



GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL 20

EJBY MOSEOMRÅDET

NOVEMBER 1998

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 deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanen. 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.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de 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 EL 20

for Ejby Moseområdet

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens historie	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	7
Lokalplanens indhold	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	8
Byøkologi og ressourcer	side	10
Forurening	side	10
Overtagelse mod erstatning	side	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	13
2. Lokalplanens område	side	13
3. Områdets anvendelse	side	13
4. Udstykninger	side	15
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	17
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	19
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	21
9. Tekniske anlæg, varmforsyning m.v.	side	23
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	25
11. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	side	25
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter	side	25
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	25
Vedtagelsespåtegning	side	27

Kortbilag 1: Registreret affaldsdepot og område beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Kortbilag 2: Alternativt byggefelt, boldhal.

Kortbilag 3: Eksisterende forhold

Kortbilag 4: Område og anvendelse

Kortbilag 5: Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er foranlediget af ønsker om etablering af boldbaner med lys i området, samt på længere sigt en boldhal m.v. Disse anlæg kan ikke etableres indenfor den gældende byplanvedtægt nr. E 5's bestemmelser.

Da Ejby Mose er et af kommunens væsentligste naturområder, har kommunalbestyrelsen ønsket, at bevare og styrke områdets karakter af naturområde samt at sikre, at indpasning af sports-, fritids- og andre offentlige aktiviteter sker i et omfang og med en udformning, der harmonerer med områdets primære benyttelse og landskabelige karakter.

Lokalplanområdets historie



Ejby mose 1943

Ejby Mose har indenfor de sidste 100 år skiftet 'udseende' flere gange:

Området bestod oprindeligt af flere mindre moser, der blev anvendt til tørvegravning. Tørvegravningen fortsatte til ca. slutningen af anden verdenskrig, samtidigt med at man fra ca. 1935 begyndte aflæsningen af affald på området. (Det var før Vestforbrændingens tid).

I 1949 eksproprierede kommunen størstedelen af mosen og deponeringen af affald tog karakter af regulær losseplads, som i dag repræsenteres af de højeste bakker langs den nordlige bred af den store sø og afløbskanalen. Denne anvendelse fortsatte til slutningen af 60'erne.

Samtidigt med etableringen af Vestforbrændingen udarbejdede landskabsarkitektfirmaet Ole Nørgårds Tegnestue i 1968 et forslag til udformning af Ejby Mose som et sammenhængende rekreativt område. Projektets hovedtræk var:

1. Etablering af en sammenhængende sø, i stedet for de mange vandhuller.
2. Regulering af terrænet med rekreativ udnyttelse for øje. De tidligere deponeringer udformedes som bakker og volde og afdækkes med muldjord.
3. Tilplantning af området, der harmonerer med moselandskabet og understreger områdets karakter og funktion.
4. Anlæggelse af stier rundt om søen samt broer over overgangssteder mellem de tre dele af søen.

Arbejdet begyndte i foråret 1971. Tilplantningen udførtes i tre faser fra 1972 til 1975. Fra 1975 har Ejby Mose fungeret som friluftsområde med mange forskellige rekreative funktioner. Man kan sige, at Ejby Mose er blevet leveret 'tilbage til naturen'.



Set mod syd fra Vestforbrændingen, 1975

Lokalplanens område

Lokalplanområdet, som er vist på kortbilag 3, omfatter 4 overordnede landskabstyper:

1. Det fredede moseområde med det store bakkedrag og voldene mod Vestforbrændingen.
2. Arealerne vest for Mosetofte med fodboldbaner, friluftcenter og åbne arealer.
3. Englodderne mod nord langs Harrestrup Å.
4. Arealerne langs Ejby Mosevej med beplantningsbælte og boligområde.

1. Moseområdet med volde og bakke drag er et meget værdifuldt rekreativt naturområde, som ved sine stier er let tilgængeligt. Fra bakke dragets top, ca. 20 meter over søernes vandspejl, er der vide udsigter over Københavns Vestegn. Herfra kan det varierede moseområde overses med søer, rørsumpe, krat, skovbevoksninger og den cirkulære græsslette. Ned til den vestlige sø ligger, med adgang fra Mosetoften, en ældre snedkeri-virksomhed og en bolig med have. Bakke dragets nordskråning er formet som kællebakke, mod vest skærmet af en opvoksende egeskov. Søernes vandspejl er de senere år efterhånden blevet formindsket ved rørsumpens vækst. Vestforbrændingens store bygningskroppe bliver med den igangværende udbygning mere dominerende i området end tidligere.



Den store sø

2. Arealerne vest for Mosetoften har ikke været genstand for en landskabsarkitektonisk bearbejdning, men karakteriseres ved et åbent tidligere dyrkningsareal, og ved gamle frugtplantager. En del af det åbne areal anvendes til boldspil. Fodboldbanerne mod syd er omgivet af en hegnsplantning. Nordøst for banerne, med tilkørsel fra Mosetoften, ligger kommunens værksteds- og garagebygning og Ejby Friluftscener. En parkeringsplads er anlagt parallelt med Mosetoften. I udkanten af den gamle egebevoksning langs Mosetoftens forlængelse er opført et muret spejderhus. Ud i den åbne grønning er anlagt en fodboldlegebane, der i sin udformning, uden afskærmende beplantning, virker skæmmende i landskabet. Syd for parkeringspladsen har en biavlforening sine bistader og en skurbygning.



*Ejby Friluftscenter
set fra vest*

I en sækning mellem den gamle egebevoksning langs Mosetoften og en åben blandingsskov på vestsiden afvandes området mod nord af et mindre vandløb. Vandløbet afbrydes af en utilsigtet jordopfyldning, som ødelægger slugt-karakteren og det iøvrigt sammenhængende landskab.

Ældre hegnsplantninger af gran og poppel er sammen med de gamle frugtplantager markante træk i områdets vegetation. Skærmet af disse hegn har grundejerforeningen anlagt en tennisbane.

