalplaner 2.09.1 og 2.09.1.7, der fastlægger en serie rammebetonede bestemmelser for Sønderby.

Hensigten med denne lokalplan er at supplere og detaljere disse bestemmelser, således at projektering, byggeri og anlægsarbejder for de centrale dele af Sønderby kan sættes i gang.



**Forholdet til anden planlægning.**

Forholdet til anden planlægning, dvs. regionplanlægning, kommuneplanlægning og den såkaldte strukturplan for Torstorp, er beskrevet i de nævnte tidligere lokalplaner og kræver ikke yderligere kommentarer.

Byrådet har tidligere vedtaget at boligbebyggelsen i Østerby, Nørreby, Vesterby og også Sønderby, hver skulle sammensættes som en blanding af almennyttige boliger, andelsboliger og/eller private.

Denne lokalplan omfatter almennyttige boliger i Sønderby, for hvilke der inden længe forventes forslag til et byggeprojekt med ca. 175 boliger samt 20 ungdomsboliger.

**Lokalplanens indhold.**

Lokalplanen følger byrådets tidligere besluttede retningslinier for udformning af bebyggelsen i Sønderby.

Den del af området der vender ud mod bygrønningen tænkes anvendt til etageboliger i 3 etager, og de andre to dele til tæt-lav byggeri, dvs. rækkehuse og lignende i 2 etager.

Der er derudover afsat areal til fælleshus og offentlige institutioner, først og fremmest for børn og unge.

Sønderby er som de andre byer i Torstorp bygget omkring en særlig busgade, der bl.a. giver hurtig adgang for passagerer til banegården i Høje Taastrup.

Bussen gør holdt ved et busstop på det centralt placerede bytorv, hvorfra der er adgang til fælleshuset, de nævnte offentlige institutioner og boligbebyggelsen.

Bilister kommer til torvet fra en adgangsvej med tilslutning til den af Københavns Amt planlagte Sydvej.

Bilister har ligeledes adgang fra de andre byer - Vesterby og Østerby til Sønderby - ad den planlagte stillevej, der cirkulerer rundt i hele Torstorp.

Dertil hører de mere underordnede veje og parkeringsarrangementer, alt sammen i en udformning, der er trygge for de bløde trafikanter, fodgængere og cyklister, og især børnene.

For de bløde trafikanter er yderligere etableret et særskilt stisystem, som er tilpasset amtets og kommunens overordnede planlægning for fodgængere og cyklister ud og ind af området.

Som nævnt forventes der snart at foreligge byggeprojekt for området, omfattende etageboliger, tæt-lav- og ungdomsboliger.

Der er fastsat bestemmelser for bebyggelsens placering, højde og udformning herunder også for valg af materialer.

Og der er fastsat bestemmelser for anlæg og udformning af bebyggelsens friarealer til leg og ophold og parkering.

### **Lokalplanens retsvirkninger.**

Ifølge kommuneplanlovens § 31, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkedes, 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 hele ejendommen.

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.

Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves de bestemmelser i lokalplanerne 2.09.1 og 2.09.1.7 som måtte stride mod bestemmelserne i nærværende lokalplan.

**Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.09.1.8.**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

**§ 1. Lokalplanens område.**

1. Området afgrænses som vist på vedlagte kortbilag 901/11-1-1 og omfatter dele af matr. nre. 59 a, 60 og 61 alle Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 1. august 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området opdeles som vist på kortbilag nr. 901/11-1-2 i delområderne D1A, D3A, D4A, D4B og D4C.

**§ 2. Lokalplanens formål.**

1. Lokalplanens formål er at supplere og detaljere bestemmelserne i lokalplanerne 2.09.1 og 2.09.1.7 for så vidt angår den centrale del af Sønderby (omkring torvet og bustracéen og ud mod bygrønningen).
2. Lokalplanen handler således om:
  - placering af adgangsveje, bustracé, bytorv og hovedstier;
  - herunder en sådan udformning af trafiksystemet, som især tilgodeser hensynet til legende børn, fodgængere og cyklister og den kollektive trafik;
  - opdeling i byggeområder med angivelse af maksimal byggemulighed;
  - detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning;
3. Det skal tilstræbes at byggeri og fremtidig drift tilrettelægges under hensyntagen til ressourcebesparelser f.eks. med hensyn til vand, spildevand, energi og affaldsbehandling.

**§ 3. Områdets anvendelse.**

1. Delområderne D1A og D3A må kun anvendes til række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav boligbebyggelse, herunder ungdomsboliger.
2. Delområde D4A må kun anvendes til etageboligbebyggelse.

3. I de i punkterne 1 og 2 omtalte delområder kan der etableres fælleshuse med mødelokaler, vaskerier, hobbyrum, restauranter og lignende faciliteter for området's beboere. Derudover må bebyggelsen ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
4. Delområde D4B må kun anvendes til offentlige formål (bl.a. børneinstitutioner).
5. Delområde D4C er udlagt som bytorv.

#### § 4. Trafiksystemet.

1. Der udlægges areal til følgende trafik anlæg i princippet med retning og beliggenhed som vist på kortbilag 901/11-1-3:
  - adgangsvej i 12 m's bredde med tilkørsel fra Sydvej uden for lokalplanens område;
  - bustracé i 12 m's bredde med forbindelse til henholdsvis Vesterby og Østerby;
  - stillevej i 9 m's bredde også med forbindelse til henholdsvis Vesterby og Østerby;
  - og stier i 3 m's bredde;
2. Vejadgang til delområderne anlægges i princippet som vist med særlig signatur på kortbilag 901/11-1-3. Inden for delområderne fastsættes et trafiksystem som antydnet på illustrationsplanen kortbilag 901/11-1-5 med vægt på at undgå unødigt biltrafik.
3. I områder til boligbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, dog undtaget ungdomsboliger. Af det reserverede areal skal være anlagt mindst 0,6 parkeringspladser pr. bolig ved bebyggelsens ibrugtagen.
4. På bytorvet afsættes plads til busstop med fornøden vigeplads. Krydsning mellem bus-, sti- og biltrafik markeres med skiltning, belægning, afstribning eller lignende.
5. Tværprofiler på de nævnte trafik anlæg udføres i princippet som vist på fig. A. Den endelige udformning skal dog godkendes af byrådet.

