

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL4.6

BJERGBAKKEVEJ 31 - 51

JANUAR 2016

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 deklARATIONER, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. 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.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

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 EL4.6

Bjergbakkevej 31-51 i Ejby

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 4
Lokalplanens indhold	side 4
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 8
Tilladelser fra andre myndigheder	side 10
Miljøscreening	side 10
Byøkologi og ressourcer	side 11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 12
2. Lokalplanens område	side 12
3. Områdets anvendelse	side 12
4. Udstykninger	side 13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 14
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 15
9. Klimasikring	side 15
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 17
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 17
12. Lokalplanens retsvirkninger	side 17
Vedtagelsespåtegning	side 18

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Grundejerforeningen Ligusterhaven har søgt om at få ændret anvendelsen af grundejerforeningens grønne område matr. nr. 11 ah Ejby By, Glostrup til en parcelhusgrund. Det grønne område er ca. 1.500 m² stort og ligger på Bjergbakkevej 31 i Ejby og indeholder udover det grønne område en sti til det bagvedliggende grønne område matr. nr. 11 ap, Ejby By, Glostrup.

Glostrup Kommune har den 21. marts 2012 behandlet grundejerforeningens ansøgning og givet tilladelse til at grunden kan bruges til et parcelhus under forudsætning af:

- at ca. 10 meter af åen rørlægges for grundejerforeningens regning, og
- at der tinglyses vejret til del af matr. nr. 11 ah Ejby også for grundejerforeningens regning.



Stien over det grønne område

Den eksisterende adgang til Bjergbakkevej 31 giver ikke plads til både en sti og en vejadgang. Grundejerforeningen har derfor søgt om at rørlægge 10 meter af den kommunale grøft, der løber umiddelbart syd for grunden matr. nr. 11 ah Ejby By, Glostrup. Derved kan der skabes en trafiksikker vejgang til både parcelhuset og stien. Rørlægning af grøften og tinglysning af deklaration om stiadgang skal ske på grundejerforeningen regning.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et mindre parcelhuskvarter bestående af 10 ejendomme, et grønt område og et beplantningsbælte langs Bjergbakkevej. Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ejby.

Området afgrænses mod nord af Borgmester Munks Alle, mod vest af Bjergbakkevej, mod syd af parcelhuse langs Bjergbakkevej og mod vest af

et større grønt område med fredskovspligt. Alle ejendomme har adresse til Bjergbakkevej og er med i Ligusterhavens Grundejerforening.

Husene er opført i begyndelsen af 1970'erne og består dels af 1 planhuse og dels af huse med udnyttet tagetager. Området fremstår meget blandet, med en del til- og ombygninger.



Lokalplanområdet set fra Bjergbakkevej

Otte ud af de 10 ejendomme har udkørsel til en af de to stikvej, der er i området. Stikvejene er udformet som et torv med fælles parkering. De 2 sydligste ejendomme har direkte udkørsel til Bjergbakkevej. Den nye ejendom vil også få direkte udkørsel til Bjergbakkevej.

Grundejerforeningens grønne område er ca. 1.500 m² stort og er den sydligst grund i grundejerforeningen. Det grønne område fremstår i dag som et vildnis med selvsåede træer. Langs grundens sydlige skel løber en sti og en grøft. Stien forbinder Bjergbakkevej med det bagvedliggende grønne område. Det bagvedliggende grønne område er en del af et større grønt område, der støder op til kolonihaveområderne i Ejby.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for at det grønne område matr. nr. 11ah, Ejby By, Glostrup kan anvendes til et parcelhus samt at fastholde stiadgangen til det bagved liggende grønne område matr. 11 ap Ejby By, Glostrup. Derudover fastsættes en række overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, herunder placering af carporte, krav om anlæg af parkering på egen grund ved større tilbygninger eller ny bebyggelse samt hegning for at området forsat fremstår attraktiv, åbent og grønt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse: parcelhuse og åbner mulighed for at grundejerforeningens grønne område matr. nr. 11ah, Ejby By Glostrup kan bruges til en parcelhusbebyggelse, såfremt der etable-

res en 4 meter bred vejadgang til parcelhuset og en 2 meter bred stiadgang til det bagvedliggende grønne område. Af trafiksikkerhedsmæssige årsager skal vej og sti adskilles. Dele af grøften skal rørlægges for at skabe en tilstrækkelig bred og dermed sikker vej- og stiadgang til dels parcelhusbebyggelsen og dels til stien.