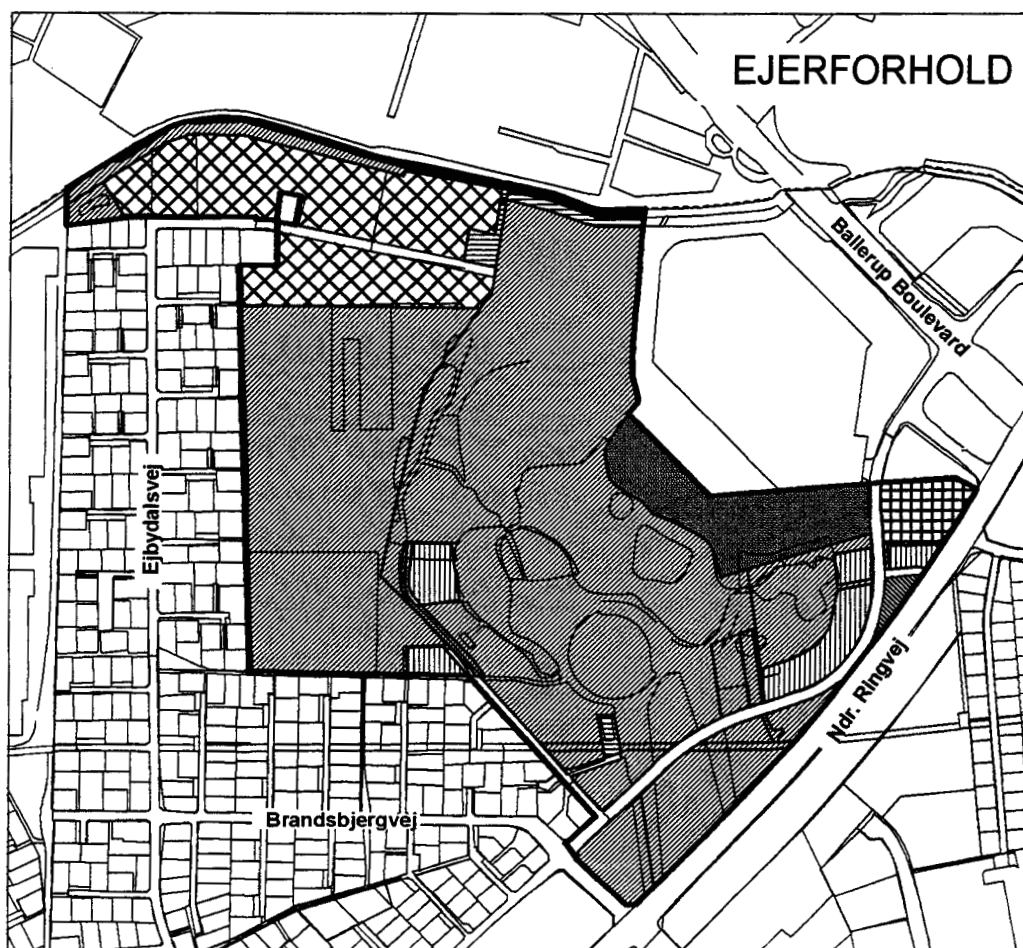
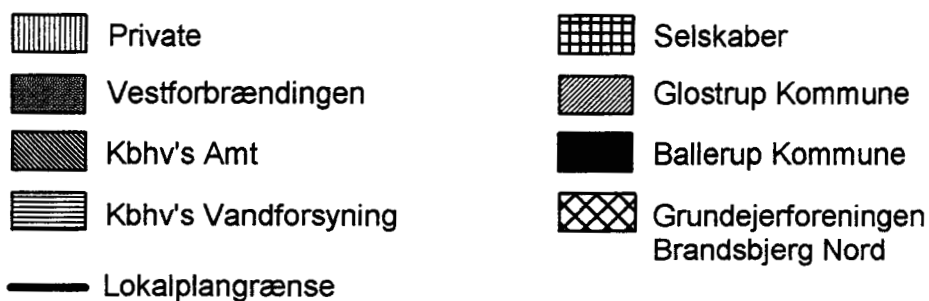
3. Englodderne mod nord, nær Harrestrup Å, har karakter af overdrevslandskab med en spredt bevoksning af tjørn og vilde roser. Afgræsningen fastholder overdrevskarakteren, men et for kraftigt græsningstryk forårsager store skader på busk- og trævegetationen. Nær foden af det store bakkedrag har Københavns Vandforsyning en heget kildeplads.



Engloddernes dyreliv

4. Beplantningsbæltet langs Ejby Mosevej skærmer moseområdet og boligerne mod Ndr. Ringvej. Kiler i skovplantningen åbner dog et par værdifulde udsigter til mosen fra Ringvejen og fra Ejby Mosevej. Boligerne langs Ejby Mosevej er i 1-1,5 etage med velholdte haver. Ved olieudskilleren vest for boligerne har kommunens gartnerafdeling en bygning, som også rummer offentlige toiletter.

En stor del af området ejes af kommunen.



Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre områdets fortsatte benyttelse til rekreative formål med karakter af naturområde, og samtidigt sikre, at en yderligere indpasning af sports- og fritidsaktiviteter sker på en måde, der harmonerer med områdets landskabelige karakter.

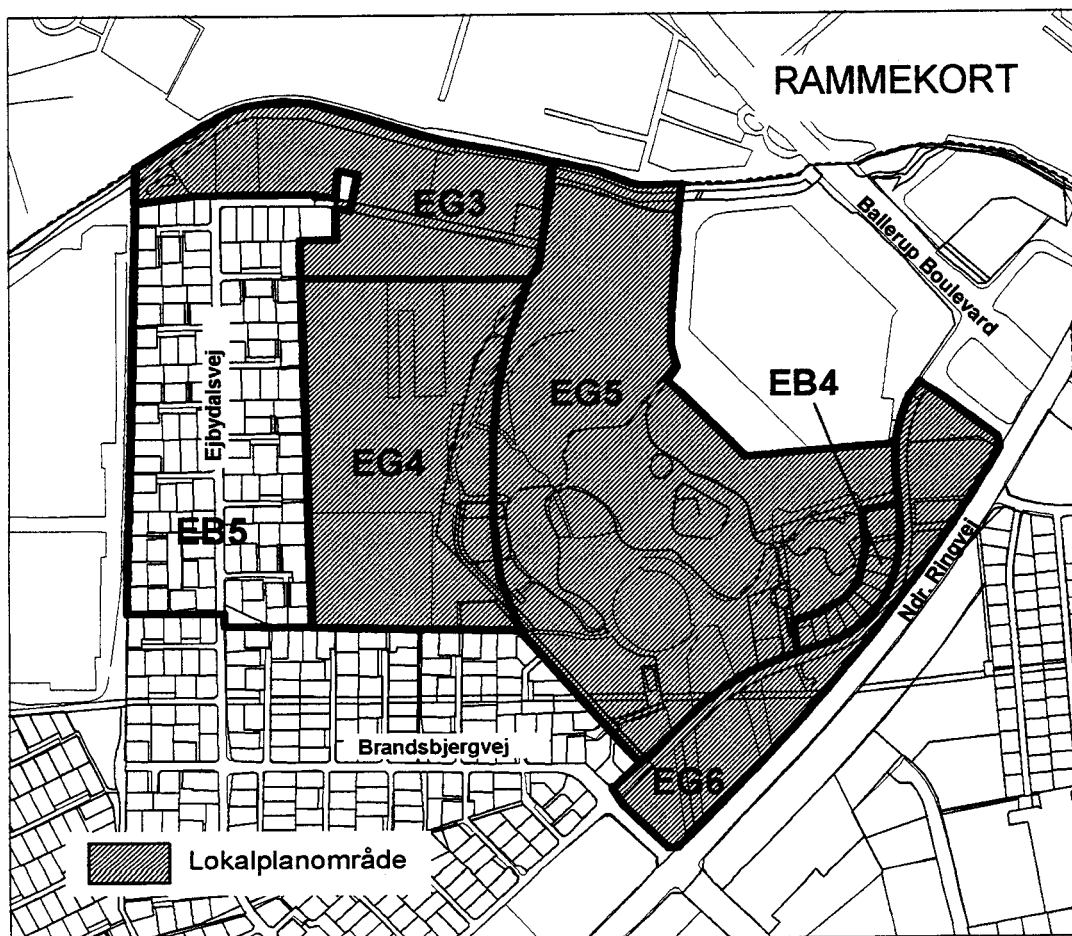
Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige anvendelse og karakter.

