



Lokalplan nr. 2.09.1.14

Torstorp Vesterby - vest for Halland Boulevard

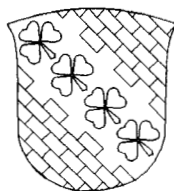
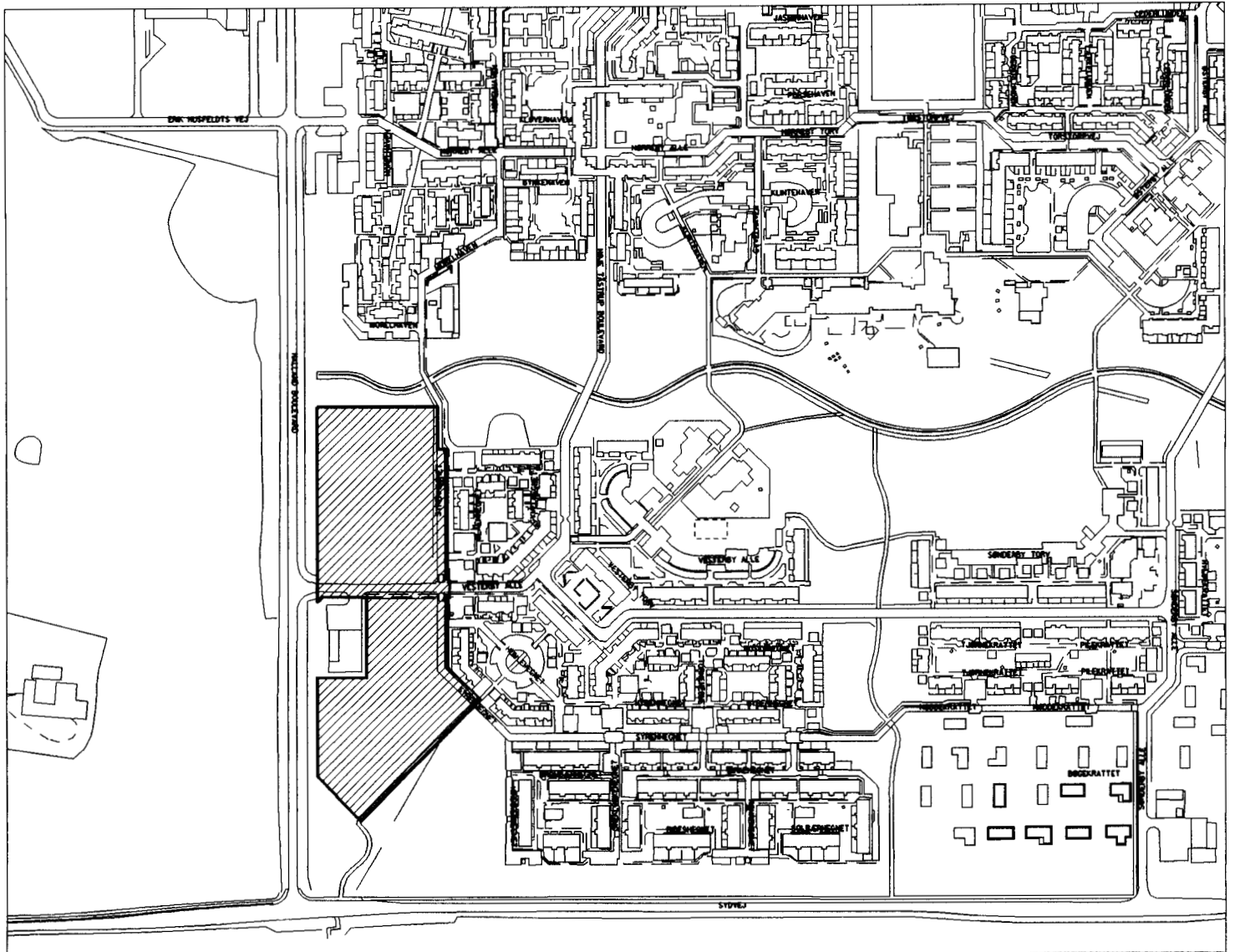
Høje Taastrup By

Boligbebyggelse - parcelhuse

04.03.1998

LOKALPLAN

2.09.1.14



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.09.1.14

Lokalplanen omfatter et område beliggende i det sydvestlige hjørne af Torstorpbebyggelsen.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.14.

