



Lokalplan nr. 2.09.1.9

Torstorp Vesterby, Birkehegnet, Ribeshegnet
og Solbærhegnet

Høje Taastrup By

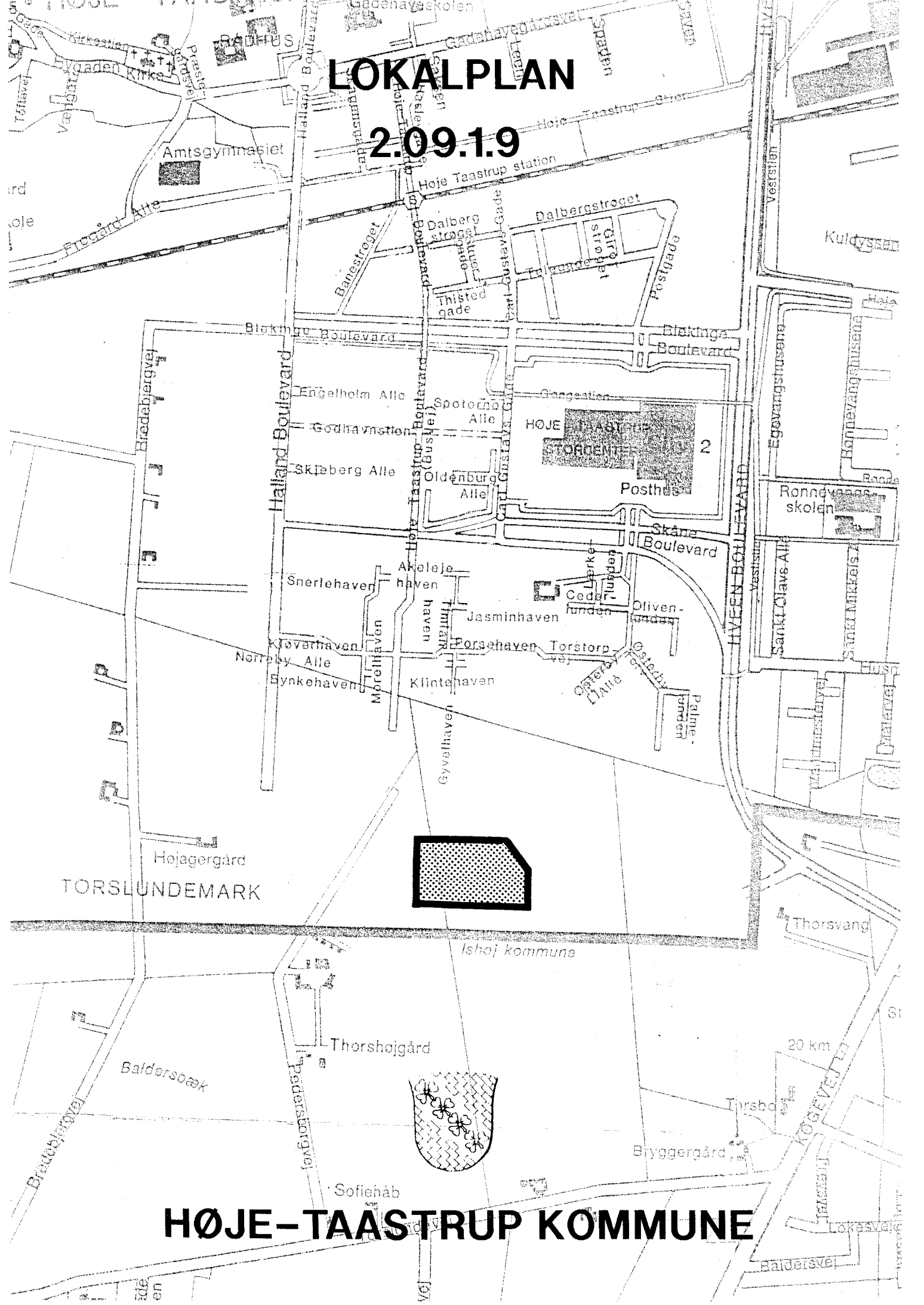
Boligformål, Tæt/lav

28.01.1992

HØJE TAASTRUP

LOKALPLAN

2.09.1.9



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.09.1.9

Området er beliggende i den syd-østlige del af Vesterby. 60 tæt/lave boliger

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.9.**Indledning.**

Lokalplan 2.09.1.9 omfatter den sydøstlige del af de ubebyggede arealer i den sydvestlige byenhed - Vesterby - i Torstorp.

