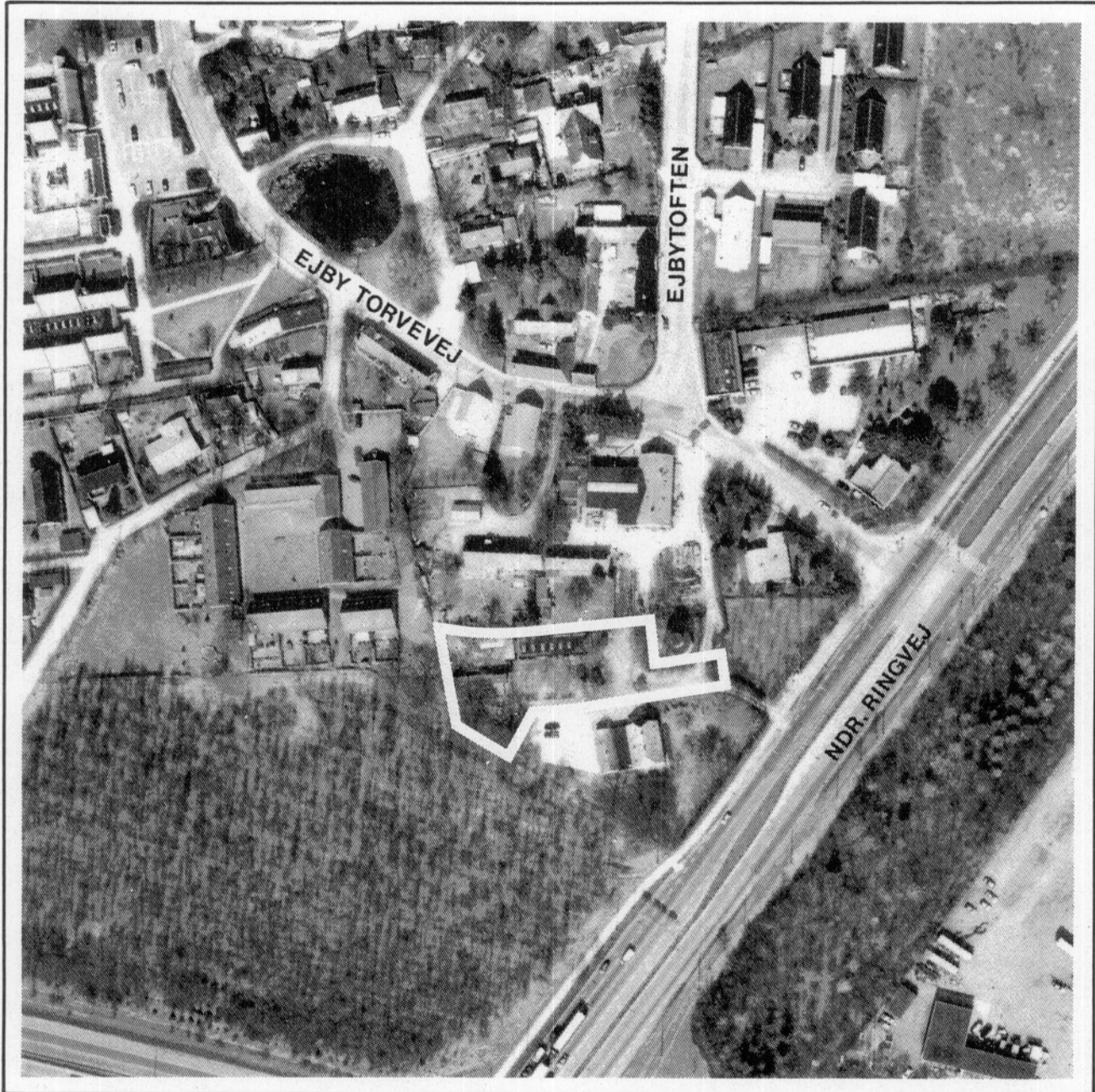


# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN EL 9.1

FOR ET OMRÅDE I EJBY LANDSBY

SEPTEMBER 1998

# 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 9.1

for et område i Ejby Landsby

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 3
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Vedtagelsespåtegning	side 9
----------------------	--------

