

Lokalplan 64 - 2008

For et boligområde ved Engskolevej

Lokalplanen skal følges for Delområde 2 for renoveringer og nybygninger efter 2018. Derudover følges øvrige bestemmelser i det gældende Bygningsreglement (BRåå) og tilhørende SBI-anvisninger.



Kort 2 viser G/F-bebyggelse: udhuse, terrassetag, carporte - registreret 2007-2008.

Nedenfor udpluk fra Lokalplanens fulde tekst vedr. bestemmelser for Delområde 2 mod Nord - Grundejerforeningen Herlev-Marielund

Redegørelse

Baggrund for lokalplan

Kommunen har frasolgt et område på den nordlige del af Engskolens grund til boliger. Desuden indgår bebyggelsen nord for Engskolevej (Grundejerforeningen Herlev-Marielund) i lokalplanen, dels for at sikre områdets bevaring, dels for at skabe sammenhæng til den nye bebyggelse.

Indhold

Formålet er at sikre et plangrundlag for 17 nye boliger i én etage på ca. 100 m² med forkøbsret for borgere over 55 år. Den nye bebyggelse skal bidrage til at løfte lokalområdet, idet den sammentænkes den eksisterende bebyggelse.

Et opdateret plangrundlag for Grundejerforeningen Herlev-Marielund er således blevet aktuelt.

Nuværende forhold

Området består i dag af bevaringsværdige rækkehuse i Herlev-Marielund nord for Engskolevej og af arealet på boldbanerne syd for vejen, som kommunen har solgt fra.

Forhold til øvrig planlægning

Kommuneplanen

Området ligger i rammeområde B5, som er udlagt til parcelhusområde og/eller kæde- og rækkehusområde med en Bebyggelsesprocent for rækkehuse på 30. Ved udvidelse af opførte rækkehuse dog op til 40 %.

Gældende vedtægter/planer

For rækkehusbebyggelsen nord for Engskolevej gælder Byplanvedtægt XXXIV lyst 30.12.1976, medens der for den ny bebyggelse del af matr. nr. 2f ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Med vedtagelsen af Lokalplan 64 bortfalder Byplanvedtægt XXXIV.

Spildevand

Området er omfattet af Herlev Kommunes spildevandsplan og er seperatkloakeret. I områdets gældende landvæsenkommissionskendelse er maksimal regnvandstilledning til det offentlige afløbssystem angivet. Overskridelse af den maksimale regnvandstilledning kan f.eks. undgås ved at etablere forsinkelsesbassin på ejendommen.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af varmeplanen: den nye bebyggelse ligger i fjernvarmeområdet, medens den eksisterende ligger i naturgasområdet.

Affald

(intet skrevet for delområde 2, følger derfor kommunens gældende regler om genbrugsordning og affaldssortering for parcel- og rækkehuse).

Bestemmelser

Lokalplan 64 (Delområde 2)

I henhold til Lov om planlægning - jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 og senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i lokalplanens 2.1. nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- Lokalplanen skal sikre, at carporte, udhuse, etc. i Herlev-Marielund tilpasses helheden.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Området afgrænses som på kort 2 og omfatter:

matr.nr.: 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as 18at 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, 18bl, 18bm, 18bn, 18bo, 18bp, 18bq, 18br, 18bt, 18bu, 18bv, 18bx, 18by, 18bz, 18bæ, 18bø, 18ca, 18cb, 18cc, 18cd, 18ce, 18cf, 18cg, 18ch, 18ci, 18ck, 18cl, 18cm, 18cn, 18co, 18cp, 18cq, 18cr, 18cs, 18ct, 18cu, 18cv, 18cx, 18cy, samt del af matr.nr. 2f. på ca. 6800 m²

2.2. Delområde 1 og 2 forbliver beliggende i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.2. Delområde 2 forbliver boligområde i form af rækkehuse. Der kan desuden opføres et fælleshus på foreningens friareal matr.nr. 18cy.

5. Vej, sti og parkering

(intet skrevet for delområde 2, opført i 1946-1947)

6. Teknik

6.1. Beplantning må ikke placeres over kloak- og regnvandsledninger, hvis rødderne kan ødelægge de fælles ledninger, som er nedgravet i haverne.

7. Bebyggelsens placering og omfang

7.1. I delområde 2 fastsættes bebyggelsesprocenten i henhold til kommuneplanens rammeområde B5 angående udvidelse af opførte rækkehuse til 40.