Indledning	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	2
Forholdet til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.14.

§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning.	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 7. Beplantning og hegning.	9
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.	10
§ 9. Veje og stier.	10
§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.	12
§ 11. Grundejerforening.....	12
§ 12. Betingelser for ibrugtagning.	13
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	13
Vedtagelsespåtegning	14

Redegørelse, lokalplan 2.09.1.14.

Lokalplanen omfatter et område beliggende i Vesterby i det syd-vestlige hjørne af Torstorpbebyggelsen syd for Høje-Taastrup by.

Indledning

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til åben lav boligbebyggelse, parcelhuse.

Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en integreret del af det samlede Torstorp-område. Dette får bl.a. indflydelse på bebyggelsens udformning og materialer samt på stisystemet, der skal tilpasses det overordnede stisystem.

Et princip i planen er, at udstykningen "åbnes" med stiggennembrud og mindre fællesarealer. Man skal desuden kunne bevæge sig rundt om hele området ad vej, sti eller over fællesarealer. Stierne vil desuden medvirke til at holde en minimal afstand mellem støjvolden og de private haver.

For at styrke indtrykket af fællesskab i bebyggelsen tilstræbes det, at alle grunde får adgang fra den interne vej, der ligger som en akse gennem bebyggelsen.

Ovennævnte vil dog ikke blive gjort til ufravigelige principper for bebyggelsen.

På grund af områdets andel i Torstorpområdets store fællesareal tillades forholdsvist små grundstørrelser (min. 600 m²) og en bebyggelsesprocent på 30.

Historie

Lokalplanområdet er en del af bydelen, Vesterby, der igen er en af fire bydele i den nye boligbebyggelse, Torstorp. Torstorp er bygget på gammelt landbrugsareal, og de første boliger blev opført midt i 80'erne. Lokalplanområdet omfatter nogle af de sidste ledige arealer i området.

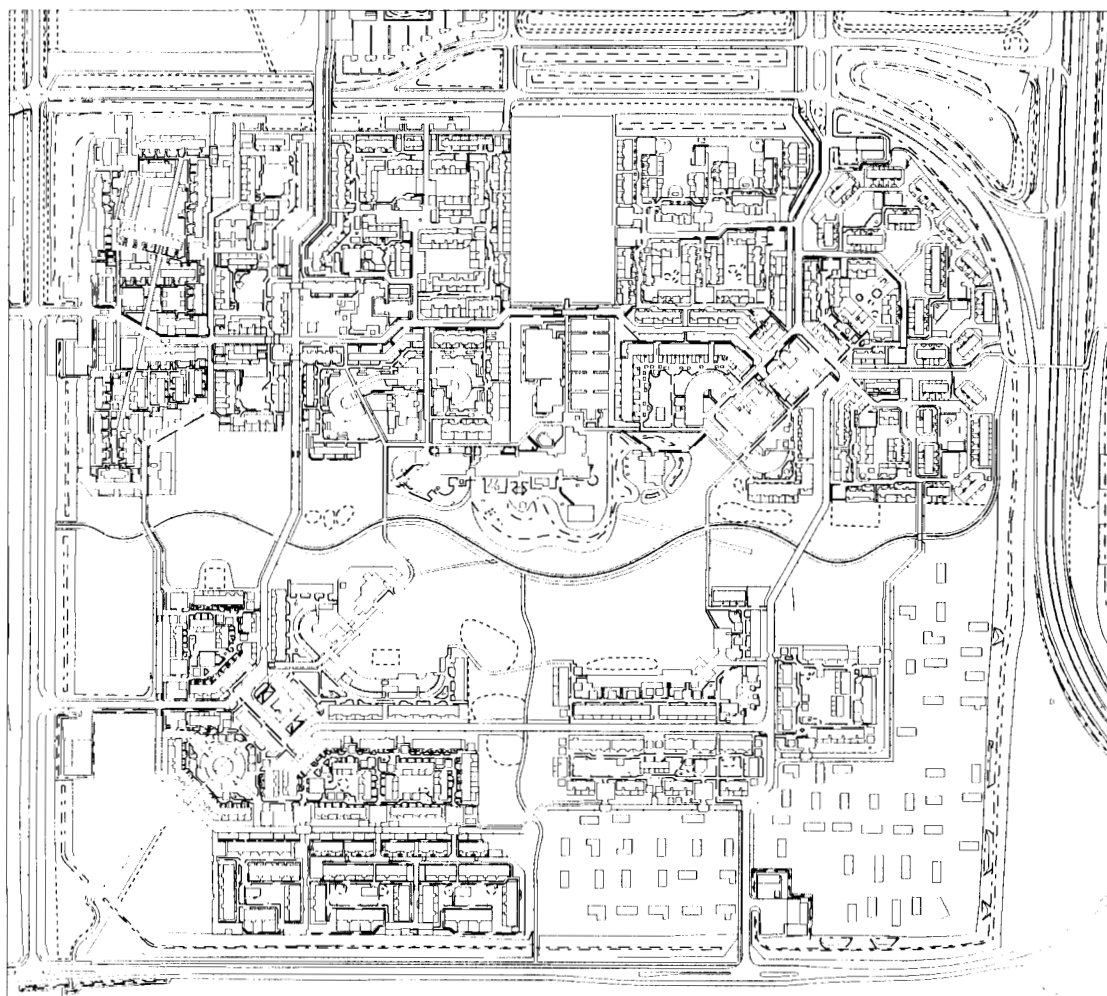
Torstorp er en del af den nye Høje-Taastrup by, der bl.a. omfatter Høje-Taastrup station, Rådhuset og det store indkøbscenter, City 2.

