

LOKALPLAN EL 9
GLOSTRUP KOMMUNE

DEL AF EJBY LANDSBY

LOKALPLAN EL 9 FOR DEL AF EJBY LANDSBY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	1
Lokalplanens retsvirkninger	2
Lokalplan EL 9	3
Kortbilag	

INDLEDNING.

Lokalplan EL 9 er vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 8. marts 1983. Det er lokalplanens formål at regulere udbygningen og byfornyelsen i området, således at det eksisterende landsbymiljø bevares.

Lokalplanen skal bl.a. sikre at ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med landsbyens øvrige bebyggelse, at eksisterende træer, hegn m.v. bevares, at ny beplantning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende fysiske miljø, og at et areal forbeholdes til offentlige formål - vandværk og lignende. Endelig har lokalplanen til formål at muliggøre en ophævelse af naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier for hele området ved at fastlægge en række bestemmelser om hegning og byggelinier på de ejendomme, der støder op til Vestskoven.

Lokalplan EL 9 afløser byplanvedtægt E 4 med tillæg nr. 1 og 2 for det område, der er omfattet af lokalplanen. Lokalplanen medtager hovedparten af de tidligere bestemmelser for området og tilføjer en række nye bestemmelser, der bl.a. skal medvirke til at opretholde og udvikle det fysiske miljø i landsbyen. Lokalplanområdet skal i princippet fortsat anvendes til åben og lav boligbebyggelse. I lokalplanen fastlægges en retningsgivende udstykningsplan, der bl.a. søger at bevare de to beboelseshuse på matr.nr. 2 c og 4 i. Endelig sikres der en hensigtsmæssig vejadgang til områdets sydlige del.

Området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke ved dette forhold.

Lokalplanen er - efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af "Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1980 - 92" i mødet den 8. marts 1983 - i overensstemmelse med kommuneplanen og kommunalbestyrelsen har derfor selv kunnet vedtage den endeligt.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter den 16. marts 1983, hvor kommunalbestyrelsen offentligt har bekendtgjort, at lokalplan EL 9 er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN EL 9 FOR DEL AF EJBY LANDSBY.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

1.1. Det er lokalplanens formål

- at regulere udbygningen og byfornyelsen i den sydøstlige del af Ejby landsby,
- at sikre den fortsatte eksistens og udvikling af områdets landsbykarakter,
- at søge at bevare de to beboelseshuse på matr.nr. 2 c og 4 i,
- at sikre at bebyggelse opføres i overensstemmelse med landsbyens øvrige bebyggelse,
- at sikre et areal til offentlige formål - vandværk og lignende,
- at sikre at eksisterende træer, hegn m.v. bevares, og
- at ny beplantning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende fysiske miljø.

Det er endvidere lokalplanens formål at muliggøre en ophævelse af naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier for hele området ved at fastlægge en række bestemmelser, der regulerer naboskabet mellem Vestskoven og de tilstødende ejendomme, og ved at fastlægge, at kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere fra disse bestemmelser før fredningsstyrelsen har givet sin tilladelse.

§ 2. Lokalplanens område.

2.1. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr.:

- 2 b, c
- 4 i
- 31
- 35
- 36 og del af matr.nr.:
- 2 d
- 4 a, f og

37 og offentlige vejarealer, alle af Ejby by, Glostrup samt alle parceller, der efter den 9. november 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Åben og lav boligbebyggelse.

Det på kortbilag 1 med orange farve angivne område er omfattet af paragrafferne fra 3.1.1. til 3.1.6.

3.1.1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

3.1.2. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

3.1.3. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

3.1.4. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.1.5. Uanset foranstående bestemmelser kan der, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive an-

læg til betjening af området samt opføres eller indrettes bebyggelse til rekreative formål med tilknytning til Vestskoven.

3.1.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.2. Offentlige formål.

For det på kortbilag 1 med gul farve angivne område gælder, at det kun må anvendes til offentlige formål - vandværk og lignende.

§ 4. Udstykninger.

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. Vej- og stierforhold.

5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.

Vejen A-B-C i en bredde af 8 m med de fornødne udvidelser til hjørneafskæring, P-plads m.v.

Stien B-D i en bredde af 3 m.

5.2. Der på ikke etableres nogen form for adgang fra den enkelte ejendom til Vestskoven.

5.3. Der må ikke inden for en afstand af 5 m fra skel mod Vestskoven etableres nogen form for bebyggelse eller bygningsværk.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1. Åben og lav boligbebyggelse.

