

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL 1 SANDKJÆRSGÅRD

TILLÆG NR. 17 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

SEPTEMBER 2002

Lokalplan EL 1

for Sandkjærsgård i Ejby

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
Byøkologi og ressourcer	side 5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Kortbilag 1: Lokalplanens område
Kortbilag 2: Vej- og parkeringsforhold
Kortbilag 3: Illustrationsplan

Kommuneplantillæg nr. 17



PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med Glostrup kommunes køb af ejendommen Sandkjærsgård har kommunalbestyrelsen besluttet at samle Ejby's klub- og fritidsaktiviteter på gården. Sandkjærsgård skal derudover rumme et mindre dyrehold i en størrelsesorden svarende til det dyrehold, der i dag er på Ny Vestergård. Gården er derudover tænkt udnyttet til lokal mødevirksomhed, foreninger m.v..

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter matr. nr. 12 1, Ejby By, Glostrup.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord, øst og vest af kolonihaveområdet ”Sommerbyen Ejbylund”, mod syd af et beplantningsbælte beliggende mellem Statenevej og Frederiksunsmotorvejen.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at anvende Sandkjærsgård til offentlige formål såsom børneinstitution, fritidsklub, dyregård, samt til mødevirksomhed og foreninger.

Planen skal tillige sikre en bevaring af det eksisterende gårdanlæg, da gårdens bygninger er velholdte og det desuden har kulturhistorisk interesse at bevare de gamle gårdanlæg i kommunen.

Endelig skal planen sikre, at bevaringsværdige træer bevares, og at hegning af ejendommen tilpasses omgivelserne og udføres på en harmonisk måde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ejendommens anvendelse til offentlige formål, børneinstitution, fritidsklub med mindre dyrehold samt mødevirksomhed.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning. Planen kræver det eksisterende gårdanlægs bygninger bevaret tillige med de bevaringsværdige enkeltstående træer. Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse på grunden.

Derudover indeholder planen bestemmelser for adgangsforhold, parkering og hegning af grunden.

Lokalplanen anviser mulighed for, at der indrettes et aflukke for dyr bag den vestre fløj af gården. Aflukket er tænkt benyttet til mindre dyr som geder og ponyer m.v., da størrelsen af det ikke vil kunne rumme større dyr.

Et af kommunen lejet areal ved Borgmester Munks Alle benyttes allerede i dag som fold til hestene tilknyttet dyregården. Denne fold tænkes fortsat benyttet til heste, hvilket vil medføre, at der skal etableres en ridesti mellem Sandkjærsgård og hestefolden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område EG 1, Ejby.

For område EG 1 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til kolonihaveformål,
- b. at det enkelte havelod ikke matrikuleres selvstændigt,
- c. at intet fritidshavelod gives en større størrelse end 400 m²,
- d. at det bebyggede areal ikke overstiger 12,5 % af hovedloddets nettoareal, og at det max. må være på 50 m²,
- e. at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage.

Kommuneplantillæg

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 – 2009, er der udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 17), som findes bagest i hæftet.

Landzonalokalplan

Jævnfør planlovens § 35 stk.1, må der ikke udstykkes, bygges eller foretages ændring i anvendelsen af bygninger eller arealer uden tilladelse fra landzonemyndigheden, som er HUR.

Med udarbejdelse af lokalplanen overtager Glostrup Kommune selv landzonemyndigheden.

Deklarationer

Lokalplanområdet er omfattet af deklARATION af 19.03.1976.

Den nævnte deklARATION ophæves med lokalplanens ikrafttræden.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie, lov om naturbeskyttelse §17, hvorfor ny bebyggelse mv. forudsætter en dispensation fra Københavns Amt.

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

for Sandkjærsgård i Ejby

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at skabe mulighed for, at området kan anvendes til offentlige formål, institution for børn og unge, mødevirksomhed samt andre offentlige formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området,
- at bevare det karakteristiske gårdanlæg med tilhørende bygninger,
- at bevare bevaringsværdige træer
- at sikre mulighed for et mindre dyrehold
- at forebygge miljøgener indenfor området

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen Sandkjærsgård, matr.nr. 12 l, Ejby By, Glostrup.

2.2 Området forbliver i landzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål; institution for børn og unge, fritidsklub med mindre dyrehold, møde- og kursusvirksomhed for interessegrupper, samt andre offentlige formål som naturligt kan indpasses i området. *(se fodnote side 8).*

3.2 Indenfor området må der kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj og lugt. Evt. udfoldelse af musik skal være så afdæmpet, at det ikke er til gene for de omkringliggende kolonihavebeboere.