Torstorp omfatter omkring 1500 boliger fordelt på de fire bydele. Bebyggelsen er grupperet omkring et stort fællesområde, der omfatter større sammenhængende fri-

arealer og hvor der er bygget en skole og flere børneinstitutioner. Bebyggelsen i Vesterby har andel i dette fællesområde.

Hver bydel er centreret omkring en busgade og et torv. Lokalplanens bebyggelse skal orientere sig mod bydelstorvet, som er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Et af Torstorp-bebyggelsens principper er, at her skal være alle boligformer og typer. Etagebyggeri, tæt-lav og åbent-lavt boligbyggeri. Der skal være både ejer-, lejer- og andelsboliger. Den eksisterende bebyggelse i Vesterby består fortrinsvist af tæt-lav, række- og kædehuse samt en enkelt etageejendom. Ejerformen er almennyttigt byggeri og andelsboliger. Med vedtagelse af lokalplan 2.09.1.14 vil der således kunne føjes et nyt element af ejerboligbaserede parcelhuse til bydelen. Det er samtidig den mest efterspurgte boligform for tiden, hvilket sikrer en hurtig udbygning og indflytning i området.



Boligbebyggelsen Torstorp

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 224. Det udlægges her til boligformål. Det pointeres, at der i vesterbyområdet skal være mulighed for indplacering af parcelhuse.

Området var en del af den i 1970 vedtagne byplanvedtægt 2.08. I 1973 blev vedtaget en ny byplanvedtægt 2.09. gældende for stort set hele det område, der i dag udgør Torstorpbebyggelsen.

I 1981 blev byplanvedtægten afløst af en rammelokalplan, lokalplan 2.09.1., der fastlagde de overordnede bestemmelser for hele Torstorpbebyggelsen. Her under princippet om de fire bolig-bydele, busbetjeningen og den fælles grønning. Der blev bl. a. udlagt byggelinier på 50 meter fra vejmidte langs Halland Boulevard og Sydvej.

I 1989 vedtog byrådet lokalplan 2.09.1.7. omfattende det sydlige område af Torstorp. Her blev bl.a. det sydvestlige hjørne af Vesterby, som også omfattes af nærværende lokalplan, udlagt til parcelhuse.

I 1992 vedtog byrådet den nugældende lokalplan 2.09.1.10, der udlægger hele nærværende lokalplans område til tæt-lave boliger. Der var på den tid ikke bygherrer, der ønskede at bygge parcelhuse i større stil. Lokalplan 2.09.1.10 fastlægger desuden principper for stiføring indenfor området, som fastholdes i den nye lokalplan. Bl.a. skal der være stier langs støjvoldene og der skal være stiforbindelse til den grønne kile mod Nørreby. Bestemmelserne for parcelhuse fra lokalplan 2.09.1.7. videreføres stort set uændret for hele lokalplan 2.09.1.14.s område. Dog bortfalder en bestemmelse om, at bygninger skal opføres med gavl eller facade i en 2 meter byggelinie langs de interne veje.