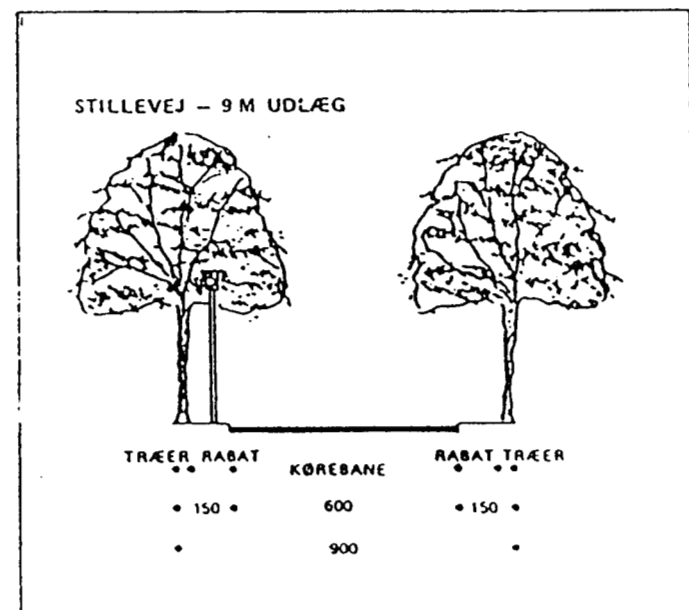
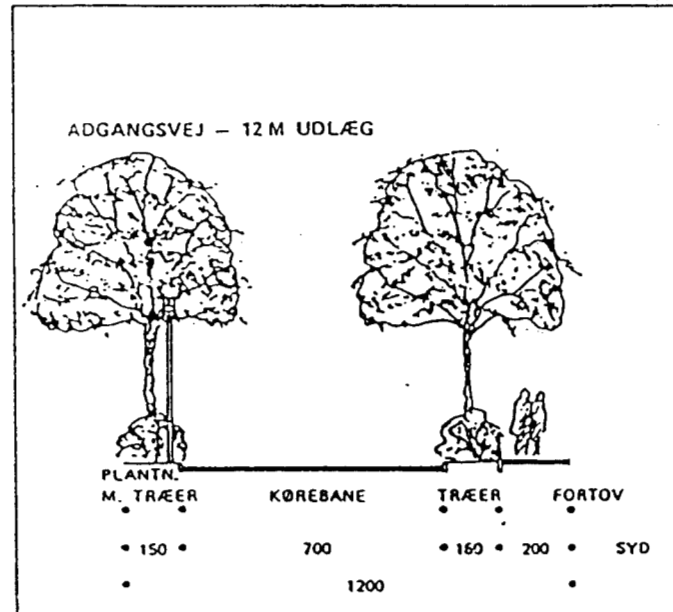
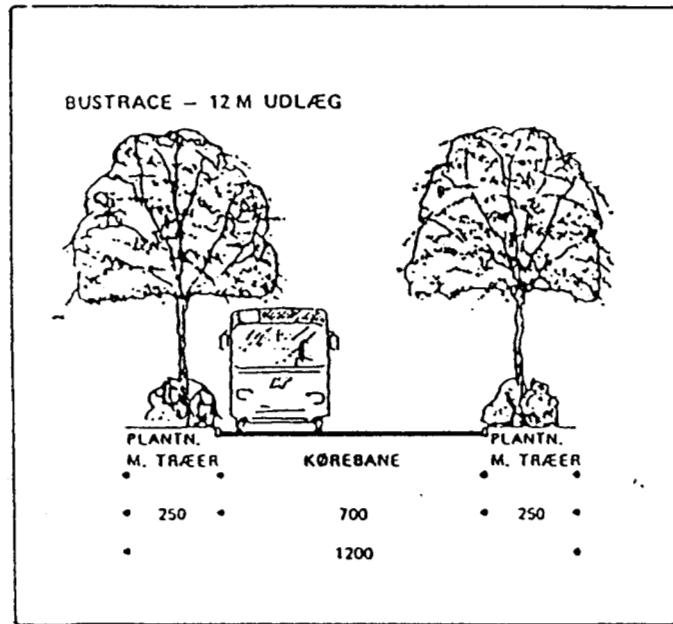