Det til åben og lav boligbebyggelse udlagte område er omfattet af paragrafferne fra 6.1.1. til 6.1.13.

6.1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.1.2. Al nybygning og ombygning af eksisterende bebyggelse må kun finde sted i et omfang og en udformning, der harmonerer med den eksisterende be-

byggelse i landsbyområdet.

- 6.1.3. Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 6.1.4. Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.1.5. Beboelsesbygninger skal opføres som længehuse.
- 6.1.6. Stuegulv må højst ligge 30 cm over terræn.
- 6.1.7. Bygningshøjden må bortset fra gavltrekanter ikke overstige 3 m målt på bygningens ydervæg fra terræn til skæring ved overside af tagdækning. (Bygningsmyndigheden fastlægger de for ejendommene gældende niveauplaner).
- 6.1.8. Forhøjelse af tagrummet ved hjælp af trempel er ikke tilladt. (X)
- 6.1.9. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 48° . Kommunalbestyrelsen kan tillade en fravigelse på $\pm 3^{\circ}$ ved ny bebyggelse og iøvrigt tillade en fravigelse fra denne bestemmelse i forbindelse med eksisterende bebyggelse, såfremt hensynet til bevaring af den eksisterende bebyggelses hovedtræk tilsiger dette.
- 6.1.10. Beboelsesbygninger må kun opføres med deres længderetning vinkelret på eller parallelt med adgangsvejen.
- 6.1.11. Inden for det på kortbilag 2 med skravering angivne område skal beboelsesbygninger opføres i nordskel.
- 6.1.12. Garagen må ikke placeres nærmere vejskel end 6,50 m.
- 6.1.13. Ved disposition af grunden skal der afsættes plads til garage samt mindst 1 parkeringsplads.
- 6.2. Offentligt formål.

Det til offentligt formål udlagte område er omfattet af paragrafferne fra 6.2.1 til 6.2.3.

- (X) Trempel: Lav mur, der opføres mellem det øverste bjælkelag i en bygning og tagværket, for at skaffe forøget plads i loftrummet.

- 6.2.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 6.2.2. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.2.3. På matr.nr. 2 b kan der tillades opført en indtil 30 m høj antennemast.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Al nybygning samt ombygning og ændring af eksisterende bygningers fremtræden må kun finde sted med materialevalg og udformning, der er i god harmoni med den landsbykarakter, som tilsigtes opretholdt.
- 7.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. (X)
- 7.3. Der må ikke finde reklamering og skiltning sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 8. Hegn og beplantning.

- 8.1. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 8.2. Inden for det på kortbilag 2 med skravering angivne område skal hegn i nordskel etableres som mur eller plankeværk i tæt konstruktion.
- 8.3. Hegn i skel mod Vestskoven skal etableres som levende hegn eller som plankeværker af tæt konstruktion i naturfarver.
- 8.4. Af hensyn til den fortsatte eksistens og udvikling af områdets landsbykarakter må eksisterende beplantning af større træer, trægrupper og hegn kun fjernes efter kommunalbestyrelsens godkendelse og må i almindelighed påregnes at skulle erstattes ved genplantning. Ny beplantning af større træer, buske og hegn skal være i overensstemmelse med landsbyens fysiske miljø og må i skel kun bestå af løvfældende hegn, jfr. dog § 8.2. og § 8.3.

(X) Det skal bemærkes, at solfangere kan opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

- § 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.
- 9.1. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmemforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 9.2. Før ny bebyggelse tages i brug på ejendomme, der er omfattet af § 8.3., skal det her nævnte hegn være etableret.
- § 10. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.
- 10.1. Kommunalbestyrelsen kan ikke, før der er opnået tilladelse fra fredningsstyrelsen, dispensere fra de i § 5.2., § 5.3., § 8.3. og § 9.2. nævnte bestemmelser.
- § 11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt.
- 11.1. Den under den 2. september 1970 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. E 4 med tillæg nr. 1, samt det under den 30. november 1976 af Miljøministeriet, Planstyrelsen, godkendte tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. E 4 for et område i Ejby landsby, ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Således vedtaget af Glostrup kommunalbestyrelse i møderne den 12. maj og den 8. september 1981.

P. k. v.

Martin Nielsen
sign.

/
Poul Jørgensen
sign.

Fremlagt for offentligheden fra den 18. november 1981 til den 18. januar 1982 i teknisk forvaltning, Kildevej 7 og på hovedbiblioteket, Kildevældets Alle 5.

P. k. v.

Martin Nielsen
sign.

/
Poul Jørgensen
sign.

