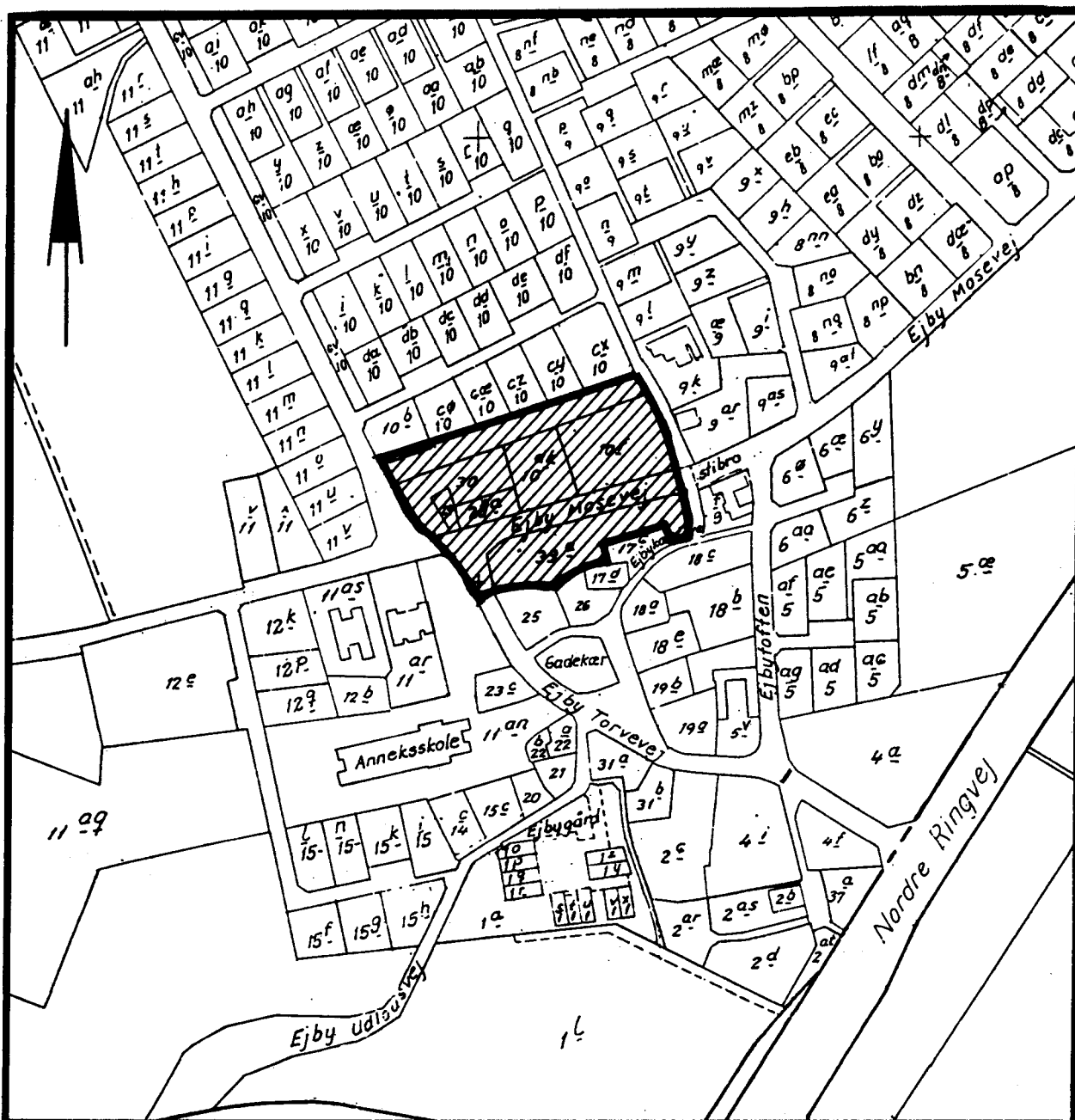
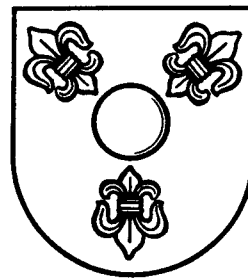