Langs Hveen Boulevard gælder de af vejbestyrelsen til enhver tid fastsatte byggelinier.

Bæredygtig udvikling

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

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må området, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsætte som hidtil.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.09.1.14.

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 Høje-Taastrup by i det syd-vestlige hjørne af Torstorpbebyggelsen, nord for Sydvej.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen af området til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse, samtidig med at principperne for områdets og bebyggelsen udformning videreføres som forudsat i den overordnede planlægning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne nr. 52 m, 52 ab samt del af matriklerne 52 s, 52 u, 52 x og 52 z alle Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup, samt alle matrikler, der efter den 1. august 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.
3. Lokalplanen opdeles i 2 underområder, område B og område S - jvf. kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

Område B.

- 1.1. Område B udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Det omfatter desuden lokale veje og stier.
- 1.2. Det er tilladt, at der på den enkelte ejendom drives sådan erhvervsvirksomhed som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden drives af beboerne og kun optager en mindre del af boligens areal (max. 25 %). Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Der må ikke foretages egentlig skiltning. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende eller give anledning til parkeringsbehov, som ikke kan dækkes indenfor ejendommen.
- 1.3. Indenfor område B skal etableres to nære fællesarealer. Se § 8 stk. 6 og kortbilag 2.

Område S.

2.1. Område S udlægges til støjzone/støjvold. Støjzonen udformes, så den opfylder kravene i § 8 pkt 7.

§ 4..Udstykning.

1. Området udstykkes efter principperne vist på bilag 2.
2. Ingen boligparcel må udstykkes mindre end 600 m².
3. Der kan udstykkes højst 28 bolig-parceller indenfor lokalplanområdet.
4. I hver ende af fordelingsvejen udlægges et mindre halvprivat fællesareal.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under huset.
4. Bebyggelse må ikke opføres nærmere vej end 2 meter. Dette gælder også alle småbygninger.
Mod sti og fællesarealer må ingen bebyggelse opføres nærmere skel end 2,5 meter.
Udhuse og carporte med en facadehøjde på højst 250 cm og en taghældning på højst 20⁰ kan opføres i indtil 1 meters afstand fra naboskel.
Carporte, udhuse m.v.. på max. 50 m² med fladt tag kan opføres i naboskel jvf. bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse, såfremt der er etableret fast hegn jvf. § 7 pkt. 1.
5. Byggelinie langs Halland Boulevard er udlagt 50 meter fra vejmidte som vist på kortbilag 2.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Udvendige bygningssider (facader, tag) skal udføres i tegl. Tager kan dog dækkes med betontegl af typen dobbelt-S el. lign. Mursten skal fremstå som blanke eller vandskurede, overvejende i gule eller røde nuancer, tilpasset områdets karakter.

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. Tage skal have en hældning på mellem 25° og 45° .
3. Skiltning begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm^2 . Reklamering må ikke finde sted.
4. Der må ikke opsættes antenner og paraboler på de enkelte ejendomme, så disse er synlige fra vej, sti, naboejendomme m.v.
Byrådet kan give tilladelse til opsætning af antenner, paraboler m.v. til radioamatører eller andre beboere, der vurderes at have et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.

§ 7. Beplantning og hegning.

1. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn. Hvis naboerne er enige om det, kan der opføres fast hegn/plankeværk mellem de enkelte grunde.
2. Hegn og stakitter må ikke være højere end 1.80 meter.
3. Langs vejene etableres en alléagtig træbeplantning af løvfældende træer, som illustreret under § 9. pkt. 3.
4. De to fællesarealer i forbindelse med adgangsvejene skal hver beplantes med mindst 2-3 løvfældende træer, lind eller ask, fortrinsvist så de ikke skygger for bebyggelsen..
5. Bebyggelsens fællesarealer beplantes, indrettes og vedligeholdes af en fælles grundejerforening.
6. Beplantning af støjvolden skal udformes, så voldene udgør et supplerende rekreativt område. Beplantningen skal desuden udgøre et læbælte mod støjkilden. Beplantningen skal bestå af løvfældende arter. Langs foden ad støjvolden mod Halland Boulevard etableres et hegn, som sikrer, at legende børn ikke kan komme ud på vejen.

