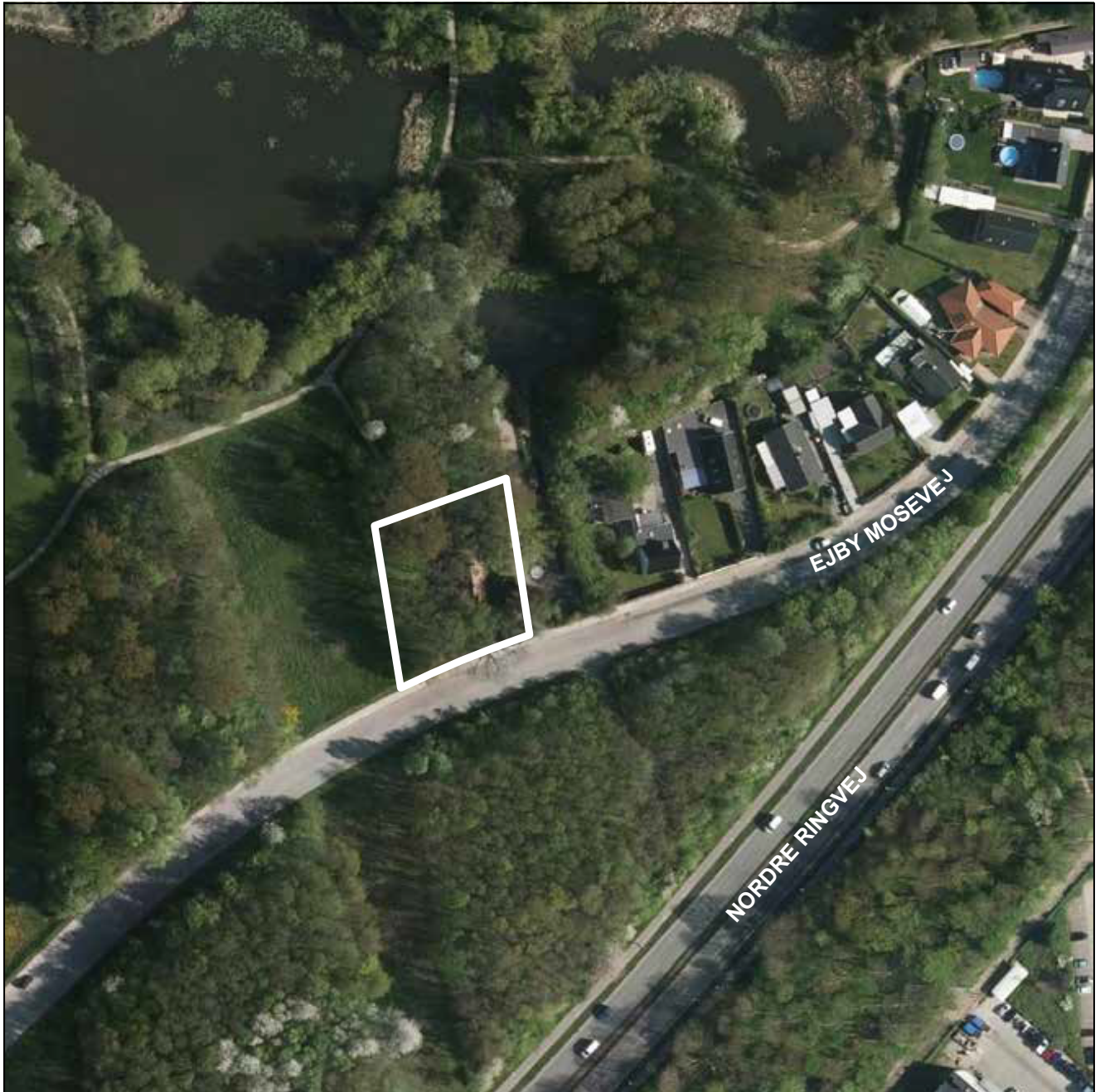


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL20.1

EJBY MOSEVEJ 175

OKTOBER 2018

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 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.