Hensigten med lokalplanen er at supplere og detaljere de rammebetonede bestemmelser i lokalplanerne 2.09.1 for Hele Torstorp og 2.09.1.7 for Vesterby, således at byggeri i den omhandlede del af området kan påbegyndes.

Forholdet 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. Busstracéen 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 lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger.

Rammelokalplanen for hele Torstorp er fulgt op af en lokalplan for blandt andet den sydvestlige byenhed - Vesterby. Denne lokalplan - 2.09.1.7 - fastlægger detaljerede bestemmelser for bebyggelsen nærmest bytorvet og for bygrønningen, samt for et parcelhusområde i byenhedens sydvestlige område.

Nærværende lokalplan er således et led i den samlede lokalplanlægning for Vesterby.

De to nordlige byenheder - Østerby og Nørreby - er nu ved at være færdigbyggede. I Vesterby er bebyggelsen nærmest bytorvet ligeledes ved at være fuldført. For bebyggelsen omkring bytorvet i Sønderby er lokalplan under udarbejdelse.

Når Torstorp er færdigudbygget vil der ialt være ca. 1.700 boliger - fordelt på de fire byenheder, som igen vil være opdelt i mindre kvarter-enheder.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området til tæt/lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager. Bebyggelse udformes som række/eller kædehuse med små individuelle haver. Herudover udlægges lege- og opholdsarealer.

Der kan opføres 60 boliger med tilhørende to mindre fælleshuse.

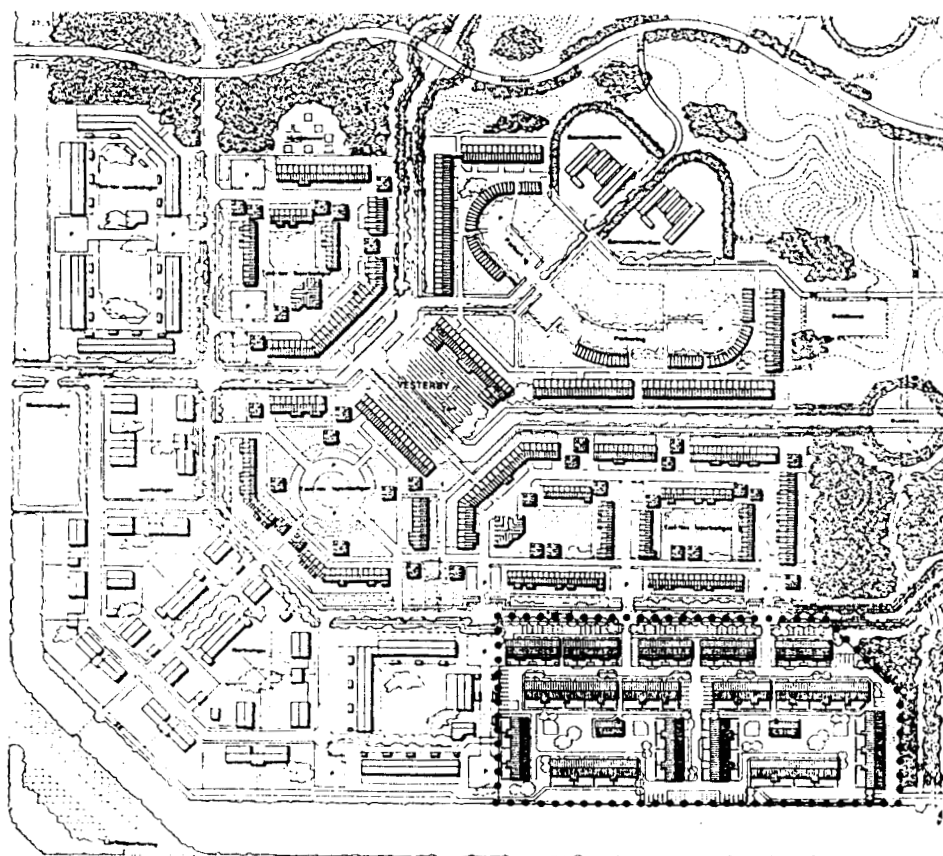
Bebyggelsen placeres syd for den eksisterende adgangsvej Syrenhegnet, hvorfra to stikveje fører ind til bebyggelsens indre boligveje.