4. Udstykninger

4.1 Ejendommen kan ikke udstykkes yderligere.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal ske fra Statenevej.

5.2 Der skal anlægges min. 10 parkeringspladser på ejendommen indenfor det på kortbilag 2 viste areal. Parkeringspladserne skal anlægges i grus. Yderligere parkering anlægges, hvis kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 28 %.

6.2 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens form, facader, materialer og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

7.2 Ved reovering af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse jfr. punkt 8 skal bygningers, vinduer og døres oprindelige udformning bevares.

7.3 Vinduer skal på hovedbygningen udføres i træ med opsprosnings og udformning som dannebrogsvinduer.

7.4 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

7.5 Der må ikke skiltes eller reklameres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Fodnote:

Jfr. den til enhver tid gældende husdyrgødningsbekendtgørelse, om opbevaring og udbringning af gødning.

Grundet det lille jordtilliggende skal der i henhold til lovgivningen indgås skriftlig 5 årig aftale om bortkørsel af gødningen, såfremt antallet af dyreenheder (DE) overstiger arealkravet for husdyrhold.

8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1** Den eksisterende hovedbygning samt sidefløje og staldbygning må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jfr. kortbilag 3.
- 8.2** Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive den bevaringsværdige bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at bebyggelsen genopføres med samme placering og i samme omfang som hidtil.

9. Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplag af materialer må ikke finde sted.
- 9.2** Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, have, adgangsarealer samt parkering. Der kan ud for den vestre sidefløj indrettes et mindre aflukket areal for dyr, ligesom der ved adgangsarealerne kan placeres en lukket container til møddingaffald. Hovedprincippet er vist på kortbilag 2.
- 9.3** De på kortbilag 3 viste træer må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.4** Der skal beplantes med levende hegn i 1 m's bredde langs ejendommens nordlige matrikelskel. Hegn omkring aflukke for mindre dyr skal placeres 1 m fra skel. Hegning iøvrigt skal tilpasses omgivelserne og udformes på en harmonisk måde. Fast hegn langs skel skal beplantes med slyngplanter, eller på anden måde gøres grøn.
- 9.5** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 9.6** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger et gennemsnitligt lydniveau på 55 dB(A).
- 9.7** Regnvand, dræn- og overfladevand skal nedsives eller bortskaffes på anden måde. Der er ikke mulighed for tilslutning til den offentlige regnvandskloak.
- 9.8** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1** Bebyggelsen må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 9.
- 10.2** Bebyggelsen må ikke anvendes til dyrehold, der efter miljølovens Bekendtgørelse om husdyrhold og arealkrav (Bek. nr. 128 af 22.02.2000) kræver græsningsarealer, før der er etableret en ridesti til disse arealer.

11. Ophævelse af servitutter og deklamationer

Følgende deklamation, der er tinglyst på ejendommen indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18, deklamation af 19.03.1976.

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.

Lokalplanen udlægger i pkt. 3 privatejede arealer til offentlige formål. Det betyder, at ejeren i følge Planlovens § 48, under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i pkt. 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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 11. september 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. oktober 2002.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør

Tillæg nr. 17

Kommuneplan 1997 – 2009 for Glostrup Kommune

Tillæg nr. 17 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for en del af rammeområde EG 1, Kolonihaveområde i landzone nordvest for Ejby Landsby.

Området udlægges som nyt område til offentlige formål, børneinstitution, fritidsklub og mødevirksomhed.

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

Tillægget til Kommuneplan 1997 – 2009 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. september 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. oktober 2002.

Søren Enemark
Borgmester

/

J. F. Hovmand
Stadsingeniør

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN GLOSTRUP KOMMUNE

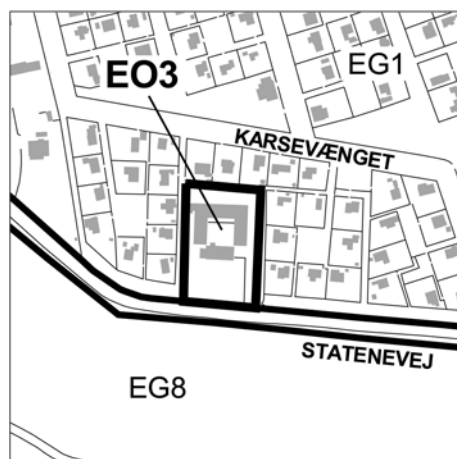
I henhold til lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 2002 fastsættes som tillæg nr. 17 til Kommuneplan 1997 – 2009 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