Fig. A: Tværprofiler



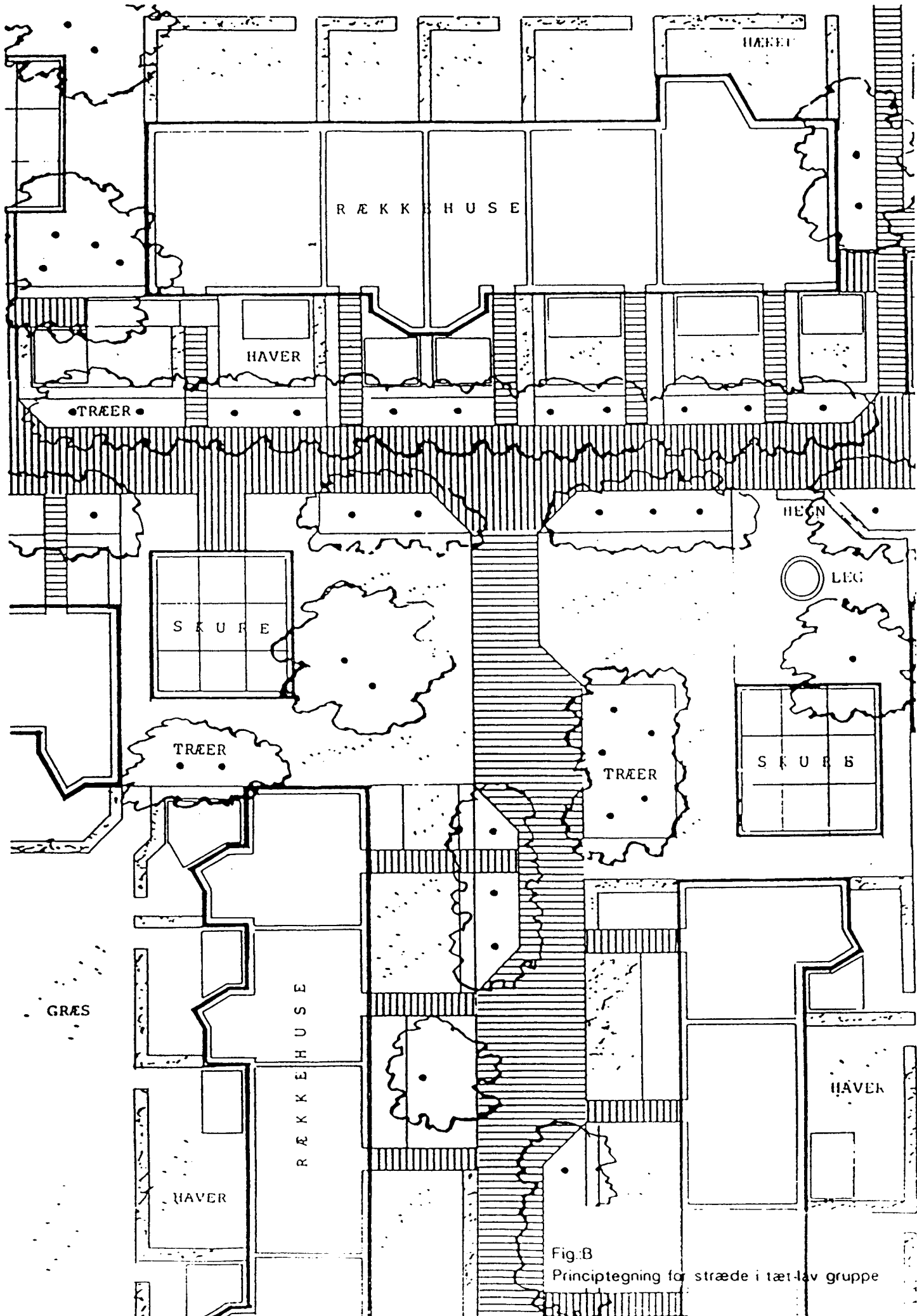


Fig.B  
Principtegning for stræde i tæt-lav gruppe

**§ 5. Bebyggelses omfang og placering.**

1. Karakteren af den bebyggelse, der ønskes opført er vist på illustrationsplanen, kortbilag 901/11-1-5. De i de efterfølgende punkter 2, 3 og 4 angivne maksimale bebyggelsesprocenter m.v. forudsætter, at bebyggelsen i de enkelte delområder udformes i overensstemmelse med intentionerne i illustrationsplanen.
2. Bebyggelsesprocenten for etageboligbebyggelsen, delområde D4A, fastsættes til maksimalt 40. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse, delområderne D1A og D3A og for bebyggelser til offentlige formål, delområde D4B, fastsættes til maksimalt 30. Skurbebyggelse opført i lettere materialer indgår ikke ved beregning af etagearealet.

I forbindelse med detailplanlægning af bebyggelsen kan byrådet give tilladelse til en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten, dog maksimalt op til 35 for boligbebyggelsen i D1A, D3A og D4A under et og stadig forudsat, at intentionerne i illustrationsplanen ikke fraviges, samt at lokalplanens øvrige krav, bl.a. til parkerings- og friarealer er opfyldt.

3. Ved beregning af det maksimalt tilladte etageareal benyttes de enkelte delområders grundareal inklusive andele af fællesarealer med byggeret (se fig. D). I delområde D1A kan således bygges op til 4.636 m<sup>2</sup> etageareal, i D3A op til 3.515 m<sup>2</sup>, og D4A op til 7.274 m<sup>2</sup>, idet det i et mindre omfang skal være muligt at flytte etagearealer mellem disse tre delområder. I delområde D4B kan der bygges op til 1.698 m<sup>2</sup> etageareal.
4. I delområde D4A kan bebyggelsen opføres i op til 3 etager, i delområderne D1A og D3A i op til 2 etager og i delområde D4B i én etage med udnyttet tagetage. I delområde D4C kan kun opføres mindre pavillonbebyggelse eller lignende i én etage, bl.a. til læ ved busstoppesteder.
5. Uanset bestemmelsen i punkt 4 skal det være muligt at skyde dele af fælleshus i delområde D4A ud i delområde D4C under hensyntagen til opbygning af et harmonisk bytorv.

6. Med undtagelse af gavltrekanter og karnapper ved adgangsstier må ingen del af bebyggelsen opføres med en højde på mere end 0,45 x afstanden til modstående bebyggelse målt i niveau med underkanten af lavest liggende vindue. Ved fastlæggelse af afstanden bortses fra sekundære vinduer i gavle og karnapper på modstående bebyggelse.
7. I delområderne D1A, D3A og D4A må boligbebyggelsen kun opføres inden for de på kortbilag 901/11-1-4 viste byggefelter. Skure og lignende kan opføres udenfor, når det sker efter intentionerne i illustrationsplanen, kortbilag 901/11-1-5.
8. Bygninger på mere end 1 etage skal respektere de på kortbilag 901/11-1-4 angivne mindsteafstande til vejmidte og skel. For bygningsdele i 1. etage, karnapper og skure reduceres dette afstandskrav dog med 35%.

#### **§ 6. Udstykning og bebyggelsens udformning.**

1. Delområderne D1A, D3A og D4A må ikke udstykkes i mindre, selvstændige parceller.
2. Boligbebyggelsen skal opføres med varierende boligtyper i forskellige størrelser, herunder også med ungdomsboliger.
3. For hvert af de under punkt 1 nævnte delområder skal bebyggelsen opføres efter et samlet projekt og efter intentionerne i illustrationsplanen, kortbilag 901/11-1-5.
4. Udvendige bygningssider skal hovedsageligt udføres i tegl, tegllignende materialer, glas og træ.

Andre bygningsmaterialer kan også anvendes, når de efter byrådets opfattelse ikke kommer i konflikt med de intentioner, som de i fig. C viste facadeeksempler udtrykker, eller på anden måde virker skæmmende.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

5. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlæg.
6. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## TÆT-LAV BEBYGGELSE