Der forefindes ingen bevaringsværdig beplantning på området, men planen indeholder bestemmelse om, at der på en eksisterende jordvold mod Sydvej skal udføres tæt beplantning og hegn, således at legende børn ikke kommer ud på vejen.

Der udlægges areal til 1,5 bilplads pr. bolig, hvoraf 1 plads kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen.

Parkeringspladserne placeres som mindre enheder, dels ved den nord for arealet beliggende adgangsvej og dels langs med de interne boligveje, således at der opnås kortest mulig afstand mellem bolig og tilhørende parkeringsplads.

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



**Lokalplanens
retsvirkninger.**

Iflg. 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.

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.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.09.1.9.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr 918 af 22. december 1989) 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. 901/12-1-1, og omfatter dele af matr. nre. 52 o, 52 v og 56 b alle Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller som efter den 19. juni 1991 udstykkes fra ejendommene.

§ 2. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er - indenfor 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 desuden lokalplan 2.09.1.7 med bestemmelser om bebyggelsens udformning og beliggenhed, udformning af trafiksystem og beliggenhed af fri- og opholdsarealer.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og gårdhuse eller lignende med små individuelle haver).
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 beboelsejendom 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.

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.

§ 5. Trafiksystemet.

1. Der udlægges areal til de på kortbilag 901/12-1-2 viste veje, stier og parkeringspladser med de i § 5, stk. 2 og 5 nærmere fastlagte bestemmelser.
2. To stikveje og boligveje med et udlæg på 5 meter. Kørebane udføres i 3-5 meter med skiftevis indsnævring i siderne efter principperne i kortbilag 901/12-1-2 og efter intentionerne i færdselslovens § 40.
3. Adgangsstier med et udlæg på mindst 2 meter, øst-vestgående adgangssti udføres med forbindelse til grøn kile øst for området og med tilslutningsmulighed for fremtidig bebyggelse vest for området.
4. Der udlægges areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf der skal være anlagt mindst 1 plads pr. bolig ved bebyggelsens ibrugtagen.
5. De i stk. 4 omhandlede parkeringspladser skal have en beliggenhed som vist på kortbilag 901/12-1-2, idet de med særlig signatur angivne pladser skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og beliggenhed.

1. Bebyggelsen skal opføres ud fra en samlet plan i overensstemmelse med intentionerne i vedlagte illustrationsplan - kortbilag 901/12-1-2.

Opføres bebyggelsen i etaper, skal hver etape udgøre en samlet og afsluttet helhed.

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 7.305 m² etageareal. Ved beregning af etagearealet medregnes skure i lettere materialer ikke.
3. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 901/12-1-3 viste retningsgivne bebyggelsesplan, idet dog i hver af de øst/vestgående blokke kan tillades udført én åbning på op til 5 meter.

Der kan etableres de på planen viste to fælleshuse.
4. 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 - overstige 0,45 x afstanden til denne bebyggelse. Karnapfremspring og sekundære vinduers placering i gavle har ingen indvirkning på højdegrænseplan for overfor liggende bygning.
5. Bebyggelsen skal have en afstand til de udlagte veje på mindst 3 meter - bestemmelsen gælder ikke skure, evt. udfvendige trapper og fælleshuse.
6. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.
7. Når de i § 6 stk. 3 og 6 nævnte bestemmelser er overholdt, skal bygningsreglementets bestemmelser om højdegrænseplaner og afstand mellem bygninger indenfor området ikke være gældende.
8. Indenfor området må boligantallet ikke overstige 60.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden.