Lokalplanens område opdeles i:

- Offentligt naturområde.
- Fælles friarealer.
- Offentlig park med begrænsede byggefelter for nuværende og eventuel fremtidig bebyggelse i tilknytning til områdets anvendelse.
- Boligområde, der omfatter den eksisterende villabebyggelse langs Ejby Mosevej.
- Offentligt afskærmningsbælte langs Ringvejen.

Lokalplanen angiver overordnede retningslinier for den fremtidige pleje, herunder forslag til udtynding i eksisterende plantninger og til supplerende træplantninger.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens områder EG 3, EG 4, EG 5, EG 6 og EB 4.

EG 3

Fælles friareal for parcelhusbebyggelse ved den nordlige del af Ejbybydalsvej.

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at området udlægges til fælles friareal for boligbebyggelsen i område EB 5,
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at der indenfor området må opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 200 m²,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

EG 4

Ejby Friluftscenter.

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: Idræt, klubvirksomhed, park, grønt område og lignende,
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 10,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

EG 5

Ejby Mose.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: Park, grønt område og lignende.
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at området ikke bebygges.

EG 6

Afskærmningsbælte vest for Ndr. Ringvej i Ejby.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: Afskærmning, volde, beplantning, rasteplads og lignende,
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at der bortset fra toiletbygninger og lignende i forbindelse med rasteplads, ikke kan opføres bebyggelse.

EB 4

Parcelhusområde ved Ejby Mosevej (og Bjergbakkevej og Brandsbjergvej).

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at bebyggelse vil kunne opføres eller indrettes til kollektive anlæg til betjening af området, og at der kun må opføres åben, lav bebyggelse,
- c. at grunde skal have en størrelse på mindst 800 m²,
- d. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 25,
- e. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1997 - 2009.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. E 4, E 5 samt Lokalplan EL 8.1. De nævnte byplanvedtægter og lokalplanen ophæves indenfor denne lokalplans område.

Amtets byggelinie langs Ringvejen

Langs Nordre Ringvej B 3 findes en byggelinie 9 m fra skel.

Tilladelse fra andre myndigheder

Omkring Ejby Mose gælder Naturbeskyttelsesloven §3, der beskytter søer, mose og lignende. Hensigten med denne lov er bl.a. at beskytte disse vådområder, som er karakteriserede af et særligt dyre- og planteliv.

§3 området i henhold til Naturbeskyttelsesloven er indtegnet på kortbilag 1, og for dette område gælder, at for alle former for ændringer skal der indhentes særlig tilladelse fra Københavns Amt.

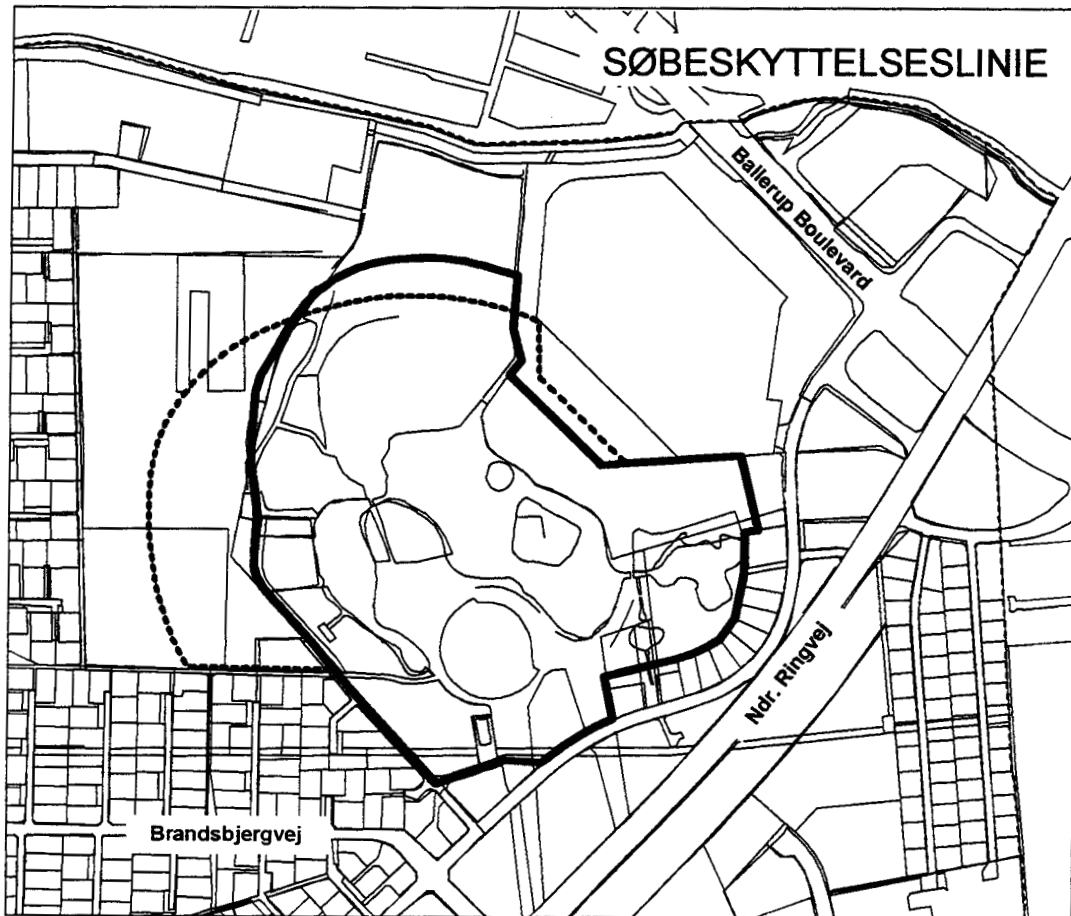
Skov- og Naturstyrelsen har på baggrund af lokalplanens bestemmelser givet tilladelse til flytning af den søbeskyttelseslinie, der blev godkendt af Hovedstadsrådet den 13. juni 1980 omkring Ejby Mose. Den nye søbeskyttelseslinie er vist på kortbilag 4. Flytningen er sket i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 69 stk. 1, jf. Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 1 af 2. januar 1998 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Skov- og Naturstyrelsen § 16 stk. 1 nr. 46.