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL 18

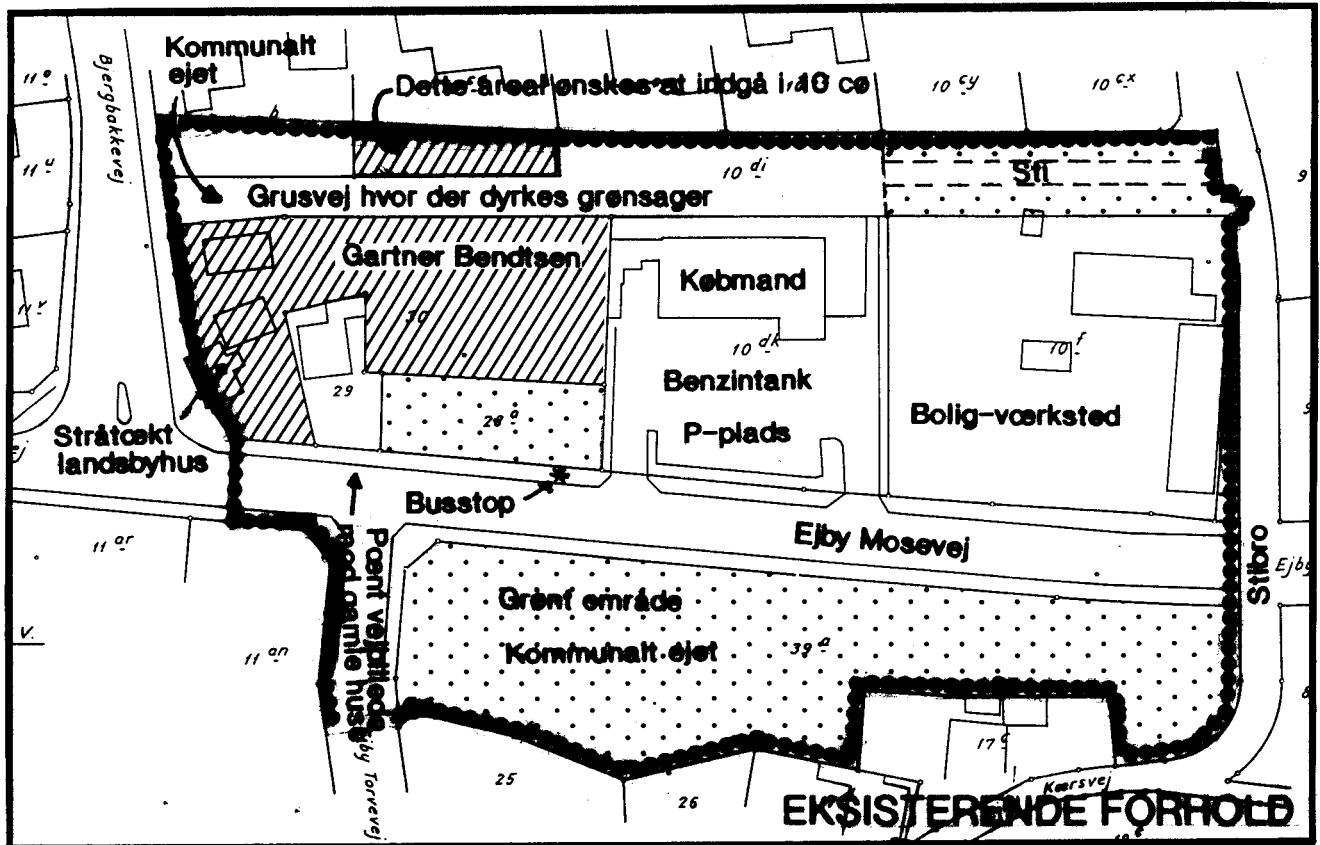
FOR EJBY BUTIKCENTER

1989

LOKALPLAN EL 18 FOR EJBY BUTIKSCENTER

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Lokalplanområdets beliggenhed	1
Baggrund og formål med lokalplanen	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplan EL 18	5
Kortbilag	



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter det centrale område omkring Ejby Butikscenter og området syd for dette.

Baggrund og formål med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at få Ejby Butikscenter til at fungere og se ud som et landsbycenter. En udvidelse af butiksbarealet er ikke realistisk med et befolkningsunderlag på ca. 1.900 personer, der ifølge prognosen vil falde til ca. 1.450 i år 2000.

Lokalplanen åbner derfor mulighed for, at der kan komme kontorer og boliger ind i området.

Kontorerne vil betyde mere liv om dagen, og deres parkeringspladser kan anvendes af butikken fredag aften og lørdag morgen.

Boliger vil give mere liv om aftenen og lørdag-søndag. Den nye bebyggelse skal tilpasses landsbystilen, gerne med en variation som er kendetegnende for landsbyen.

Endelig giver lokalplanen mulighed for at dæmpe trafikhastigheden på Ejby Mosevej ved at etablere en slags "porte", bestående af træer på hver side af centret.