1. Bebyggelsens ydre skal have et helhedspræg med materialer, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.
2. Udvendige bygningssider udføres i tegl, tegllignende materialer, eternit og træ - jvf. i øvrigt principperne i tegningsbilag 901/12-1-4.
3. Bebyggelsen skal have ensartede taghældninger på mellem 20 og 35 grader.
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.
5. Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets samtykke.
6. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlæg.

§ 8. Ubebyggede arealer.

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 som vist på kortbilag 901/12-1-2.
2. Der anlægges individuelle haver i op til 6 meters dybde i overensstemmelse med de på kortbilag 901/12-1-3 viste konturer.
3. Fælles opholdsarealer udlægges med en beliggenhed som vist på kortbilag 901/12-1-3.
4. Arealet mellem Sydvejs vejbyggelinie (50 meter fra vejmidte) og støjzonen udlægges som ubebygget areal dels som supplement til fællesarealerne og dels til parkeringsanlæg og -udlæg. Der etableres stiforbindelse med kontakt til grønne kile i øst og fremtidig bebyggelse mod vest.

5. Jordvoldens skråning mod Sydvej 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.
6. Affalds- og genbrugsindsamling skal ske efter en af byrådet godkendt plan i henhold til "Regulativ om genbrug og renovation".
7. Beplantning, belægning og belysning skal i øvrigt ske ud fra en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

§ 9. Grundejerforening.

Grundejerne i området skal være tilsluttet grundejerforeningen for Torstorp - jvf. lokalplan 2.09.1.

§ 10. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.

Bestemmelserne i lokalplan 2.09.1 og 2.09.1.7, som måtte stride mod bestemmelser i nærværende lokalplan ophæves.

§ 11. Forudsætninger for indbrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 11, stk. 2 - 10 anførte betingelser er opfyldt.
2. Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (fjernvarme) via den fælles eksisterende vekslcentral i Vesterby.
3. Den enkelte bolig skal tilsluttes det eksisterende fælles antenneanlæg i Torstorp.
4. I området skal der etableres vandforsyningsledning og separeret kloaksystem.
5. De i § 5, stk. 4 anførte parkeringspladser skal være anlagt.

6. Anlæg af de i § 8, stk. 3. anførte fælles grønne områder og det i § 8, stk. 5 anførte hegn mod Sydvej skal være sikret i form af deklaration, garanti eller anden af byrådet godkendt form.
7. Genbrugsforholdene som anført i § 8, stk. 6 er tilgodeset og tilmelding til den kommunale renovationsordning er foretaget.
8. Bebyggelsen skal være tilsluttet den i § 9 omtalte grundejerforening.
9. Fælleshus for bebyggelsen skal være etableret.
10. De nødvendige støjdæmpende foranstaltninger er etableret, således at støjniveauet fra vejstøj ikke overstiger 55 db(A) på facader og bolignære opholdsarealer.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (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

