



Lokalplan nr. 2.09.1.13

Torstorp Nørreby - vest for Høje Taastrup
Boulevard

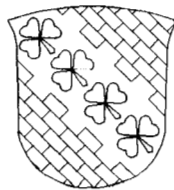
Høje Taastrup By

Offentligt formål - Torstorp plejecenter

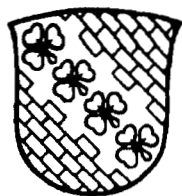
20.01.1998

LOKALPLAN

2.09.13



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.09.1.13

for plejeboliger og ældrecenter i Torstorp, Nørreby

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.13

Indledning	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	2
Forholdet til anden planlægning	3
Bæredygtig udvikling	3
Lokalplanens retsvirkninger	5

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.13

§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Trafik og parkering	6
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning	7
§ 8. Grundejerforening.....	9
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning	9
§ 10. Ophævelse af lokalplan.....	9
Vedtagelsespåtegning	9

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.13

Indledning

Lokalplan 2.09.1.13 omfatter et areal i den nordvestlige byenhed - Nørreby - i Torstorp.

Lokalplanen udarbejdes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse, samt placering og udformning af bebyggelse, beplantning, adgangsforhold m.v.

En lokalplan skal i henhold til planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Såfremt planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lov-del. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lov-delen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til plejeboliger og offentlig formål (ældrecenter).

Der er mulighed for at opføre op til 50 plejeboliger, et ældrecenter med bl. a. café, køkken og aktivitetsrum. Der kan bygges i 2 etager med et maksimalt etageareal på 4.100m².

Bebyggelsen skal udformes så den fremstår som en integreret del af det samlede Torstorpområde. Dette får bl.a. indflydelse på bebyggelsens udformning og materialevalg.

Historie

Lokalplanområdet er en del af bydelen Nørreby der igen er en del af den nye boligbebyggelse Torstorp. Torstorp er bygget på gammelt landbrugsareal, og de første boliger blev opført midt i 80'erne. Lokalplanområdet omfatter det sidste ledige areal i Nørreby.

Torstorp består af ca. 1500 boliger fordelt på 4 bydele. Bebyggelsen er grupperet omkring et stort fællesområde der omfatter større sammenhængende friarealer, en skole og flere børneinstitutioner.



Forholdet til anden planlægning

Området er omfattet af lokalplan 2.09.1.4:

- * del af område B3C der er udlagt til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 35, og
- * del af område G2B der er udlagt til fælles grønning.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan inddrages en mindre del af bygrønningen således til bebyggelse. Denne byggeret er flyttet fra område D3A i lokalplan 1.09.1.7.

Ved endelig godkendelse ophæves lokalplan 2.09.1.4 for den del som omfattes af nærværende lokalplan.

Området er en del af kommuneplanens rammeområde 224. I rammen fastsættes anvendelsen til boligformål med indpasning af tilhørende servicefunktioner. Bebyggelsesprocenten for etagebyggeri er fastsat til 40%. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Bæredygtig udvikling

Det er byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en ud-

vikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi

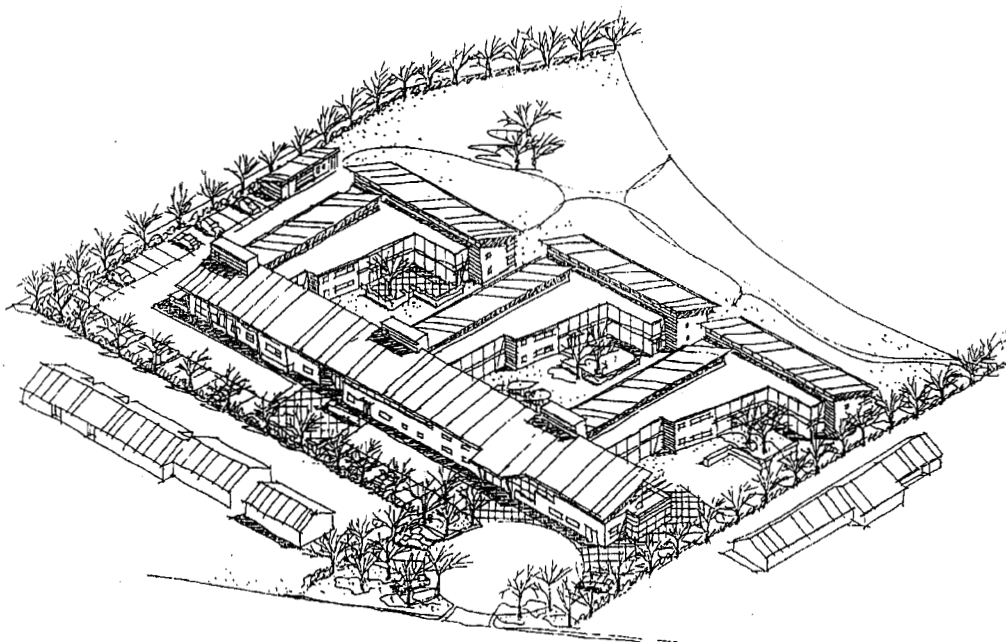
Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til bilvask, havevanding m.v.)

