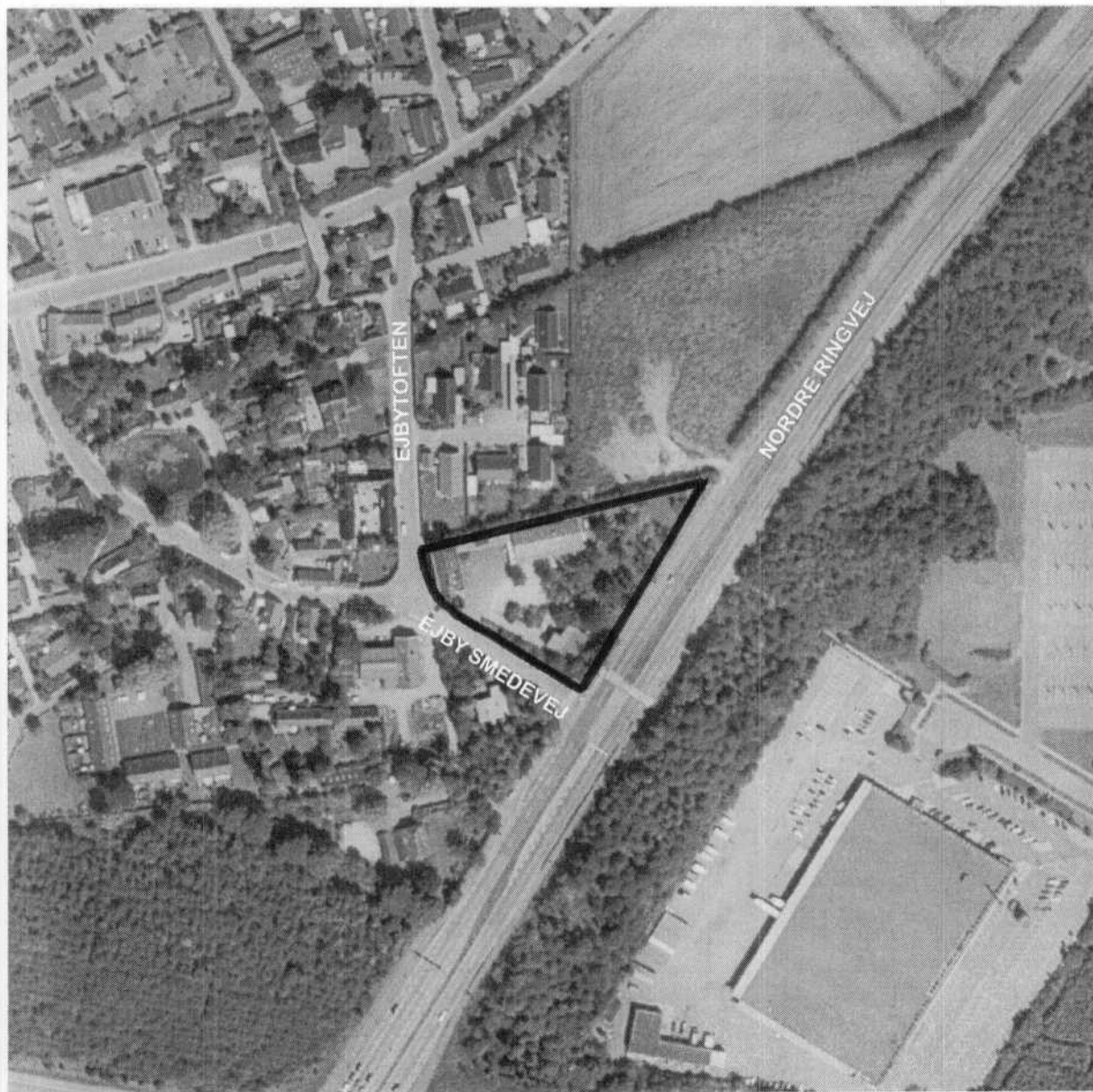




GLOSTRUP KOMMUNE



FORSLAG TIL

LOKALPLAN EL 21

FOR ET OMRÅDE NORD FOR EJBY SMEDEVEJ
I EJBY LANDSBY

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

DECEMBER MAJ 2001

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanen. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan EL 21

for et område nord for Ejby Smedevej i Ejby Landsby

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Byøkologi og ressourcer	side	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	6
2. Lokalplanens område	side	6
3. Områdets anvendelse	side	6
4. Udstykninger	side	7
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	7
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	8
9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	side	9
10. Grundejerforening	side	9
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	9
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	10
Vedtagelsespåtegning	side	10

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder og byggefelt

Kortbilag 3: Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kortbilag 4: Illustrationsplan

Kortbilag 5: Principsnit

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2009

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af ejendommen Ejby Smedevej 2 om at opføre en gårdlignende boligbebyggelse.