Lokalplanen fastsætter samtidig retningslinjer for opførelse og placering af ny bebyggelse, herunder carporte, solceller mv., bestemmelser om hegning, nedsvivning af regnvand, parkering på egen grund samt forbud mod parkering af større køretøjer indenfor lokalplanområdet. Ved opførelse af ny bebyggelse eller større tilbygninger stilles der krav om etablering af 2 p-pladser på egen grund.



Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Bjergbakkevej og 2 mindre private fællesveje fra Bjergbakkevej. Den nye ejendom på Bjergbakkevej 31 vil ligesom Bjergbakkevej 33 og 35 få direkte adgang til Bjergbakkevej.

Parkeringsforhold

Ved større tilbygninger eller opførelse af ny bebyggelse skal der anlægges parkering på egen grund svarende til 2 parkeringspladser.

I henhold til Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at parkerer større biler på vejene indenfor lokalplanens område fra kl. 19.00-07.00. I forlængelse heraf forbyder lokalplanen parkering af lastbiler og andre større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg på grunde omfattet af lokalplanen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet i øjeblikket forsynes med naturgas.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Kloakering

Området er separat kloakeret med afløb til Bjergbakkevej. Ny bebyggelse skal ligeledes separat kloakeres.

Klimasikring

Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse udføres på en klimasikker måde. Dette gøres ved at der, efter lokalplanens vedtagelse, stilles særlige krav til afledning af regnvand til de offentlige ledninger ved følgende bygge- og anlægsaktiviteter:

- Alt nybyggeri på bar grund eller hvor grunden i al væsentlighed ryddes
- Alle tilbygninger, hvor der etableres afvanding
- Alle nye befæstede arealer, hvor der afvandes til offentlig kloak
- Alle omlægninger af befæstede arealer, der er afvandet til offentlig kloak
- Alle renoveringer af tagbrønde, omfangsdræn, kloakledninger etc.

Lokalplanens krav til afledning er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 samt Klimatilpasningsplan 2013 for Glostrup Kommune.

Klimatilpasningsplan 2013 primære formål er at sikre de offentlige kloakledninger mod ekstraordinært store vandmængder i forbindelse med skybrud. Hvis kloakken flyder over, går det ud over de ejendomme, der ligger i lavninger i terrænet eller på steder, hvor kloakken har særligt svært ved at følge med.

Kloakken kan sikres mod den voldsomste spidsbelastning ved at mest muligt af nedbøren under et skybrud bremses og opholdes hvor det falder (på de enkelte ejendomme) længe nok til at spidsbelastningen i kloaknettet er fladet ud. Ligeledes kan regnvandet søges nedsivet på den enkelte ejendom – se afsnittet om grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand.

Klimasikring af regnvandsafledningen fra den enkelte ejendom kan opnås gennem etablering af en vandbremse i regnvandsledningen i kombination med en faskine, der kan opholde vandet den tid det tager for det at løbe gennem vandbremsen. En vandbremse kan udføres på mange måder, men kan være en drosselledning bestående af et kort stykke rør med en lille diameter hvor vandet kun kan flyde med et lille flow.

Størrelsen af vandbremsen på en ejendoms stikledning vil afhænge af ejendommens bruttogrundareal. For separatkloakerede parcelhusområder gælder at der maksimalt må afledes 31 L regnvand pr. sekund pr. ha. grundareal. Svarende til maksimalt ca. 2,5 L i sekundet fra en grund på 800 m². Dette maksimum svarer til den afløbsret, der er fastlagt i de hidtidige afløbskoefficienter for de forskellige områder i kommunen (0,28 for et villaområde/åben-lavt boligområde).

Når der sikres et maksimalt udløb til den offentlige kloak, er det samtidig nødvendigt, at sikre mulighed for at en tilstrækkelig stor nedbørsmængde kan opmagasineres bag det droslede udløb. Mængden af vand der skal op-

holdes er afhængig af hvor stor en del af ejendommens befæstede og bebyggede arealer, der afledes til offentlig kloak.