7.4. I delområde 2 kan på matr.nr. 18cy indenfor byggelinjerne (se kort 4) opføres et fælleshus med plads til ca. 50 mennesker samt et fælles redskabsskur. Projekt til fælleshus skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

7.5. I delområde 2 kan der til hvert hus opføres to udhuse: ét i forhaven (tegning 1) og ét i baghaven (tegning 2) herunder et drivhus (max. 10 m² pr. enhed).

Én carport kan opføres som på tegning 4.

Der kan etableres markiser mod baghaven samt pergola.

7.6. De i 7.5. tilladte tilbygninger skal overholde helhedsplanen på tegning 4.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.2. Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 2 bevares, idet synlige detaljer som murstik, sålbænke, sprosering, skorsten, tag, etc. respekteres, hvorved husets byggeskik og proportioner bibeholdes.

Vinduer udføres som på tegning 5.

Der kan opføres:

- Et udhus i forhaven som på tegning 1, der udføres med saddeltag af teglsten som på boligerne. Facaderne beklædes (i modsætning til det oprindelige tegningsmateriale fra grundejerforeningen) med **vandrette brædder** i stolpefelterne. Ved forøgelse af grundarealet må højden ikke overstige 2,5 m og afstanden til andre bygninger på samme matrikel skal mindst være 2,5 m.
- Et udhus i baghaven som på tegning 2, der udføres med tagbeklædning af gråt tagpap og **med fald mod stiskel**. Facader og gavle skal (i modsætning til det oprindelige tegningsmateriale fra grundejerforeningen) beklædes med **vandrette brædder** i stolpefelterne. Udhuset kan evt. sammenbygges garagen med én fælles sternkant. Ved forøgelse af grundarealet må højden ikke overstige 2,5 m.
- En carport som på tegning 3, der kan afskærmes med en vandret åben 10 cm bræddebeklædning og udføres med låger mod vej og sti. Målene på tegningen er de maximale mål, dog kan taget hæves til maksimalt 2,5 m fra terræn til overkant.

Ad. 8.2.

Udhusene er udformet med røde tegltage. **Udhængets udformning og den vandrette beklædning er udtryk, der er hentet i hovedhusenes kviste.**

En lethed kan opnås ved at udføre gavlfyldinger i glas, evt. som plade. Udhusets konstruktion udføres af 75X75 mm nedgravede stolper med omstøbning eller med bundramme hvilende på punktfundamenter.

Vandrette remme udføres i tilsvarende dimension, toprem i tagkip, dog som 75 X 150 mm spær som 50 X 100 mm. Til alle samlinger anvendes sømbeslag. Bygningen afstives med skråbånd/krydsbånd i hver facade/gavl. Beklædning til facader, gavle og døre udføres af 25 X 125 mm profilerede brædder.

Tag udføres med teglvingestenen på taglægter fastholdt med bøjle i overlægte. Der udføres undertag af armeret plast eller tilsvarende for at hindre dryp. Vindskeder af 25 X 175 mm og dækbrædder af 19 X 75 mm.

Alt udvendigt konstruktionstræ og beklædning udføres af trykimprægneret træ og beslag, skruer og søm m.v. som varmegalvaniseret stål.

Ad 8.2. Ved tilmuring af gavlvinduer udføres tilmuringen med blænding (muren trukket tilbage nogle cm). Derved ses det oprindelige vindueshul med muret stik.

8.3. Farver i delområde 2 på bygninger, bygningsdele, udhuse, garager, etc. skal udføres i henhold til skema på tegning 6.

8.4. Udvendige konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne en ejendom med en alternativ energiform, må udføres på eller i forbindelse med en bygning og efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.5. Skiltning og reklamering ud over almindelige husnumre- og navneangivelser samt trafikskiltning må ikke finde sted.

8.6. Parabolantener må ikke være synlige fra vej.

9. Ubebygget areal

Hegn og beplantning

9.6. Træer må ikke skygge for beboere. Således bør træer i lokalplanområdet ikke være højere end 1,8 m + afstanden til skel.

9.8. Ved opførelse af udhuse etableres hæk på ca. 1,8 m mod vejskel.

(NB: Lokalplan skrevet før bestemmelser for postkasseplacering og de mange affaldsbeholdere).

Belysning

9.9. Indenfor lokalplanområdet må belysning af veje, stier og fællesarealer kun udføres med afskærmet belysning i hvidt lys og udføres som pullerter, parklamper eller væglamper placeret på gavle og facader.

Brandredning

9.11. Alle veje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 m langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem til max. 40 m fra bebyggelsens indgange.