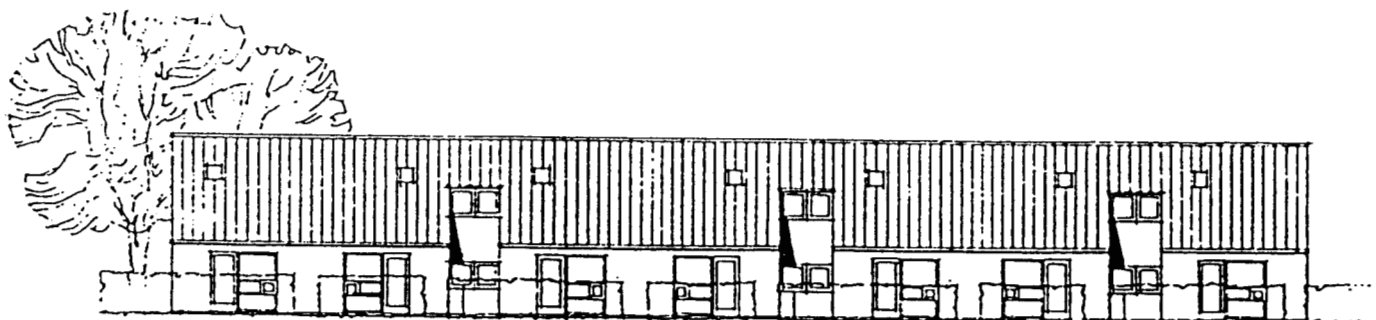
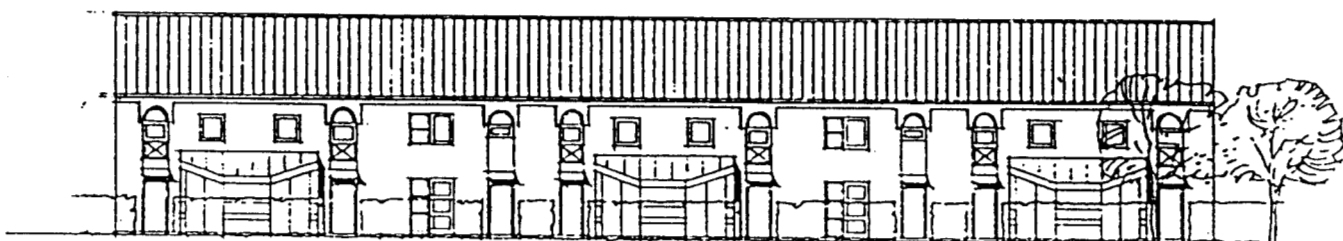
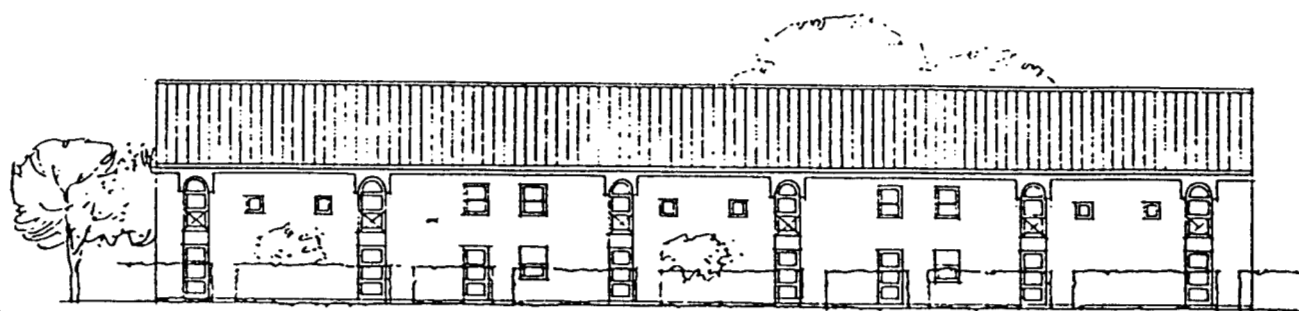


FIG : C

Eksempler på bygningsfacader

## ETAGEBOLIGER

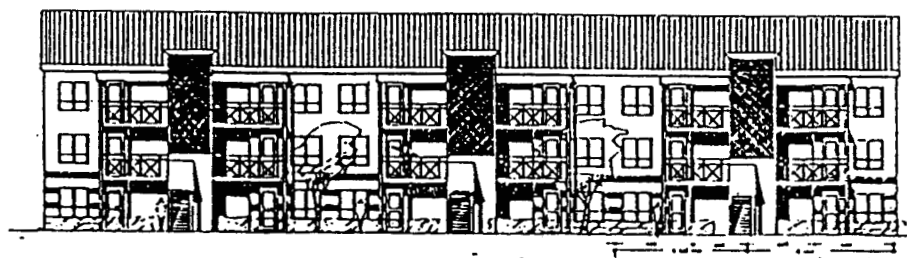
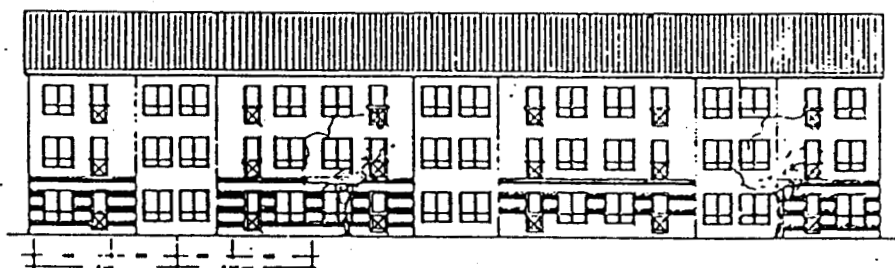
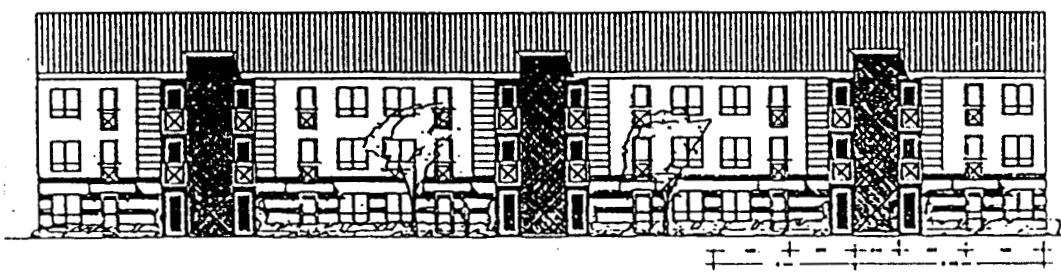
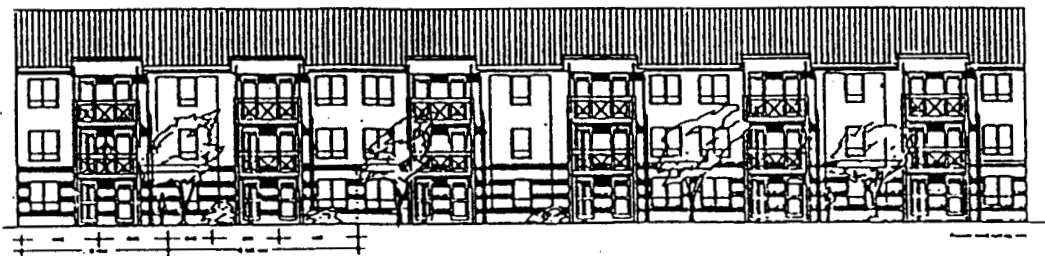


FIG : C

Eksempler på bygningsfacader

**§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning.**

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning el.lign. give et ordentligt udseende.
2. Der udlægges arealer til velbeliggende og velbeskyttede lege- og opholdsarealer svarende til mindst 100% af boligbebyggelsens etageareal.