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 EL20.1

Boliger på Ejby Mosevej 175

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	5
Lokalplanens område	side	6
Lokalplanens formål	side	6
Lokalplanens indhold	side	7
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	9
Miljøscreening	side	11
Byøkologi og ressourcer	side	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	12
2. Lokalplanens område	side	12
3. Områdets anvendelse	side	12
4. Udstykning	side	13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	13
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	14
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	15
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	15
10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	16
11. Lokalplanens retsvirkninger	side	16
Vedtagelsespåtegning	side	16

BILAG

Kortbilag 1: Lokalplanens område, udstykning og byggelinjer

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

Lokalplanen omhandler den sydlige halvdel af Ejby Mosevej 175, matr.nr. 9b, Ejby By, Glostrup. Glostrup Kommunalbestyrelse ønsker at give mulighed for, at den pågældende ejendom kan anvendes til boligformål.

Boligformål er ikke en mulighed i henhold til den gældende lokalplan for området og de eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025. Derfor har der i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for området været afholdt en forudgående høring af ændringen af kommuneplanen for at muliggøre boligformål. Høringen afstedkom ikke yderligere ændringsforslag.

Glostrup Kommunalbestyrelse ønskede i første omgang, at lokalplanområdet skulle anvendes og udstykkes til parcelhuse udelukkende. På baggrund af dette ønske blev der i første omgang udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan, der muliggjorde to parcelhuse på ejendommen. I slutningen af 2017/primo januar 2018 blev der afholdt en offentlig høring af disse planforslag. Høringen afstedkom bl.a. et forslag fra Seniorrådet, der foreslog, at ejendommen bebygges med seniorvenlige række - eller klyngehuse. I forbindelse med behandlingen af høringen i februar 2018 blev det politisk besluttet at imødekomme forslaget ved at udvide mulighederne for typer af boligbebyggelse, og der blev således sat en ny planproces i gang.

Denne reviderede lokalplan muliggør boligbebyggelse, hvor ejendommen anvendes og udstykkes til enten to parcelhuse eller til tæt-lav bebyggelse som fx rækkehuse eller klyngehuse. Sideløbende med det reviderede lokalplanarbejde er der udarbejdet et revideret kommuneplantillæg nr. 6, der understøtter anvendelsen i nærværende lokalplan.



Lokalplanområdet, der består af den sydlige del af matr.nr. 9b, Ejby By, er vist med fuldt optrukket streg. Den nordlige del af matriklen er vist med stiptet streg og indgår ikke i lokalplanområdet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet består af den sydlige halvdel af matr.nr. 9b Ejby By, Glostrup, som vist på flyfotoet herover. Området ligger i Ejby By i den nordøstlige del af Glostrup Kommune og er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet er afgrænset af Ejby Mosevej mod syd, naturområdet Ejby Mose mod vest og nord samt af et teknisk anlæg på matr.nr. 46. mod øst. Umiddelbart øst for matr.nr. 46 ligger en stribe parcelhuse langs Ejby Mosevej.

På ejendommen står en bygning, der tidligere har været anvendt af Glostrup Kommune til mandskabsbygning for kommunens gartnere m.fl. Bygningen er ikke længere i brug.

I modsætning til den nordlige del af matr.nr. 9b ligger den sydlige del - lokalplanområdet - udenfor søbeskyttelseslinjen og er ikke omfattet af §3 i naturbeskyttelsesloven om beskyttede naturtyper.

Lokalplanens formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligbebyggelse. Bebyggelsen kan opføres som åben-lav boliger *eller* som tæt-lav boligbebyggelse.

Den ny bebyggelse skal tilpasses striben af bebyggelse på Ejby Mosevej nordøst for lokalplanområdet.

Derudover er lokalplanens formål at sikre et grønt udtryk mod Ejby Mose, idet hegning mod mosen skal være levende hegn.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lav bebyggelse i form af to parcelhuse med en bebyggelsesprocent på op til 30 pr. ejendom *eller* til tæt-lav boligbebyggelse i form af fx rækkehuse eller klyngehuse med en bebyggelsesprocent på op til 40 for den samlede ejendom.