Mængden af regn der skal kunne forsinkes er fastlagt som en bestemmelse i denne lokalplan ud fra befæstelsesgraden på ejendommen. Sammenhængen mellem befæstet areal og krav til forsinkelse fremgår af skemaet under pkt. 9. Bemærk, at der ikke må afledes nedbør til offentlig kloak fra mere end 40 % af bruttogrundarealet – se afsnittet om grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand.

Et forsinkelses- eller nedsivningsanlæg skal forsynes med overløb så nedbørsmængder større end forsinkelseskapaciteten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapaciteten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapacitet i kloakken, det er derfor tilstrækkeligt, at der sikres overløb i terræn til offentligt vejareal.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden forventes at være lettere forurenet. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening skal Glostrup Kommune kontaktes.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor NFI-området, der er område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen krav om at der maks. må afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak.

Den andel af tagoverflader og belagte arealer, der ligger ud over 40 % af grundens areal skal afvandes til faskiner, regnbede, damme eller lignende.

Dette krav er sikret for at mest muligt nedbør kan nå gennem jordlagene ned til grundvandet. Erfaringsvist bliver haver omkring parcelhuse befæstet i ret omfattende grad. Ved at sikre foranstaltninger til nedsivning kompenseres for den lukkede overflade.

Kravet om maksimal afledning er som regel opretholdt ved sædvanlige terrasser idet disse normalt ikke afvandes til kloak, men ved fald bort fra bebyggelse til bede eller plænearealer. Derimod kan der ved anlæg af indkørsler og belagte adgangsforhold ske afvanding til omfangsdræn eller afløbsriste. I disse tilfælde er det vigtigt at sikre at den rette mængde vand har mulighed for at sive ned i jorden.

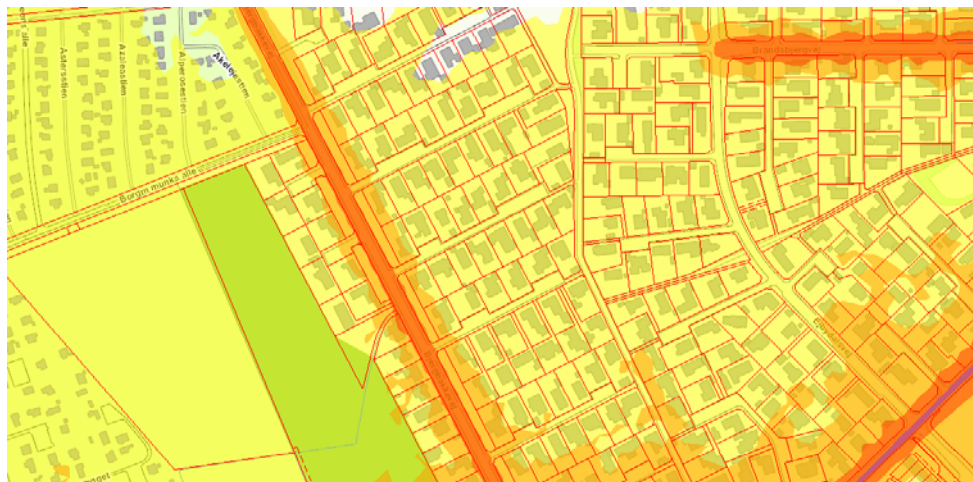
Under alle omstændigheder er det en fordel at holde så stor en andel af grundens areal ubefæstet for derved at sikre de bedste muligheder for ned-

sivning, men det er ikke et krav at der kun er befæstet/bebygget 40 % af grundens areal.

Se i øvrigt afsnittet om klimasikring angående forsinket afledning af regnvand til kloaksystemet.

Støj

Bjergbakkevej løber i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Det fremgår af nedenstående støj kortlægning at lokalplanområdet kun i mindre grad påvirkes af vejstøj.



Lys gul 55 dB(A) og mørk orange 60dB(A)(2012, Lden1,5 m)

Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer skal mv. skal placeres således at de vejledende grænseværdier på 58 dB(A) for udendørs opholdsarealer overholdes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Lokalplan EL4.6 er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, da området er udlagt til tæt – lav boligbebyggelse.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde EB04 - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025.