Kortbilag 1: Lokalplanens område	side 11
Kortbilag 2: Illustrationsplan	side 13



# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en bebyggelse på 6 nye seniorboliger ved Ejbytoften, sydvest for vandtårnet i den sydlige del af Ejby Landsby. Seniorboligerne ønskes opført i umiddelbar nærhed af en af kommunens vandboringer. For at sikre kommunens vandboringsinteresser i området, har Glostrup Kommune stillet særlige krav til lokalplanens bestemmelser om afstand til vandboringen.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter ejendommene beliggende sydvest for Ejbytoften i Ejby. Mod syd støder området op til Vestskoven og mod nordøst ligger kommunens vandtårn samt en af kommunens vandboringer. Mod nord afgrænses området af Ejby Landsbys sydlige del. Områdets karakter er præget af landsbybebyggelse og længehuse.

Øst for lokalplanområdet ligger Nordre Ringvej og syd for området ligger Frederikssundmotorvejen. Trafikstøjen fra disse veje bevirker, at støjni-veauet er højere end 55 dB(A), hvilket kræver at der på lokalplanens område skal etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanområdet er og skal forblive i byzone.

## Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål at ændre de byplanmæssige bestemmelser for lokalplanens område, således at det bliver muligt at opføre 6 boliger på området. Lokalplanen skal sikre den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til boligformål og at ny bebyggelse på området tilpasses den eksisterende landsbykarakter. Lokalplanen skal sikre, at kommunens krav om afstande til vandværkets vandboringsområde overholdes. Lokalplanen skal desuden sikre, at der på lokalplanområdet opføres støjdæmpende foranstaltninger inden en ny bebyggelse tages i brug.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder 3 længehuse med 2 boliger i hver beregnet til seniorboliger. Bebyggelsen er grupperet omkring en fælles have. Der etableres fællesparkering ved adgangsvejen, hvorfra der er stiforbindelse til boligerne.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål og fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 35. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering og udlægger et byggefelt for den fremtidige bebyggelse. Lokalplanen fastlægger placering af vej, adgangs- og parkeringsarealer. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal sikres en afstandszone på 10 m fra kommunens vandboring. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, at der inden ibrugtagning af boligerne skal etableres støjdæmpende foranstaltninger på lokalplanens område, således at støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område EB1, Ejby Landsby.

For område EB1 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Liberalt erhverv samt butikker til områdets forsyning kan indpasses i området,
- b. at karakteristiske bygninger, træer og hegn bevares,
- c. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35,
- d. at bebyggelse ikke opføres i mere end 1½ etage, husdybde maks. 7 m. Taget skal være symmetrisk sadeltag, taghældningen min. 40 grader,
- e. at huse opføres i murværk. Tagmateriale strå eller vingetegl. Skure og udhuse kan opføres i træ og med tag af tagpap,
- f. at vinduer og døres placering sker i en traditionel og regelmæssig facade-rytme. Vinduer skal være opdelt i fag,
- g. at indhegning mod veje skal være levende hegn eller stakit udført af malede stave opsat med afstand og ikke højere end 1,2 m fra terræn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1997 - 2009.

#### Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan EL 9, for en del af Ejby Landsby fra 1983.

Lokalplan EL 9 ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

### Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanen muliggør en ophævelse af naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier for området ved at fastlægge en række bestemmelser om hegning og byggelinier op til Vestskoven. I forbindelse med behandlingen af lokalplanforslaget har Skov- og Naturstyrelsen tilkendegivet, at styrelsen vil godkende en reduktion af skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 1, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

### Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at det 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.

### Støjmessige forhold

Da lokalplanområdet ligger, hvor Jyllingevej/Frederikssundmotorvejen og Nordre Ringvej krydser hinanden, er der foretaget en beregning af vejtrafikstøjen. Af de fire beregnede positioner overskrider de to de højst tilladelige udendørs støjniveau på opholdsarealer ( 55 dB(A), med henholdsvis 3 dB(A) og 8 dB(A). Det drejer sig om de østligst beliggende huse. For at reducere støjniveauet kan der etableres en 2 m høj skærm om parkeringspladsen.