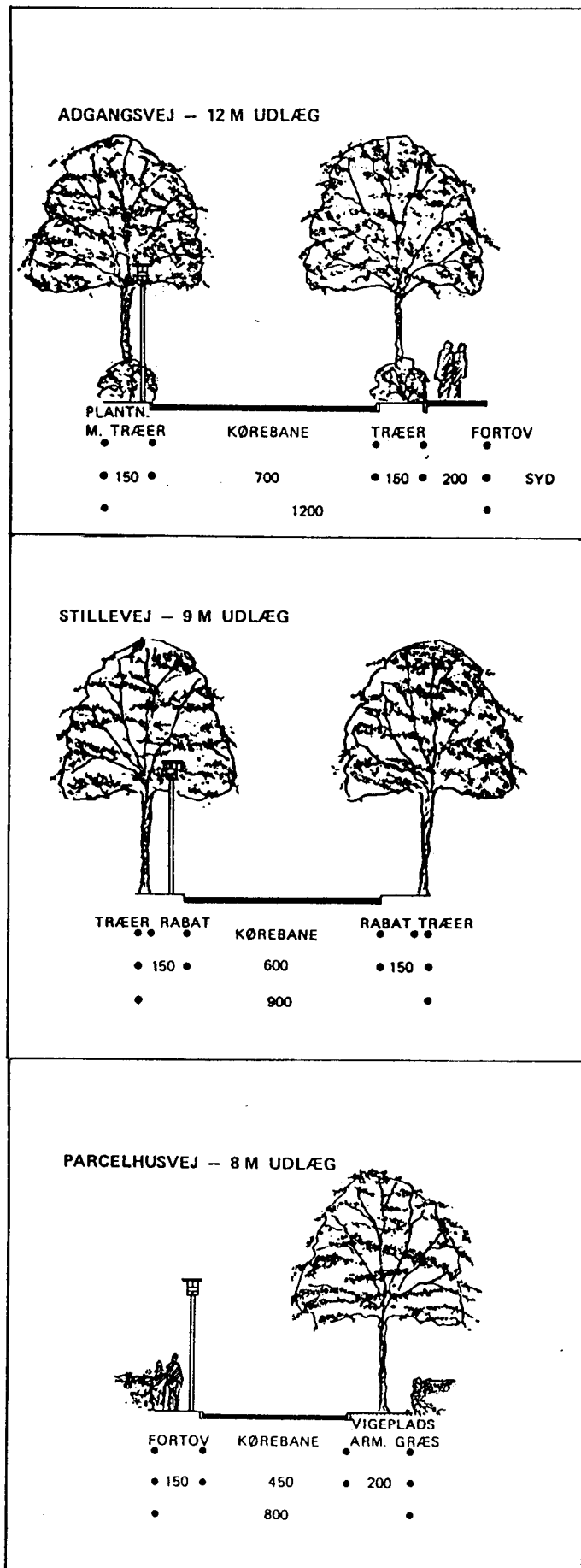
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.

1. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads.
Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler og lignende.
2. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.
3. Der skal på den enkelte ejendom anlægges en parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bolig.
4. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse parkeres biler på over 3500 kg totalvægt.
5. Ejendomme indenfor lokalplanområdet har del i Torstorpbebyggelsens fællesarealer og anlæg, herunder støjvolde og skal deltage i vedligeholdelsen af disse gennem medlemskab af grundejerforening jvf. § 11.
6. For enden af de to fordelingsveje i områdets nordlige og sydlige del anlægges 2 mindre halvprivate fællesarealer. Hvert areal skal have et reelt og sammenhængende ubefæstet opholdsområde på mindst 300 m². Området kan benyttes til f.eks. legeplads, bålplads petanquebane o.l. efter hvad den lokale grundejerforening måtte beslutte.
7. Støjen fra Halland Boulevard skal ved hjælp af støjvold, beplantning og om nødvendigt andre støjdæmpende foranstaltninger dæmpes, så støjniveauet på bolignære opholdsarealer og ved facader ikke overstiger 55 db(A). Udformning af støjvold og beplantning skal godkendes af byrådet.

