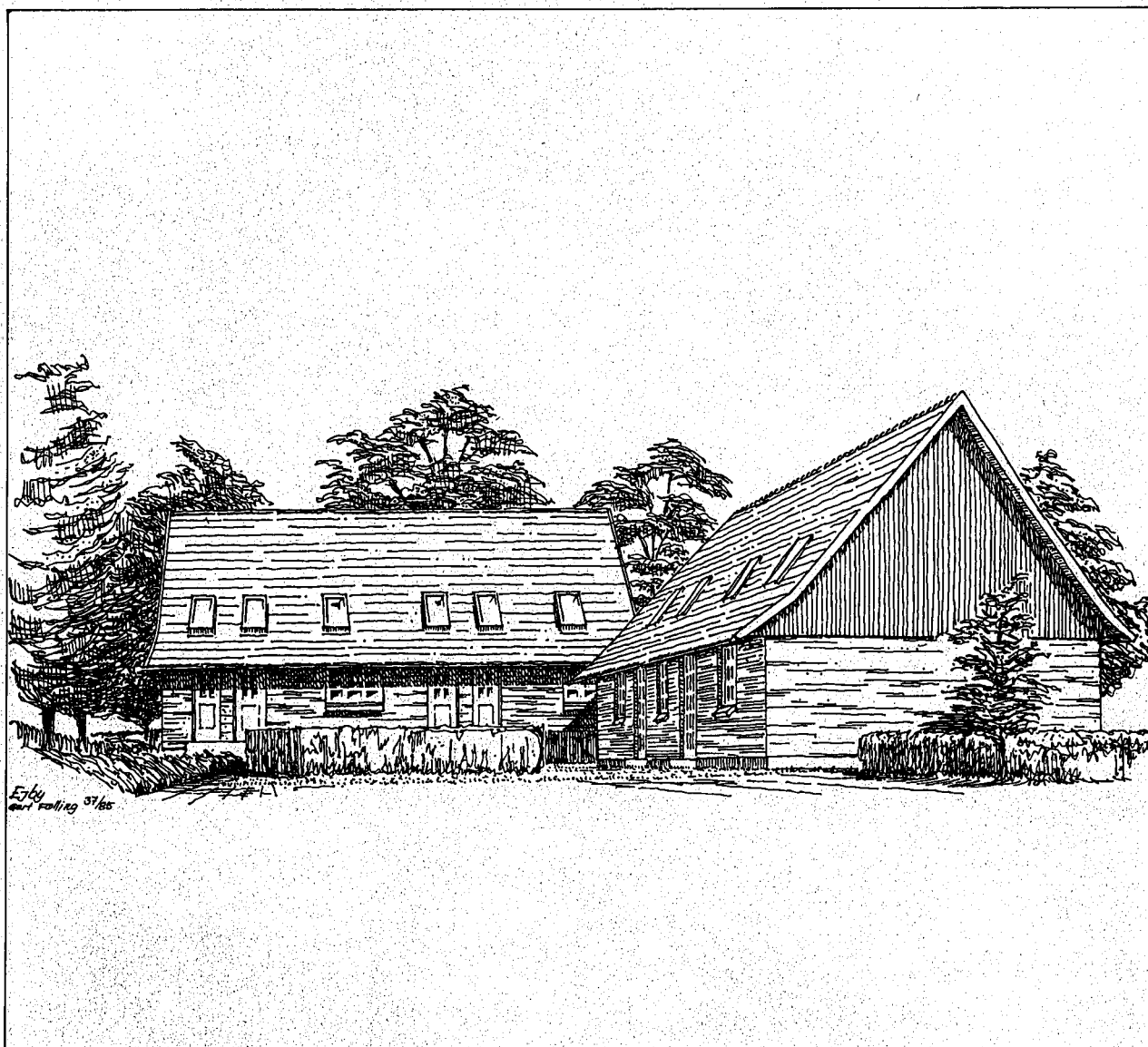
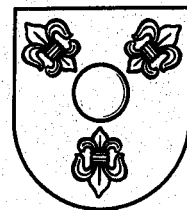


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL 12

FOR EN DEL AF EJBY LANDSBY
(EJBYGÅRD)

LOKALPLAN EL 12 FOR EN DEL AF EJBY LANDSBY.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indledning	1
Lokalplanens retsvirkninger	1
Lokalplan EL 12	2
Kortbilag	

INDLEDNING.