Kort over området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 4a Ejby By, Glostrup, der er beliggende nord for Ejby Smedevej mellem Nordre Ringvej og Ejbytoften. Områdets karakter er præget af landsbybebyggelse og længhuse.

På lokalplanområdet findes en større industribygning med tilhørende anneks og mellembygning samt en villa i 1 etage. Langs Ejbytoften og Ejby Smedevej er plantet bede med buske og træer, langs Nordre Ringvej er et bredere plantebælte, ligeledes med buske og træer.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at ændre bestemmelserne for området, således at det bliver muligt at opføre en gårdlignende boligbebyggelse.

Det er endvidere lokalplanens formål, at sikre at boligbebyggelsen harmonerer med omgivelserne.

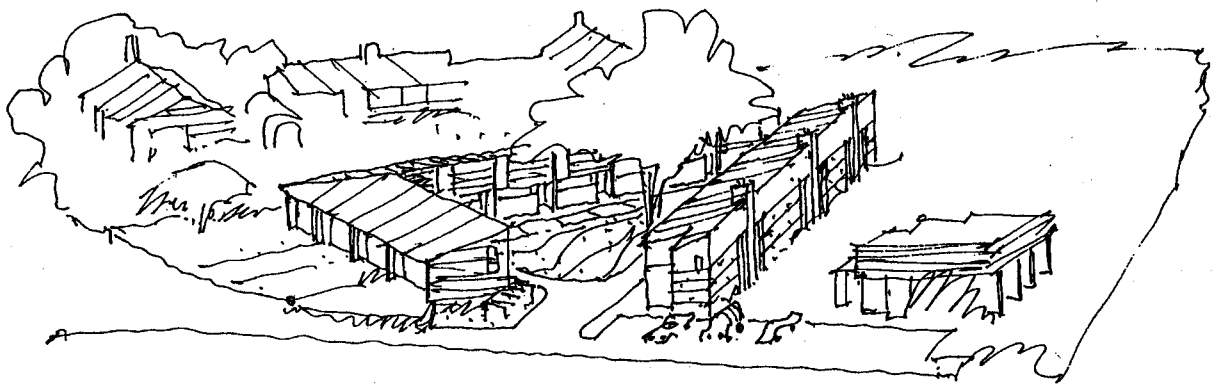
Lokalplanens indhold

Lokalplanen beskriver en gårdlignende boligbebyggelse med ca. 18 boliger. Bebyggelsen er placeret omkring et torv, med haver mod henholdsvis Ejbytoften og naboskellet. Længen mod Nordre Ringvej er udformet så den danner støjskærm mod Nordre Ringvej.

Facader mod omgivende terræn og veje skal opføres i tegl og pudses eller berappes med en farve, der harmonerer med landsbyen. Facader mod gårdrum kan udføres med overvejende lette beklædninger såsom træ, plane eller profilerede beklædningsplader af eternit, stål, aluminium mv. Tegl kan indgå i sådanne facader. Facadepartier skal enten fremstå i beklædningens egen farve, natur eller i en af kommunalbestyrelsen godkendt farve, under hensyn til det samlede områdes helhedspræg.

Tagbelægning på tage, skal være tegl eller skifer.

Der etableres fællesparkering. Vejadgang sker fra Ejby Smedevej. Der skal etableres et afskærmningsbælte i en bredde på minimum 38 m mod Nordre Ringvej.



Perspektiv af ny bebyggelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område EB 2 som er et boligområde i Ejby Landsby og EG 6 som er et afskærmningsbælte vest for Nordre Ringvej i Ejby.

For **område EB 2** gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at bebyggelse i området vil kunne opføres eller indrettes dels til kollektive anlæg til betjening af Ejby-området og dels til rekreative formål med tilknytning til Vestskoven.
- c. at landsbyens fysiske miljø bevares,
- d. at grunde skal have en størrelse på mindst 800 m² dog kan en del af det fastansatte mindste grundareal udlægges som et eller flere samlede fællesarealer til brug for beboerne,
- e. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eller bebyggelse, jf. pkt.d ikke overstiger 25,
- f. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

For **område EG 6** gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål: Afskærmning, volde, beplantning, rasteplads og lignende,
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at der efter en nærmere planlægning kan placeres 12 ældrevenlige boliger i tilknytning til landsbyen,
- d. at der, bortset fra toiletbygninger og lignende i forbindelse med rasteplads, ikke kan opføres bebyggelse.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, er der udarbejdet et tillæg nr. 10, der ændrer rammebestemmelserne for grundstørrelser og bebyggelsesprocent for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for området som helhed er den samme. Endvidere ændres rammen således at området ikke er til offentlige formål, men til bl.a. støjafskærmning, volde og beplantning.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

Byplanvedtægt nr. E 4. Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B 3. Tinglyst 19. Maj 1971.