Eksisterende forhold

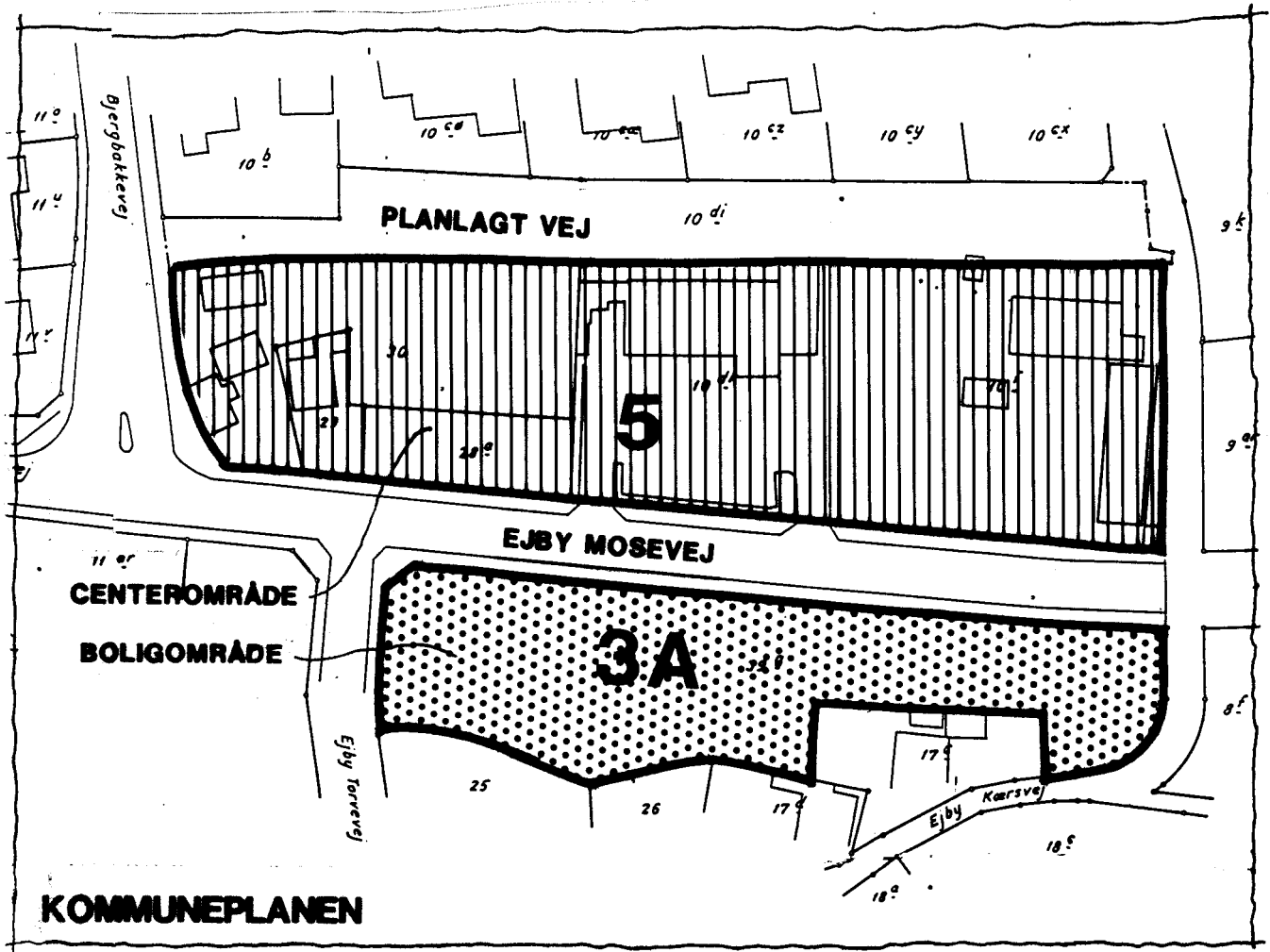
Kortet oven for viser de eksisterende forhold i området. Ud over købmanden findes der kun 3 private ejendomme i området. Resten ejes af kommunen. Ejby Mosevej gennemskærer området på en ucharmerende måde.

De gamle landsbyhuse i områdets vestlige del danner et pænt vejbillæde, dels fra Ejby Torvevej og dels som indgang til Bjergbakkevej-kvarteret. Det er dette vejbillæde, lokalplanen søger at udbygge.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger i kommuneplanens rammeområde 3 A og 5, som det ses på kortet nedenfor.



For område 3 A med tillæg nr. 1 fastlægger kommuneplanen følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at bebyggelse i området vil kunne opføres eller indrettes dels til kollektive anlæg til betjening af Ejby-området og dels til rekreative formål med tilknytning til Vestskoven,
- c. at landsbyens fysiske miljø bevares,
- d. at grunde, der ikke er beliggende i landsbyen, skal have en størrelse på mindst 800 m², idet dog en del af det fastsatte mindste grundareal vil kunne udlægges som et eller flere samlede fællesarealer til brug for beboerne,
- e. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eller bebyggelse, jf. pkt. d, ikke overstiger 25, og
- f. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tageta-ge, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

For område 5 fastlægger kommuneplanen følgende rammer for indholdet af kommuneplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål, og at der kun indrettes de for Ejby-områdets daglige forsyning nødvendige butikker,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25, og
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

For at kunne vedtage denne lokalplan endeligt er der udarbejdet to tillæg til kommuneplanen:

tillæg nr. 18, der sikrer en bebyggelsesprocent på 35 for boligområdet, og

tillæg nr. 19, der sikrer en bebyggelsesprocent på 35 for hele det tidligere centerområde. Samtidig åbnes der mulighed for liberale erhverv og boliger i centerområdet.