Byggelinjer

For at opnå et ensartet udtryk langs Ejby Mosevej, stiller lokalplanen krav til placering af bebyggelse ift. tilbagetrækning fra vejskel. Kravene svarer til de krav, der er stillet i Lokalplan GL20 - Ejby Mose for parcelhusene øst for langs Ejby Mosevej. Dog er byggelinjen for tæt-lav boligbebyggelse øget med yderligere 1,5 m mellem parkering og vejskel for at opnå bedre trafiksikkerhed.

Bebyggelsens udseende og materialer

Ved opførelse af åben-lav boliger skal parcelhusene opføres i overensstemmelse med striben af parcelhuse på Ejby Mosevej mod øst. Dvs. de skal opføres i én etage med mulighed for udnyttet tagetage, og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.

Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres med forskydninger i facaden mellem hver boligenhed. Herved underinddeles det større samlede bygningsvolumen, så det vil fremstå mindre massivt end ellers. Boligbebyggelsen skal etableres med en taghældning på mellem 20-45 % for at sikre en sammenhæng i udtrykket med de eksisterende naboparcelhuse til trods for, at den ny bebyggelse kan få et større omfang end parcelhusene og derved adskiller sig. Tæt-lav bebyggelse må opføres i skel mod matr.nr. 46 i øst. Boligenheder skal være gennemlyste.

For begge typer af bebyggelse gælder, at de skal fremstå med facader overvejende i blank eller pudset mur eller i naturmateriale såsom træ.

Parkeringsforhold

Der skal anlægges mindst to parkeringspladser pr. ejendom.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal parkering trækkes mindst 1½ meter tilbage fra vejskel, for at sikre bedre oversigtsforhold mellem gående på Ejby Mosevej og et potentielt parkeringsareal langs lokalplanområdet langs Ejby Mosevej.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggevirkninger

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Der er ikke naboer umiddelbart op til lokalplanområdet.

Trafikforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ejby Mosevej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med naturgas. Nybyggeri har tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i området.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning.

Spildevand og klimatilpasning

Lokalplanområdet er separatkloakeret.

Klimatilpasningstiltag skal sikre, at risikoen for skader ved opstuvning af regnvand på terræn ved voldsom regn minimeres. Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand på egen grund som angivet i Glostrup Kommunes Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg. Spildevandsplanen fastlægger krav til graden af maksimale befæstelse, hvorfra der uhindret må ledes regnvand til kloak. Ved forsinkelse af regnvand eller nedsivning aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lignende.

Jordforurening

Området ligger i byzone.

I medfør af jordforureningslovens §50 er området områdeklassificeret, hvilket betyder, at den øverste jord forventes at være lettere forurenede. Det betyder, at jord der flyttes fra lokalplanområdet skal anmeldes til Glostrup Kommune, og at der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Der er ikke foretaget kortlægning af området efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune kontaktes.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet for drikkevand. Området ligger udenfor de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanområdet ligger i et indsatsområde for grundvandsbeskyttelse og i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der skal tages særlige hensyn til, at aktiviteter ikke udgør en risiko for grundvandet.