§ 9. Veje og stier.

1. Der udlægges veje og stier som vist på kortbilag 2, idet alle viste udlæg til veje og stier er placeret indenfor delområde B.
2. Bydelsveje (adgangsvej) udlægges i 12 meters bredde.
Kvartersveje (stillevej) udlægges i 9 meters bredde.
Parcelhusveje udlægges i 8 meters bredde.

3. Ovennævnte veje udformes som vist på illustrationskitserne:



4. Der må højst være én 3 meter bred overkørsel til hver ejendom.
5. Stier udlægges i 2-3 meters bredde. Se kortbilag 2.
6. Langs lokalplanområdet syd-østlige skel løber en 3 meter bred sti, som for halvdelens vedkommende anlægges indenfor lokalplanområdet.

§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.

1. Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning - fjernvarme. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning,
3. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovationsordning. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug fra boliger jvf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affald og genbrug skal kunne afhentes jvf. regulativets bestemmelser. Det vil sige med nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren. Byrådet skal godkende en plan for den påtænkte opbevaring og opsamling af dagrenovation, genbrug og storskrald.
4. Der kan indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger, nedsivning af regnvand fra tag, såfremt jordbundsforholdene tillader det. Byrådet skal dog give tilladelse ved større installationer.
5. Bebyggelsen indenfor området tilsluttes et fælles antenneanlæg. I principper et anlæg, der er fælles for hele bydelen. Byrådet kan dog godkende, at lokalplanområdet får sit eget fællesantenneanlæg.
- 6 Der kan indrettes transformerstation indenfor området til dets egen forsyning. Transformerstationen skal i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 11. Grundejerforening.

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet.

2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet forlanger det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.
3. Ovennævnte grundejerforening skal være tilsluttet den i lokalplan 2.09.1. § 7 nævnte grundejerforening, som varetager drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer - herunder bygrønningen og støjzonen- samt bebyggelsens øvrige fælles anlæg. Denne grundejerforening omfatter hele lokalplan 2.09.1.s område.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 4 pkt. 4 nævnte fællesarealer er anlagt.
- den i § 7 pkt. 3 og 4 og nævnte beplantning er etableret.
- de i § 8 pkt. 3 nævnte parkeringspladser er anlagt.
- de i § 8 pkt. 7 beskrevne støjdæmpende foranstaltninger og beplantning er etableret.
- de i § 9 pkt. 1-3 nævnte veje og stier er anlagte.
- de i § 10 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation er etablerede, og boligerne er tilmeldt tilmeldingspligtige afhentningsordninger.
- ejendommen er tilsluttet grundejerforeningen jvf. § 11.

§ 13. Ophævelse af lokalplan.

Den af Høje-Taastrup byråd den 11. november 1981 vedtagne lokalplan 2.09.1. samt den den 13. juni 1989 vedtagne lokalplan, 2.09.1.7 og den den 15. december 1992 vedtagne lokalplan 2.09.1.10 ophæves for det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 27 januar 1998.

sign.