Lokalplan EL 12 er vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 8. januar 1985.

Det er lokalplanens formål at sikre, at området udlægges til boligformål med en tæt lav bebyggelse i tilslutning til gårdrummet i den nu nedrevne firelængede Ejbygård og med bevarelse af den væsentlige del af den værdifulde beplantning, der omgav gården.

Lokalplanen fastlægger bl.a.:

at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 25%, selv om bebyggelsen betegnes som "tæt-lav",

at byggeretten for matr. nr. 1 a fordeles på de enkelte parceller som nærmere anført,

at de enkelte boligparceller med andel af fælles friarealer ikke bliver mindre end 600 m², og

at kørende adgang sker fra Ejby Udlodsvej.

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

I Kommuneplan 1980 - 92 er området udlagt til boligformål og omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde 3. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Miljøministeriet, fredningsstyrelsen, har i brev af den 1. februar 1985 - j.nr. F 245/1-340 - ophævet naturfredningslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter den 16. januar 1985, hvor kommunalbestyrelsen offentligt har bekendtgjort, at lokalplan EL 12 er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Specielt skal det bemærkes, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at lokalplanen heller ikke i sig selv medfører krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser 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 ny lokalplan.

LOKALPLAN EL 12 FOR EN DEL AF EJBY LANDSBY - EJBYGAARD.

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 en del af Ejby landsby, og herunder at sikre, at en boligbebyggelse på det berørte område
- dels opføres i overensstemmelse med det eksisterende fysiske miljø i Ejby landsby,
- dels kan realiseres som et tæt lavt byggeri, og
- dels får vejadgang ad Ejby Udlodsvej.
- § 2. Lokalplanens område.
- 2.1. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 a samt del af matr. nr. 31 og offentlige vejarealer, alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 15. august 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- § 3. Områdets anvendelse.
- 3.1. De på kortbilag 1 med rød farve angivne arealer må for parcellerne 1 - 11's vedkommende kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres tæt lav bebyggelse, jfr. § 7. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig. Parcel nr. 12 og 13 må kun anvendes til fællesformål, herunder fælleshus- og garage for områdets beboere, jfr. § 7.8. og 7.9.
- 3.2. Det på kortbilag 1 med lysegrøn farve angivne areal må kun anvendes til fælles friareal for områdets beboere. Arealet skal anlægges efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- 3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan 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 lign.) 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 de til ejendommen hørende parkeringsarealer.

3.4. Inden for området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator- og vekslerstationer, som er nødvendige for at sikre områdets el-, gas- og varmforsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m og det bebyggede areal ikke er større end 9 m².

§ 4. Udstykninger.

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan, idet de enkelte boligparceller med tillæg af andel i fællesarealer ikke må være mindre end 600 m².

§ 5. Vej- og stiforhold.

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

Vejen A-B udvides mod øst til en bredde af 8 m med den fornødne hjørneafskæring ved Ejby Torvevej.

Vejen B-C i en bredde af 5 m.

Vejen B-D og stien D-E med de på kortbilag 1 viste eksisterende bredder.

Stien a-b udlægges i en bredde af 3 m.

5.2. Kørende adgang til matr. nr. 1 a, Ejby by, Glostrup må kun ske fra Ejby Udlodsvej på strækningen A-B, jfr. kortbilag 1.

5.3. Der må ikke etableres nogen form for adgang fra den enkelte ejendom til Vestskoven.

§ 6. Parkering.

6.1. De på kortbilag 1 med grå tone angivne arealer udlægges til parkeringsformål.

6.2. De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres

dels inden for de på kortbilag 1 med grå tone angivne arealer,

dels i de § 7 angivne garagebygninger på parcel 13.