Arealerne udlægges dels som individuelle haver i tilknytning til boligen, dels som fællesarealer i delområdet og dels som fællesarealer i bygrønningen uden for lokalplanens område (se lokalplan 2.09.1.7).

3. Langs de i § 4. pkt. 1 nævnte adgangsvveje, bustracé og stillevej, etableres beplantning.

**§ 8 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.**

Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, at de til bebyggelsen hørende fællesanlæg- veje, stier, anden infrastruktur, parkeringspladser og grønne områder m.m. - er etableret. Udførelsen af disse anlægsopgaver fastlægges i en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

Affalds- og genbrugsindsamling skal ske efter en af byrådet godkendt plan i henhold til "Regulativ for Genbrug og Renovation". Bebyggelsen skal tilmeldes den kommunale renovationsordning.

Bebyggelse skal tilsluttes offentligt vand- og kloakanlæg. Bebyggelse skal forsynes med fjernvarme ved at der etableres en vekslersentral til forsyning af hele Sønderby.

**§ 9. Grundejerforening.**

Grundejere i området skal være tilsluttet den i lokalplan 2.09.1 omtalte grundejerforening for hele Torstorp.

**§ 10. Ophævelse af lokalplan.**

Bestemmelser i lokalplanerne 2.09.1 og 2.09.1.7, ophæves for nærværende lokalplans område.

**Fig. D. Grund- og etagearealer.**

Del- områder	Netto grund	Andel af fælles- areal	Til- sammen	1) Etagem <sup>2</sup> 30/40	2) Etagem <sup>2</sup> 35
D1A	12.066 m <sup>2</sup>	2.949 m <sup>2</sup>	15.015 m <sup>2</sup>	4.505 m <sup>2</sup>	4.636 m <sup>2</sup>
D3A	9.148 m <sup>2</sup>	2.236 m <sup>2</sup>	11.384 m <sup>2</sup>	3.415 m <sup>2</sup>	3.515 m <sup>2</sup>
D4A	14.201 m <sup>2</sup>	3.470 m <sup>2</sup>	17.671 m <sup>2</sup>	7.068 m <sup>2</sup>	7.274 m <sup>2</sup>
<b>Boliger</b>	<b>35.415 m<sup>2</sup></b>	<b>8.655 m<sup>2</sup></b>	<b>44.070 m<sup>2</sup></b>	<b>14.988 m<sup>2</sup></b>	<b>15.425 m<sup>2</sup></b>
D4B	5.660 m <sup>2</sup>	-	5.660 m <sup>2</sup>	1.698 m <sup>2</sup>	1.698 m <sup>2</sup>
<b>Tilsammen</b>	<b>41.075 m<sup>2</sup></b>	<b>8.655 m<sup>2</sup></b>	<b>49.730 m<sup>2</sup></b>	<b>16.686 m<sup>2</sup></b>	<b>17.123 m<sup>2</sup></b>

- 1) Beregnet efter reglen i lokalplanens § 5, pkt. 2 om en maksimal bebyggelsesprocent på 40 i delområde D4A og 30 i alle andre delområder undtagen D4C, bytorvet som ikke må bebygges.
- 2) Beregnet efter reglen i samme § 5, pkt. 2 om en maksimal bebyggelsesprocent på 35 for hele boligbebyggelsen under ét.

Fordelingen mellem delområderne D1A, D3A og D4A er herefter beregnet som henholdsvis  $\frac{15.425}{14.988} \times 4.505, 3.415$  og 7.068.

**Vedtagelses-  
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommune-  
planlægning (lovbekendtgørelse nr.  
918 af 22. december 1989 vedtages  
foranstående lokalplan endeligt og i  
medfør af § 30 i samme lov begæres  
lokalplanen tinglyst på de af samme  
omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 17.12.1991

Sign.

Anders Bak  
borgmester

/

Børge Larsen  
teknisk direktør

INDFØRT I DAGBOGEN

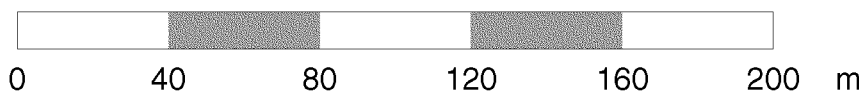
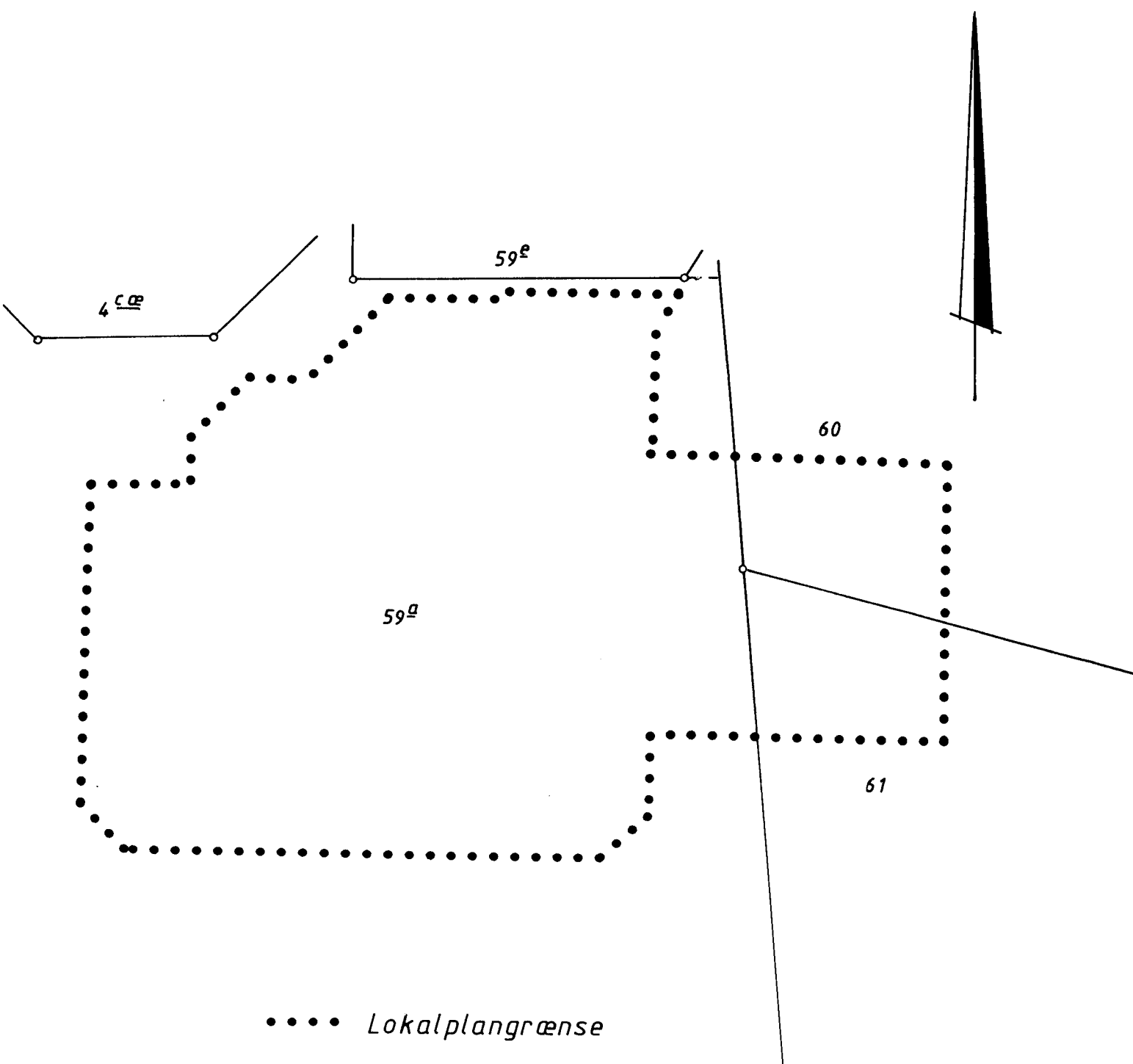
28.01.92      01281