Byplanvedtægt E 4.2 tinglyst 6. Januar 1977. Område omkring Ejby Landsby, Glostrup Kommune.

Lokalplan EL 9 for del af Ejby Landsby, tinglyst 25. april 1983.

De nævnte byplanvedtægter og lokalplaner ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

Byggelinier og beplantningsbælte

Langs Nordre Ringvej er der tinglyst en vejbyggelinie på 9 m fra vejskel. Ligeledes er der udlagt et beplantningsbælte i en bredde af 50 m.

Tilladelse fra andre myndigheder

En del af lokalplanens byggefelt er placeret i det udlagte 50 m beplantningsbælte langs Nordre Ringvej. Københavns Amt har i brev af 6. september 2000 meddelt, at amtet kan godkende, at en bygning placeres op til 12 m indenfor beplantningsbæltet langs Nordre Ringvej.

Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL 21

for et område nord for Ejby Smedevej i Ejby Landsby.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål og afskærmningsbælte,
- at muliggøre opførelsen af en tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at boligbyggeriet, med et nutidigt formsprog, indpasses bedst muligt i det eksisterende landsbymiljø,
- at regulere trafikforholdene med hensyn til vejadgang og parkering.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 4a Ejby by, Glostrup, samt del af umatrikuleret vejareal, alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. november 2000 udstykkes fra nævnte ejendom og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål.

3.2 Delområde B må kun anvendes til afskærmningsbælte. Eksisterende villa i delområde B må kun anvendes som fælleshus for bebyggelsen.

3.3 Indenfor lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanens område kan udstykninger ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges vej, stier og parkering efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges areal til fælles parkeringsplads svarende til 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² boligareal. Mindst 75 % heraf skal anlægges. Overdækning af parkeringsarealet må ikke finde sted.
- 5.3 Adgangsarealer skal udføres på en måde, der tilgodeser personer med nedsat bevægelsesevne og svagtseende beboere.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for lokalplanområdet må den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.4 Bebyggelsen skal placeres indenfor det fastlagte byggefelt som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal udføres som en gårdlignende bebyggelse, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.
- 6.5 Tage mod omgivende terræn og veje skal udformes med en taghældning på mellem 25 ° og 45 °. Tage mod gårdrum kan udføres med en mindre taghældning.
- 6.6 Skure og pulterum skal integreres i bygninger og må ikke udføres fritliggende.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens form, facader, materialer og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.3 Facader mod omgivende terræn og veje skal opføres i tegl og pudses eller berappes med en farve, der harmonerer med omgivende bebyggelse.

Facader mod gårdrum kan udføres med overvejende lette beklædninger såsom træ, plane eller profilerede beklædningsplader af eternit, stål, aluminium mv. Tegl kan indgå i sådanne facader. Facadepartier skal enten fremstå i beklædningens egen farve, natur eller i en af kommunalbestyrelsen godkendt farve, under hensyn til det samlede områdes helhedspræg.

- 7.4 Tagbelægning på tage, skal være tegl eller skifer.
- 7.5 Vinduer, døre og øvrige snedkerpartier skal udføres i træ og fremstå malet eller i farve som ubehandlet træ.
- 7.6 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder parabler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.7 Efterfølgende ændring af den enkelte bygnings udseende eller fremtræden skal særskilt godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.8 Reklamer og skiltning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.2 Uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.3 Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Ubebyggede arealer indenfor delområderne A og B, der ikke er udlagt til haver, må kun anvendes til park, opholds- og adgangsarealer parkering samt beplantningsbælte og skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet er vist på kortbilag 4.
- 8.5 Indenfor delområde B skal anlægges et minimum 38 m bredt beplantningsbælte langs Nordre Ringvej. Beplantningens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.6 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, der er løvfældende.

- 8.7 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, så de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.8 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.9 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. indenfor lokalplanens område skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 db(A). Støjdæmpende foranstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger. Det skal tillige sikres at grænsen for vibrationer på 75 db(A) overholdes.
- 8.10 Regnvand fra tage og belagte arealer skal nedsives.
- 8.11 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- 9.1 - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8.
- 9.2 - bebyggelsen er tilsluttet den af kommunalbestyrelsen godkendte varmesyning.
- 9.3 - bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, senest et år efter ibrugtagningstilladelse.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, parkeringsarealer, fælleshus og beplantningsbælte.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

- 11.1 Byplanvedtægt nr. E4 og E4.2 samt lokalplan EL 9 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, 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.