Område EO 3

Område vest for Ejby Landsby til offentlige formål: Børneinstitution, fritidsklub med mulighed for mindre dyrehold og mødevirksomhed, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

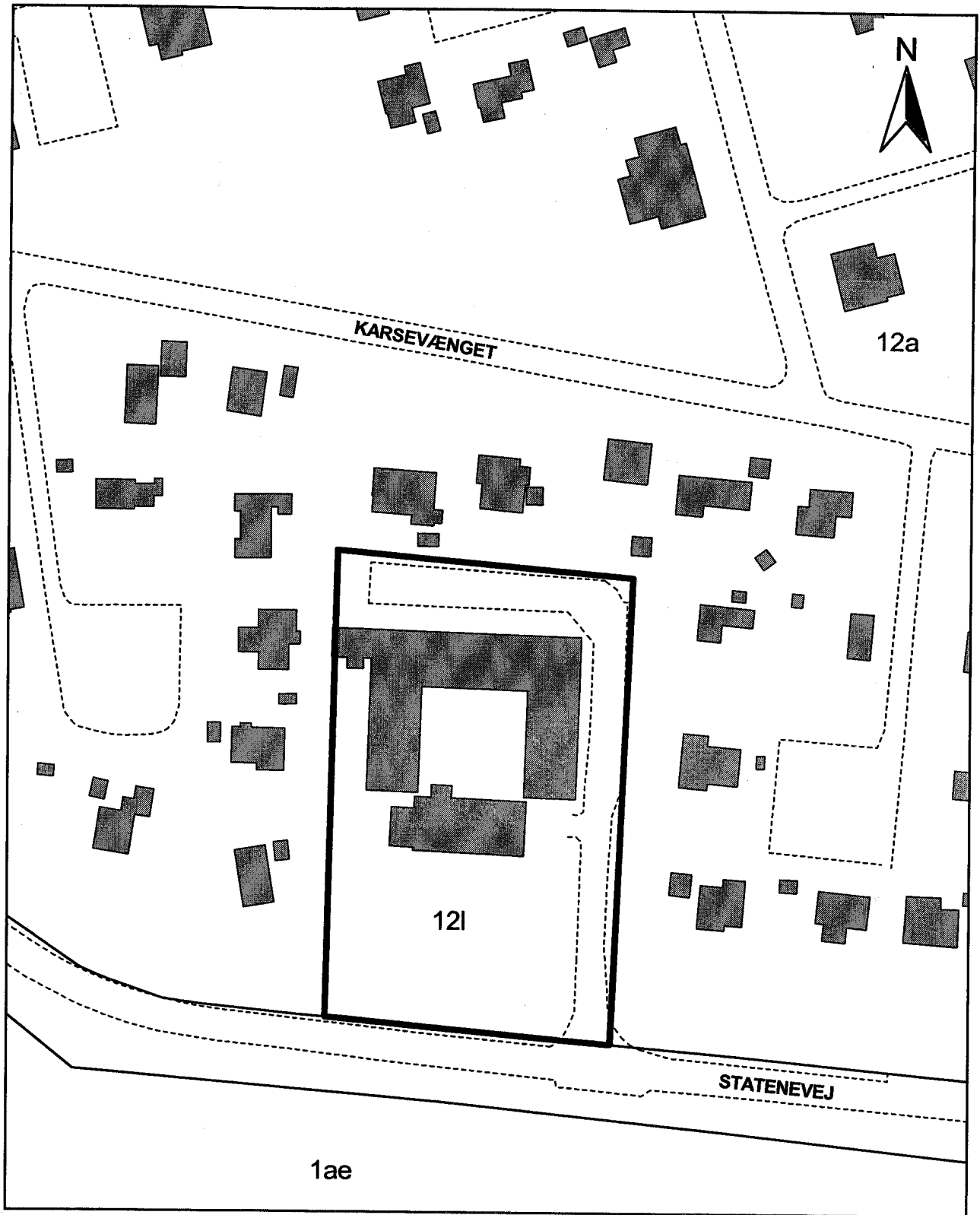
- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål: Børneinstitution, fritidsklub og mødevirksomhed, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området,
- b. at der gives mulighed for et mindre dyrehold indenfor området af heste, ponyer, geder, kaniner m.v., i et omfang, der ikke giver gener for omgivelserne, (*fodnote*)
- c. at ejendommen ikke bebygges yderligere,
- d. at det eksisterende gårdanlæg og karakteristiske træer bevares,
- e. at parkering finder sted indenfor ejendommens område,
- f. at friarealers benyttelse og hegning af området tilpasses omgivelserne og udformes på en harmonisk måde.