For område EB04 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.	EB04
Områdenavn	Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej
Generel anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Åben-lav boliger
Områdets anvendelse	Åben-lav boliger Der kan indenfor områder opføres eller indrettes kollektive anlæg som fx børneinstitutioner o.l.
Zone	Byzone
Grundstørrelse	Min. 800 m ²
Max. højde	8.5 m
Max. antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
Bebyggelsesprocent på grund	30
Notat	Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt E4 for et område nord for Vestskoven og vest for Ring B3 fra 1970 og byplanvedtægt E4 med tillæg 1- Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B3 ligeledes fra 1970. Byplanvedtægt E4 og byplanvedtægt E4 med tillæg 1 ophæves for de dele der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Deklaration lyst den 20. juni 1970 - Dok om grundejerforening mv. samt anlæg og vedligeholdelse af grønne områder mv. dækker hele lokalplanområdet og er tinglyst på alle ejendomme i Ligusterhavens Grundejerforeningen. DeklARATIONEN er på visse punkter i konflikt med lokalplanen. De dele der er i konflikt med lokalplanen skal aflyses inden matr. nr. 11 ah, Ejby By, Glostrup, Bjergbakkevej 31 kan anvendes til parcelhusbebyggelse.

Byggelinjer

Eksisterende byggelinje langs Bjergbakkevej i Byplanvedtægt E4.1 fastholdes for at få et ensartet placering af bebyggelsen langs Bjergbakkevej.

Matr. nr. 11ah Ejby By, Glostrup, Bjergbakkevej 31, er omfattet af skovbyggelinje, fra fredskovsareal på matr. nr. 11ap Ejby By, Glostrup.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes .

Tilladelser fra andre myndigheder

Vandløbsmyndigheden skal give tilladelse til rørlægning af grøften på matr. nr. 11 ap Ejby By, Glostrup, inden grøften kan rørlægges. Hørring af rørlægningen vil ske efter endelig vedtagelse af lokalplanen.

Matr. nr. 11ah Ejby By, Glostrup, Bjergbakkevej 31 er omfattet af skovbyggelinje. Grunden kan ikke bebygges før der er givet en dispensation fra skovbyggelinjen. Øvrige ejendomme indenfor lokalplanområde er opført inden der er kommet fredskovspligt på matr. nr. 11 ap. Ejby By, Glostrup og er blevet fritaget for skovbyggelinje. Glostrup Kommune er myndighed for skovbyggelinjer i byzone. Bjergbakkevej 31 fremtræder i dag som et hul i rækken af parcelhusbebyggelse langs Bjergbakkevej. Eksisterende sti til det bagvedliggende grønne område bibeholdes, men forlægges delvist over rørlagt grøft. Ny bebyggelse på Bjergbakkevej 31 skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Dispensationen fra skovbyggelinjen har været i høringen samtidig med høringen af lokalplanforslaget. Der er ikke kommet indsigelser til dispensationen. Dispensationen er gældende i 3 år fra offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan EL.4.6 – Bjergbakkevej 3-51 den X. januar 2016. Såfremt Bjergbakkevej 31 ikke er bygget indenfor denne periode vil kræve ny dispensation.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Byøkologi og ressourcer

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 EL4.6

Bjergbakkevej 31-51 i Ejby

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at åbne mulighed for at matr. nr. 11ah, Ejby By, Glostrup, kan bruges til åben-lav boligbebyggelse,
- at der etableres en sti over matr. nr. 11 ah Ejby By, Glostrup til det grønne område matr. nr. 11ap, Ejby By, Glostrup,
- at det grønne element indenfor lokalplanområdet bevares, så området fremstår med et attraktiv, åbent og grønt vejbillede, og
- at ny bebyggelse klimasikres.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 11z, 11æ, 11ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11az, 11ay, 11aæ, samt del af 11ap alle Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. december 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Nye boliger skal være helårsboliger.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på boliger/ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden ejes og drives af den, der ejer og bebor ejendommen,

- at der opretholdes en, efter kommunalbestyrelsens vurdering, funktionsdygtig bolig af en rimelig størrelse i forhold til ejendommens beboelsesareal,
- at der ud over ejeren kun må være en ansat med arbejdsplads i erhvervsdelen,
- at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at al parkering vedrørende ejendommen sker på egen grund,
- at eventuel skiltning vedrørende erhvervsdelen kun må udføres i et omfang som almindelig navneskiltning for beboere,
- at erhvervstilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der efter kommunalbestyrelsens vurdering, modtages væsentlige klager over røg, støj, lugt, rod, eller den på en anden måde giver ulemper for kvarteret eller omboende.