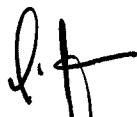
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

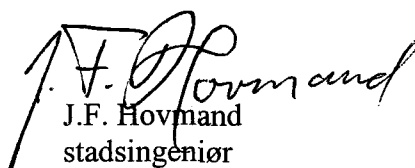
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. maj 2001.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 22. maj 2001.



Søren Enemark
borgmester

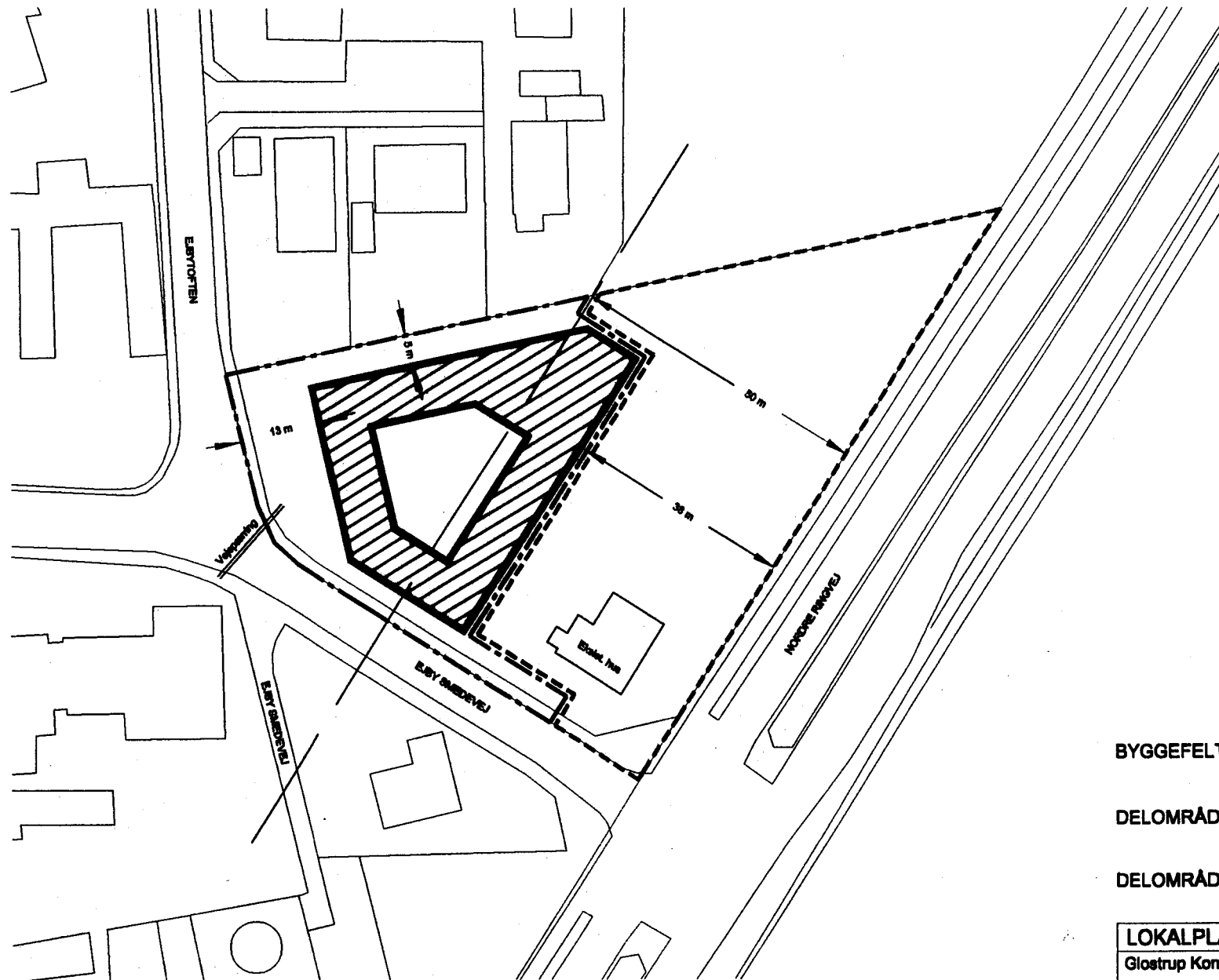


J.F. Hovmand
stadsingeniør



LOKALPLANOMRÅDET 

LOKALPLAN EL 21 KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune	
Et område nord for Ejby Smedevej	
I Ejby landsby	
Lokalplanens område, matrikelkort	
Dato: 11.12.00	Mål 1:1000