Arealernes fremtræden

9.12. Alle ubebyggede arealer skal fremtræde ryddelige og vedligeholdte.

10. Støjdæmpning

(intet skrevet for delområde 2)

11. Tilsynsbestemmelser

11.1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges Kommunalbestyrelsen tegninger, der viser bygningens størrelse, form og placering på grunden, så Kommunalbestyrelsen kan påse, om der er overensstemmelse med lokalplanen.

12. Forudsætning for ibrugtagning

- Parkeringsplads, jf. bestemmelse 5.2.
- Fælles opholdsareal, jf. bestemmelse 5.7.
- Beplantning, dog i henhold til plantesæsonen.
- Forsinkelsesbassin til regnvand, jf. bestemmelse 6.2.
- Opsamling til affald, jf. bestemmelse 9.5.
- Støjafskærmning, jf. bestemmelse 9.7.

(planmæssig begrundelse for adgangsforhold, el, vand, varme skal afleveres til byggesagsbehandling som ét samlet projekt).

13. Grundejer- /andelsforening

13.2. Det påhviler grundejeren i delområde 2 at vedligeholde hække, beskære og fælde træer.

Bygning skal have **ensartet** og vedligeholdte **facader samt hegn** mod vej- og naboskel.

Brandmure må ikke fjernes, så længe naboejendommene består.

Ejeren skal holde hver ejendom herunder haven ved lige. Haven skal være anlagt som prydhave.

Der må ikke på ejendom holdes høns eller kaniner. Hver ejendom må kun benyttes til beboelse for én familie, og der må ikke fra ejendommen drives erhvervsvirksomhed.

14. Byplanvedtægt/deklaration

Deklarationer, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges med vedtagelsen af denne plan. Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves Byplanvedtægt XXXIV lyst 30.12.1976 og deklARATION lyst 13.05.1946 med tillæg lyst 31.03.1977.

15. Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende (før 2008), lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af ejendommens anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger, får lokalplanen virkning for den enkelte ejer og bruger af ejendommen.

Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan

I henhold til planlovens § 20 kan kommunalbestyrelsen dog som hovedregel først udnytte sin mulighed for at dispensere, når den har indkaldt bemærkninger til dispensationen fra ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet, naboer til den pågældende ejendom og andre med interesse i sagen. Denne naboorientering skal have en varighed af mindst 2 uger.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen.
Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis ophævelsen udtrykkeligt er anført planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ekspropriation

I henhold til § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme. En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. I henhold til § 48 i planloven kan private ejendomme, der udlægges til offentligt formål, imidlertid kræves overtaget af kommunen mod erstatning. En forudsætning er dog, at den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Ved uenighed afgøres kommunens overtagelses- og erstatningspligt af taksationsmyndighederne.

Vedtagelsespåtegning

16. Vedtagelse

Lokalplan 64 er i henhold til planlovens §27 vedtaget af Herlev Kommunalbestyrelse den 11. marts 2008. På kommunalbestyrelsens vegne den 25.03.2008.

Kjeld Hansen Helle Sæberg
Borgmester Teknisk Direktør

Lokalplan 64 er offentligt bekendtgjort den 25. marts 2008.

Bilag til Lokalplan 64 for G/F Herlev-Marielund

Kort 2, områdets afgrænsning – Delområde 1 (A/B) og 2 (G/F).

Viser G/F-bebyggelse: udhuse, terrassetag, carporte - registreret 2007-2008.

Kort 4, byggelinjer

Tegning 1, udhus i forhav - NB tekst: Vandret beklædning.

*Kan sammenbygges med nabogrundens udhus. Tagnedløb på egen grund (bygningsreglement).
Se flere byggedetaljer i udhus-forslag 1994. Kip og taghældning parallel med rækkehuse.*

Tegning 2, udhus i baghave - NB tekst: Vandret beklædning.

Taghældning mod vejskel. Tagnedløb på egen grund (bygningsreglement).

Tegning 3, carport – Tegning fra 1976 i Vedtægter 2006, byggemål er revideret i 2008.

Tagnedløb på egen grund (bygningsreglement).

Tegning 4, samlet plan for Herlev-Marielund

Viser G/F-bebyggelse: udhuse, terrassetag, carporte tilladt i 1977 og 1994.

Tegning 5, vinduer og terrassedør

*Viser vindues- og terrassedør-inddeling med sprosser.
Kvistflunke (sider) skal være med vandret beklædning.*

Tegning 6, oversigt for farver og materialer

Kviste, vinduer, terrassedør og karme hvide. Udhuse (overvej evt. grønne, som hæk).