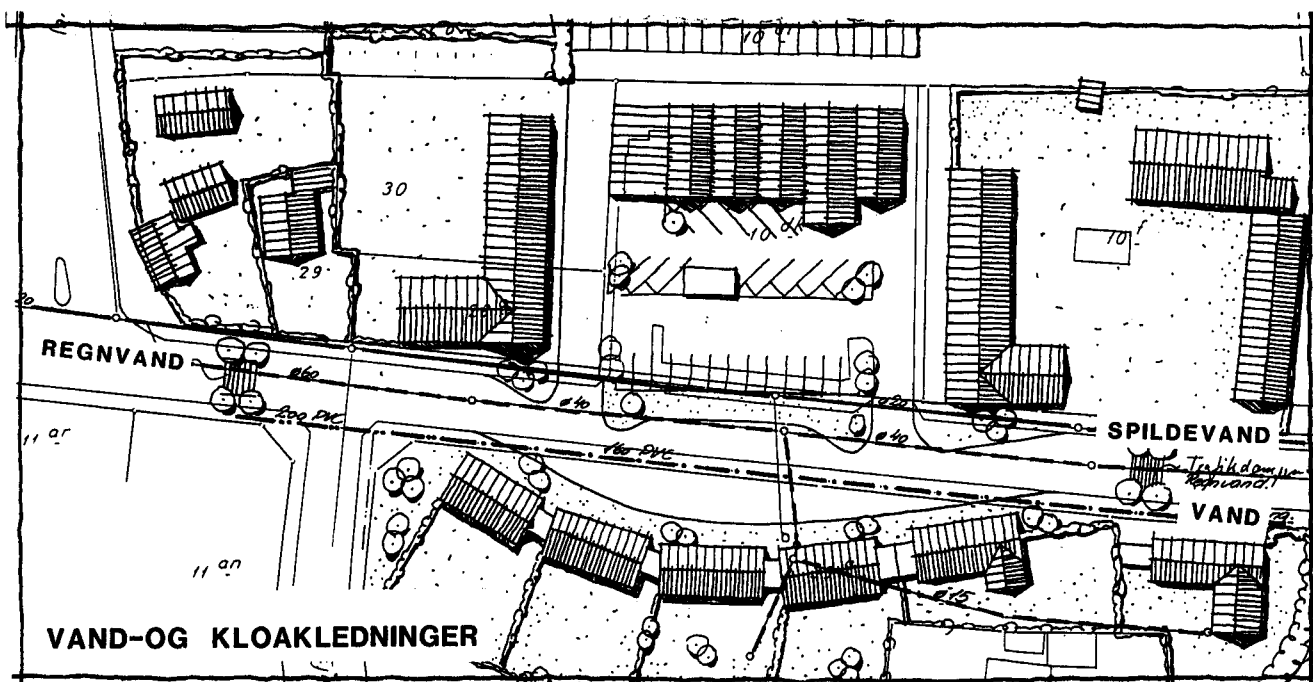
Byplanvedtægt nr. E 4 med tillæg nr. 1, 2 og 5

Byplanvedtægt nr. E 4 fastlægger arealanvendelsen til centerformål nord for Ejby Mosevej og boligformål syd for Ejby Mosevej. Endelig fastlægger byplanvedtægten en adgangsvej til centerområdet langs lokalplanområdets nordlige grænse, som det ses på kortet nedenfor.

Byplanvedtægten med tillæg aflyses for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Andre bindinger

I Ejby Mosevej ligger vand- og kloakledninger. Kun regnvandsledninger berøres af lokalplanen.



Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. kommuneplanlovens § 31.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Formål

1.1. Lokalplanens formål er at få Ejby Butikscen-ter til at fungere og se ud som et landsby-
center ved

at udvide arealanvendelsen, så der ud over butikker bliver mulighed for at placere liberalt erhverv og boliger inden for området,

at fastlægge den fremtidige boligbebyggelse syd for Ejby Mosevej,

at sikre, at ny bebyggelse inden for området dimensioneres og udformes, så den får landsbykarakter,

at dæmpe trafikken gennem centerområdet, og

at sikre, at der kan opsættes en toilebygning til HT.

2. Område

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.: 10 dk, 10 f, 10 di, 28 a, 29, 30, 39 a samt offentlige vejarealer alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme. (1)

3. Områdets anvendelse

3.1. Inden for område I må bebyggelsen kun anvendes til butikker.

3.2. Inden for område II må bebyggelsen kun anvendes til boligformål.
Der kan drives en sådan virksomhed på hver ejendom, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. liberalt erhverv, frisør, kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelses-ejendom, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

(1) Området har byzonestatus

- 3.3. Inden for område III må bebyggelsens stue- etage kun anvendes til butikker og liberale erhverv. 1. sal må kun anvendes til liberale erhverv og boliger.
Inden for området må der ikke drives virksomhed, der medfører ulemper for de omkringboende med hensyn til røg, støj samt ved sit udseende.
- 3.4. Områder, der på kortbilag 1 er vist med lys priksignatur, udlægges til veje, torv og parkering.
- 3.5. Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og kommunalbestyrelsen.
- 3.6. Inden for lokalplanområdet kan opføres en toiletbygning til HTP med en placering efter nærmere aftale mellem HTP og kommunalbestyrelsen.

4. Udstykninger

- 4.1. I område II kan grunde udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² og kun i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan på kortbilag 2.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier som vist på kortbilag 1:
Vejen A-B i en bredde af 12 m
Vejen C-D-E i en bredde af 7 m
Stien a-b-c i en bredde af 4 m.
- 5.2. Eksisterende interne veje, som ikke indgår i det fremtidige vej- og stisystem, nedlægges efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Adgangsforhold

- 5.3. Gående adgang til bebyggelsen skal ske fra torv og Ejby Mosevej.