Fodnote:

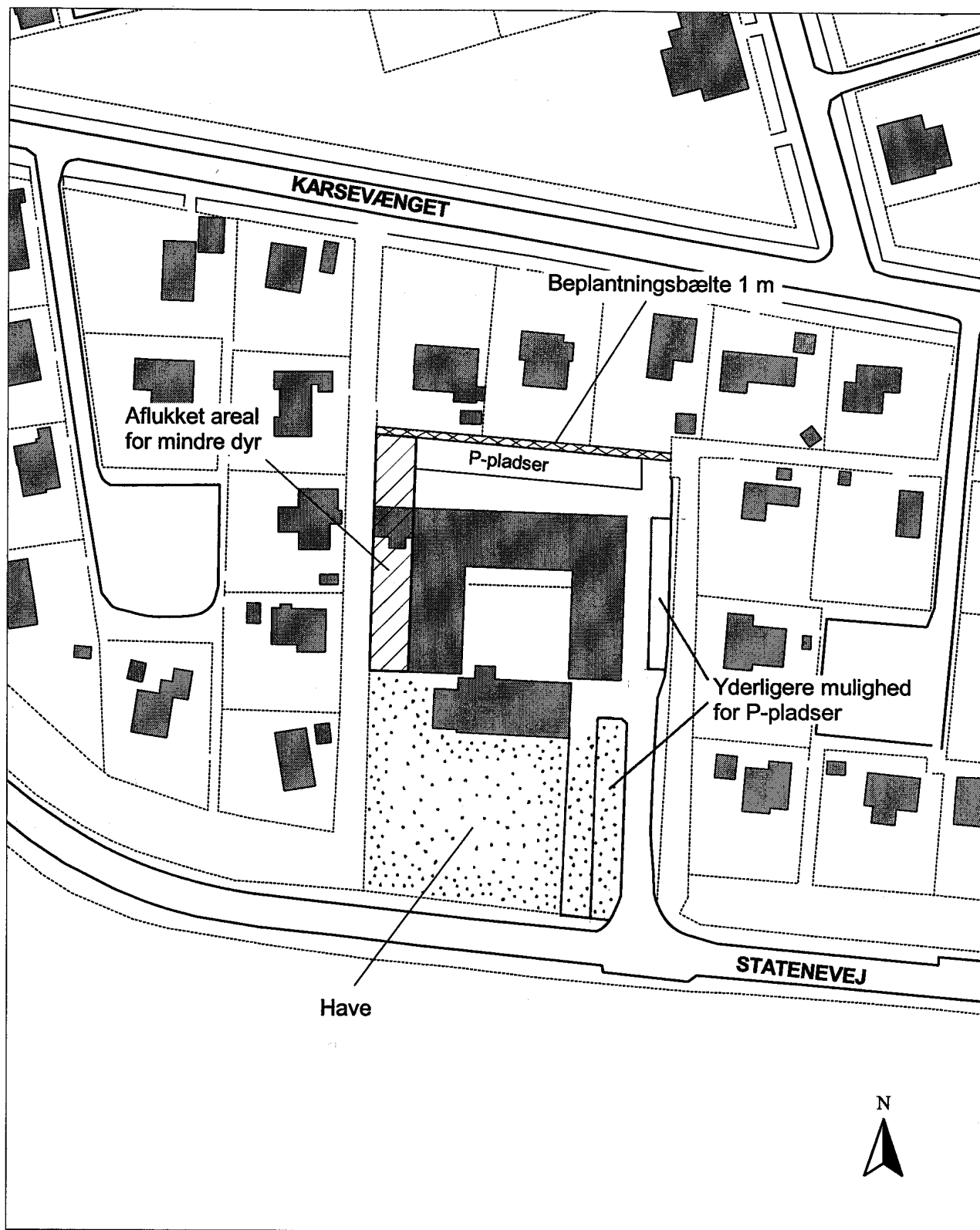
Jfr. den til enhver tid gældende husdyrgødningsbekendtgørelse, om opbevaring og udbringning af gødning.

Grundet det lille jordtilliggende skal der i henhold til lovgivningen indgås skriftlig 5 årig aftale om bortkørsel af gødningen, såfremt antallet af dyreenheder (DE) overstiger arealkravet for husdyrhold.