Københavns Vandforsynings ledning

Københavns Vandforsyning har en vandledning igennem den sydlige del af området i forbindelse med deres ejendom. Der er lyst en deklaration om forbud mod at bygge over denne ledning.

Glostrup Kommunens regnvandssystem

Ejby Mose indgår i kommunens regnvandssystem som regnvandsbassin.



- Gammel søbeskyttelseslinie
 ————— Ny søbeskyttelseslinie

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.

Forurening

En del af Ejby Mose har i perioden 1935 - 1972 været anvendt til losseplads.

På pladsen er deponeret dagrenovation, bygnings- og industriaffald samt slagge fra affaldsforbrænding. Desuden er der muligvis deponeret blyslagge fra virksomheden Paul Bergsøe og Søn A/S.

Lossepladsen er af Københavns Amt registreret som affaldsdepot.

Det er vurderet, at perkolat fra lossepladsen udgør en væsentlig risiko for grundvandet herunder Københavns Vandforsynings Kildeplads VII, som er beliggende umiddelbart nord for området langs Harrestrup Å.

Som følge heraf har Københavns Amt iværksat afværgeforanstaltninger. Afværgeforanstaltningerne består i afværgepumpning af det primære grundvand og afværgepumpning af sekundært vand opsamlet ved hjælp af dræn.

Der er ved undersøgelserne konstateret forekomst af gas og dermed risiko for, at gasen kan opsamles i drænsystemet. For at forebygge risikoen for gaseksplosion i pumpebrøndene, er der etableret mekanisk ventilation tilsluttet bl.a. to udluftningsrør.

Overtagelse mod erstatning

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.

Kommentarer og forklaringer

Lov om Planlægning se inderside af omslaget

Kap. 1.

Formålskapitlet angiver planens intentioner. Formålskapitlet er udarbejdet på baggrund af den offentlige forhøring.

Der kan ifølge Planloven ikke dispenseres fra forhold omtalt i formålskapitlet, eller fra andre af lokalplanens bestemmelser, udformet på baggrund af formålskapitlet.

Kap. 2

Angiver de matrikler (ejendomme), der er omfattet af planen. Lokalplanen vil efter den endelige vedtagelse blive tinglyst på disse ejendomme.

Kap.3.

Anvendelsesbestemmelserne angiver ligesom formålskapitlet lokalplanens intentioner.

Der kan ifølge lov om Planlægning som hovedregel ikke dispenseres til et andet formål end angivet her.

Bestemmelserne om at opdele området i naturområder og områder til fritidsformål m.v. er at bevare og styrke Ejby Mose som naturområde og derfor placere de fritidsfunktioner og lign. der bliver behov for på afgrænsede steder så indpasningen sker under hensyntagen til naturen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL 20

for Ejby Moseområdet

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets primære benyttelse til rekreativ formål,
- at bevare og styrke områdets karakter af naturområde,
- at sikre, at indpasning af sports- og andre fritidsaktiviteter sker i et omfang og med en udformning, der harmonerer med områdets primære benyttelse og landskabelige karakter.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter ejendommene matr.nr. 1 d, 1 e, 5 e, 5 g, 6 ad, 6 b, 6 c, 7 ao, 7 ag, 7 e, 7 f, 7 n, 7 o, 7 p, 7 q, 7 r, 7 s, 7 t, 7 u, 7 v, 7 æ, 7 ø, 8 ay, 8 b, 8 uh, 8 tk, 9 b, del af 32 a, 33 a, 33 b 38 a, 45, 46 og 52, samt dele af umatrikuleret vejareal, alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C, som vist på kortbilag 4.

3. Områdets anvendelse

3.1 **Område A 1** må kun anvendes til offentlige formål - rekreativt område. Området skal have karakter af naturområde med mose. Bebyggelse må ikke finde sted.

3.2 **Område A 2** må kun anvendes til fælles friarealer, med karakter af naturområde. Indenfor området kan der placeres funktioner/bebyggelse til fritidsformål, når disse efter kommunalbestyrelsens opfattelse harmonerer med omgivelserne.

Området nord og syd for Friluftscenteret

Eksisterende boligområde langs Ejbymosevej.

Miljøministeriet tolker "parcelhuse" som fritliggende boliger placeret på individuelle parceller på mindst 700 m².

Kap. 3.5 1 er overført fra tidligere gældende Byplanvedtægt E 4 og sikrer, at der ikke opføres dobbelthuse eller rækkehuse på ejendommene.

Kap. 3.5.2 om udøvelse af erhverv er overført fra tidligere gældende Byplanvedtægt E 4. Når lokalplanen fastlægger bestemmelser om udøvelse af erhverv, går det udover, hvad der umiddelbart er tilladt i boligområder, nemlig beboerens egen udøvelse af liberalt erhverv.

Kap. 4.2 er overført fra tidligere Byplanvedtægt E 4 og sikrer, at området får en grøn karakter med større haver mod Ejby Mose.

- 3.3 Område A 3** må kun anvendes til offentlige formål - afskærmningsbælte, rasteplads og lignende. Området skal have karakter af skovplantning med åbne kiler. Bebyggelse må ikke finde sted bortset fra toiletbygninger og lignende i forbindelse med rasteplads.
- 3.4 Område B** må kun anvendes til offentlige formål, fritidsformål, park med mulighed for indpasning af sports-, fritids- og andre offentlige formål, som efter kommunalbestyrelsens godkendelse naturligt kan indpasses i området. Indenfor området kan der indenfor afgrænsede felter opføres bygninger i tilknytning til anvendelsen.
- 3.5 Område C** (eksisterende boligområder) må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
- 3.5.1** På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for en familie.
- 3.5.2** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene indenfor område C drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 - Virksomhederne skal godkendes af kommunalbestyrelsen og må efter dens skøn ikke være til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støj, støv eller ved skæmmende udseende, herunder skiltning.
- 3.6** Indenfor lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres transformer-, regulator- og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1** Indenfor lokalplanens område kan udstykninger ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 4.2** For område C, boligområdet må ingen grund udstykkes mindre end 800 m².