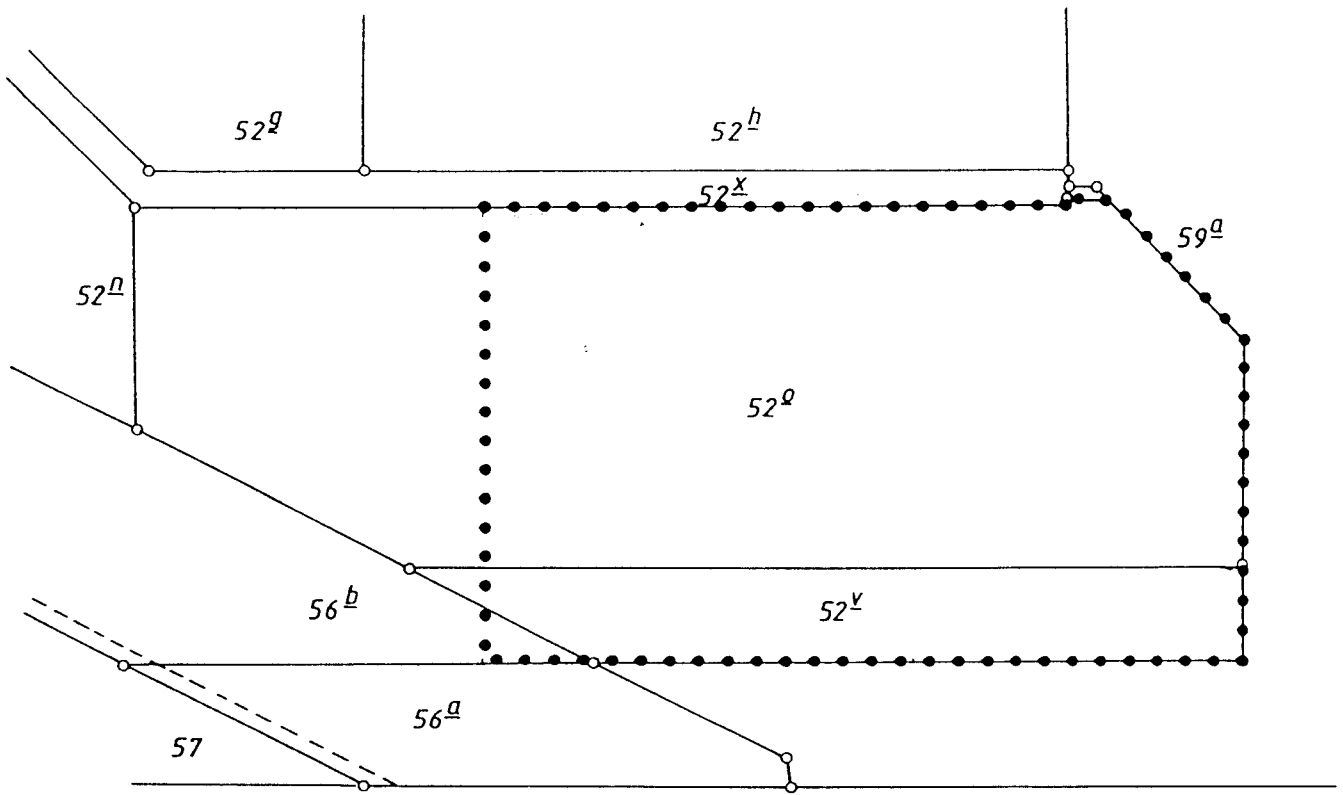
INDFØRT I DAGBOGEN

28.01.92 01280

RETTE I TÅSTRUP
LYST.AKT. L NR. 506

Sign.