Parkering

- 5.4. Der udlægges arealer til etablering af P-pladser, som vist på kortbilag 2.
- 5.5. Der skal etableres P-pladser efter følgende fordeling:
1 P-plads pr. 25 m² butiksareal (1)
1 P-plads pr. 50 m² liberalt erhverv
1 P-plads pr. 100 m² boligareal dog mindst en plads pr. bolig.

(1) Til etagearealet for butikker medregnes også kontorer, personale- og lagerrum mv.

- 5.6. P-pladserne skal anlægges, som vist på kortbilag 3.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Inden for område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
Inden for område I må bebyggelse kun placeres efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 6.2. Inden for område II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.
- 6.3. Inden for område III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.
- 6.4. Bebyggelsen skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinie, idet dog mindre fremspring og tilbagerykninger kan ske.

Bebyggelsens husdybde og højde

- 6.5. Inden for område I må husdybden ikke overstige 12 m.
- 6.6. Inden for område II må husdybden ikke overstige 7,2 m.
- 6.7. Inden for område III må husdybden ikke overstige 9 m.
- 6.8. Bygninger skal opføres i 1 1/2 etage, dog kan garager, udhuse og skure opføres i en etage.
- 6.9. Inden for område II og III må facadehøjden målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade ikke overstige 3,25 m.
- 6.10. Overkant på stuegulv må ikke være beliggende mere end 30 cm over det omgivende terræn.

Tag

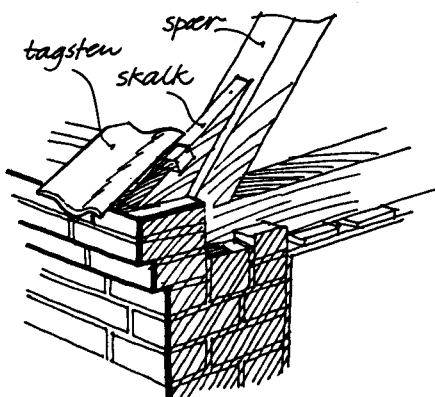
- 6.11. Tagene skal være symmetriske sadeltage og må ikke opføres med valm.
- 6.12. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

7. Bebyggelsens ydre fremfremtræden

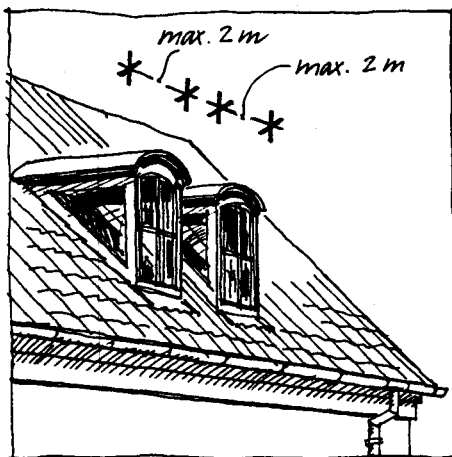
- 7.1. Ydervægge, herunder bygningsgavle, må kun opføres som teglstensmur. Facademure, herunder hegnsmure, skal fremtræde med pudsede eller vandskurede overflader og skal kalkes

eller males i farverne hvid, gul, lys okker, lys rød, bornholmsk eller italiensk rød. Sokler skal være sorte.

- 7.2. Udhuse, garager, carporte og lignende småbygninger kan udføres med ydervægge af andre materialer f.eks. træbeklædning.
- 7.3. Udvendig træbeklædning, herunder bræddegavle og trempelvægge, må kun behandles med farverne sort, brun, svensk rød, okker, grøn umbra, mørk grøn samt mørk og lys blå.
- 7.4. Vinduer og døre skal fremtræde som "huller i mur". Vinduer skal være sidehængte og kan udføres som en-, to- eller firrammede vinduer, eventuelt med vandrette sprosser.
- 7.5. Vinduer, døre og porte må iøvrigt kun udføres med udformning og materialer, som er i harmoni med den pågældende bygnings karakter og med den tilsigtede landsbykarakter iøvrigt.
- 7.6. Vinduer og døre må kun males i farverne hvid, brun, svensk rød, mørk eller lys blå, almueblå, mørk kromgrøn samt vogngrøn.
- 7.7. Til tagbeklædning må kun anvendes strå, røde og gule teglsten eller andre lignende materialer, der ikke afviger fra traditionelle tagmaterialer med hensyn til farver og form.
- 7.8. Til terrasseoverdækninger og carporte kan dog anvendes klare tagplader.
- 7.9. Iøvrigt må ikke anvendes klare og reflekterende tagmaterialer.
- 7.10. Tage skal være uden udhæng i gavle og højst 10 cm udhæng ved facader. Stråtage kan dog udføres med udhæng på højst 30 cm i facade og højst 15 cm i gavl.
- 7.11. Tagrender må ikke indbygges, men skal udføres synligt som traditionelle hangerender.
- 7.12. Det er ikke tilladt at etablere gavlbalkoner og altaner. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der i gavlparter isættes en fransk altandør, når det efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende i forhold til bybilledet.
- 7.13. Vinduer i tagfladen skal udføres som enkelt-siddende tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige halvdelen af tagfladens længde. Ingen tagvinduer eller kviste må være mere end 2 m brede. Kvistes udformning og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.