### Vandindvinding

Umiddelbart nordvest for vandtårnet ligger et af kommunens vandboringsområder. For at sikre dette område stiller kommunen krav om, at der skal friholdes en beskyttelseszone 10 m fra boringen. Beskyttelseszonen rækker ind over en del af lokalplanens område, hvilket begrænser anvendelsen af dette område til grønt område.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan EL 9.1

for et område i Ejby Landsby

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

#### 1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at muliggøre, at der kan opføres 6 seniorboliger sydvest for Ejbytoften,
- at sikre, at boligbyggeriet indpasses bedst muligt i det eksisterende landsbymiljø,
- at sikre, at der friholdes en afstand på mindst 10 m fra kommunens vandboring,
- at regulere trafikforholdene med hensyn til vejadgang og parkering,
- at sikre, at der etableres støjdæpende foranstaltninger inden ibrugtagning af boliger.

### 2. Lokalplanens område

#### 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2 ar og 2 as Ejby, samt del af umatrikuleret vejareal, alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 2. marts 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

### 3. Områdets anvendelse

#### 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

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

### 4. Udstykninger

#### 4.1 Yderligere udstykninger må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.



## **5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1 Der udlægges vej, stier og parkering efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges et vejareal a-b i en bredde af 4,5 m samt et adgangsareal a-c med markeret vejbane og vendeplads som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der udlægges areal til fælles parkeringsplads svarende til 1 p-plads pr. bolig, hvoraf mindst 1 plads skal anlægges som handicap p-plads. Overdækning af parkeringsarealet må ikke finde sted.
- 5.4 For- og gangarealer skal udføres på en måde, der tilgodeser handicappede, gangbesværede og svagtseende beboere.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Inden for området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med en maksimal husdybde på 8 m.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.4 Langs lokalplanområdets sydlige skel udlægges en byggelinie på 5 m som vist på kortbilag 1.
- 6.5 Der udlægges et byggefelt som vist på kortbilag 1.
- 6.6 Bebyggelsen skal opføres som længehuse, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2.
- 6.7 Skure/pulterrum skal placeres i eller på selve bebyggelsen.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Bebyggelsens form, facader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Farver skal være jordfarver.
- 7.2 Huse skal opføres i vandskuret/pudset murværk. Tagmateriale skal være vingetegl.
- 7.3 Bebyggelsen skal i arkitektur, materialer og farver tilpasse sig den omgivende landsbykarakter.
- 7.4 Vinduer og døres placering skal ske i en traditionel og regelmæssig facaderytme. Vinduer skal være opdelt i fag.

- 7.5 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 40 grader.
- 7.6 Skure og udhuse kan opføres i træ med tag af tagpap.
- 7.7 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.8 Med kommunalbestyrelsens godkendelse kan tillades, at der opsættes solfangere, hvis disse er tilpasset omgivelserne.
- 7.9 Reklamering og skiltning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

## **8. Ubebyggede arealer og hegning**

- 8.1 Ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet må kun anvendes til opholds- og adgangsarealer samt parkering og skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet ses på kortbilag 2.
- 8.2 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.3 Hegn i skel mod Vestskoven skal etableres som levende hegn eller som plankeværk af tæt konstruktion i jordfarver.
- 8.4 Den på kortbilag 1 viste afstandszone til vandboring udlægges som særlig grønt område, som ikke må befæstes eller lign. Afstandszone skal hegnes med levende hegn suppleret med trådhegn.
- 8.5 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.6 Vej-, sti-, parkerings- og forarealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.7 Primære udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.8 Støjmure og andre udendørs støjdæmpende foranstaltninger skal tilpasses omgivelserne og godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **9 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

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

- 9.2 - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8,
- 9.3 - bebyggelsen er tilsluttet den af kommunalbestyrelsen godkendte varmforsyning,
- 9.4 - at bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg,
- 9.5 - at bebyggelsen er tilsluttet kloak- og vandforsyning.