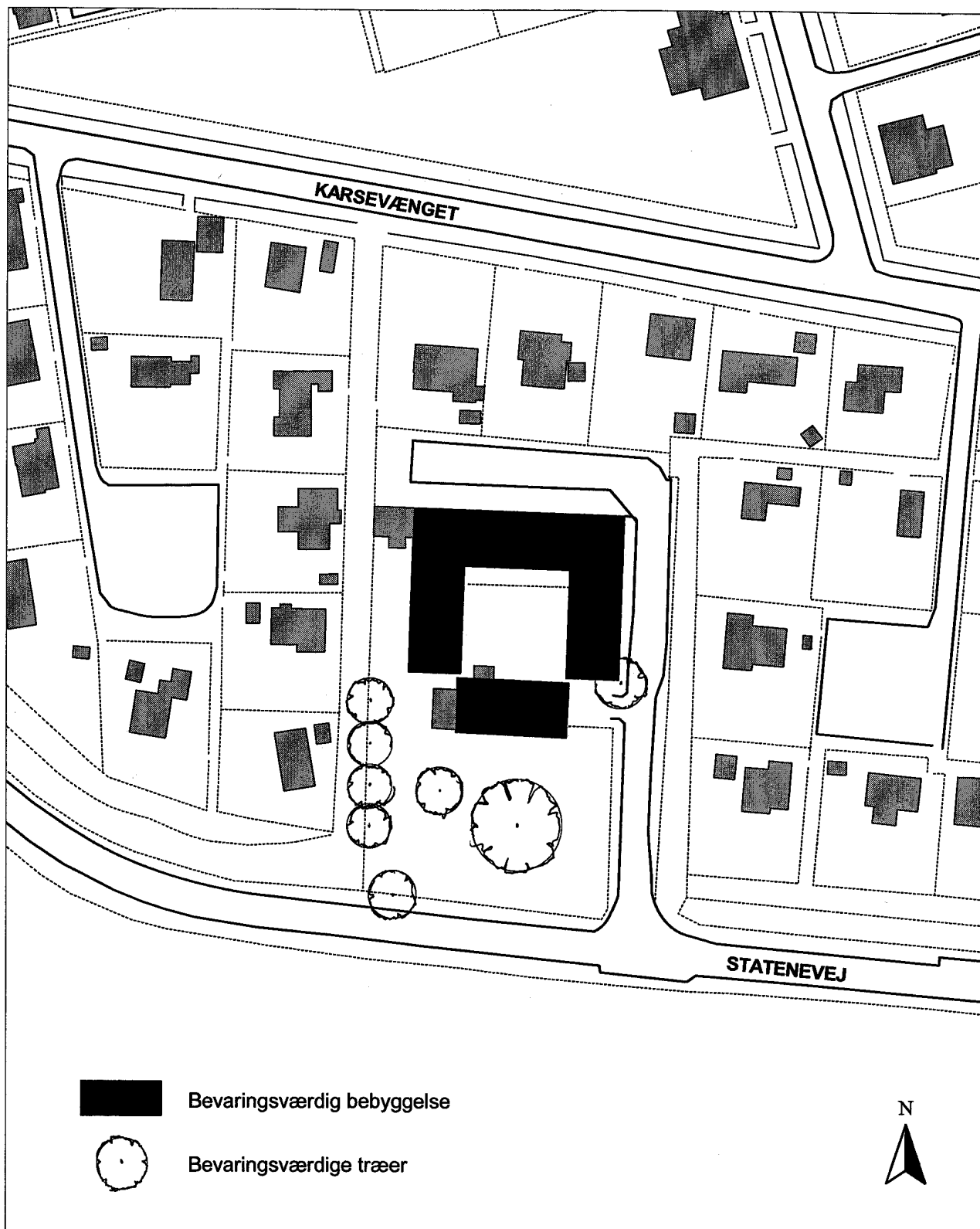


-  Lokalplan grænse
-  Matrikel skel
-  Veje

LOKALPLAN EL 1	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Sandkjærsgård	
Matrikelkort	
Dato: 16.4.2002	Mål: 1:1000



LOKALPLAN EL 1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Sandkjærsgård	
Arealanvendelse	
Dato: 15.5.2002	Mål: 1:1000



LOKALPLAN EL 1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Sandkjærsgård	
Bevaringsværdig bebyggelse og træer	
Dato: 16.4.2002	Mål: 1:1000