Der skal indrettes mindst 11 p-pladser hvert sted.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Ny bebyggelse skal opføres samlet og i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3. Stuegulvkote må ikke ligge mere en 30 cm over tilstødende terræn.
- 7.4. Bygninger må ikke opføres med trempel. (1)
- 7.5. Tagene skal være ligebenede sadeltage, og deres vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50° . Tagene skal udføres med tagudhæng eller gesims efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.6. På hver af parcellerne 1-11 kan der opføres en beboelsesbygning med et etageareal på maks. 135 m². Bygningerne skal sammenbygges i skel, som angivet på kortbilag 2.
- 7.7. Kommunalbestyrelsen kan under forudsætning af et fælles projekt for de 11 boligparceller tillade mindre tilbygninger mod parcellernes haveside inden for det i § 7.6. anførte maksimale etageareal.
- 7.8. På parcel 12 kan som vist på kortbilag 2 opføres et fælleshus med et etageareal på min. 135 m² og maks. 265 m².
- 7.9. På parcel 13 kan som vist på kortbilag 2 opføres 2 garagebygninger for 11 biler og med et etageareal på maks. 220 m². Garagebygningerne skal lukkes mod gårdrummet og stien.
- 7.10. Hvis der etableres skorsten skal denne føres op midt i tagrygningen.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Ny bebyggelse skal gives en ensartet udformning, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i landsbyområdet.

(1) Trempel: lav mur, der opføres mellem det øverste bjælkelag i en bygning og tagværket for at skaffe forøget plads i loftsrummet.

- 8.2. Ydervægge skal opføres af teglsten.
- 8.3. Tagene skal dækkes med tagsten i tegl eller beton. (2)
- 8.4. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- § 9. Ubebyggede arealer.
- 9.1. Hegn mod Vestskoven skal etableres som trådhegn suppleret med levende hegn eller som stengærde.
- 9.2. Hegn iøvrigt må kun etableres som levende hegn.
- 9.3. De på kortbilag 1 angivne eksisterende træer må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse og må i almindelighed påregnes at skulle erstattes ved genplantning.
- 9.4. Der må ikke inden for en afstand af 5 m fra Vestskoven etableres nogen form for bebyggelse eller bygningsværk.
- § 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 10.1. Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug skal de i § 3, § 6, § 7 og § 9.1. nævnte fællesarealer, parkeringsarealer, fælleshus, garagebygninger og hegn være etableret.
- 10.2. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- § 11. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.
- 11.1. Kommunalbestyrelsen kan ikke, før der er opnået tilladelse fra Fredningsstyrelsen, dispensere fra de i § 5.3., § 9.1. og § 9.4. nævnte bestemmelser.
- § 12. Grundejerforeninger.
- 12.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for området.
- 12.2. Grundejerforeningen skal forestå etableringen, driften og vedligeholdelsen af de i § 3, § 6 og § 7 nævnte fællesanlæg- og arealer.
- 12.3. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

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

- 12.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- § 13. Ophævelse af ældre lokalplaner.
- 13.1. Den under den 9. oktober 1979 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan EL 7 ophæves. (1)
- 13.2. Det under den 9. marts 1982 af kommunalbestyrelsen vedtagne tillæg nr. 1 til lokalplan EL 7 ophæves. (2)
- 13.3. Den under den 8. marts 1983 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan EL 9 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Således vedtaget af Glostrup kommunalbestyrelse i mødet den 11. september 1984.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE

P. k. v.

Gunner Larsen
sign.

/ Poul Jørgensen
sign.

Fremlagt for offentligheden fra den 19. september 1984 til den 19. november 1984 i teknisk forvaltning, Kildevej 7, og på hovedbiblioteket, Kildevældets Allé 5.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE

P. k. v.

Gunner Larsen
sign.

/ Poul Jørgensen
sign.

- (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 er for det område, der er omfattet af lokalplanen tidligere ophævet ved lokalplan EL 7.
- (2) Bestemmelserne i EL 7.1 er indarbejdet i EL 12.

Glostrup kommunalbestyrelse har i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) i mødet den 8. januar 1985 endeligt vedtaget foranstående lokalplan.

Lokalplanen er på grundlag af indsigelser ændret i forhold til det forslag kommunalbestyrelsen vedtog den 11. september 1984.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE

P. k. v.

Gunner Larsen
sign.

/

Poul Jørgensen
sign.

Tinglyst, den 25. februar 1985.

KORTEILAG 1



AREALANVENDELSESPLAN

- TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE
- PARKERING
- FÆLLES FRIAREAL
- EKSIST. TRÆER
- GRÆNSE FOR LOKALPLAN

KORTBILAG 2



RETNINGSGIVENDE BEBYGGELSESPLAN

- BYGNINGER
- BEPLANTNING
- HAVER OG FÆLLESAREALER
- PARKERING