## 10. Ophævelse af ældre lokalplaner

- 10.1 Lokalplan EL 9 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## 11. 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 strider mod principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

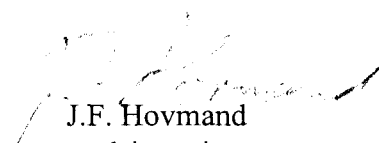
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

### Vedtagelsespåtegning

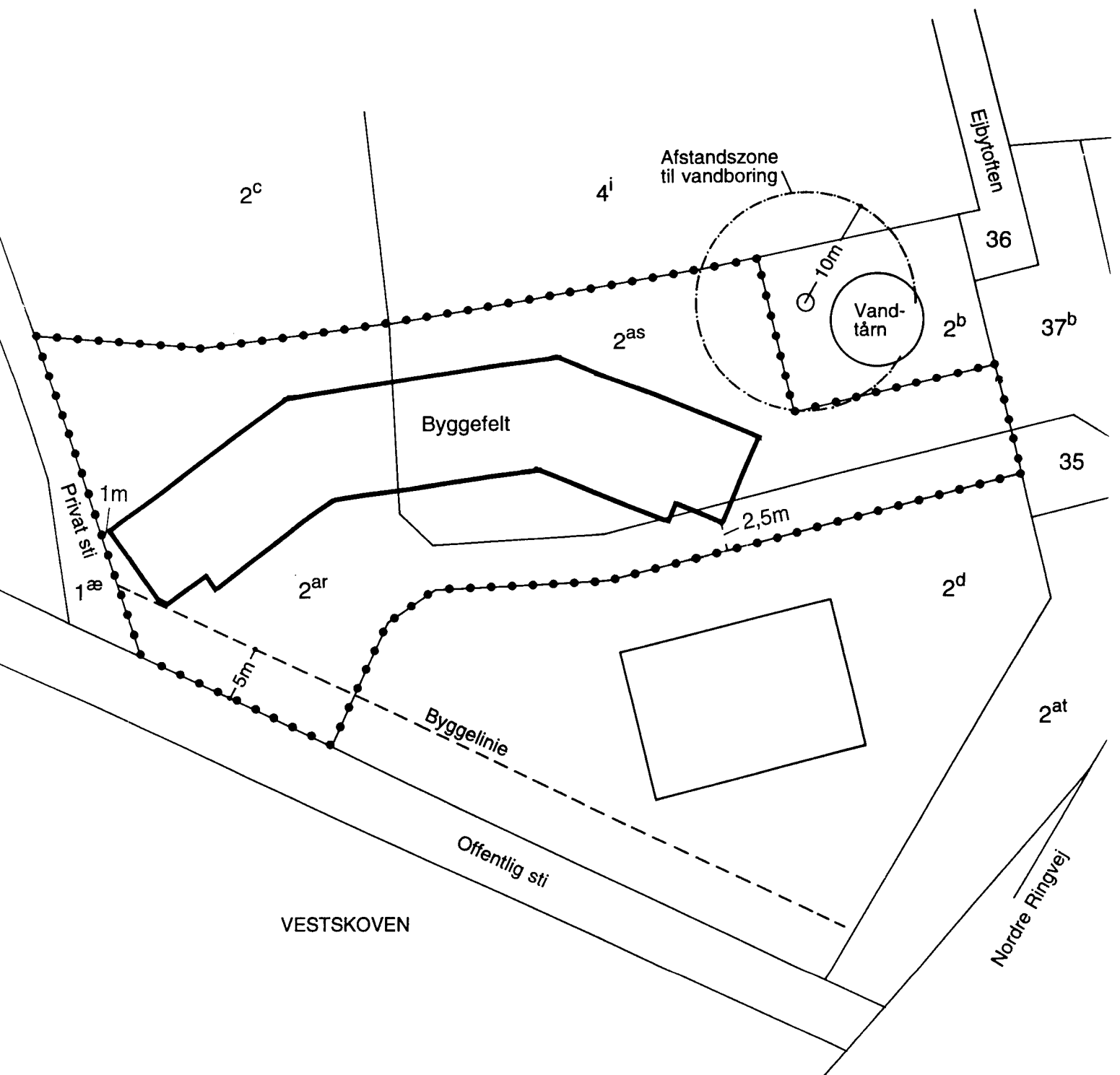
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. september 1998.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. september 1998.