3.4 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

4. Udstykninger

- 4.1** Indenfor lokalplanområdet skal ejendomme, der ikke er udlagt til vej eller grønne områder, have en minimums grundstørrelse på 800 m².
- 4.2** Der kan foretages arealoverførsler mellem 2 eller flere ejendomme, såfremt de involverede ejendomme efter arealoverførslen har en minimums størrelse på 800 m².

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Ved opførelse af ny bebyggelse, tilbygninger over 20 m² eller lignende skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.
- 5.2** Vejadgangen til matr. nr. 11 ah, Ejby By, Glostrup, skal udlægges i en bredde af minimum 4 meter.
- 5.3** Stien mellem Bjergbakkevej og det bagvedliggende grønne område matr. nr. 11 ap, Ejby By, Glostrup skal udlægges med en bredde af min. 2 meter.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
- 6.2** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tageetage og en højde på max. 7,5 meter.
- 6.3** Ny bebyggelse langs Bjergbakkevej skal placeres udenfor byggelinje vist på kortbilag 1.
- 6.4** Carporte skal placeres med tagudhængen mindst 0,5 meter fra vejskel. Øvrige konstruktioner samt støttestolper skal placeres mindst 1,5 meter fra vejskel.
- 6.5** Ny bebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier for støj overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Ydermure skal fremstå som blank mur i gule mursten eller som pudsede facader i gule eller sandfarvede farver. Dele af facaden må udføres i træværk eller lignende. Tilbygninger må opføres i samme farver og materialer som eksisterende bygninger eller i træbeklædning der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.
- 7.2** Tage skal opføres som saddeltag i mørkegrå eller sorte farver i materialer som skiffer, tegl, betontegl og lignende. Tage må ikke være til gene for nabobebyggelse med refleksion og lignende.
- 7.3** Vinduer eller ovenlys i tagflader skal i princippet udføres som enkelt siddende tagvinduer. Vinduer eller ovenlys må sammenbygges 2 og 2, men skal have en afstand på minimum 0,5 m til andre vinduer eller ovenlys. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.”
- 7.4** Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere at siderne ikke må være i glas.
- 7.5** Carporte skal opføres i lette materialer, f.eks. tagpap, stål eller træ, der harmonerer med hovedhuset og skal være åbne på mindst 2 sider. Tage på carporte skal være flade med en hældning på under 15 grader, buede eller være saddeltag med samme hældning og tagemateriale som hovedhuset.
- 7.6** Solenergianlæg skal placeres så de tager størst mulig hensyn til husets arkitektur og vinduers placering og må ikke være til gene for nabobebyggelsen med refleksion o.l. Placeringen skal ske efter Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg

7.7 Der må ikke opsættes udendørs antenner eller paraboler på fritstående master over 3 meter. Der må ikke opsættes paraboler på facade mod vej eller fritstående master mod vej.

7.8 Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Hegn mod Bjergbakkevej skal være levende hegn, i form af hæk eller lignende i en højde af max. 180 m.

8.2 Hegn mod stikvejene til Bjergbakkevej skal være levende hegn, i form af hæk eller lignende i en højde af max. 180 m. eller fast hegn i en højde af max. 1,10 meter.

8.3 Øvrige hegn kan være levende hegn eller fast hegn efter hegnslovens regler.

8.4 Det grønne beplantningsbælte langs Bjergbakkevej må ikke bebygges.

8.5 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

8.6 Opklodsede både på grunden må maks. være 180 cm i højde fra jorden inkl. mast. Denne højde kan dog øges med et tillæg svarende til bådens afstand til skel.

8.7 Campingvogne skal placeres bag hækbeplantning og må kun opbevares på de ubebyggede arealer såfremt campingvognen ikke skæmmer vejbilledet eller er til gene for naboerne.

8.8 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.