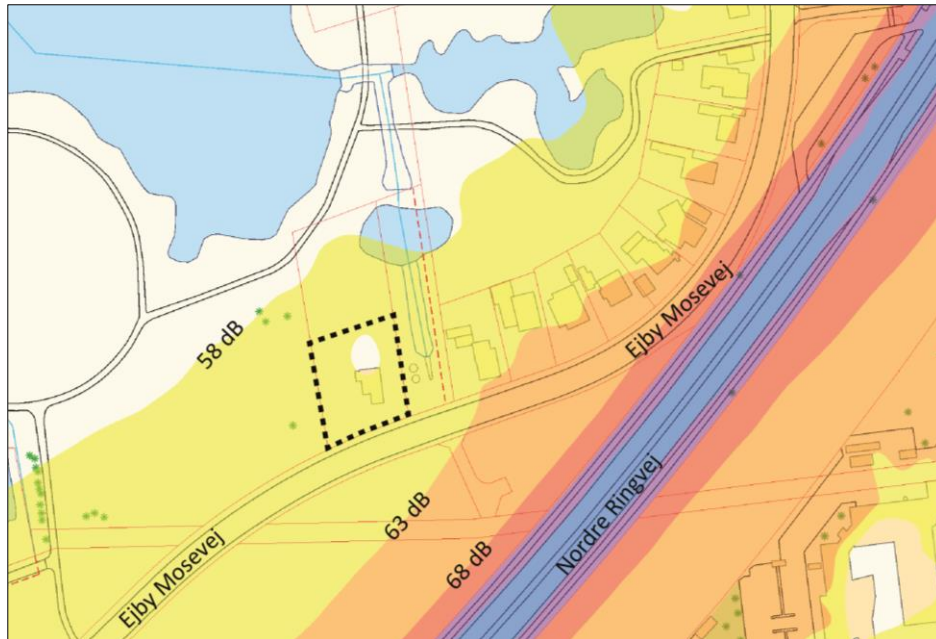
Den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Støj

Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boliger, bør have et støjniveau lavere end 58 dB, der er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs støjniveau.

Den seneste støjberegning, foretaget i 2017, viser at størstedelen af lokalplanområdet ligger i et støjniveau mellem 58 dB og 63 dB. Bag den nuværende mandskabsbygning ligger et mindre område, der er skærmet mod støjen fra vej grundet bygningen.

Støjniveauet for lokalplanområdets udearealer mod Ejby Mose forventes at blive reduceret til at kunne overholde den vejledende grænseværdi, når lokalplanens bebyggelse er opført mod Ejby Mosevej.



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2017.

Luftforurening

Lokalplanområdet ligger mere end 150 m fra forbrændingsanlægget Vestforbrændingen, der er grænsen ift. at planlægge for forureningsfølsomme anvendelser som udpeget i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplanen er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med anvendelsen i Kommuneplan 2013-2025. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor udsendt et debatoplæg med ændringsforslag i høring til naboer i området. Det har resulteret i to indsigelser, der blev behandlet af Miljø- og Teknikudvalget den 25. okt. 2016. Indsigelserne gav ikke anledning til ændringer af forslaget i debatoplægget.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6, der muliggør, at lokalplanens område overgår fra rammeområde ER05 - Ejby Mose til et selvstændigt rammeområde EB13 - Boligbebyggelse ved Ejby Mosevej, hvor følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

Rammenr.:	EB13
Områdenavn:	Boligbebyggelse ved Ejby Mosevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Områdets anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Åben-lav boliger. Tæt-lav boligbebyggelse.
Højde:	8,5 m
Etageantal:	1 etage med udnyttet tagetage
Bebyggelsesprocent:	40
Notat:	Max 80 % af grundens areal må befæstes.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan EL20 - Ejby Moseområdet, fra november 1998. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan EL20.1 - Ejby Mosevej 175, ophæves Lokalplan EL20 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og deklamationer

Servitutter og deklamationer er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan blevet undersøgt, og der er ingen servitutter eller deklamationer, der strider imod anvendelsen af ejendommen til boligbebyggelse.

Søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje

Lokalplanen omhandler den sydlige halvdel af matr.nr. 9b, Ejby By, der ligger udenfor søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen, i modsætning til den nordlige halvdel af matriklen, der er omfattet af disse to beskyttelseslinjer og er derfor ikke inddraget i lokalplanområdet.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Jf. *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*, må Glostrup Kommune ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000 nr. 140), som ligger ca. 8 km vest for det aktuelle areal. Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

I og omkring Ejby Mose er der kendskab til følgende arter: Butsnudet frø, spidssnudet frø og stor vandsalamander, hvoraf de to sidste er bilag IV-arter.