L. Jespersen
o.ass.



..... Områdegrænse

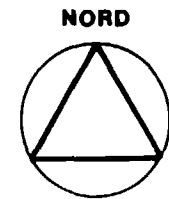
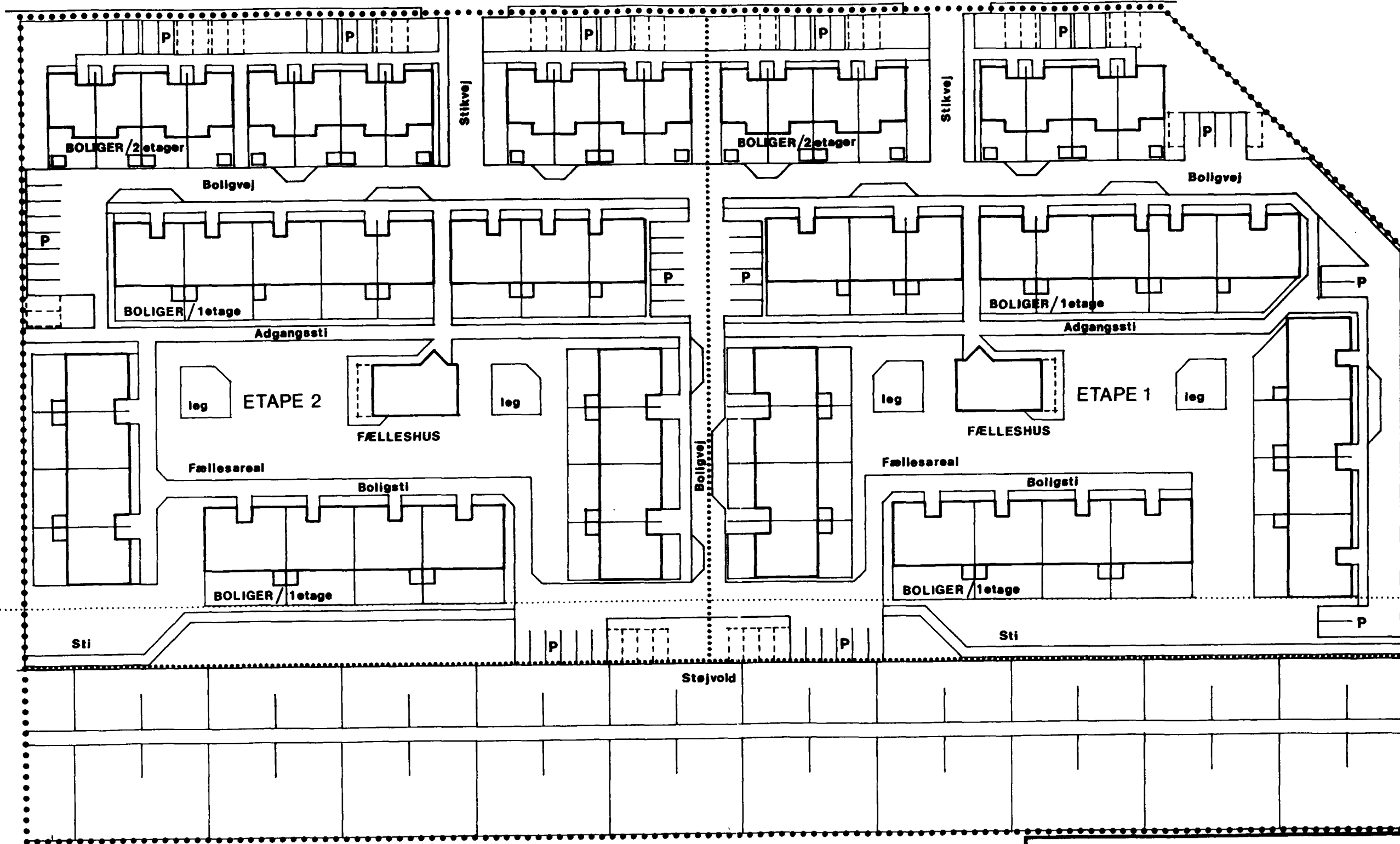


Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup

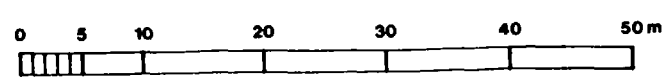
		HØJE-TAABSTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 2.09.1.9		Målforskel	Konstr.
Matrikelplan		1:2000	Tegn. & Ko. Godk.
Rest. dato		Tegn.	Stedingeniør
Planen Indeholder		nr. 901/12-1-1	
Grundmaterialet er udfærdiget		Dato	

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 19.6.91

SYREN HEGNET



- Lokalt plangrænse
- Delområde
- Vejvidelseslinie for Sydvej
- Parkering, anlæg
- Parkering, udlæg