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.



Lokalplanens retsvirkninger

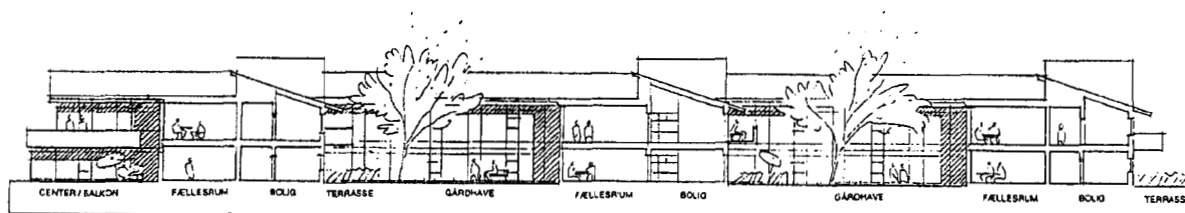
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

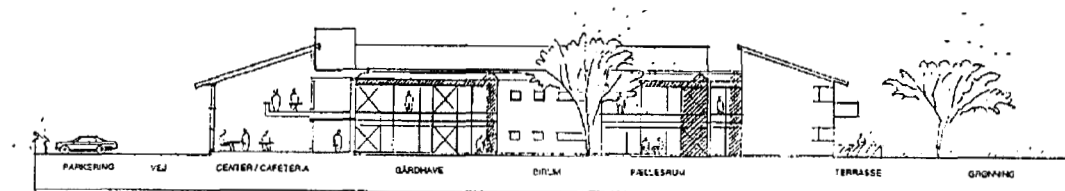
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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



SNIT GENNEM BOLIGGRUPPE OG FACADE MOD SYD AF CENTER



SNIT GENNEM CENTER OG FACADE MOD VEST AF BOLIGGRUPPE

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.13

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i den nordvestlige byenhed - Nørreby - i Torstorp.

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er at sikre anvendelsen af det område planen omfatter til plejeboliger og ældrecenter, samt at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.
- § 2. Lokalplanens område og zonestatus** Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 12^{ao}, samt del af matr. nr. 12^{af}, begge af Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt alle parceller der efter den 16. juni 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- Lokalplanens område er beliggende i byzone.
- § 3. Områdets anvendelse** Området anvendes til plejeboliger og offentlige formål, (ældrecenter).
- Der kan inden for området opføres op til 50 plejeboliger med tilhørende fællesfaciliteter samt ældrecenter med bl.a. café, aktivitetsrum og køkken.
- § 4. Trafik og parkering** Indkørsel til området skal ske fra den eksisterende stillevej Morelhaven.
- Der skal minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering**
1. Det samlede etageareal over terræn må ikke overskride 4.100m².
 2. Bebyggelsen kan højst opføres i 2 etager.
 3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under bygningen.

4. Bebyggelsens afstand til Morelhavens vejmidte skal være mindst 6,5 meter, jf. lokalplan 2.09.1.4.

5. Mod syd fastsættes en byggelinie i matr. nr. 12^{ao}'s sydskel, (områdegrænsen i lokalplan 2.09.1.4). Byggelinien gælder også for udhuse og overdækninger.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Udvendige bygningssider (facader og tag) skal udføres i tegl (eller tegllignende materialer). Mursten kan fremstå som blanke eller vandskurede. Ved indfarvning af pudsflader må kun anvendes afdæmpede farver; hvid, lys grå eller jordfarver.

Partier af facaden kan udføres i træ eller glas.

Andre materialer vil kunne indgå i det omfang de ikke kommer i konflikt med bebyggelsens helhedspræg.

2. Taghældningen kan variere mellem 20 og 45 grader.

3. Skure og andre småbygninger kan udføres i andre materialer.

4. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlæg, og der må ikke opsættes synlige fjernsynsantenner og paraboler ved de enkelte boliger.

Byrådet kan dog give tilladelse til opsætning af antenner, paraboler m.v. til radioamatører eller andre beboere der vurderes at have et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.

5. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

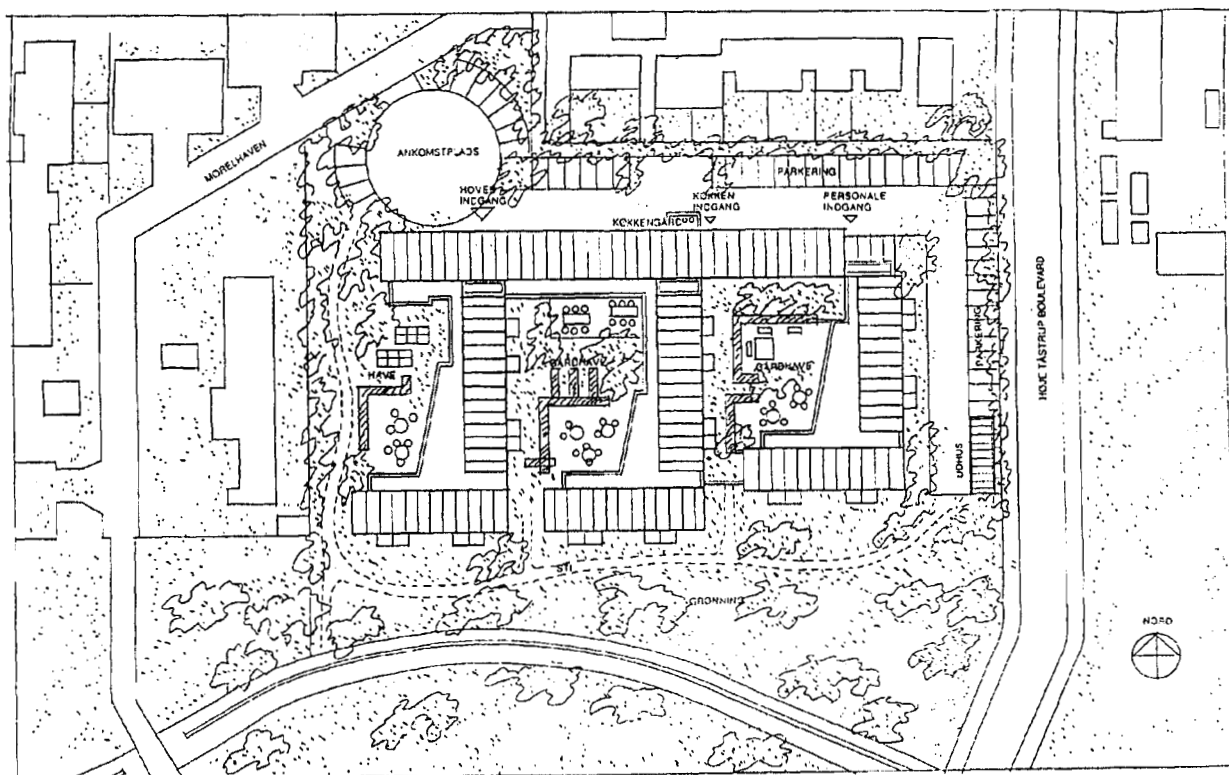
6. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Der skal indenfor området etableres velplacerede og velindrettede udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligarealet og 15% af det øvrige etageareal. Altaner kan medregnes i opholdsarealet til boliger.

gerne.

1. Langs skellet mod boligbebyggelsen i nord og mod præstegården i vest skal der etableres et levende hegn/beplantningsbælte i en bredde af mindst 2 meter, som vist på bilag 1.
2. Området mellem bygrønningen og den sydlige bygelinie skal fysisk fremstå som en del af bygrønningen. Området må således ikke på nogen måde indhegnes, og den eksisterende beplantning må kun ændres efter forudgående forhandling med grundejerforeningen Torstorp.
3. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug, både for beboelse og erhverv. *) Der må ikke herudover være udendørs oplag.



*) Der henvises i øvrigt til Høje-Taastrup Kommunes regulativer for erhvervs- og husholdningsaffald.

§ 8. Grundejerforening

Grundejere skal være tilsluttet den i lokalplan 2.09.1 omtalte grundejerforening som varetager drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer - herunder bygrønning og støjzone - og administration af de fælles parkeringspladser, herunder holdepladsen for lastbiler.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet:

- * kollektiv varmforsyning - fjernvarme,
- * det etablerede fælles antenneanlæg,
- * de etablerede vand- og kloaksystemer,
- * den nævnte grundejerforening.

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Den af byrådet den 21. maj 1985 godkendte lokalplan 2.09.1.4 ophæves for den del som omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd den 16. December 1997

sign.