NORD



BYGGEFELT



DELOMRÅDE A



DELOMRÅDE B



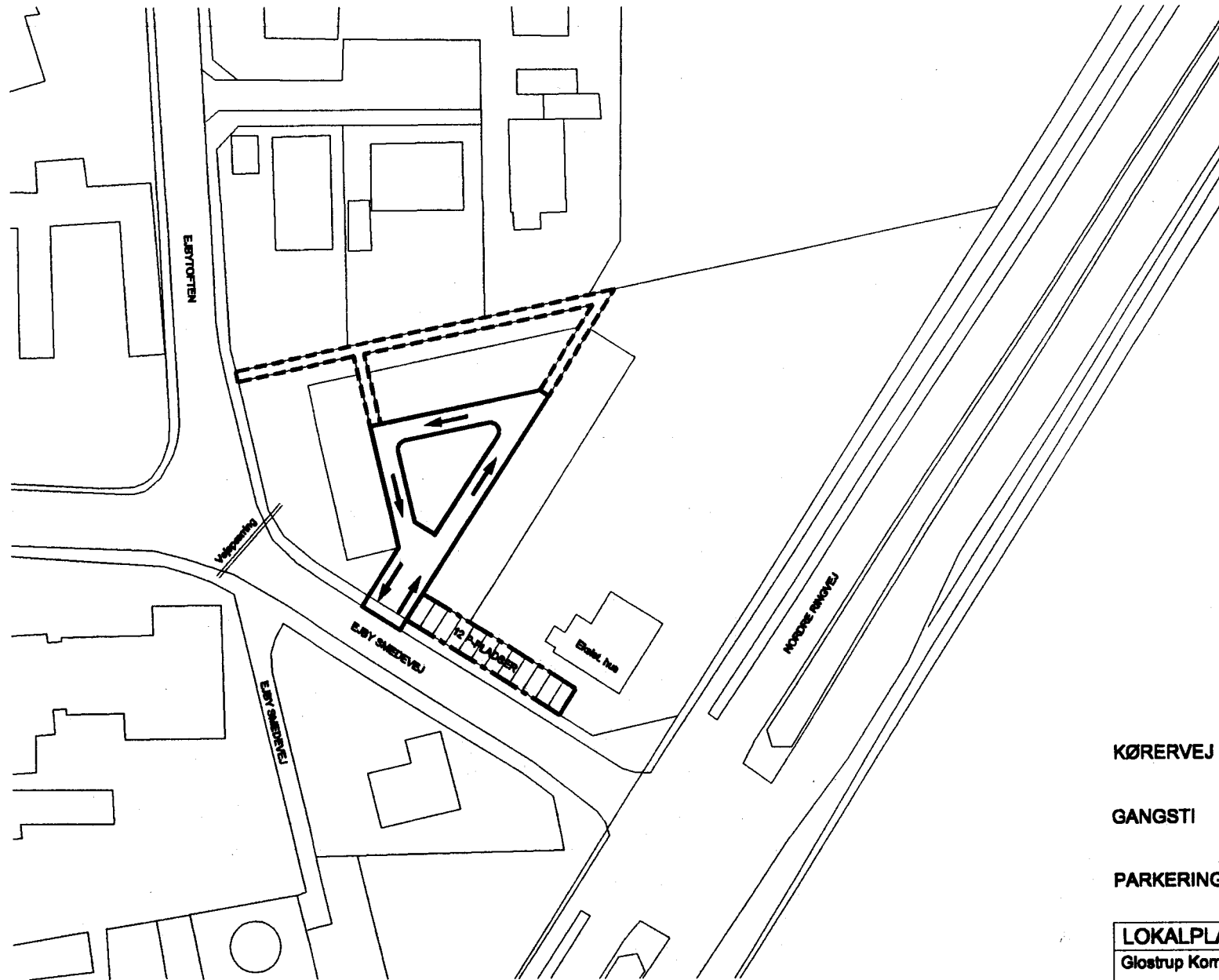
LOKALPLAN EL 21 KORTBILAG 2

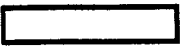


Glostrup Kommune
 Et område nord for Ejby Smedevej
 i Ejby landsby

Delområder og byggefelt

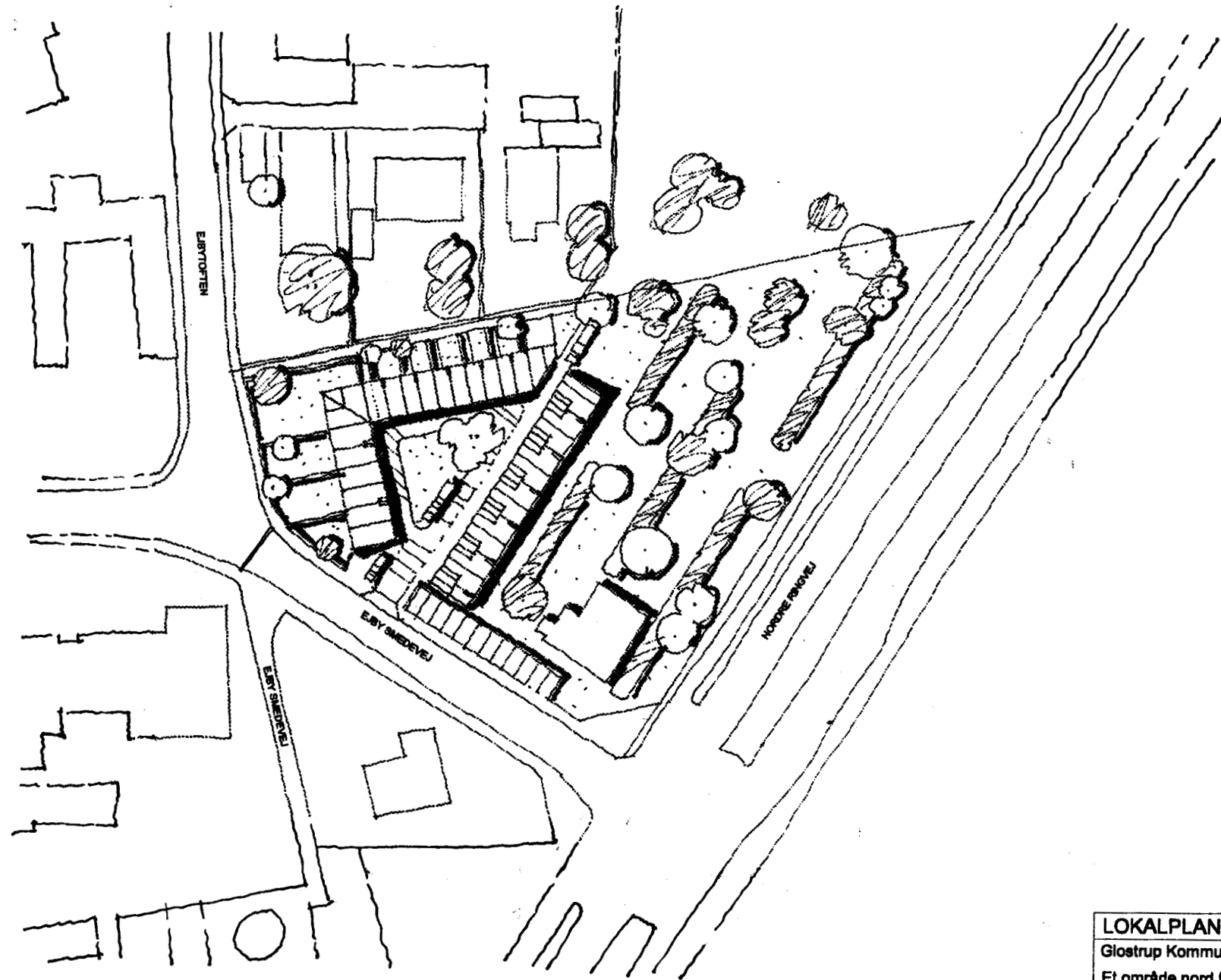
Dato: 11.12.00

Mål 1:1000

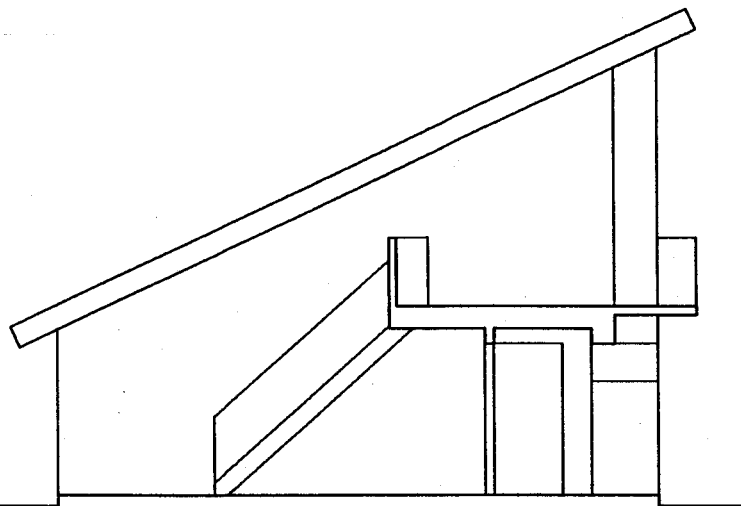


- KØRERVEJ 
- GANGSTI 
- PARKERING 

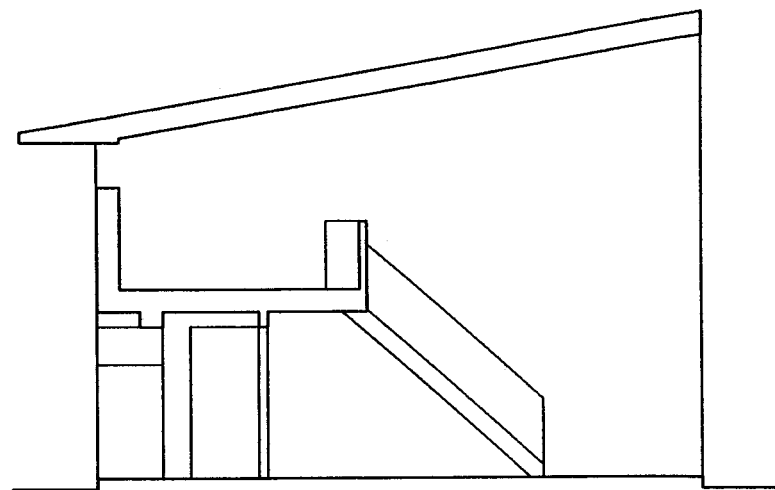
LOKALPLAN EL 21 KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune	
Et område nord for Ejby Smedevej	
i Ejby landsby	
Vej-, sti- og parkeringsforhold	
Dato: 11.12.00	Mål 1:1000



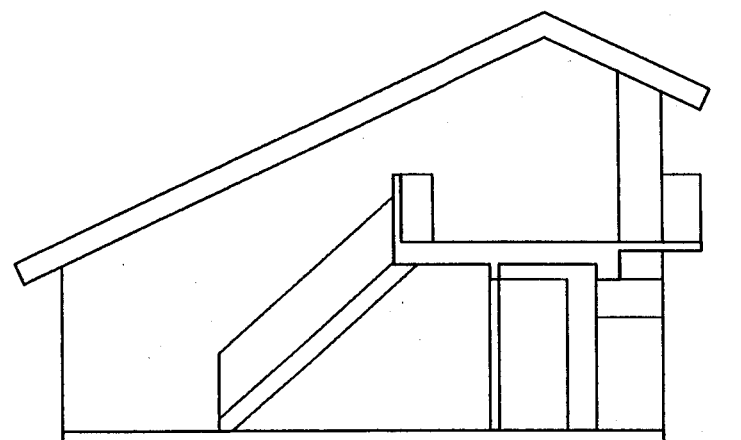
LOKALPLAN EL 21 KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune	
Et område nord for Ejby Smædevej	
i Ejby landsby	
Vej-, sti- og parkeringsforhold	