9. Klimasikring

9.1 Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygninger til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

9.2 Udløb til regnvandskloakken skal neddrosles så der sikres en maksimal afstrømning på 31 L/sek. pr. ha. grundareal. Ved etablering af byggeri jf. pkt. 9.5 skal neddrosling etableres umiddelbart inden udløb i offentlig regnvandsledning sådan, at hele ejendommen omfattes af det regulerede afløb. Ved etablering af byggeri og anlægsopgaver jf. pkt. 9.6 og 9.7 skal neddrosling etableres i forbindelse med den afløbsledning, der fører regnvand væk

fra de omfattede bygningsdele og befæstelser. Der skal være tilstrækkelig forsinkelseskapacitet jf. tabellen i pkt. 9.5, bag et neddroset afløb.

- 9.3 Tagvand samt vand fra belagte arealer der skal afledes til offentlig kloak skal forsinkes (søges nedsivet) i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og bede i terræn på den enkelte ejendom. Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens brutto areal til offentlig kloak.

Note: *Såfremt ejendommens samlede befæstede arealer (tagoverflade + belægninger) overskrider 40 % af grundarealet, kan der med fordel etableres regnbede eller faskiner til at aftage nedbøren fra de arealer, der ikke afledes til offentlig kloak. På den måde undgås at haven oversvømmes, når der kommer store nedbørsmængder. Der kan som en tommelfingeregel regnes med at være behov for ca. 1 m³ regnmagasin pr. 40 m² belagt areal. Faskiner kan etableres under det belagte areal så længe der holdes 5 m afstand til bebyggelse.*

- 9.4 Faskiner må udformes med henblik på nedsivning, hvor der er mulighed for dette. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter jf. pkt. 9.3, skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløbsbrønd i forbindelse med en neddroset ledning eller som overløb i terræn til offentlig vej. Det skal sikres, at et overløb ikke vil kunne skade omkringliggende ejendomme.

- 9.5 Forsinkelsesfaciliteter jf. pkt. 9.3, skal i forbindelse med nybygning eller tilbygning, der udvider det bebyggede areal med mere end 50 %, dimensioneres til at kunne håndtere alt regnvand fra afvandede arealer på ejendommen og skal som del af det klimatilpassede kloaksystem minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Andel afvandede arealer	Forsinkelseskapacitet/m ³
0,20	10
0,25	15
0,30	23
0,35	31
0,40	38

Andel afvandede arealer er andelen af grundarealet, hvorfra der afledes regnvand til den offentlige kloak. Ved andele i intervaller mellem de viste må interpoleres.

Note: *Forsinkelseskapaciteten er vist pr. ha. grundareal. Ved en grundstørrelse på 800 m² og en andel afvandede arealer på 0,35 vil der således som eksempel skulle etableres ca. 2,5 m³ forsinkelseskapacitet på ejendommen.*

- 9.6 I forbindelse med tilbygning, der udvider det bebyggede areal med indtil 50 % eller ved ny-/ eller omlægning af belagte arealer, må forsinkelsesfaciliteter dimensioneres ud fra den ændring i andel afvandede arealer jf. pkt. 9.5, pkt. som bliver resultatet.

Note: *Svarende til at hvis det afvandede areal med en mindre tilbygning øges fra 0,30 til 0,35, vil der skulle etableres 8 m³ forsinkelseskapacitet pr. ha. grundareal.*

9.7 I forbindelse med renovering af afløbsledninger, tagbrønde etc. skal der etableres forsinkelsesfaciliteter dimensioneret ud fra den andel afvandede arealer jf. pkt. 9.5, som er afvandet gennem de berørte ledninger.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- det nødvendige antal parkeringspladser er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.1,
- at ny bebyggelse er klimasikret i henhold til pkt. 9.1 til pkt. 9.7.

Ny bebyggelse på matr. nr. 11 ah, Ejby By, Glostrup må udover ovenstående heller ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- at vandløbsmyndighederne har givet tilladelse til at rørlægge del af grøft på matr. nr. 11ap Ejby By, Glostrup,
- at der er anlagt sti over matr. nr. 11ap og 11ah, Ejby By, Glostrup til det grønne område på matr. nr. 11 ap Ejby By, Glostrup,
- at der er givet dispensation fra skovbyggelinjen til bebyggelse på matr. nr. 11 ah Ejby By, Glostrup.

11. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Dele af deklARATION lYST den 20. juni 1970 skal aflyses delvist inden matr. nr. 11 ah, Bjergbakkevej 31 kan tages i brug til parcelhusbebyggelse.

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. Videgående 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.