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

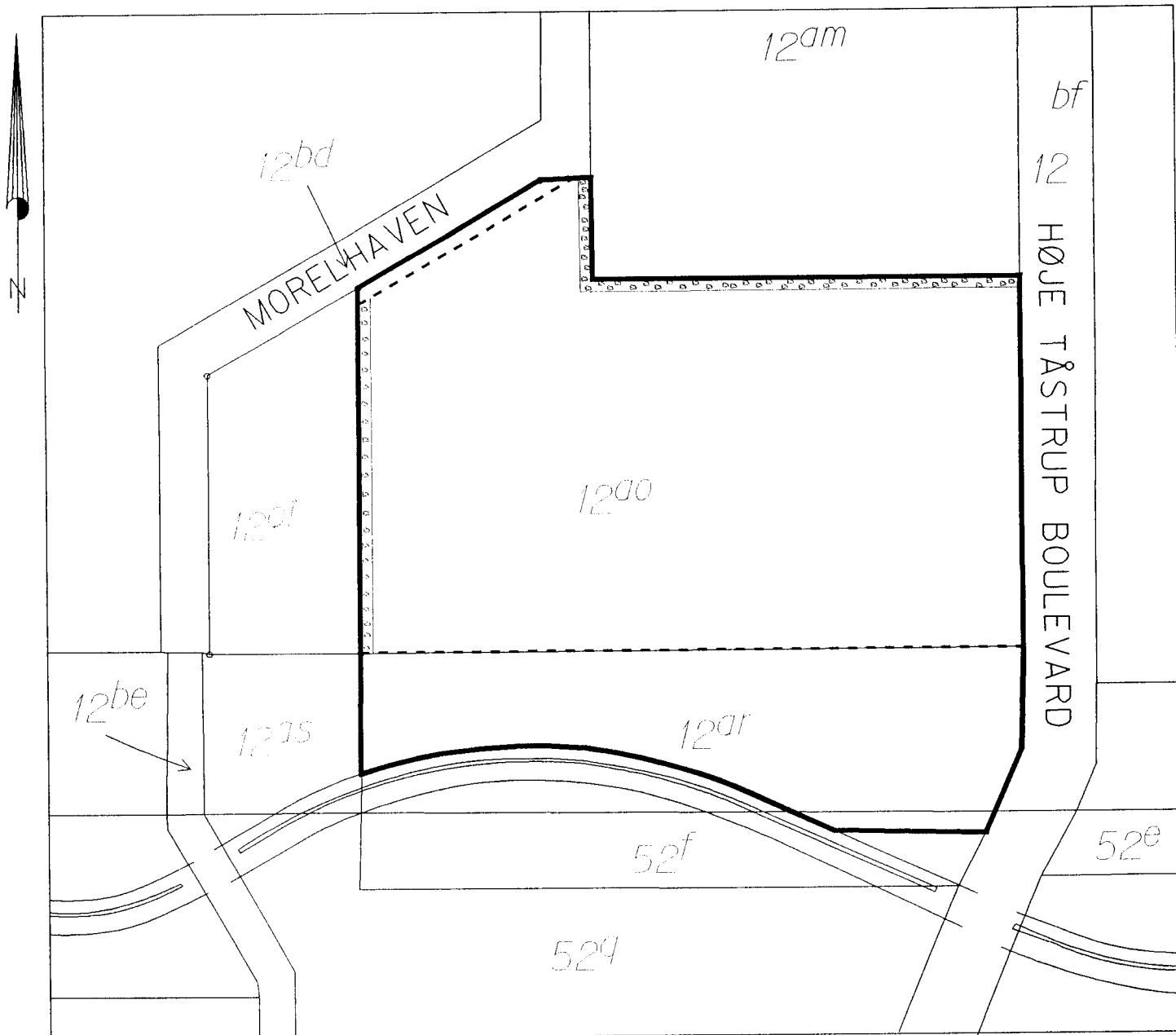
Tinglyst den 20. Januar 1998 under nr. **1299**




Tinglyst på matriklerne nr.:
12 ao & 12 ar Høje Taastrup By, Høje Taastrup.


Retten i Taastrup den 28. Januar 1998.02.07

Sign.:

Elise Black Jensen



-  Lokalplangrænse
-  Beplantningsbælte
-  Byggelinie

Korttitel: LOKALPLAN 2.09.113		Bilag 1
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Dato: 28. juli 1997
Jr.nr.: 901/3-0002	Målforhold 1:1000	Sign.:
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP	Tlf.: 4359 1000 Fax.: 4359 1005