RETTE I TÅSTRUP  
LYST.AKT.    L    NR. 506


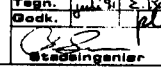
Sign.

L. Jespersen  
o.ass.

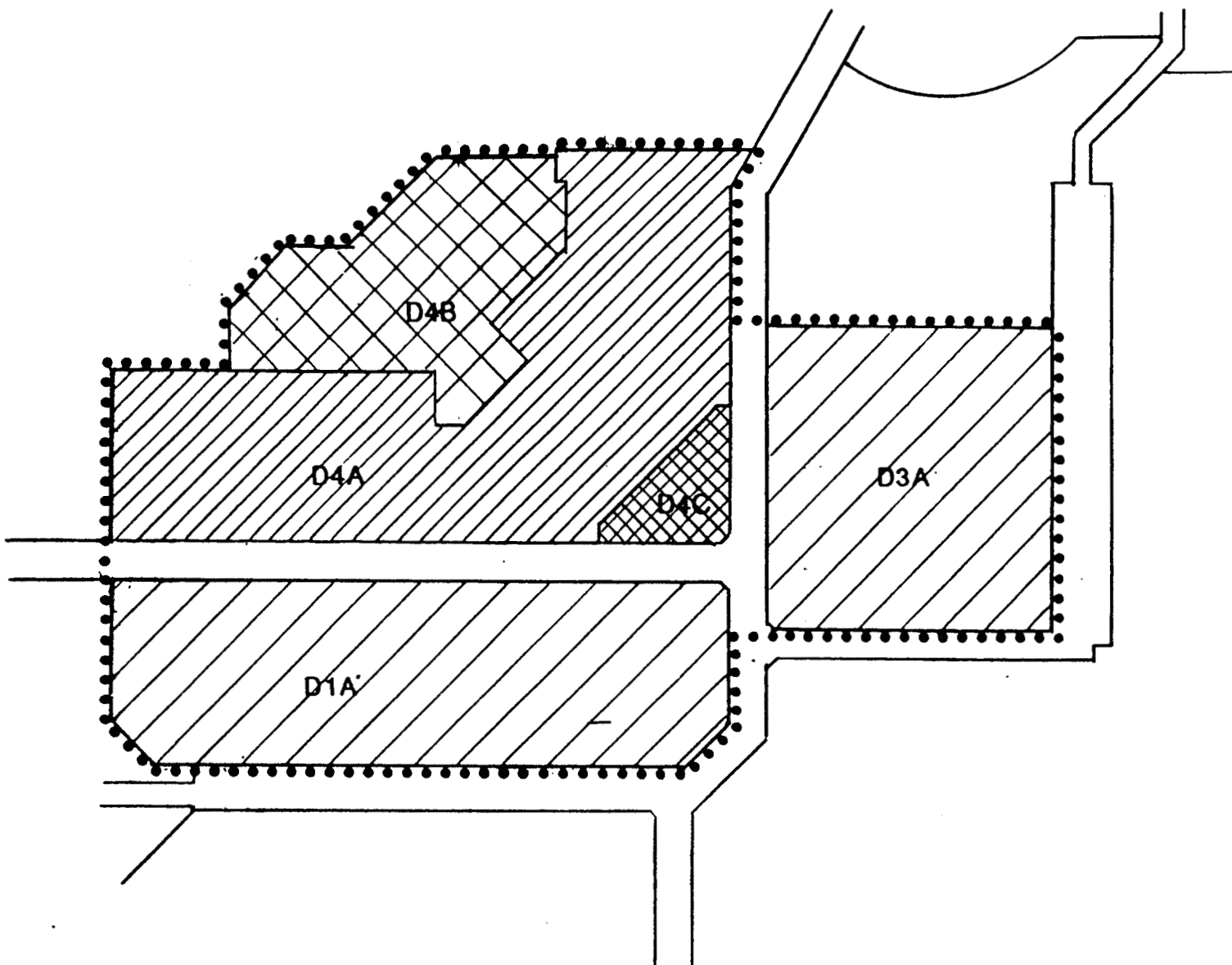





Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup

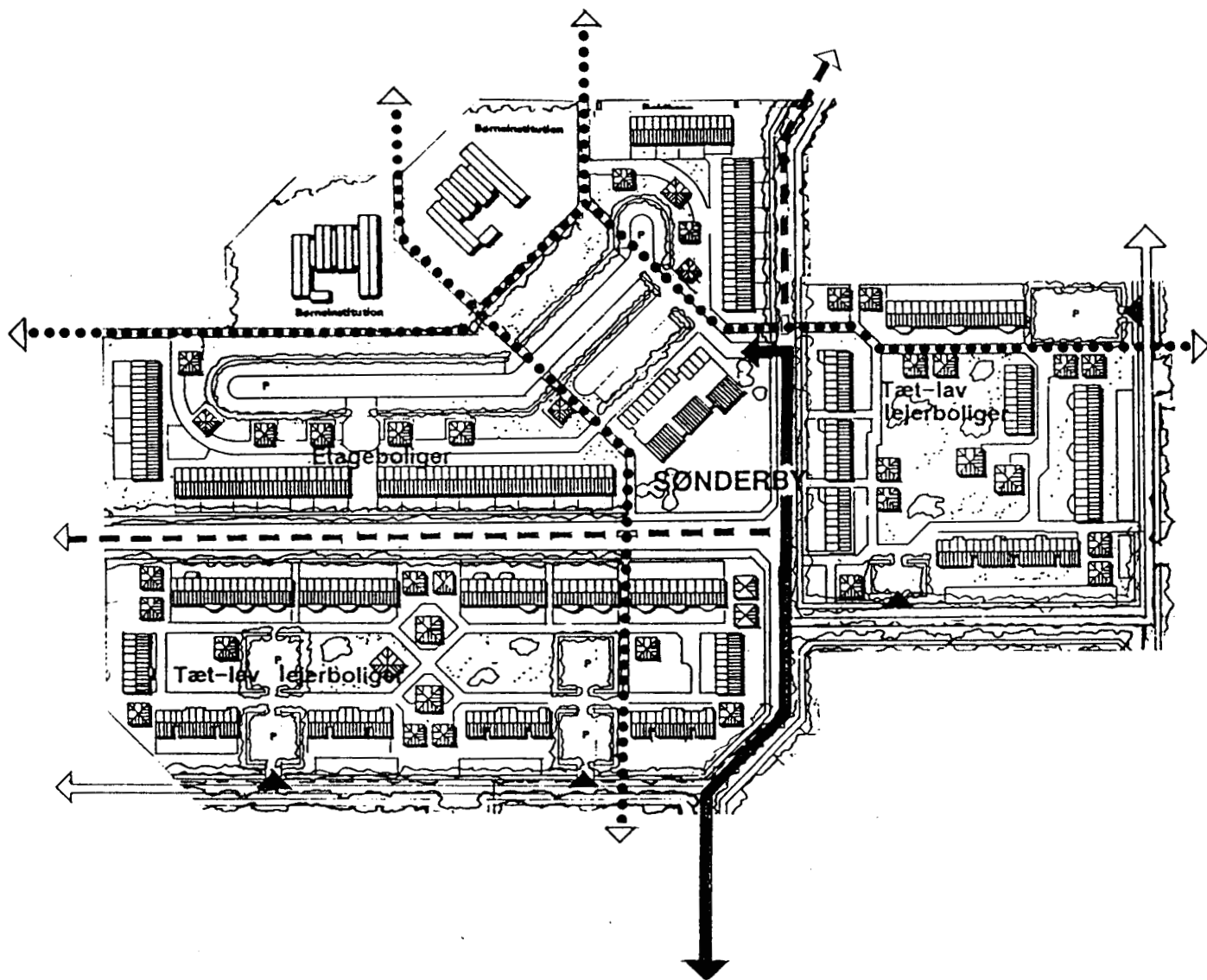
 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhold	Konstr.	