Mosetoften fra Ejbymosevej til parkeringsplads

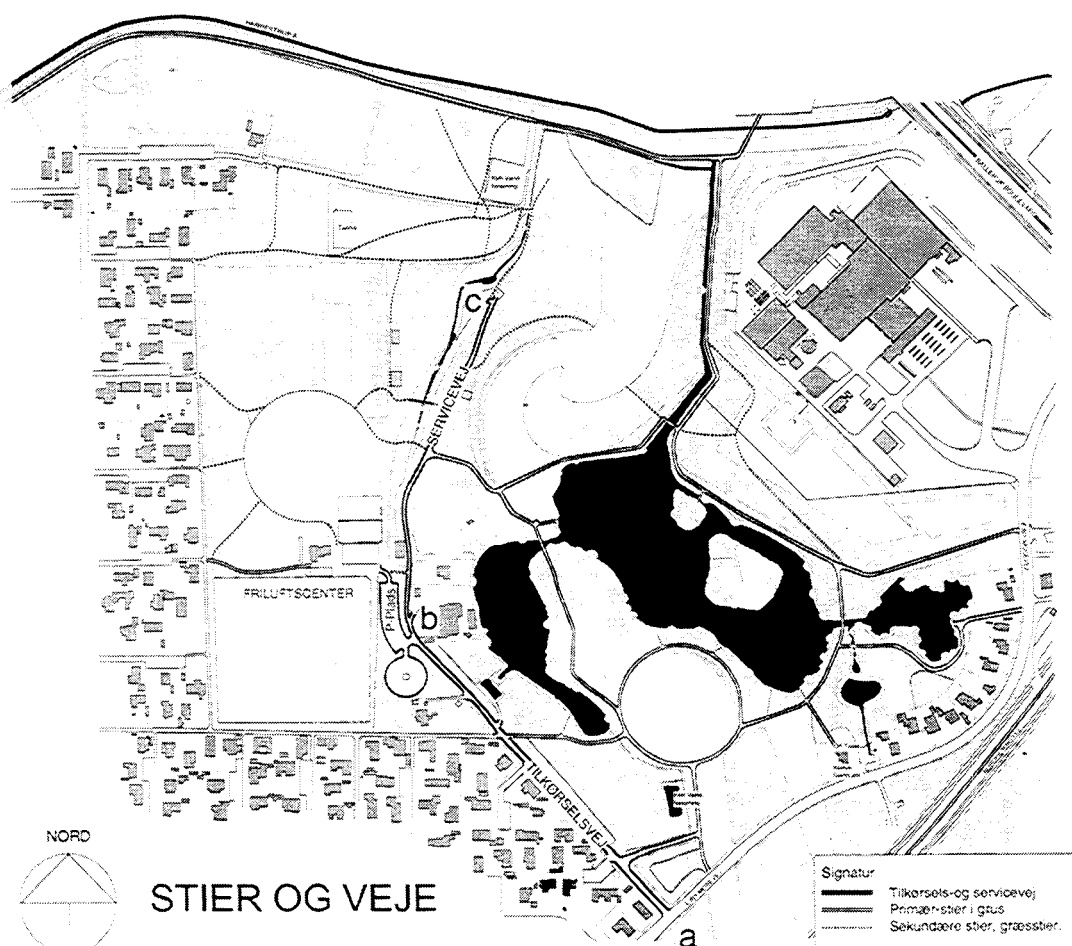
Ifølge lokalplanen skal Mosetoften fra parkeringspladsen udformes som en skovvej forbeholdt gående.

Parkeringspladsen opdeles i:

- 1. en krummet parkeringsplads med grusbelægning, der skal dække det daglige behov, og*
- 2. en rund parkeringsplads med græsbelægning, der kan anvendes til spidsbelastninger.*

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges vej, stier og parkering efter princippet som vist på nedenstående kort.
- 5.2 Adgangsvejen (tilkørselsvejen) a-b kan anlægges med fast belægning i maksimalt 4 m's bredde efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 5.3 Adgangsvejen (servicevejen) b-c kan anlægges med grusbelægning i maksimalt 3 m's bredde efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Vejen må alene benyttes til servicekørsel.
- 5.4 Der kan anlægges parkeringsplads til maksimalt 100 biler inden for det på nedenstående tegning viste område. Pladsen udføres med grusbelægning eller græs efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 5.5 Cykel- og gangstier kan anlægges med grusbelægning i maksimalt 2 m's bredde, som angivet på kortbilaget (primær-stier i grus). Broer for cykel- og gangtrafik udføres som træbroer efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 5.6 Gangstier klippet i græs kan udføres i forbindelse med områdets pleje efter kommunalbestyrelsens godkendelse (sekundære stier, græsstier).



Der er anvist to byggefelter til hal m.v., da man i forbindelse med et konkret projekt må tage stilling til den endelige placering.

Eksisterende boligområde

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Område A 1 skal friholdes for bebyggelse og anlæg.
- 6.2 Indenfor område A 2 må opføres mindre bygninger, såsom læskure for græsningsdyr og faciliteter i forbindelse med tennisbane og lignende. Udformning og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.2.1 Bygningerne må tilsammen ikke overstige 200 m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Område A 3 skal friholdes for bebyggelse og anlæg bortset fra toiletbygninger.
- 6.4 Indenfor område B må ny bebyggelse, herunder tilbygninger kun placeres indenfor de på kortbilag 4 viste byggefelter, efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og med en højde på maksimalt 8,5 m.
- 6.4.1 Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader. Dog kan hallen have en anden taghældning efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 6.5 **Område C, boligområdet**, bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.5.1 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.5.2 Bygningshøjden må - bortset fra gavltrekanter - ikke overstige 4 m målt med overside af tagdækning.
- 6.5.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.
- 6.5.4 Bygninger må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m og garager må ikke placeres nærmere vejskel end 6,50 m.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 **Område B.** Ny bebyggelse skal opføres med facader af træ i sort eller mørkebrun farve. Tage udføres med sort tagpapdækning eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt materiale.
Uanset ovenstående kan hallen opføres med andre farver efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
Ny, til- og ombygning må kun foretages efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.2 Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Område A 1, A 2, A 3 og B.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet er vist på kortbilag 5.

8.2 For de forekommende anlægs- og landskabstyper udføres en plejeplan godkendt af kommunalbestyrelsen.

Hovedintentionerne med plejen vil være:

Sportsplæner:	Græstæppe velegnet til boldspil
Fælledgræs:	Græstæppe velegnet til ekstensivt friluftsliv.
Overdrev:	Græs- og urtevegetation med solitære krat- og trægrupper. Hegning samt valg af dyr for afgræsning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Kratbevoksninger:	Tætte krat med optimale betingelser for fugle- og dyreliv.
Skovbevoksninger:	Lysskov af hjemmehørende løvtræer. Udtynding foretages, så der skabes gode betingelser for skovbundsflora.
Moser:	Åbne vådområder med rig flora af urter og stargræsser med solitære krat- og trægrupper af pil, rødøl m.v.
Rørsumpe:	Søbredsvegetation af tagrør, dunhammer m.v. Der foretages oprensning for at forhindre tilgroning af søer og vandløb.
Søer og vandløb:	Der udføres foranstaltninger for at nedsætte vandforureningen efter kommunalbestyrelsens anvisning. Erosionsbrinker beskyttes med faskiner af pil eller lignende.