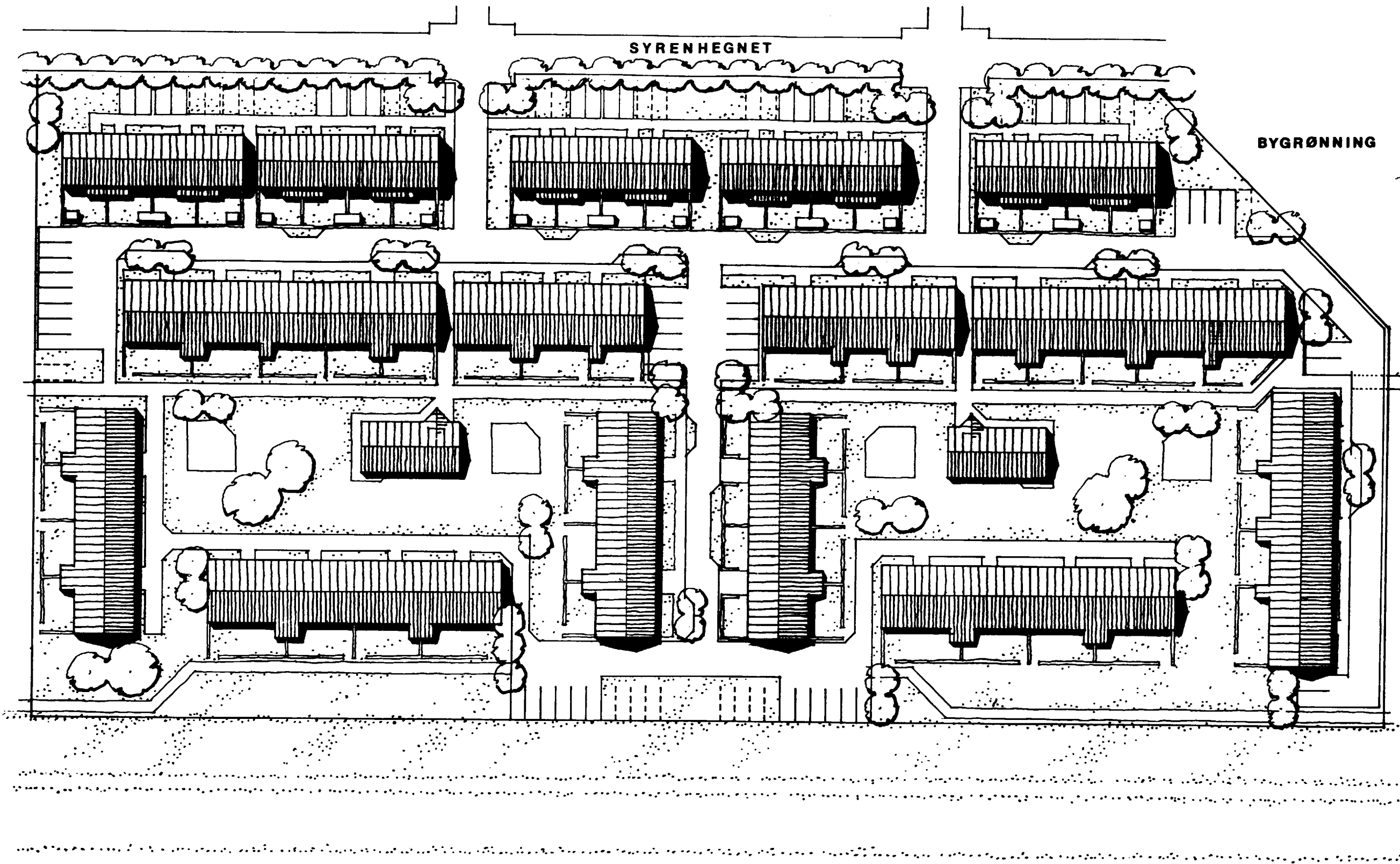
SYDVEJ

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 2.09.1.9

	Målførhold	Konstr.
		Tegn. 2.09.1.9
		@eck.
		Stadsingeniør
Rettdato		Tegn. nr. 901/12-1-2
Planen indeholder		Repro.dato
@grundmaterialelet er udfærdiget af		