Tegltage kan udføres med gesims. Udhæng er ikke tilladt.



Kvistens samlede bredde må max. udgøre halvdelen af tagfladens længde.

8. Ubebyggede arealer

- 7.14. Skilte og reklamer mv. skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.
- 7.15. Faste baldakiner og solafskærmninger må ikke opsættes. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur.
- 7.16. Større antennemaster og paraboler må ikke etableres uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

8.1. Hegning må kun etableres som levende hegn eller mur. Mure skal fremtræde som facader, se 7.1.

8.2. Der må ikke hegnes ud for bygninger mod torv og Ejby Mosevej.

8.3. Vej-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses efter en samlet og af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

8.4. Terrænreguleringer på torve og veje må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af varer og affald skal overholdes.

8.6. På en ejendoms ubebyggede arealer må der ikke ske oplagring/opbevaring af større både (kølbåde) eller uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne med en højde på over 1,80 m.

9. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

9.1. Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret parkerings-, færdsels- og opholdsarealer, herunder beplantning som angivet i lokalplanen til brug for den pågældende bebyggelse, som agtes ibrugtaget.

9.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas.

10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner

10.1. Byplanvedtægt nr. E 4 med tillæg nr. 1, tinglyst den 19. maj 1971 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

10.2. Byplanvedtægt nr. E 4, tillæg nr. 2, tinglyst den 6. januar 1977 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

- 10.3. Byplanvedtægt nr. E 4, tillæg nr. 5, tinglyst den 22. april 1982 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

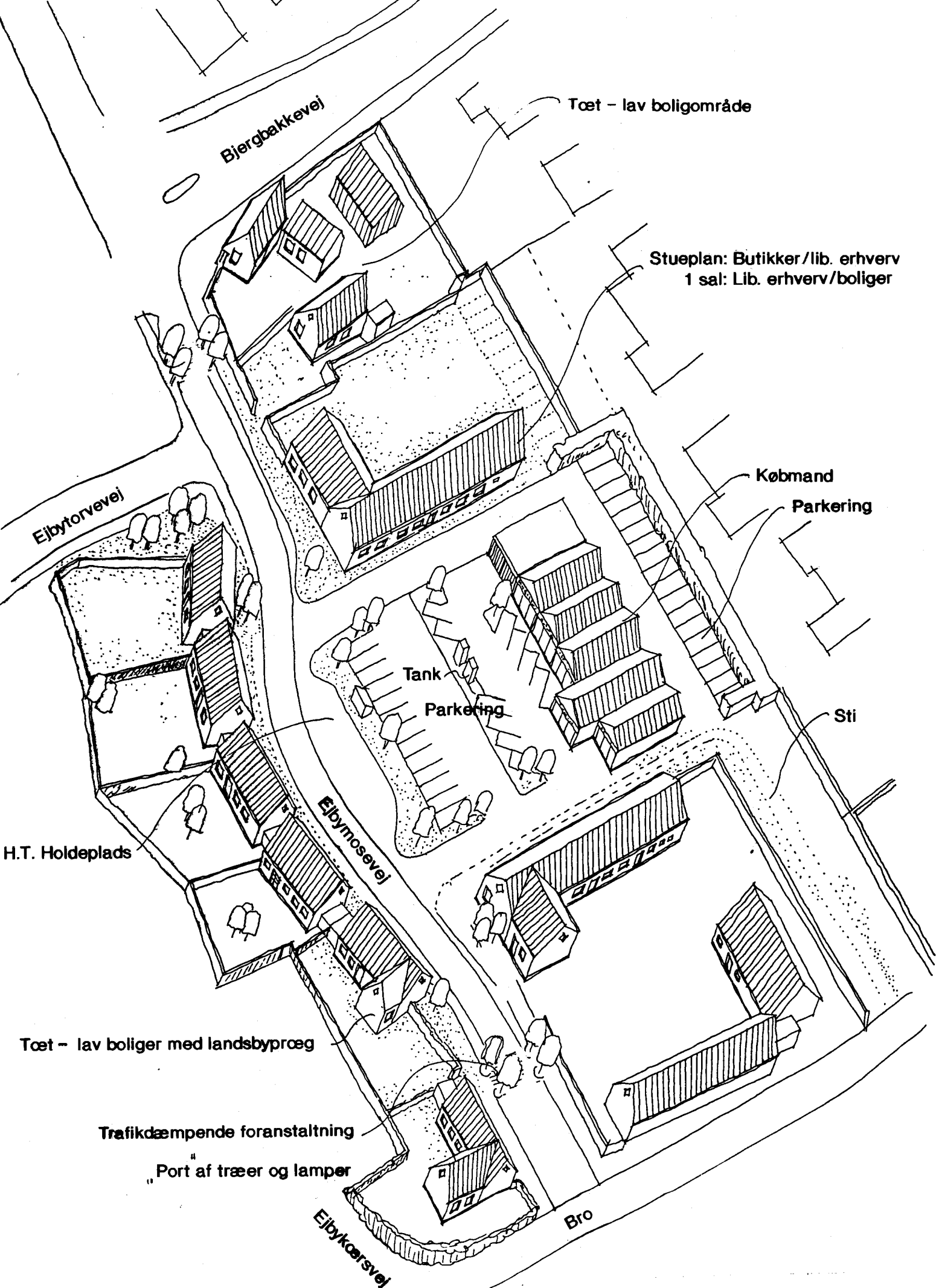
Vedtagelsespåtegning

Glostrup Kommunalbestyrelse har i henhold til § 27 i kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) i mødet den 11. oktober 1989 endeligt vedtaget foranstående lokalplan.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, d.