8.3 Boldspilarealer

Baner for fodbold m.v. kan anlægges som på kortbilag 5 efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Eksisterende græsbaner må ikke ændres til grus-, asfalt- eller kunststofbaner.

Hegning mod Ejby Mose

Opbevaring af fodboldmål og lignende skal ske, så det ikke er skæmmende for området.

- 8.4 Inden for området må der ikke hegnes, dog kan der hegnes til græsningsdyr med en udformning og placering efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.5 Eksisterende terræn må ikke ændres ved afgravning eller påfyldning uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
En utilsigtet udfyldning i slugten vest for kælkebakken, markeret på kortbilag 3, bør dog søges ændret efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 8.6 Siddepladser, opholds- og legepladser kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse indrettes såfremt de i størrelse og omfang harmonerer med områdets karakter.
- 8.7 Terrænudstyr i form af bænke, borde, affaldskurve og skiltning kan opsættes efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Terrænudstyret bør udformes således, at det er i overensstemmelse med naturområdets karakter, og at det samlet bidrager til områdets særlige identitet.
- 8.8 **Belysning**
Belysning af adgangsveje, stier og boldbaner kan opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Belysningen må ikke være blændende og den skal have en, efter sit formål, lavest mulig højde.
På stier må belysningens højde være maks. 1,25 m, på boldbaner maks 8,5 m. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte regler for, hvornår boldspil-belysningen må være tændt.
- 8.9 Opstilling af skurvogne, campingvogne, pølsevogne, tribuner, højtaleranlæg og lignende, samt oplagring af materialer må ikke finde sted.
Teltning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.10 **Område C, boligområdets** ubebyggede arealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.10.1 Hegning mod delområde A skal ske ved hæk eller anden beplantning.
- 8.10.2 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
9. **Tekniske anlæg, varmforsyning m.v.**
- 9.1 Bebyggelsen skal tilsluttes et kraftvarmforsyning/et varmforsyningsanlæg med naturgas.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen samt Københavns Amt, idet det forudsættes at søbeskyttelseslinien omkring Ejby Mose ændres.

- 9.2 Efter godkendelse fra kommunen kan der opsættes fælles antenneanlæg. Individuelle antenneanlæg og paraboler må ikke opstilles.
- 9.3 Det skal undersøges om regnvand fra tage og belagte arealer kan nedsives. Er dette muligt, skal det nedsives.
- 9.4 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 9.5 Påtræffes der spor efter fortidsminder i forbindelse med jordarbejder på arealet, vil disse i givet fald være omfattet af Museumslovens (lov nr. 291 af 6. juni 1984, jf. lov nr. 177 af 1. januar 1990) § 26.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses 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,
 - bebyggelsen er tilsluttet et kraftvarmeforsyning/et varmeforsyningsanlæg med naturgas,
 - bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

11. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

- 11.1 Uanset ovenstående skal der ved alle former for ændringer indenfor det på kortbilag 1 viste § 3 område indhentes særlig tilladelse fra Københavns Amt.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplan

Byplanvedtægt nr. E 4, tinglyst 19. maj 1971, Byplanvedtægt nr. E 5, tinglyst 12. juni 1973, samt lokalplan EL 8.1, tinglyst den 18. december 1995, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13. 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.

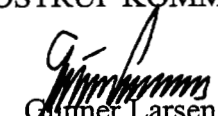
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.


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. november 1998.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 14. december 1998.