Glostrup kommunalbestyrelse har i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) i mødet den 8. marts 1983 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Lokalplanen er, for så vidt angår § 7.2. ændret i forhold til det forslag kommunalbestyrelsen vedtog i møderne den 12. maj og den 8. september 1981, idet den anførte fodnote er tilføjet.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE.

P. k. v.

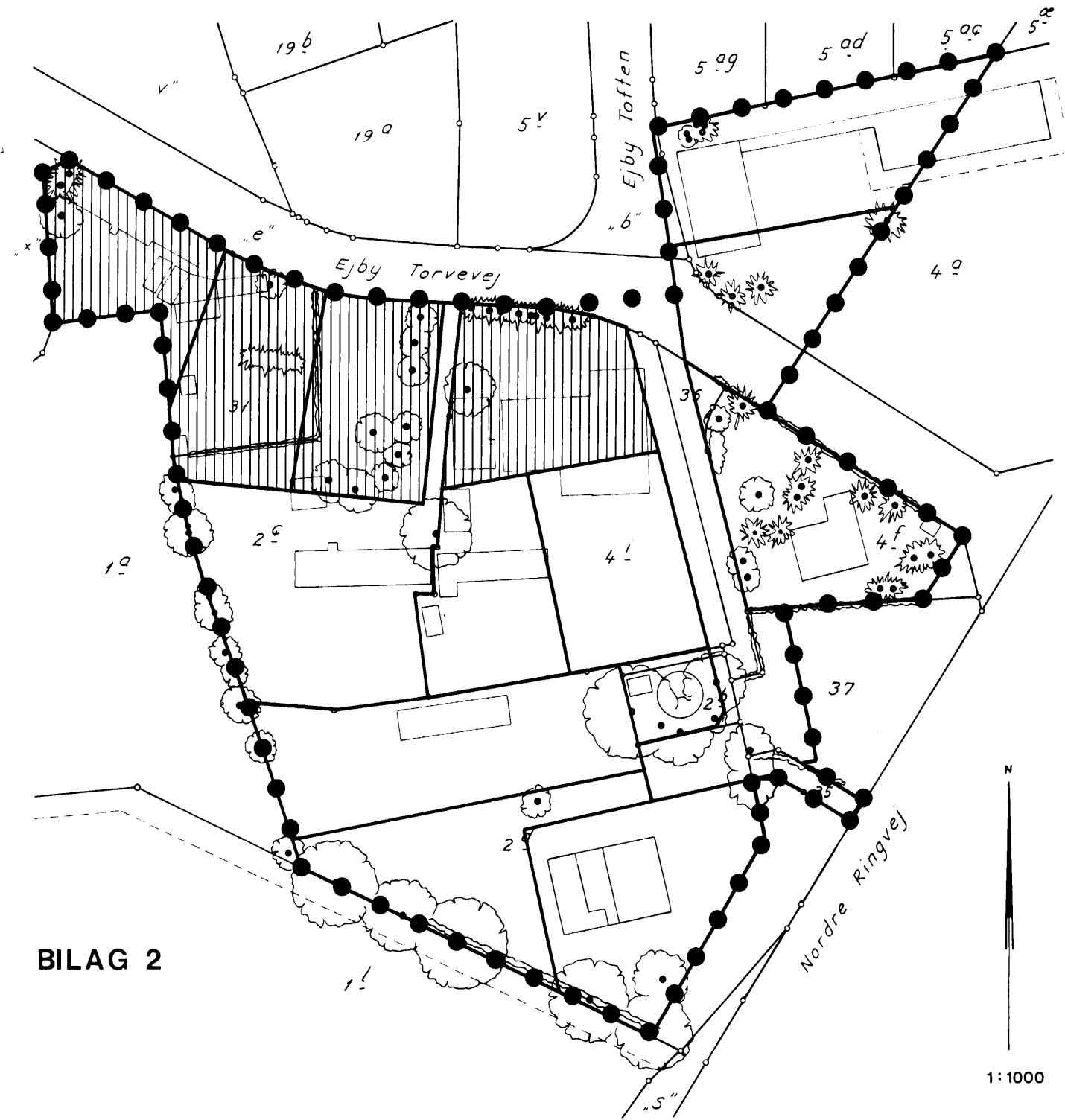
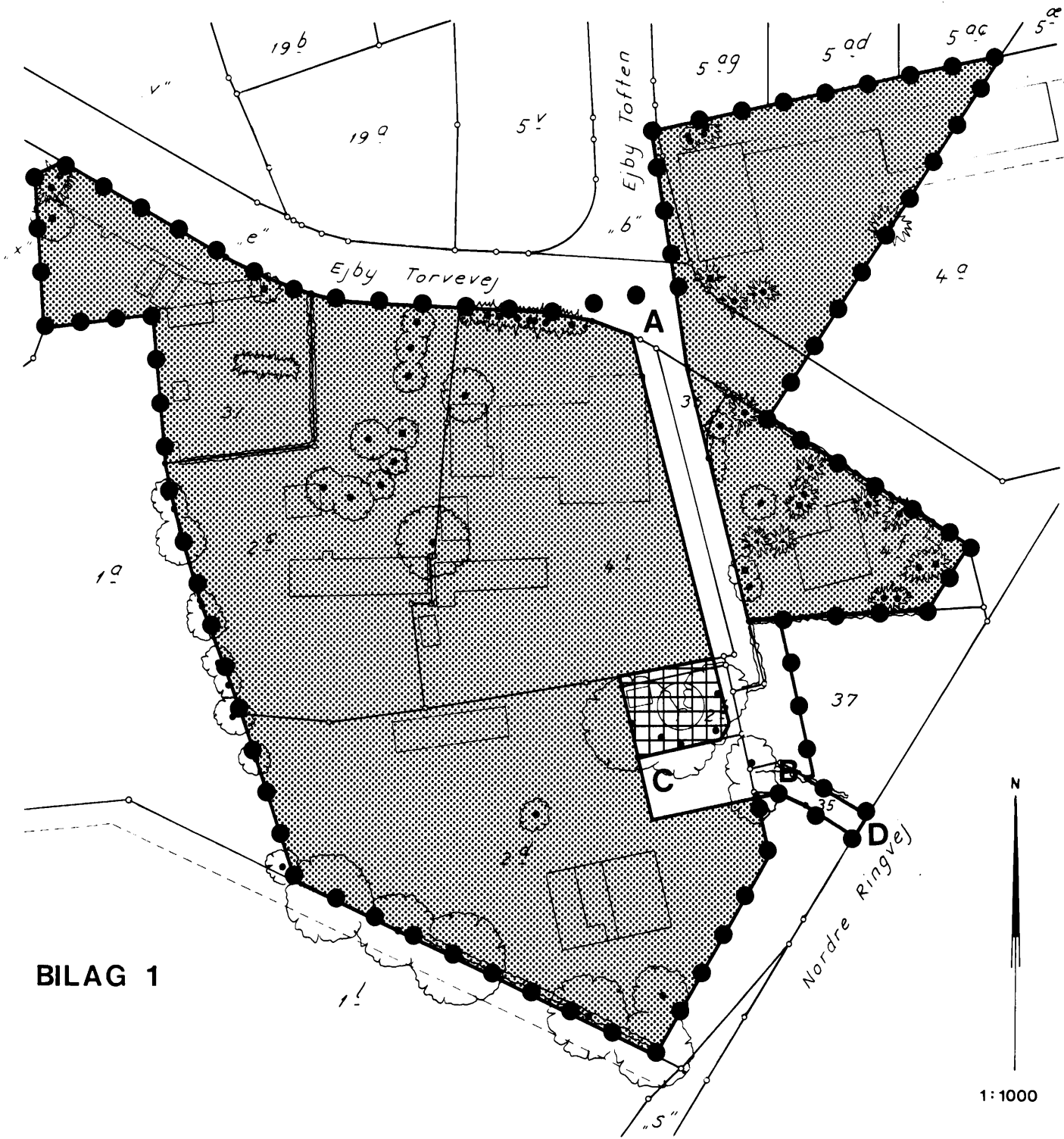
Gunner Larsen
sign.

/

Poul Jørgensen
sign.

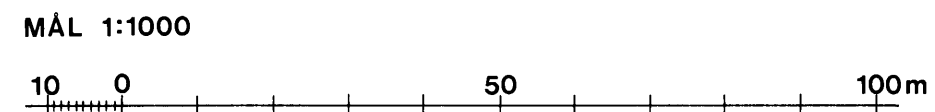
Tinglyst den 25. april 1983.

KORTBILAG TIL LOKALPLAN EL9 FOR DEN SYDØSTLIGE DEL AF EJBY LANDSBY.



BILAG 1

BILAG 2



AREALANVENDELSESPLAN

- ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- ▨ ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE
- ▧ OFFENTLIGT FORMÅL

RETNINGSGIVENDE UDSYKKNINGSPLAN

- ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- ▨ JVF. §§ 6.1.11 OG 8.2