I 2004 er der foretaget en paddeundersøgelse i Glostrup Kommune. Der blev i den forbindelse konstateret butsnudet frø, spidssnudet frø og stor vandsalamander i den vestlige del af Ejby Mose. Den nærmeste sø med vandsalamander but- og spidssnudet frø (matr.nr.1e) ligger 160 meter fra det udstykkede areal. Det vurderes, at nybyggeri ikke vil have en negativ påvirkning på levestederne for frøer i Ejby Mose.

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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 448 af 10.05.2017) 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 den anvendelse 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 EL20.1

Ejby Mosevej 175

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 668 af 8. jun. 2017 (med senere ændringer)) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til boligbebyggelse i form af henholdsvis åben-lav boliger *eller* tæt-lav boligbebyggelse,
- at tilpasse ny bebyggelse til bebyggelsen på Ejby Mosevej nordøst for lokalplanområdet, og
- at sikre et grønt udtryk mod Ejby Mose idet hegn mod mosen skal være levende hegn.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 9b, Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2017 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til henholdsvis åben-lav boliger *eller* tæt-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2 For åben-lav boliger gælder, at lokalplanområdet skal udstykkes til to ejendomme, hvor der på hver ejendom må indrettes max én bolig for én familie.

3.3 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at der kan opføres rækkehuse og klyngehuse. Opdeling skal være med lodret skel. I den enkelte enhed må der kun indrettes én bolig for én familie.

3.4 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

- 3.5 Inden for lokalplanområdet 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. Indenfor 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. Udstykning

- 4.1 For åben-lav boliger gælder, at lokalplanområdet skal udstykkes i to parceller, som i princippet vist på kortbilag 1, og med en mindste størrelse på 700 m².
- 4.2 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at hver boligenhed inkl. eventuelt privat tilhørende haveareal må udstykkes til en selvstændig ejendom. Jf. desuden punkt 6.6.
- 4.3 Ejendommene kan udover punkt 4.1 og 4.2 ikke udstykkes yderligere, og kun mindre arealoverførsler kan tillades.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Adgang til ejendommene i lokalplanområdet skal ske fra Ejby Mosevej. Der tillades dog etablering af privat adgang til fods fra det tilstødende Ejby Moseområde til ejendommene.
- 5.2 Der skal anlægges mindst to parkeringspladser pr. bolig.
- 5.3 For åben-lav boliger gælder, at der må etableres én overkørsel pr. bolig.
- 5.4 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at overkørsler skal etableres i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan, jf. 6.6.
- 5.5 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal parkering trækkes mindst 1½ meter tilbage fra vejskel for at sikre bedre oversigtsforhold mellem gående på Ejby Mosevej og et potentielt parkeringsareal langs lokalplanområdet langs Ejby Mosevej.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For åben-lav boliger gælder, at bebyggelsesprocenten må være op til 30 for den enkelte ejendom.
- 6.2 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at bebyggelsesprocenten må være op til 40 for lokalplanområdet under ét.

- 6.3 Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 8,5 m målt fra terræn, fordelt på højst én etage med udnyttet tagetage.
- 6.4 Facadehøjden må - bortset fra gavltrekanter - ikke overstige 4 m målt fra terræn til overside af tagdækning.
- 6.5 Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 85 m² etageareal.
- 6.6 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at den skal opføres i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan for det samlede lokalplanområde.
- 6.7 Tæt-lav boligbebyggelse må opføres i skel i øst langs matr.nr. 46.
- 6.8 Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med forskydninger i facaden på mindst 1 m mellem hver boligenhed.

Note: *En boligenhed svarer til én bolig. Forskydninger i facaden skal sikre, at bebyggelsen bliver underinddelt i mindre enheder, så den samlede bebyggelsen kommer til at fremstå mindre massiv end ellers.*

- 6.9 Til åben-lav boliger er der fastlagt en byggelinje langs Ejby Mosevej med en afstand til vej på mindst 5 m til hovedbebyggelse og en byggelinje med en afstand til vej på mindst 6,5 m til garager, carporte, skure, drivhuse og lignende mindre bygninger.
- 6.10 Til tæt-lav boliger er der fastlagt en byggelinje langs Ejby Mosevej med en afstand til vej på mindst 6,5 m til hovedbebyggelse.
- 6.11 Til tæt-lav boligbebyggelse tillades garager, carporte, drivhuse og lignende mindre bygninger ikke. Dog tillades små skure, legehuse og lignende småbygninger, såfremt de ikke syner væsentligt fra Ejby Mosevej.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.
- 7.2 For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være minimum 20 grader.
- 7.3 Tag på boliger skal fremtræde som symmetrisk sadeltag.
- 7.4 Boligenhederne skal være gennemlyste ved at have dagslys fra mindst to sider.
- 7.5 Boligerne skal fremstå med facader overvejende i blank eller pudset mur eller i naturmateriale såsom træ.
- 7.6 Udvendige tekniske installationer som aircondition, varmepumper, aftrækskanaler og lignende skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen, så de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omgivelserne. Små udluftningshætter og lign. er undtaget bestemmelsen.

- 7.7 Bygningsdele og solpaneler skal opføres med ikke-reflekterende overflader.
- 7.8 Solpaneler, skiltning og udendørs belysning m.v. skal udformes og placeres, så de ikke skæmmer eller er til væsentlig gene for omgivelserne. Skiltning på den enkelte ejendom må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning. Dog må der også skiltes til liberalt erhverv i egen bolig, så længe det ikke ændrer bebyggelsens karakter af boligbebyggelse.
- 7.9 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på hverken bygninger eller master, så de er synlige fra offentlig vej.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Hegn skal etableres som levende hegn med en højde på op til 180 cm. Hegn mellem private havearealer kan etableres som fast hegn i naturmaterialer eller med trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af levende hegn. Trådhegn skal placeres i eller bag beplantningen set i forhold til ejendommen.
- 8.2 Hver ejendom må befæstes op til henholdsvis 50 % for åben-lav boliger og 80 % for tæt-lav boligbebyggelse.

Note: *Klimatilpasning, LAR, nedrivning af regnvand m.v. bliver reguleret i forbindelse med en byggesagsbehandling. For yderligere oplysninger henvises til Glostrup Kommunes Spildevandplan 2006 - 2015 m. tillæg.*

- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lign. gives et ordentligt udseende.
- 8.4 Beholdere til renovation skal afskærmes mod Ejby Mosevej, så de ikke er til væsentlig gene for forbipasserende.
- 8.5 Udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke belastes støjmæssigt udover de til enhver tid gældende grænser for trafikstøj.
- 8.6 Opbevaring af campingvogne, både mv. samt uindregistrerede køretøjer og oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før at:
- Parkeringspladser er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne om parkering, jf. pkt. 5,
 - etablering af nye overkørsler og evt. nedlæggelse af tidligere overkørsler til offentlig vej er udført og godkendt, og
 - oprettelse af grundejerforening ved tæt-lav boligbebyggelse.

10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan EL20 - Ejby Moseområdet ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. 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 endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse d. 10. oktober 2018.

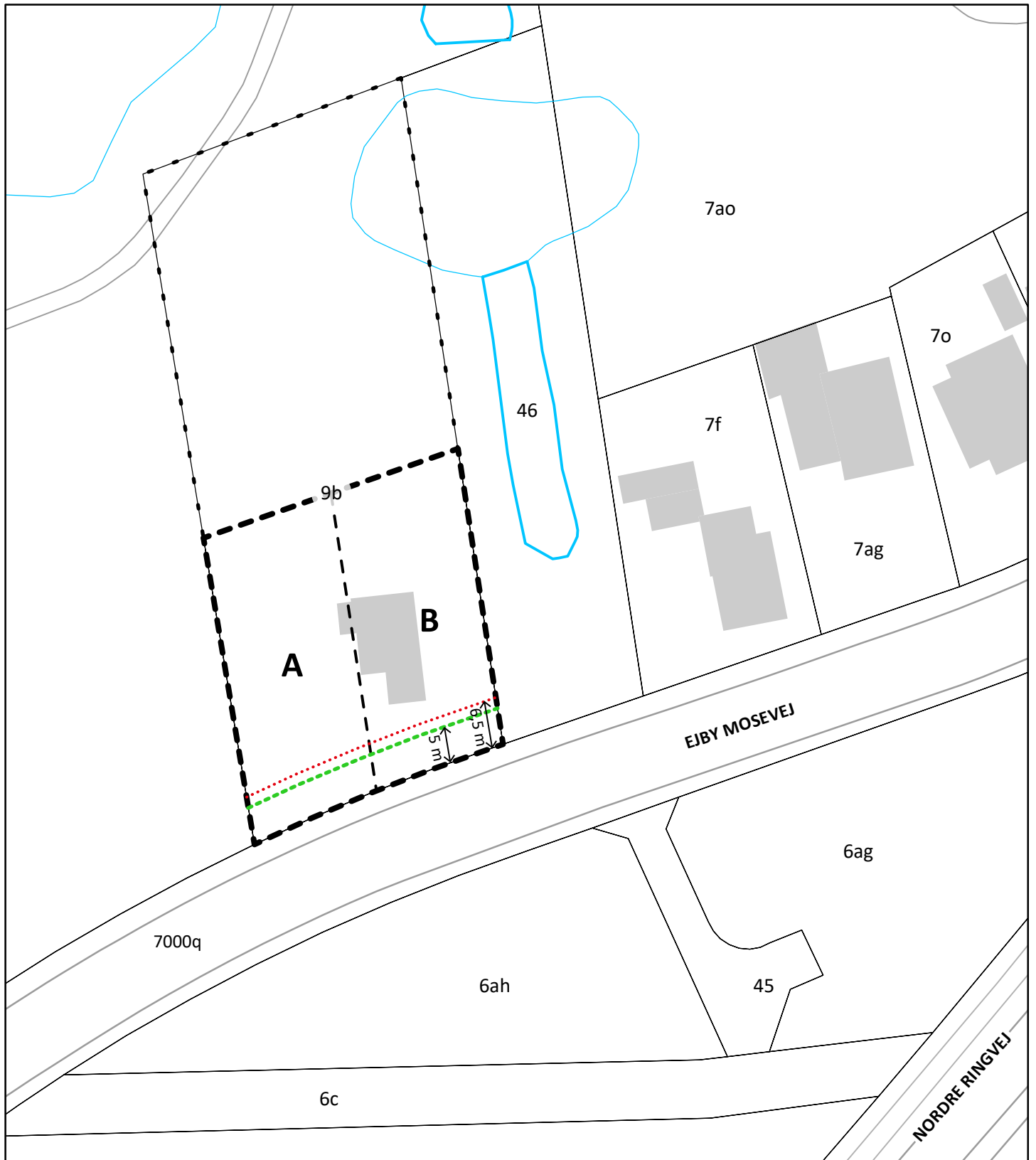
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 10. oktober 2018.



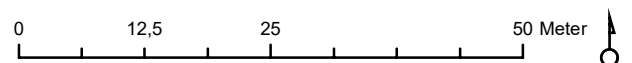
John Engelhardt
Borgmester



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Matrikelskel
- Bygningstag
- Matr.nr. 9b, nordlig del
- Matr.nr. 9b, sydlig del - Lokalplanområde

- A | B** Princip for udstykning ved åben-lav boliger
- Byggelinje for hovedbebyggelse ved åben-lav boliger
- Byggelinje for:
 - garager, skure m.m ved åben-lav boliger
 - hovedbebyggelse ved tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplan EL20.1	Kortbilag 1
Glostrup Kommune Ejby Mosevej 175	
Lokalplanområde, udstykning og byggelinjer	
Dato: 12. juni 2018	Mål 1:750