		Tegn.	Godk.	
Lokalplan 2.09.1.8 Matrikelplan		1:2000	5.1.89  Stadsingeniør	
Rett. dato		Tegn. nr.	901/11-1-1	
Planen indeholder		Repra. dato		
Grundmaterialet er udfærdiget		af		






Matrikelbetegnelser er a jour pr 1/8-1991




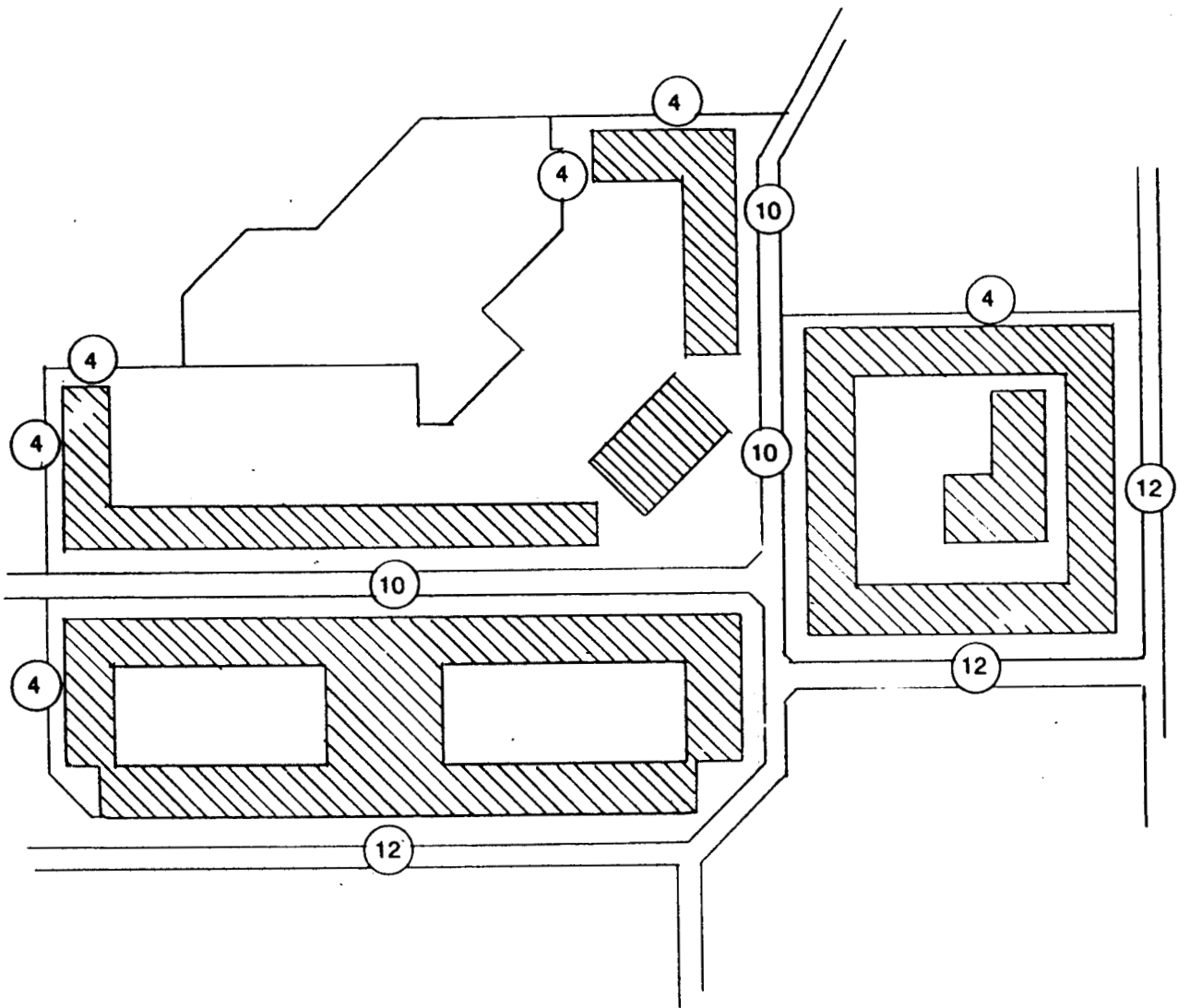
••• Lokalplanens område  
 D1A Delområdebetegnelse