  
Gunner Larsen  
borgmester

  
J.F. Hovmand  
stadsingeniør





### Lokalplan EL 9.1

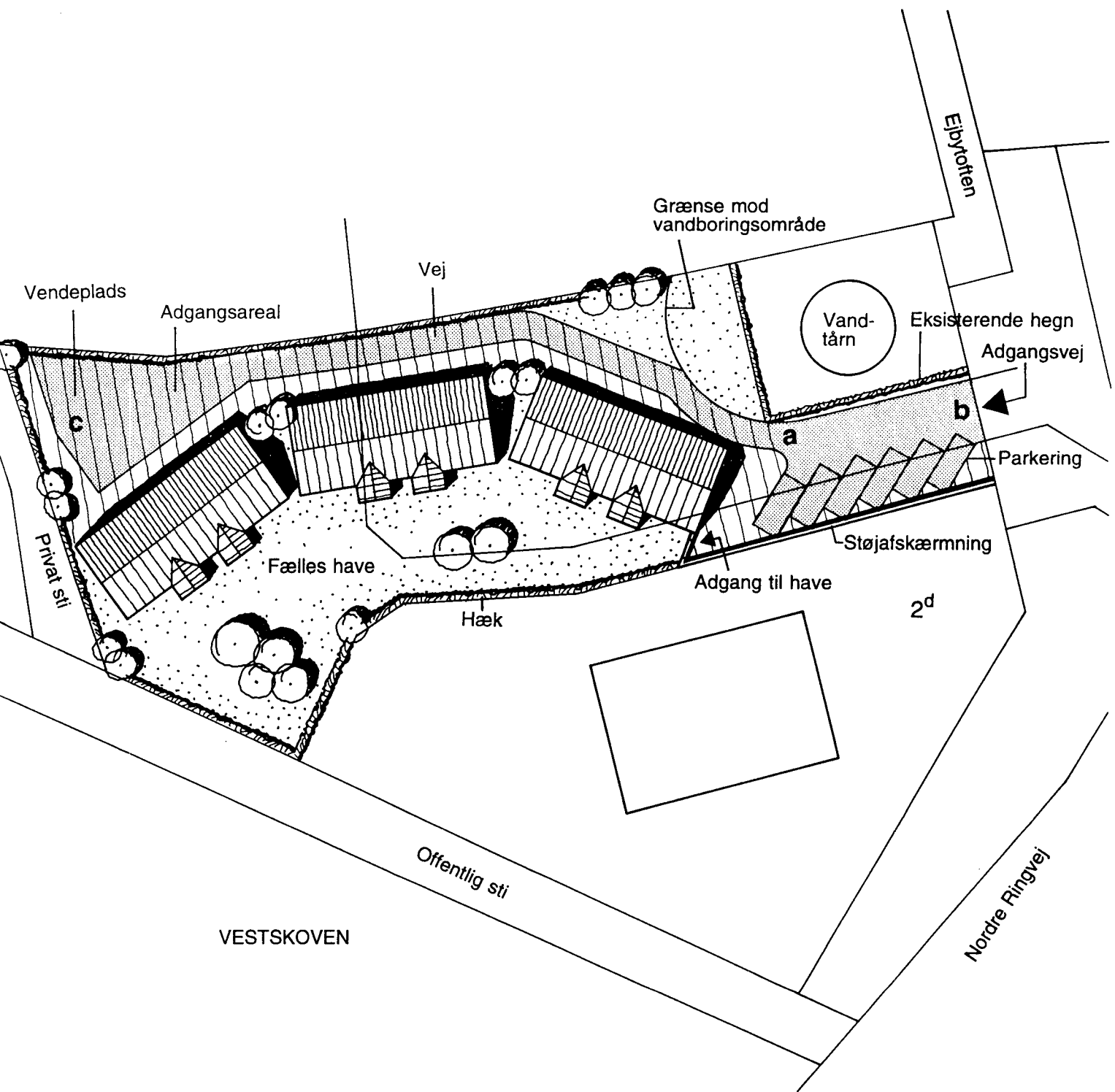
Glostrup Kommune  
Del af Ejby Landsby

### Kortbilag 1 - Lokalplanens område