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

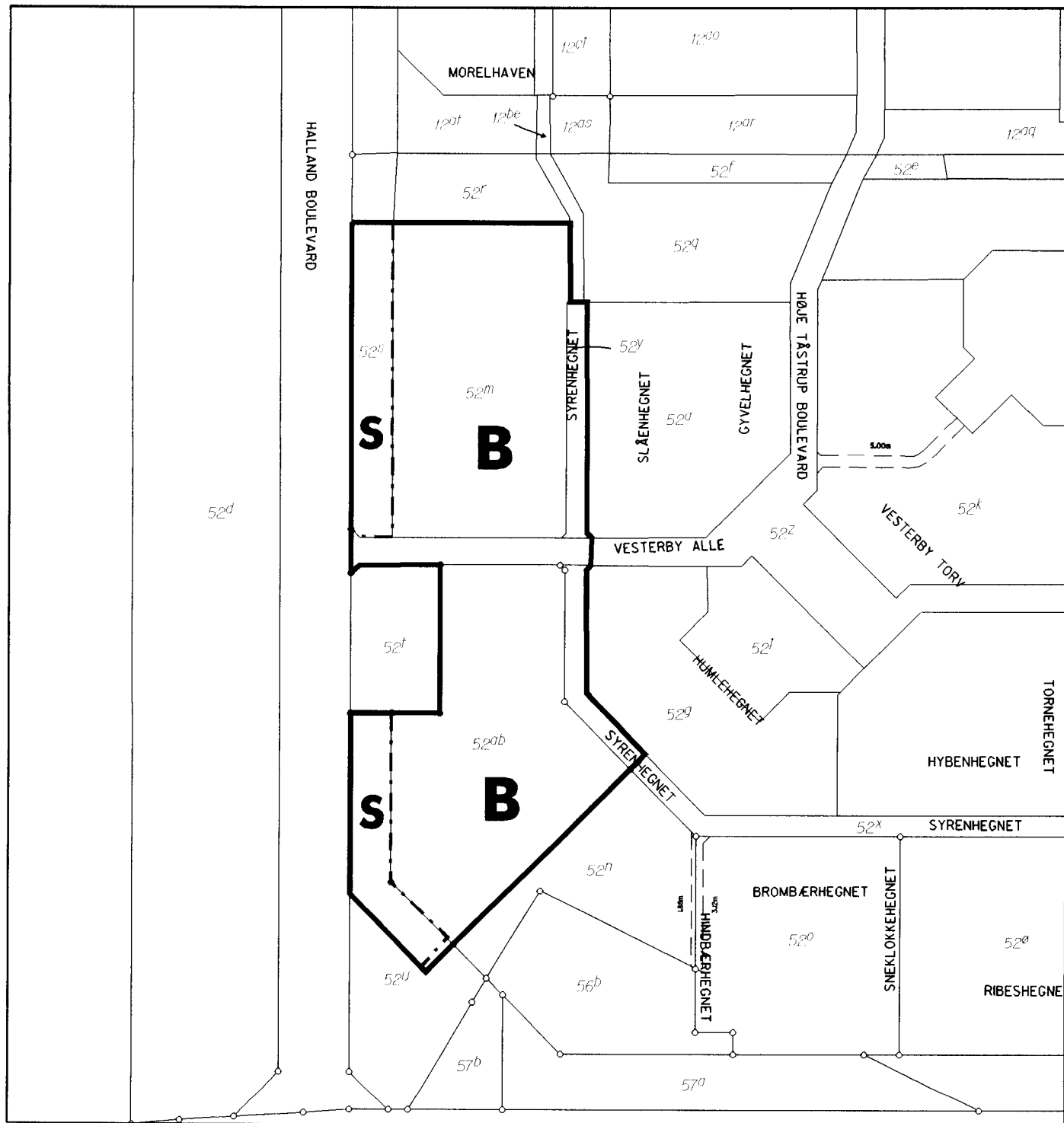
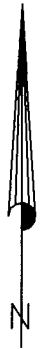
Tinglyst den 4. marts 1998 under nr.: **5298**

Tinglyst på matriklerne nr.:
52 M, 52 AB, 52 S, 52 U, 52 X og 52 Z Høje Taastrup
by, Høje Taastrup.

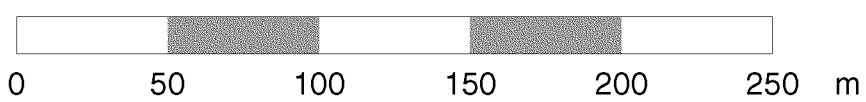
Retten i Taastrup 13. marts 1998.


sign.:

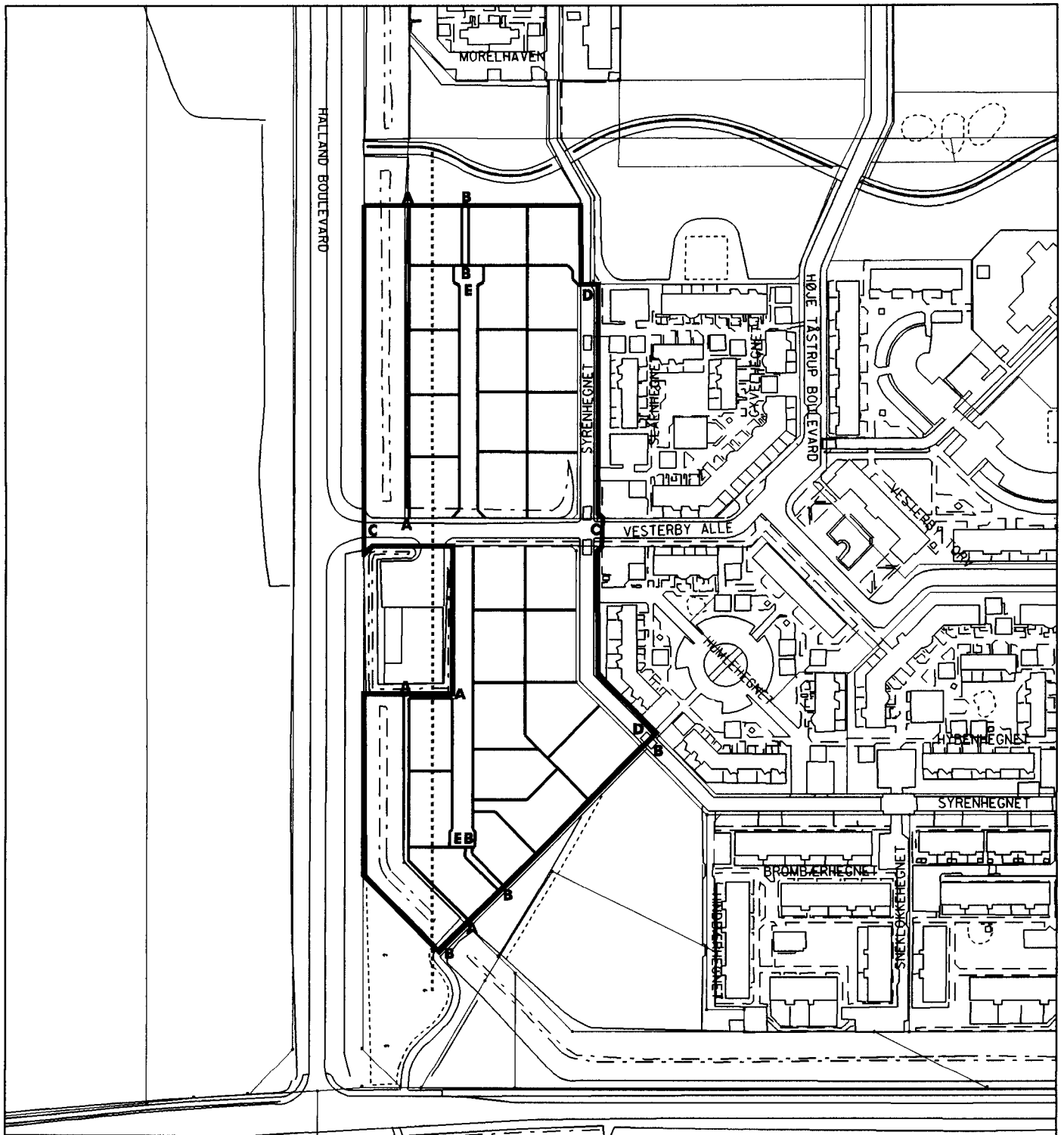
Else Jørgensen



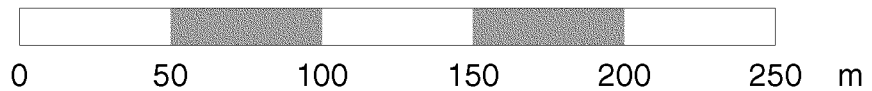
— Lokalplangrænse
 ... Delområdegrænse



Korttitel: LOKALPLAN 2.09J14 Matrikelkort		Bilag 1
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-byg-miljø	Dato: 8. aug. 1997
Jr.nr.: 901/3-0003	Målforhold 1:2500	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005



- A-A** 2m sti
- B-B** 3m sti
- C-C** 12m bydelsvej
- D-D** 9m kvartersvej
- E-E** 8m parcelhusvej
- Vej byggelinie



Korttitel: LOKALPLAN 2.09.1.14 Princip for udstykning		Bilag 2
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Dato: 8. dec. 1997
Jr.nr.: 901/3-0003	Målforhold 1:2500	Sign.:
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005