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Måltørhed		Konstr.
		Lokalplan 2.09.18		Tegn. aug 11
Retts. dato		Tegn.	nr. 901/11-1-2	
Planen indeholder		Repr. dato		
Grundmateriale er udfærdiget				



-  Adgangsvej
-  Bustracé
-  Stillevej
-  Stier i princippet
-  Indkørsler


 <b>HØJE-TAABSTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold		Konstr.
		Tegn. <i>Buggeck</i>		Geot. <i>W</i>
<b>Lokalplan 2.09.1.8</b> Trafiksystemet		Tegn. nr. <b>901/11-1-3</b>		<i>W</i> Stadsingeniør
Revis. dato		Repr. dato		
Planen indstillet Grundmateriale er udfærdiget		er		

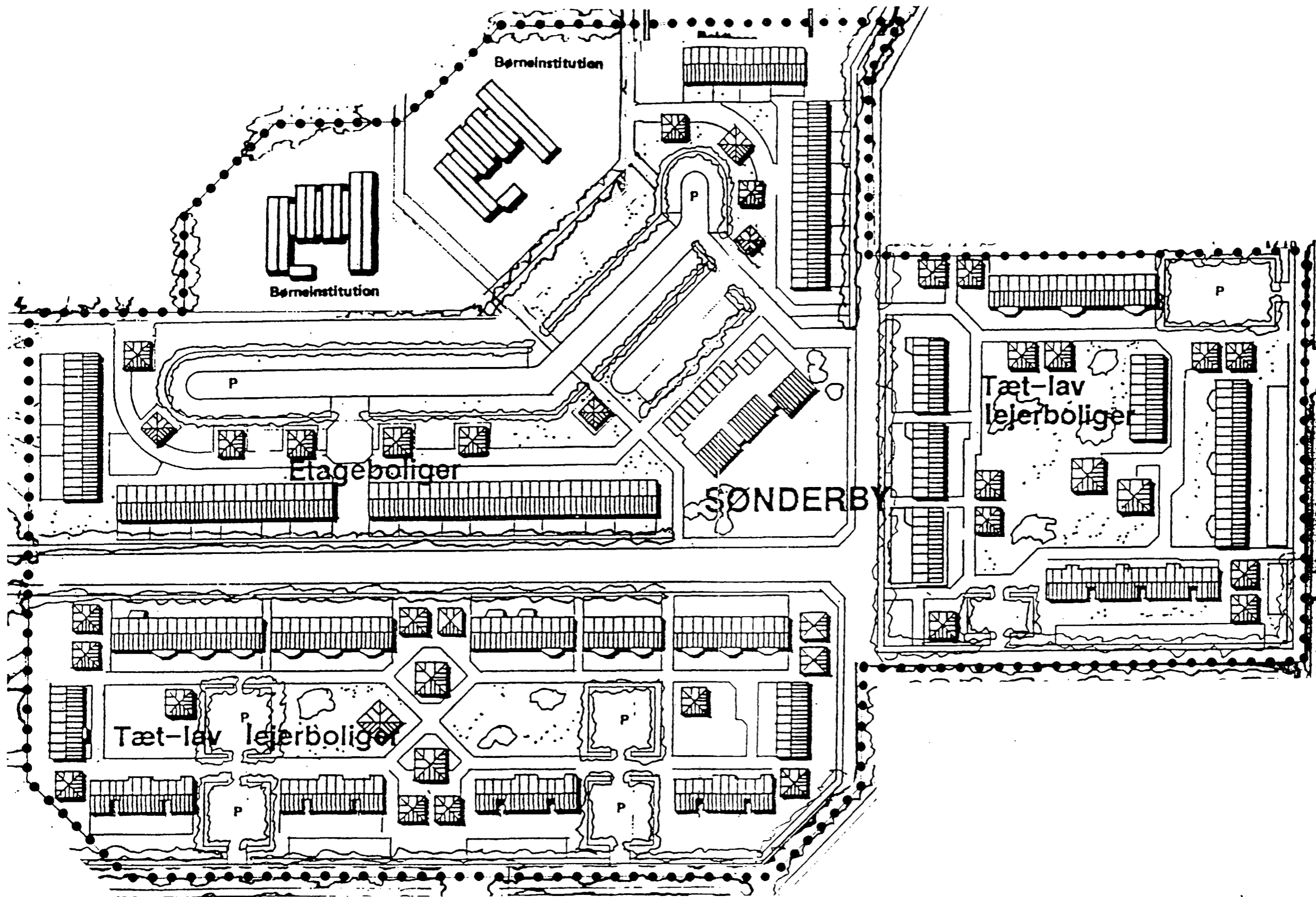



BYGGEFELT



BEBYGGELSENS MINDSTEFANSTAND TIL VEJMIDTE/SKEL ANGIVET I METER

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målforskel	Konstr.
		Tegn. og godk.	Stadsingeniør
Lokalplan 2.09.1.8 Byggezoner og byggelinier		Tegn. nr.	901/11-1-4
Revis. dato		Repro. dato	
Planen indarbejdet Grundmateriale er udfærdiget			



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Måltørhold Tegner: <i>ag/ck</i> Bygghøjder: <i>ag/ck</i> Tegningens: <i>ag/ck</i> Bygghøjder: <i>ag/ck</i>	
		Lokalplan 2.09.1.8 ILLUSTRATIONSPLAN	
Retts. dato:	Tegningens nr.: 901/11-1-5	Tegningens nr.:	Tegningens nr.:
Planen godkendt af:	Grundmateriale er udfærdiget af:	Repro. dato:	Repro. dato: