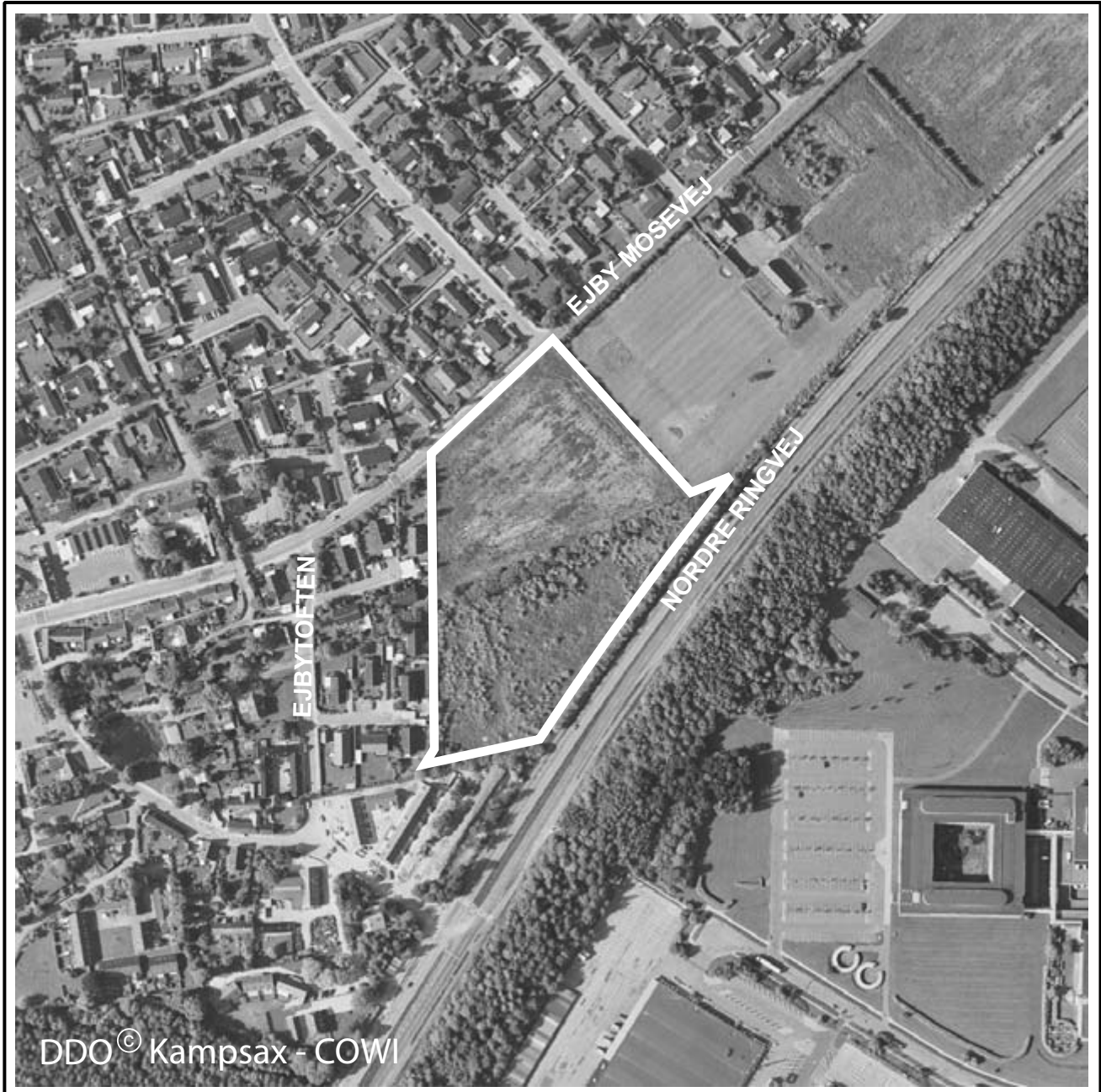


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL 23

FOR ET OMRÅDE VED EJBYS MOSEVEJ

Juni 2007

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 23

For et område mellem Ejby Mosevej og Ndr. Ringvej.

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 4
Lokalplanens indhold	side 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 5
Trafik analyse	side 8
Miljøscreening	side 8
Byøkologi og ressourcer	side 8
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 9
Bemærkninger og ændringsforslag	side 9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 10
2. Lokalplanens område	side 10
3. Områdets anvendelse	side 10
4. Udstykning	side 10
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 11
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 11
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 11
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 11
9. Grundejerforening	side 12
10. Støj og vibration	side 12
11. Tilladelse fra andre myndigheder	side 12
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 12
13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side 13
14. Lokalplanens retsvirkninger	side 13
Vedtagelsespåtegning	side 13

Kortbilag 1: Bindinger

Kortbilag 2: Byggezoner, veje og parkering

Kortbilag 3: Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

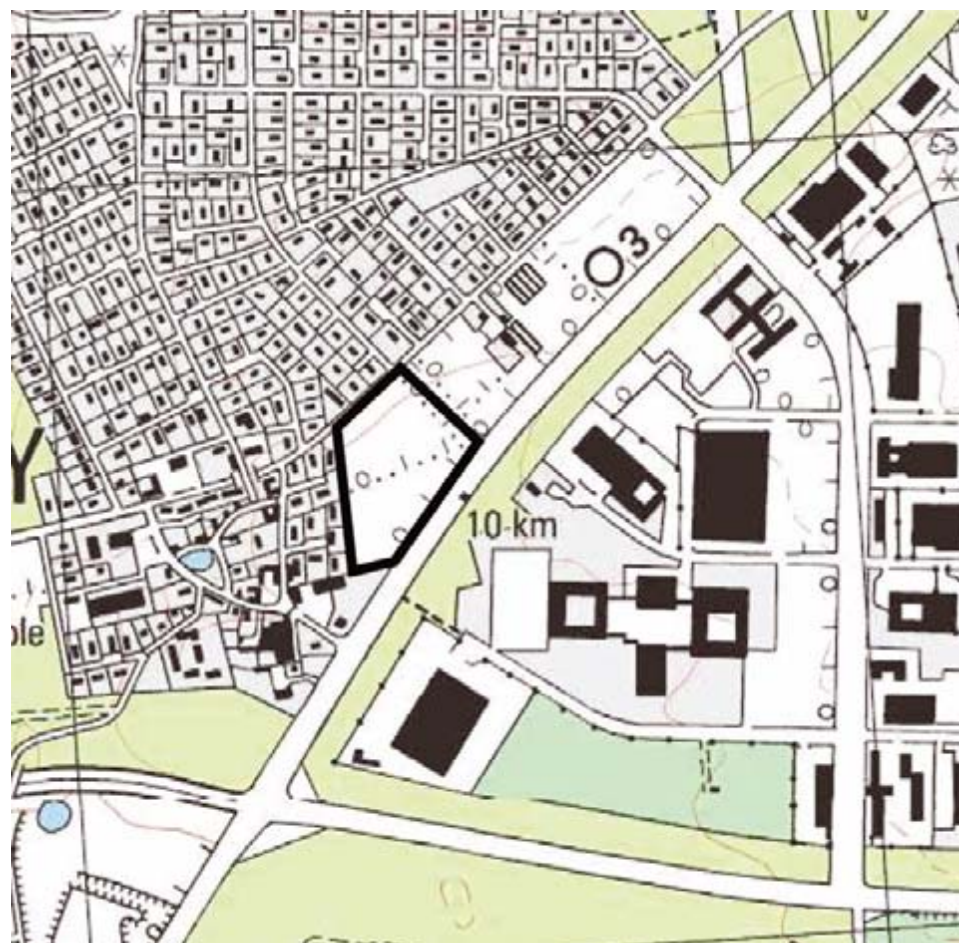
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at anvende arealet til tæt-lav boligformål, i overensstemmelse med principperne i kommuneplanen. Glostrup Kommune har udarbejdet dette lokalplanforslag, der åbner mulighed for at opføre boliger på arealet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er afgrænset af Ringvejen mod sydøst, Ejby landsby mod sydvest, Ejby Mosevej mod nordvest og Ejby Industrivej mod nordøst.

Nord og vest for området ligger Ejby, der fortrinsvis består af parcelhuse og enkelte ældre landsbyejendomme. Ringvejen sydøst for området er en kraftig støjkilde, der har stor indflydelse på anvendelsen af arealet.

Vejadgangen til området foregår fra Ejby Mosevej.



LUFTFOTO: DDO, Copyright Kampsax



Området er ubebygget, men et markant levende hegn, der følger de matrikulære grænser, deler området i to dele. Både i det nordøstlige skel og i skellet mod Ringvejen er der ligeledes to levende hegn.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for at anvende arealet til tæt-lavt boligformål. Lokalplanen skal sikre at der i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen, etableres fælles friareal til områdets brugere, samt parkerings arealer svarende til halvanden p-plads pr. bolig.

Lokalplanens indhold

Området opdeles i tre delområder. Den nordøstlige del af arealet, der benævnes område I, udlægges til vej. Det største område, der benævnes område II, udlægges til tæt-lavt boligformål. Område III der ligger på det støjbelastede areal ud mod ringvejen udlægges til offentligt formål, herunder opholdsareal og støjvold.

Vejen er oprindeligt udlagt i kommuneplanen, men uden en nærmere angivelse af vejens bredde. I lokalplanen udlægges vejen i samme bredde som Ejbydalsvej, dvs. 13 meter, som dog udvides til 16,5 meter ved Ringvejen for at give plads til en højresvingsbane. Formålet med vejen er at skabe en ny forbindelse mellem Ejby Mosevej og Ringvejen, der kan aflaste den nordøstlige del af Ejby Mosevej. Der er ikke taget stilling til om vejen skal anlægges

Hovedidéen med bebyggelsesplanen for det store areal er, at skabe en bebyggelse, der optager de forskellige retninger fra Ejby Mosevej og landsbyen gennem et bugtet og parkagtigt vejforløb.

Fra fordelingsvejen, der tænkes suppleret med en allé beplantning, ligger adgangen til de enkelte boliger, der tænkes opført i mindre boliggrupper med 2-5 boliger. Mellem de enkelte boliggrupper kan anlægges private haver med

adgang fra boligen. Som hegn mellem haverne og adgangsvejen må kun anvendes bøg. Generelt må der kun hegnes med levende hegn inden for området.

Parkering foregår på parkvejen, der mod syd afsluttes med en vendeplads. Der etableres 1½ p-plads pr. bolig i overensstemmelse med Glostrup Kommunes parkeringspolitik.

Mod Ringvejen etableres inden for område III en støjvold, der tænkes udformet med en landskabelig karakter og beplantet, så der etableres et grønt landskabsrum mellem bebyggelsen og støjvolden. På den side af volden, der vender mod Ringvejen, vil volden fremstå som en forlængelse af den eksisterende vold ved Ejby landsby. Langs indersiden af støjvolden etableres en sti gennem området, der skal indgå i det overordnede stinet i Ejby.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2003 - 2015

Kommuneplanen angiver nogle generelle rammebestemmelser. For det aktuelle planområde gælder bl.a. følgende:

- Omfanget for opførelsen af nye boliger.
- Arealer til nye veje og stier.
- Foranstaltninger til trafiksanering.
- Gældende retningslinier for forebyggelse af støjgener fra jernbane og veje skal overholdes, jvf. Miljøministeriets vejledninger.
- Sikring af den kollektiv trafikbetjening ved udformning og trafiksanering af vejnettet.
- Nybyggeri skal afstemmes områdets karakter.
- Hegning af boligområder skal fortrinsvis ske med levende hegn.
- Beplantning skal gøre de enkelte kvarterer og bydele så grønne som muligt.
- Placering og udformning af parabolantener, mobil- og kommunikationsmaster, hybridnet mv. skal ske under hensyntagen til bymiljøet.
- Så vidt muligt skal der fastlægges retningslinier for det fysiske miljø, der støtter ønsket om en bæredygtig samfundsudvikling.
- Parkeringspladser skal udlægges i henhold til Glostrup Kommunes parkeringspolitik.
- Det gennemsnitlige bruttoetageareal ved nybyggeri skal være min. 75 m².
- Nyanlæg af veje, parkeringspladser, stier, cykelparkering, torve og pladser skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes byrumspolitik.
- Nye boliger må kun benyttes til helårsbeboelse.
- Større grønne områder skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan.

Forslaget til lokalplan er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af rammeområderne i kommuneplanen. Derfor skal kommuneplanen ændres i forhold til dette, og dertil er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der har til formål at fastlægge mere præcise bestemmelser om byggeriets omfang på hele det areal der er afgrænset af Ejbymosevej, Brandsbjergvej, Ringvejen og Ejby Landsby. Kommuneplantillægget kræver ikke forudgående høring, fordi der er tale om mindre ændringer jf. planlovens §23c. Lokalplanens område er omfattet af kommuneplantillæggets område EB 9 og område EG11.

For område EB 9 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og at der må opføres tæt-lav boligbebyggelse
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 35.
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
- d. at der mod Ringvejen etableres et beplantningsbælte samt støjafskærmning.
- e. at det er en forudsætning for vedtagelse af en lokalplan for rammeområdet at det er vedtaget at gennemføre forlængelsen af Ejbydalsvej

For område EG11 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: afskærmning, støjvold, beplantning, veje og opholdsareal.
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan.
- c. at der ikke kan opføres bebyggelse indenfor området.

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplantillæggets rammebestemmelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til landsplandirektiv 2007 for hovedstadsområdet.



Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af en byplanvedtægt E4 fra 1970. I byplanvedtægten udlægges arealet til offentligt formål, afskærmningsbælte. Byplanvedtægten aflyses med vedtagelsen af denne lokalplan for den del, der er omfattet af lokalplanen

Servitutter og deklARATIONER

Der er tinglyst følgende servitutter indenfor området:

- Dokument om grundejerforening mm. på mat. nr. 6a.
Lyst d. 19.01 1939
- Dokument om grundejerforening mm. på mat. nr. 6a.
Lyst d. 19.04 1939
- Dokument om overkørsler mm. på mat. nr. 5æ.
Lyst d. 11.10 1944
- Dokument om byggelinier mm. på mat. nr. 5æ og 6a.
Lyst d. 24.05 1963
- Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. på mat. nr. 6a.
Lyst d. 22.07 1966.
Dokumentet aflyses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.
- Dokument om magelæg mm. på mat. nr. 5æ.
Lyst d. 23.04 1968
- Byplanvedtægt nr. 4 på mat. nr. 5æ og 6a.
Lyst d. 19.05 1971
Dokumentet aflyses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.
- Dokument om adgangs begrænsning mm. på mat. nr. 5æ og 6a.
Lyst d. 2.09 1971
- Dokument om retningsplan på mat. nr. 6a.
Lyst d. 24.04 1976
- Dokument om retningsplan på mat. nr. 5æ.
Lyst d. 24.11 1976

Som nævnt ovenfor aflyses to dokumenter i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Forurening

Der er gennemført omfattende jordbundsundersøgelser, der ikke har afsløret jordforurening, udover mindre diffus overfladeforurening.

Regionplanlægningen

Områdets anvendelse til boligformål er i overensstemmelse med regionplanen.

Støj fra Ringvejen

Den del af Ringvejen, der ligger ud for arealet, er kraftigt trafikbelastet. Der er derfor foretaget en vejledende støjberegning af det udendørs støjniveau p.b.a. tal fra Københavns Amt, som angiver en årsdøgnstrafik på 24.100 køretøjer i 2004.

Beregninger viser at der med de anvendte forudsætninger opnås et tilfredsstillende støjniveau (under 55 dB(A)) i 2 meters højde ved anlæg af støjskærm. Der er stort set ingen forskel på om støjen beregnes i en afstand af 38 meter eller 50 meter fra vejen.

I forbindelse med nybyggeri skal der udarbejdes et detaljeret projekt for støjafskærmningen, hvor der tages stilling til afskærmningens udformning ift. den påtænkte bebyggelse, og der skal redegøres for at gældende støjkraav overholdes. Støjbelastningen reguleres efter Miljøstyrelsens vejledninger således, er der i lokalplanen er stillet en række krav til støjbelastningen af nye boliger.

Støj fra andre veje

Ejby Mosevej, der danner områdets nordvestlige grænse, havde i 2002 en årsdøgntrafik på ca. 3.900 køretøjer. Der er ikke foretaget beregninger af trafikens støjkonsekvenser fra Ejby Mosevej, men i forbindelse med byggesagsbehandlingen, må det godtgøres hvorvidt støjen fra trafikken vil være af en størrelse, der stiller krav om støjdemning på de udendørs opholdsarealer.

Trafikken fra den nye vej - Ejbydalsvejs forlængelse - forventes ikke at få betydning for støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, idet bygningerne, der ligger mellem vejen og opholdsarealerne, vil virke støjdempende.

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 (Museumsloven – lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Trafik analyse

Glostrup Kommune har bedt VIA-TRAFIK om at analysere trafikken i Ejby, herunder at undersøge hvilke konsekvenser opførelsen af 160 nye boliger vil få, og hvorledes den forøgede trafik kan afvikles.

VIA-TRAFIK sammenfatter:

Opførelse af 160 boliger på området mellem Ejby Mosevej og Nordre Ringvej forventes at øge trafikken med knap 800 biler på Ejby Mosevej.

Det vurderes, at den nye trafik hovedsageligt vil køre mod Nordre Ringvej ad Brandsbergvej. Årsdøgntrafikken forventes at stige ca. 20 % på Ejby Mosevej og ca. 12 % på Brandsbjergvej mellem Nordre Ringvej og Ejby Mosevej. På Bjergbakkevej og Statenevej forventes en trafikstigning på 5 %. På de øvrige veje i området forventes ingen stigning i trafikken som følge af det nye boligområde.

Allerede i dag er der store problemer med at afvikle trafikken fra Ejby ad Brandsbjergvej til Nordre Ringvej om morgenen. Trafikken fra de nye boliger vil forværre disse til et uacceptabelt niveau. Udvidelse af det eksisterende kryds med en ekstra svingbane på Brandsbjergvej vurderes ikke tilstrækkelig i forhold til trafikafviklingen. Derfor anbefales det, at etablere en ny tilslutning til Nordre Ringvej i forlængelse af Ejbydalsvej ved en af følgende løsninger:

En ny tilslutning til Nordre Ringvej, hvor man kun kan køre højre ind og –ud. Det vil medføre, at trafikken afvikles svarende til dagens serviceniveau. Løsningen forudsætter, at svingbanen forlænges til krydset ved Ejby Smedevej. Cykelstiens krydsning af den nye tilslutning vil medføre en øget uheldsrisiko.

Et nyt signalanlæg.

Det vil afvikle trafikken bedre end i dagens situation. Det vurderes, at signalet kan indgå i den grønne bølge på Nordre Ringvej uden at forringe samordningen. Men det vil øge risikoen for uheld.

De to løsninger vurderes at være omtrent lige dyre. Groft vurderet koster:

- Ny tilslutning med højre ind og –ud ca. 4 mio. kr.
- Et nyt signal ca. 3,5 mio. kr.

Hertil skal påregnes udgifter til forlængelse af Ejbydalsvej, hvilket anslås til ca. 2 mio. kr.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, er der foretaget en miljøscreening af området. I screeningen blev det konkluderet at planen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne og at det derfor ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Byøkologi og ressourcer

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at det 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.

Museumsloven

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL 23

For et område mellem Ejby Mosevej og Ndr. Ringvej.

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 fra den 18. august 2004.) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelse af en tæt-lav bebyggelse,
- at sikre anlæggelse af et fælles friareal i tilknytning til boligbebyggelsen,
- at sikre etablering af støjdempering,
- og at sikre anlæggelse af p-anlæg i tilknytning til boligbebyggelsen.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5æ og 6a, Ejby by, Glostrup samt alle parceller der efter d. 22. marts 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området opdeles i et område I, område II og område III.

3. Områdets anvendelse

3.1 Område I udlægges til offentligt formål, og må anvendes til fx. friareal eller en ny vej.

3.2 Område II må kun anvendes til tæt-lav boligformål. Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.3 Det med priksignatur på bilag 2 viste areal må kun anvendes til fælles friareal,

3.4 Område III udlægges til offentligt formål og kan anvendes til fælles friareal, herunder anlæg af støjafskærmning, vej og parkering.

4. Udstykning

4.1 Det nødvendige areal til vej mellem Ndr. Ringvej og Ejby Mosevej må udstykkes i en selvstændig matrikel.

4.2 Den enkelte bolig skal opføres på en ejendom på min. 165 m² og max. 265 m².

4.3 Det resterende areal inden for Lokalplanens område skal være en samlet fast ejendom.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Inden for område I skal der udlægges areal til en forbindelsesvej som vist på kortbilag 2. Vejen skal udlægges i en samlet bredde af 16,5 meter.

5.2 Der skal udlægges en adgangsvej, benævnt A-B på kortbilag 2, i en samlet bredde af 20 meter, bestående af 3 meter rabat i hver side, 2 meter fortov på den sydøstlige side af vejen, 6 meter parkering på den nordvestlige side af vejen og 6 meter kørebane. Vejen skal afsluttes med en vendeplads.

5.3 Der skal anlægges adgangsstier som vist med signatur på kortbilag 2. Adgangsstierne skal anlægges i 3 meters bredde.

5.4 Der skal anlægges en sti langs støjvolden som vist med signatur på kortbilag 2.

5.5 Der skal udlægges areal til og anlægges 1½ p-plads pr. bolig. P-pladserne skal anlægges som 90 graders parkering ift. adgangsvejen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Indenfor område I og område III må der ikke opføres bebyggelse.

6.2 Bebyggelsesprocenten inden for område II må ikke overstige 35.

6.3 Bebyggelsen inden for område II må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste principielle byggezoner.

6.4 Bebyggelsen inden for område II må højst opføres i 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 meter.

6.5 Det gennemsnitlige bruttoareal for boliger skal være min. 75 m²

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsen må fremstå med blank mur, pudset mur, træ eller med glas facader.

- 7.2 Bebyggelsen skal opføres med ens tagbeklædning for hele bebyggelsen. Tagbelægning skal være tegl eller skifer.
- 7.3 Vinduer, døre og øvrige snedkerpartier skal udføres i træ og fremstå malet eller i farve som ubehandlet træ.
- 7.4 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentligvej eller adgangsvejen A-B.
- 7.5 Reklamer og skiltning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Arealer vist med priksignatur på kortbilag 2 må ikke bebygges, men skal henligge som friarealer for bebyggelsen. Der kan til hver bolig etableres et privat friareal i princippet som vist på kortbilag 3.
- 8.2 Der må kun hegnes med levende hegn.
- 8.3 På de med signatur på kortbilag 2 viste steder, må der kun hegnes med bøg (*fagus silvatica*).
- 8.4 Den med signatur på bilag 2 viste allé beplantning langs adgangsvejen skal bestå af én af følgende træarter eller lignende: Sejlerøn, spidsløn eller navr.
- 8.5 Der skal udlægges areal til en støjvold i område III, som vist med signatur på bilag 2.
- 8.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.7 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.8 Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.9** Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.10** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 8.11** For pkt. 8.6, 8.8 og 8.9 gælder at planerne skal være i overensstemmelse med Glostrup Kommune, Kommuneplan 2003-2015, Temaplan for byrum, og at denne skal danne udgangspunkt for de vurderingen af disse.

9. Grundejerforening

- 9.1** Der skal etableres en grundforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor området. Grundejerforeningen skal etableres inden bebyggelsen tages i brug.
- 9.2** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer og vejarealer, samt at forestå vedligeholdelsen af disse arealer.
- 9.3** Grundejerforeningen skal på den stiftende generalforsamling udarbejde et sæt vedtægter, der skal godkendes af Glostrup Kommunalbestyrelse.

10 Støj & Vibrationer

- 10.1** Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjniveau (A-vægtet døgnmiddel) på mere end 30 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 10.2** I nyt byggeri må ensidigt orienterede beboelsesrum, ikke vende ud til facader, der udsættes for et støjniveau over 65 dB(A) fra vejtrafik (A-vægtet døgnmiddel).
- 10.3** Det skal eftervises ved måling og beregning, at støjniveauet (A-vægtet døgnmiddel) på udendørs opholdsarealer, samt ved boligernes facader, ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik.

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: „Trafikstøj i boligområder“.

- 10.4** Såfremt støjafskærmning er etableret direkte på en facade, kan nævntemaksimalt støjniveau bestemmes bag afskærmningen.

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: „Støj og vibrationer fra jernbaner“ samt vejledning nr. 15/1995: „Afskærmning og isolering mod vejstøj“.

- 10.5** Ved støjafskærmning etableret direkte på facader skal det sikres, at støjskærmen er vibrationsfrit forbundet med den øvrige del af bygningen.
- 10.6** Ved nyetablerede boliger skal facader, der er udsat for en støjbelastning over 65 dB(A) fra vejtrafik, udføres med en støjafskærmning etableret direkte på facaden, således at pkt. 10.1 og 10.3 overholdes.
- 10.7** Ved beregning af støjbelastning og støjniveau gælder følgende:
Støjbelastningen fra vejtrafik skal beregnes på basis af årsdøgntrafik. Såfremt støj fra vej bestemmes ved måling, skal denne foretages efter Miljøstyrelsens retningslinier.
- 10.8** Nyt byggeri udformes således, at vibrationer fra vejanlæg bringes ned på 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau) målt inde i den færdige bygning.

11. Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.1** Etablering af vejtillslutning til Ndr. Ringvej kræver godkendelse fra Vejmyndigheden.

12. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 12.1** Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- de i retningslinie 5.5 nævnte p-arealer er etableret.
- at den i retningslinie 8.5 nævnte støjvold er etableret.
- at den i retningslinie 9.1 nævnte grundejerforening er etableret
- at den i kommuneplanens rammeområde EG11 (Ejbydalsvejs forlængelse) er besluttet etableret.

13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende af de servitutter og deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i

medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. på mat. nr. 6a.
Lyst d. 22.07 1966.

Byplanvedtægt nr. 4 på mat. nr. 5æ og 6a.
Lyst d. 19.05 1971

14. 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.

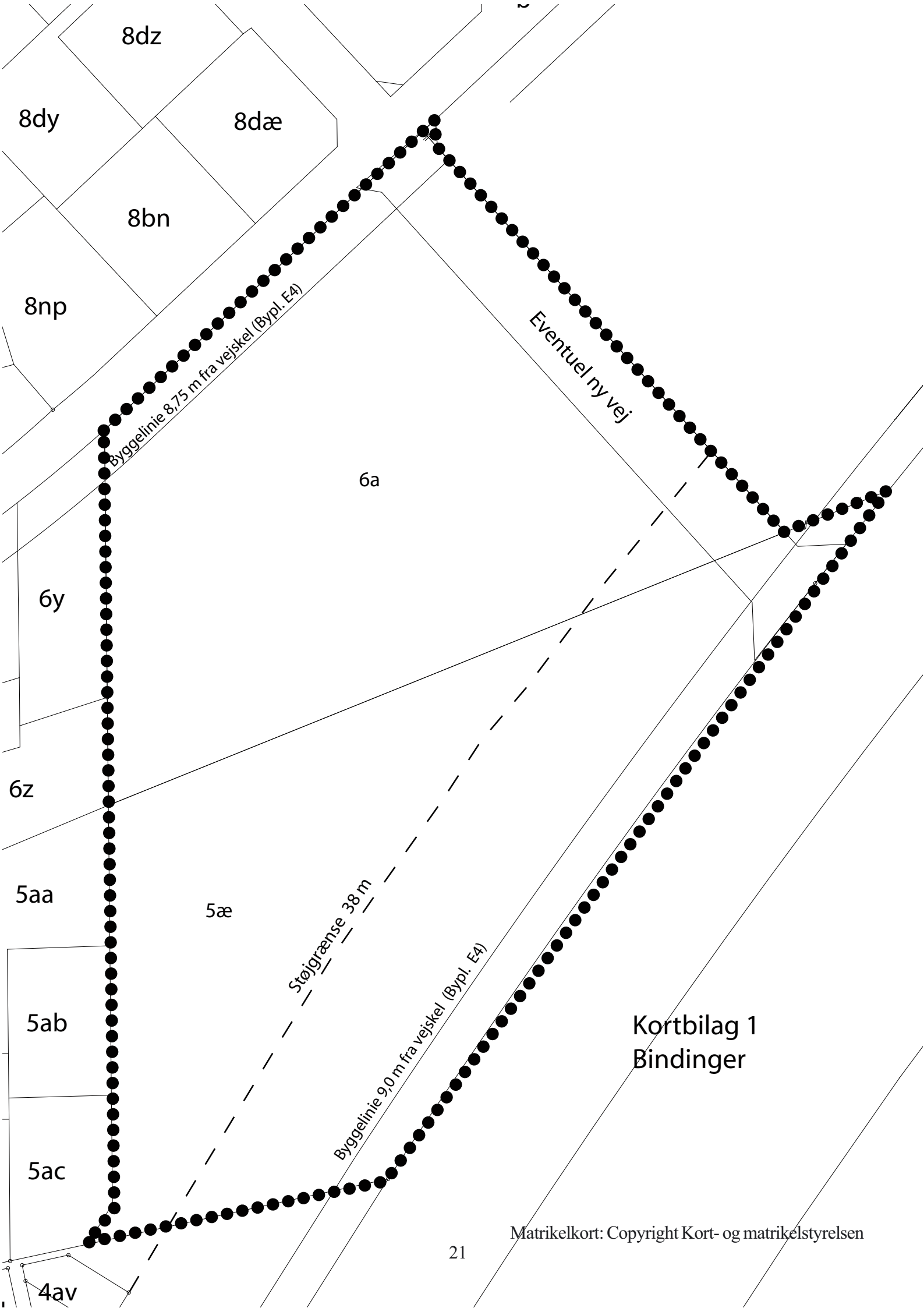
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. maj 2007.
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 12. juni 2007.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør



8dz

8dy

8dæ

8bn

8np

Byggelinie 8,75 m fra vejskel (Bypl. E4)

Eventuel ny vej

6a

6y

6z

5aa

5æ

5ab

5ac

Støjgrænse 38 m

Byggelinie 9,0 m fra vejskel (Bypl. E4)

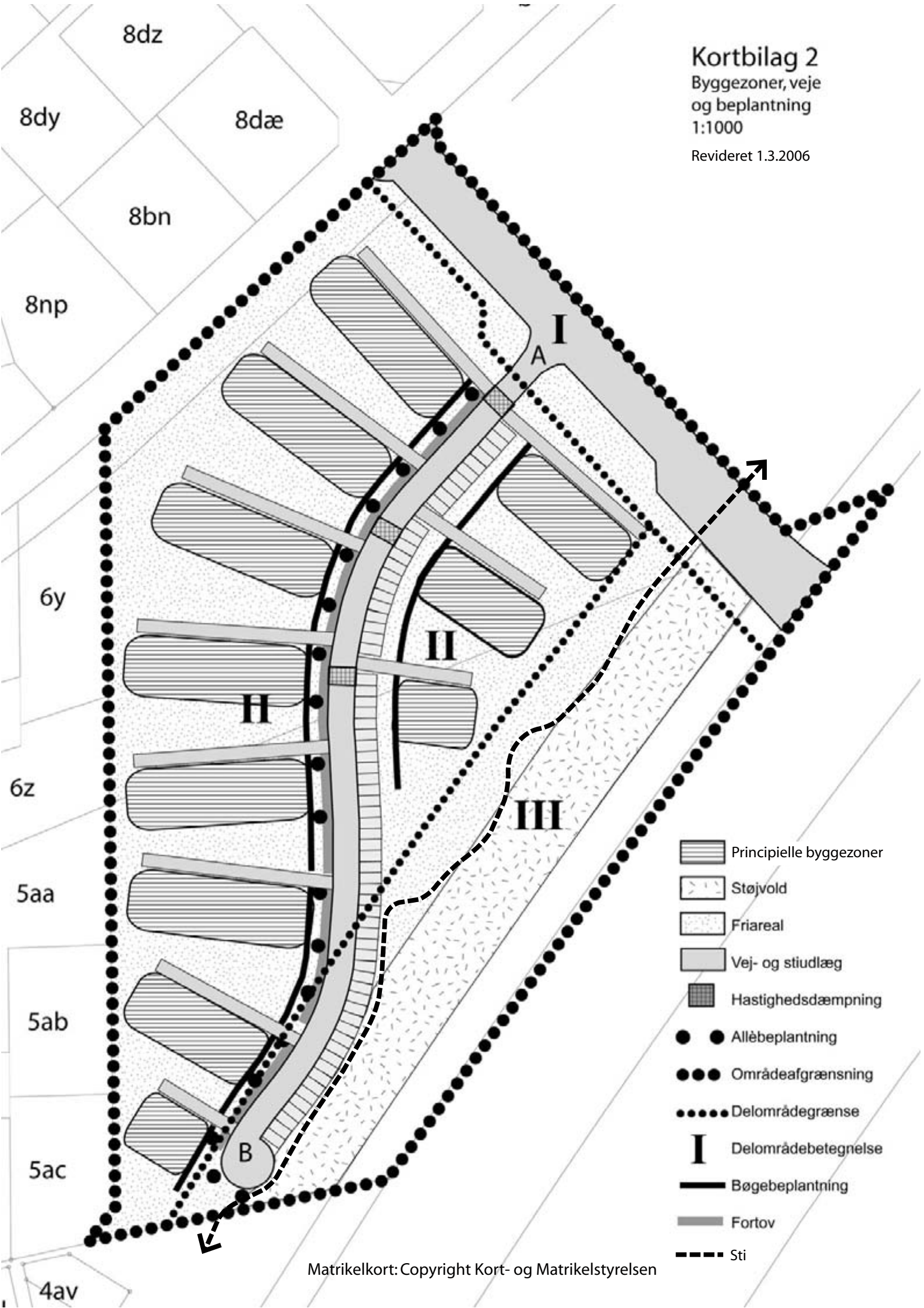
Kortbilag 1
Bindinger

4av

Kortbilag 2

Byggezoner, veje
og beplantning
1:1000

Revideret 1.3.2006



8dz
8dy
8dæ

8bn

8np

6y












6z

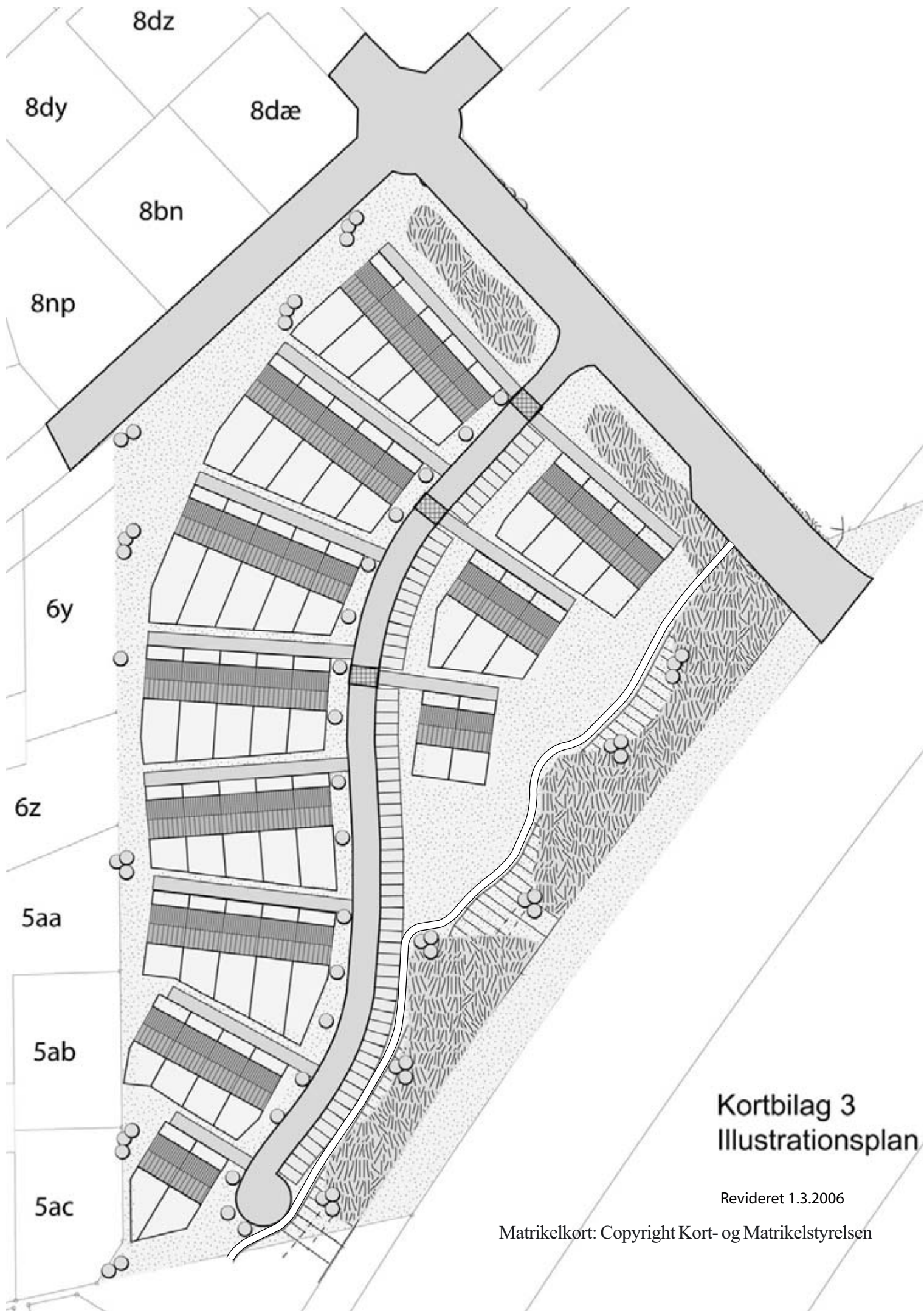
5aa

5ab

5ac

4av

-  Princielle byggezoner
-  Støjvold
-  Friareal
-  Vej- og stiudlæg
-  Hastighedsdæmpning
-  Allébeplantning
-  Områdeafgrænsning
-  Delområdegrænse
- I** Delområdebetegnelse
-  Bøgebeplantning
-  Fortov
-  Sti



Kortbilag 3 Illustrationsplan

Revideret 1.3.2006

Matrikelkort: Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