Dato: 11.12.00	Mål 1:1000



PRINCIPSNIT MED 25° ENSIDIG TAGHÆLDNING MOD VEJ

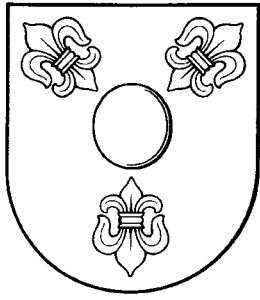


PRINCIPSNIT MED 10° ENSIDIG TAGHÆLDNING MOD GÅRD
(Kun mod Nordre Ringvej)



PRINCIPSNIT MED 25° SADDELTAG

LOKALPLAN EL 21 KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune	
Et område nord for Ejby Smedevej	
i Ejby landsby	
Principsnit	
Dato: 11.12.00	Mål 1:200



GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 10
TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

MAJ 2001

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009 FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 10 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for en mindre del af område EB 2: Boligområde i Ejby Landsby og område EG6: Afskærmningsbælte vest for Nordre Ringvej i Ejby.

Områderne udlægges som et nyt boligområde EB 7: Boligområde i Ejby Landsby.

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 1997 - 2009.

For tillægget gælder endvidere de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen i Kommuneplan 1997 - 2009.

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997 - 2009 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 9. maj 2001.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 22. maj 2001



Søren Enemark
borgmester



J.F. Hovmand
stadsingeniør

Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

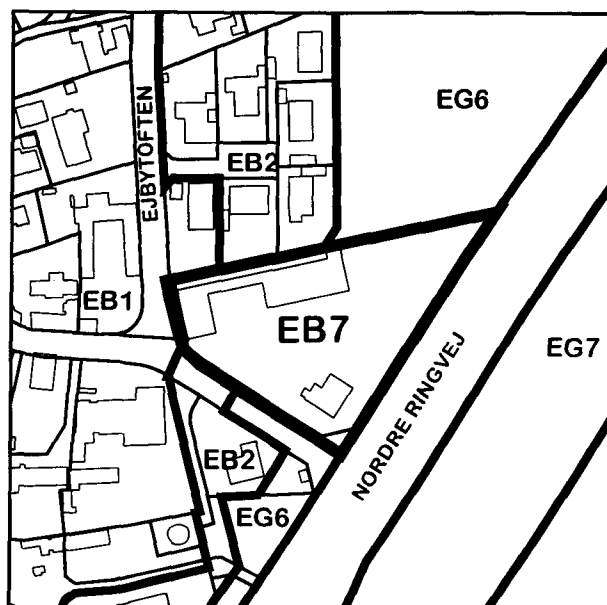
I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 § 11, stk. 5 fastsættes som tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997 - 2009 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

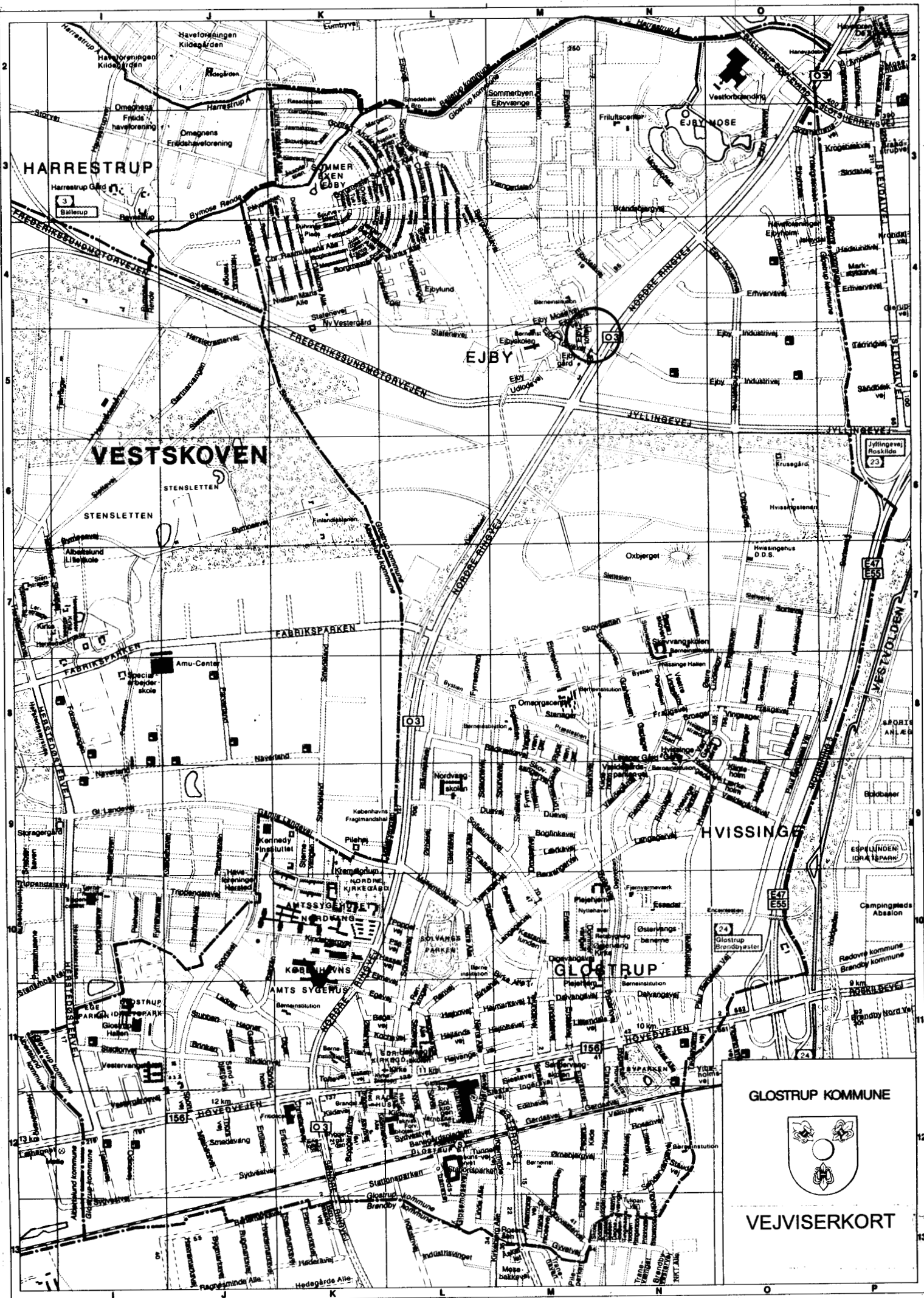
Område EB 7:

Boligområde i Ejby Landsby

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og afskærmningsbælte, volde og beplantning mod Nordre Ringvej,
- b. at området bebygges efter en samlet plan,
- c. at afskærmningsbæltet anlægges, beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- d. at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 25, samt
- e. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,





GLOSTRUP KOMMUNE



VEJVISERKORT