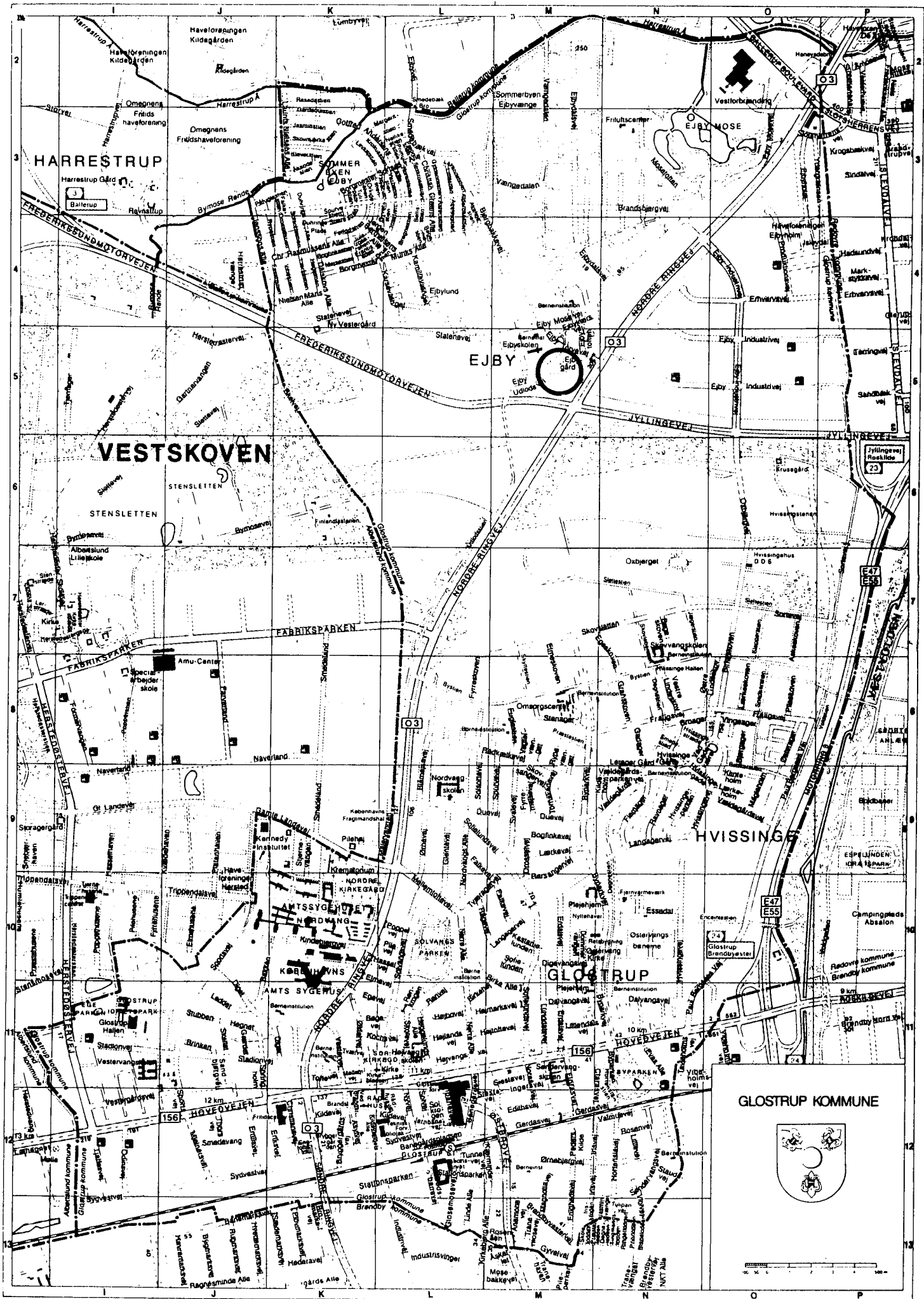
Dato: Marts 1998

Mål 1:500





**Lokalplan EL 9.1**  
Glostrup Kommune  
Del af Ejby Landsby  
**Kortbilag 2 - Illustrationsplan**  
Dato: Marts 1998 Mål 1:500



GLOSTRUP KOMMUNE