SYDVEJ

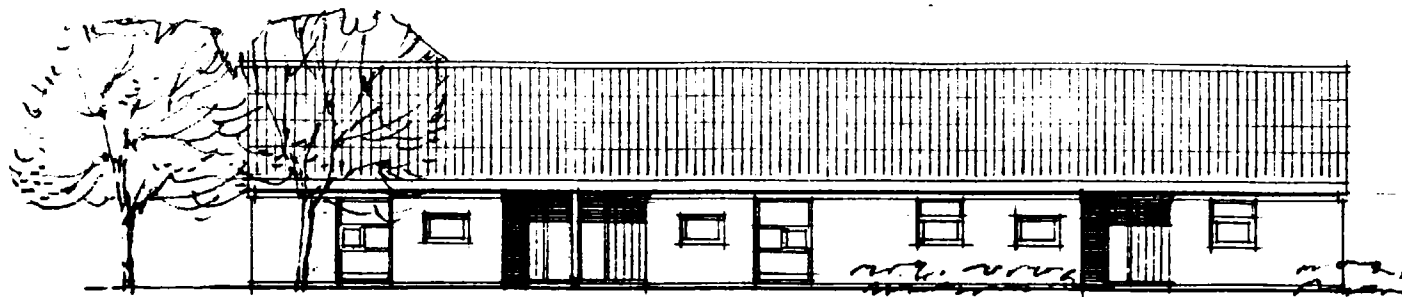


HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

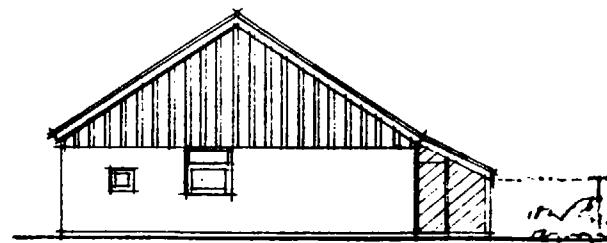
Lokalplan 2.09.1.9
Retningsgivende bebyggelsesplan

Målfarhold	Konstn.		
Tegn.	Jan 91	E. K.	
Godk.			
Stedingeniør			

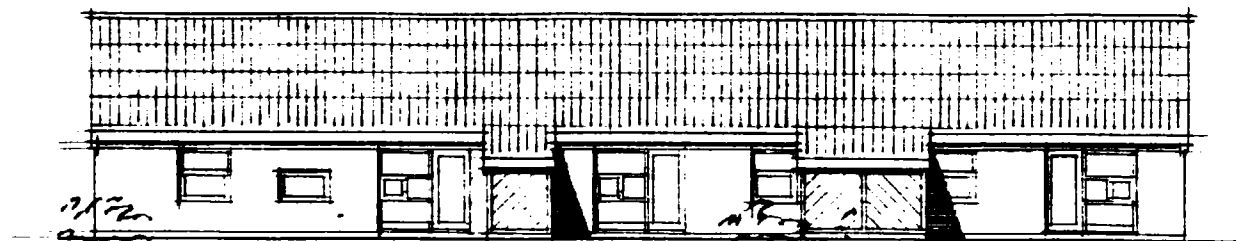
Rettdato		Tegn. nr.	901/12-1-3
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af			



INDGANGSFACADE 1 etg. blok



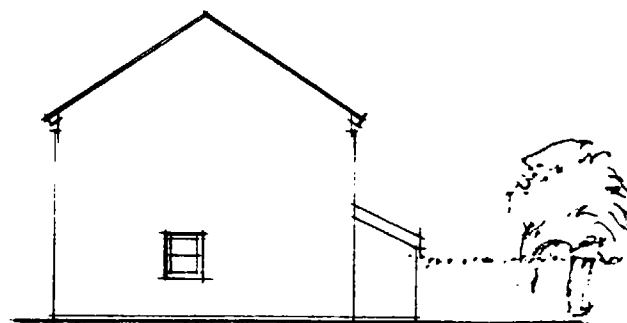
GAVL



HAVEFACADE



INDGANGSFACADE 2 etg. blok



GAVL



HAVEFACADE



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING**

Lokalplan 2.09.1.9

Principper for facadeudførelse

Målforshold	Konstr.		
	Tegn.	juul	P.B.
	Godk.		
Stadsingeniør			

Retts. dato				Tegn. nr. 901/12-1-4
Planen indeholder				Repro. dato
Grundmaterialet er udfærdiget af				