Gunner Larsen
borgmester

/
J. F. Hovmand
stadsingeniør



Bjergbakkevej

Tæt - lav boligområde

Stueplan: Butikker/lib. erhverv
1 sal: Lib. erhverv/boliger

Ejbytorvevej

Købmand

Parkering

Tank

Parkering

Sti

H.T. Holdeplads

Ejbymosevej

Tæt - lav boliger med landsbypræg

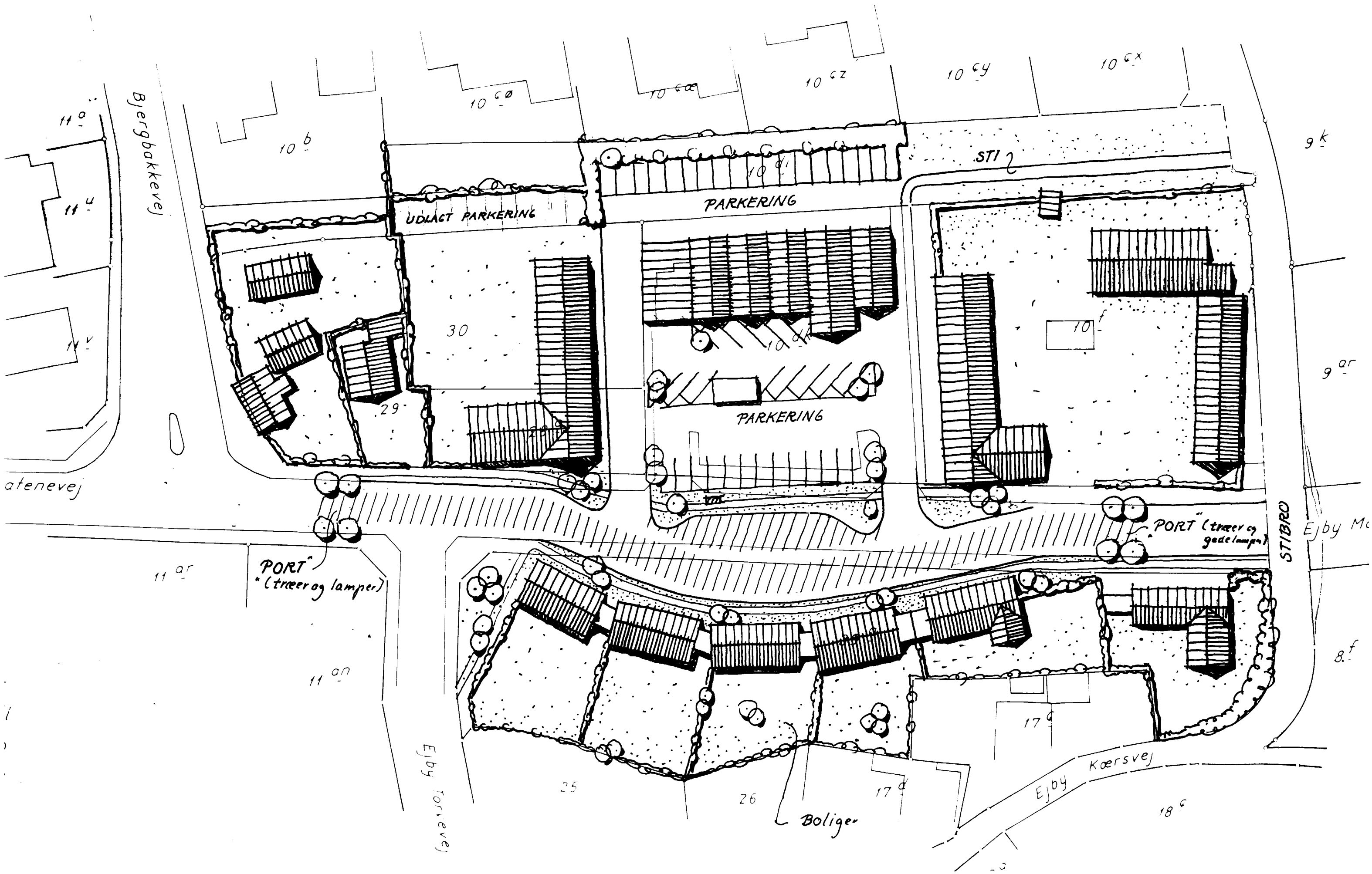
Trafikdæmpende foranstaltning

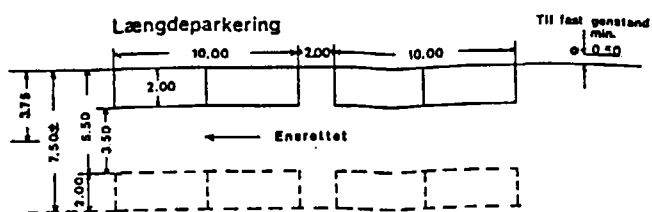
Port af træer og lamper

Ejbykørsvej

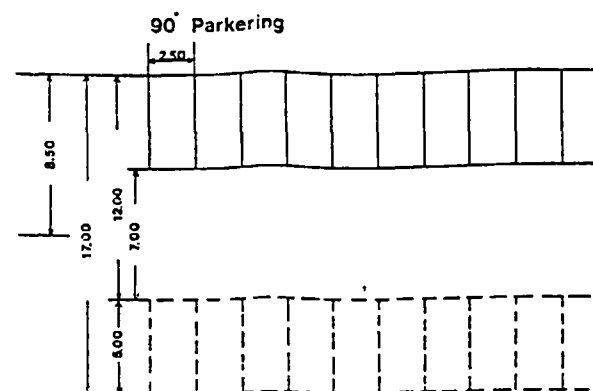
Bro

ILLUSTRATIONSPLAN

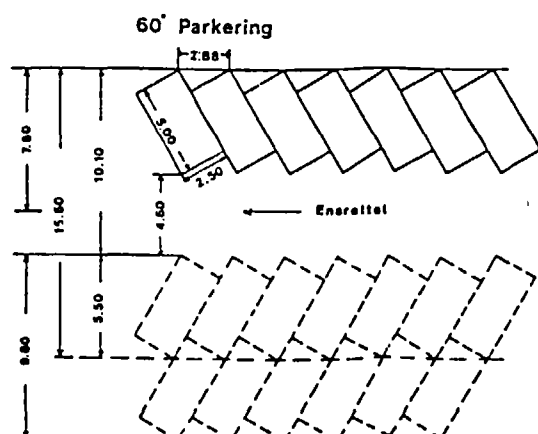
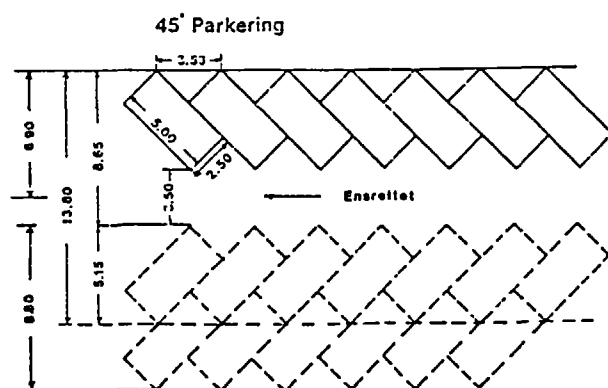
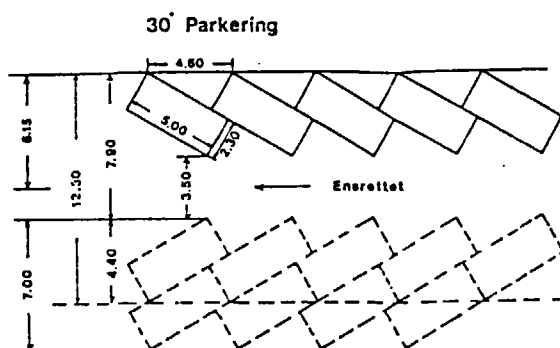




*) Herudover kræves udstigningsareal fra begge vognsider.



1:400



Retningslinier for udformning af parkeringsarealer

Parkeringsarealet skal af hensyn til brugerne have en hensigtsmæssig form og beliggenhed.

Parkeringsarealet skal fortrinsvis udformes således, at man ved cirkulation kan opsøge ledige pladser. Blinde parkeringslommer, der ikke kan overskues fra cirkulationsvejen skal ved indkørslen forsynes med markering af evt. ledig kapacitet.

Parkeringspladsen skal være til fri afbenyttelse for virksomhedernes ansatte og gæster, og der kan - bortset fra pladser til invalidekøretøjer - ikke reserveres pladser til bestemte personer eller vogne. Sådanne pladser skal anlægges ud over de i § 5.5 krævede pladser. Pladser til varetilkørsel, affaldscontainere etc. skal ligeledes holdes uden for det krævede parkeringsgrundlag.

Ved beregning af parkeringsudlægget medregnes nødvendigt køreareal ud for dobbeltsidige parkeringspladser. Ud for enkeltsidige parkeringspladser medregnes kun halvdelen af nødvendigt køreareal.

Ved kælderparkering skal evt. søjler have en for parkeringen hensigtsmæssig placering. Parkeringsareal i kælder indgår i de krævede parkeringsarealer med et reduceret areal svarende til den reducerede udnyttelse, som søjlerne medfører.

Ved beplantning af anlagte parkeringsarealer bør tilstræbes, at hvert træ får et 60 cm dybt plantehul på 1 m³, svarende til f.eks. 1,30 x 1,30 m.