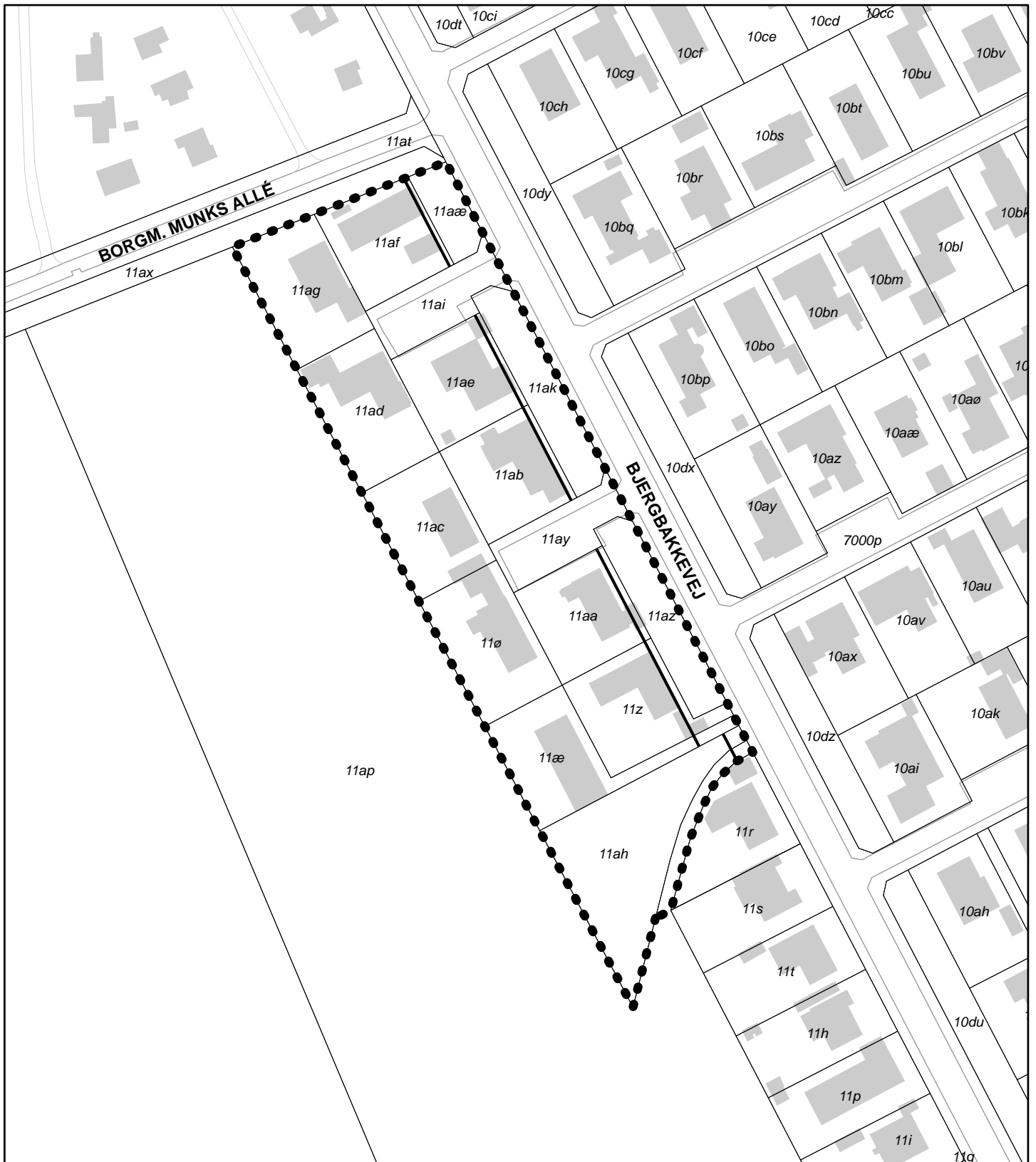
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 9. december 2015.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 12. januar 2016.



John Engelhardt
Borgmester



Copyright Geodatastyrelsen

0 25 50 100 Meters

-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Bygning tag
-  Byggelinje

LOKALPLAN EL4.6	Bilag 1
Bjergbakkevej 31-51	
Lokalplanens område	
Dato: 21.05.2015	Mål: 1:1500