Gurner Larsen
borgmester


J.F. Hovmand
stadsingeniør



§3 område



Område med registrerede affaldsdepoter

LOKALPLAN EL 20 KORTBILAG 1

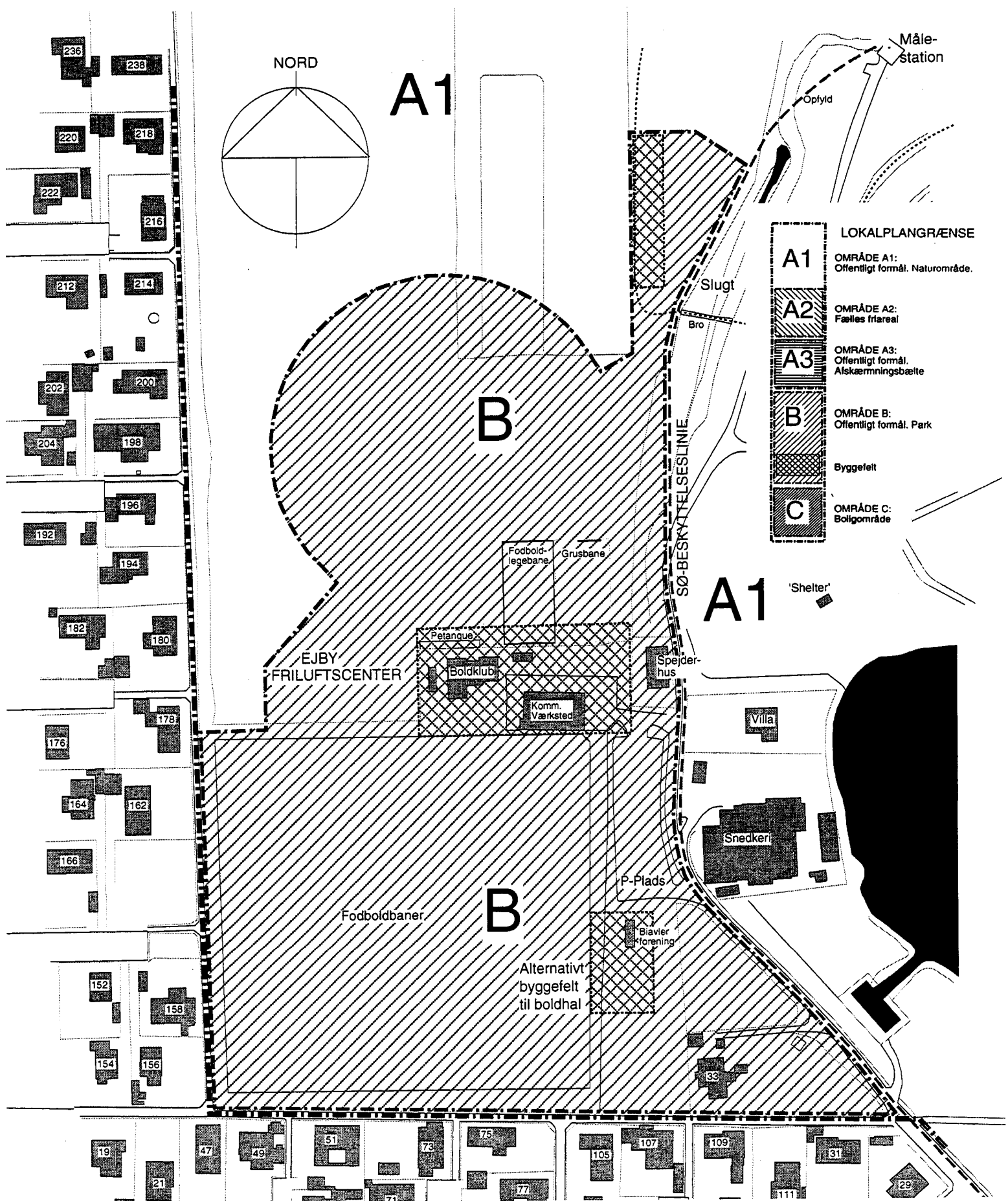
Glostrup Kommune

Ejby Mose

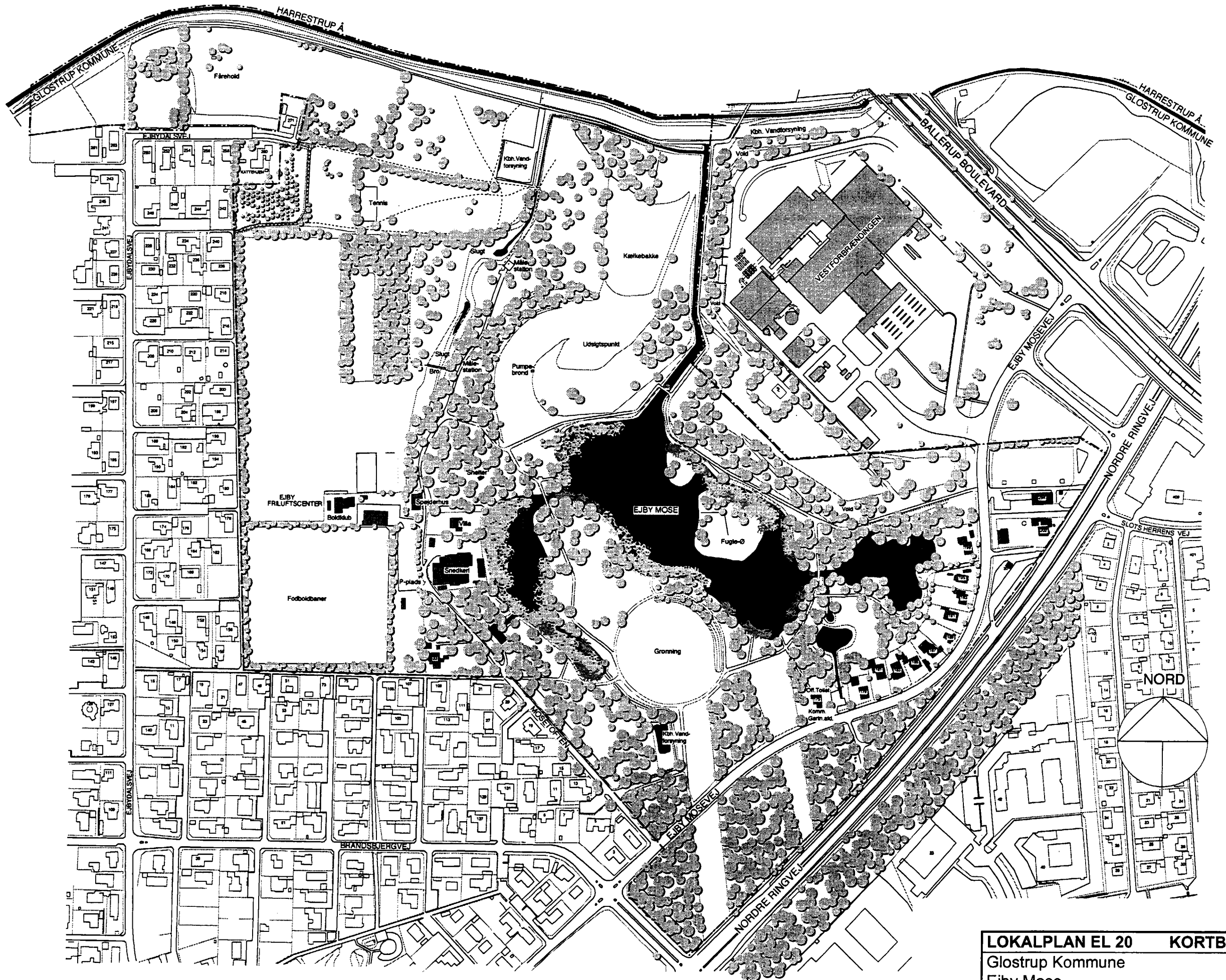
§3 område og affaldsdepoter

Dato: Oktober 1998

Mål: 1:5000

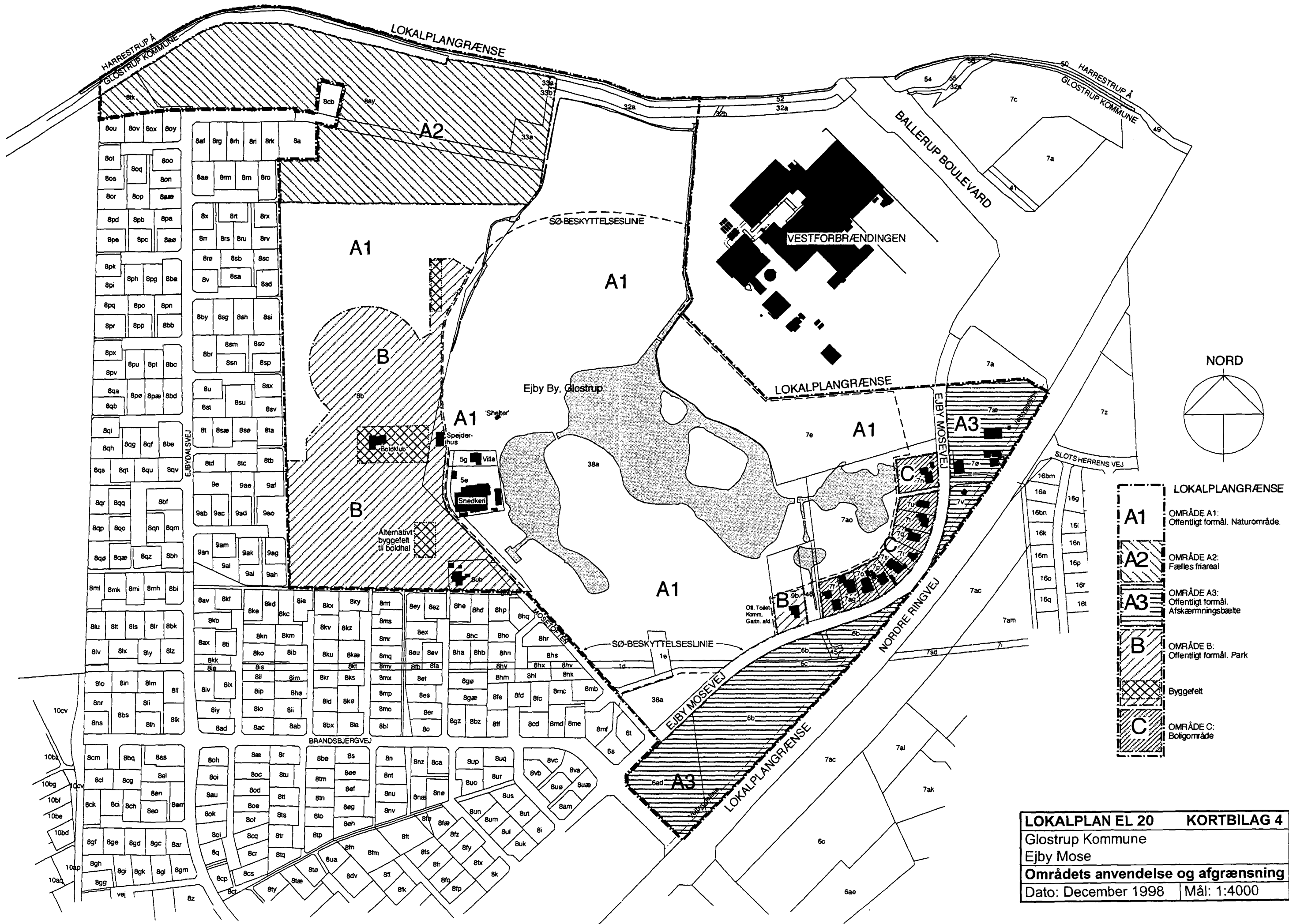


LOKALPLAN EL 20	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune	
Ejby Mose	
Alternativt byggefelt, boldhal	
Dato: Juni 1998	Mål: 1:2000



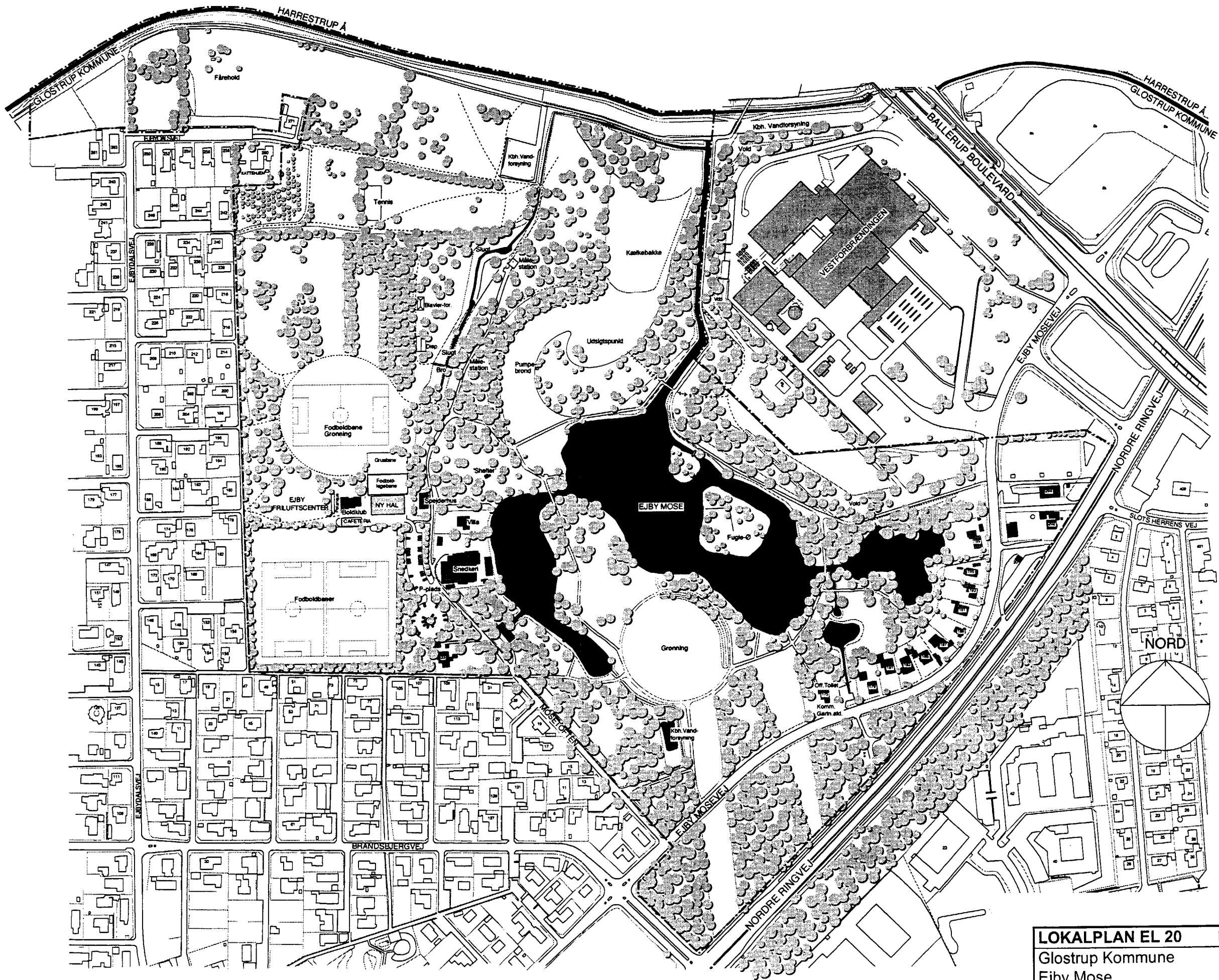
----- LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN EL 20	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
Ejby Mose	
Eksisterende forhold	
Dato: April 1998	Mål: 1:4000



- LOKALPLANGRÆNSE**
- A1** OMRÅDE A1: Offentligt formål. Naturområde.
 - A2** OMRÅDE A2: Fælles friareal
 - A3** OMRÅDE A3: Offentligt formål. Afskærmningsbælte
 - B** OMRÅDE B: Offentligt formål. Park
 - Byggefelt** Byggefelt
 - C** OMRÅDE C: Boligområde

LOKALPLAN EL 20 KORTBILAG 4
 Glostrup Kommune
 Ejby Mose
Områdets anvendelse og afgrænsning
 Dato: December 1998 Mål: 1:4000



----- LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN EL 20 KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune	
Ejby Mose	
Illustrationsplan	
Dato: April 1998	Mål: 1:4000