

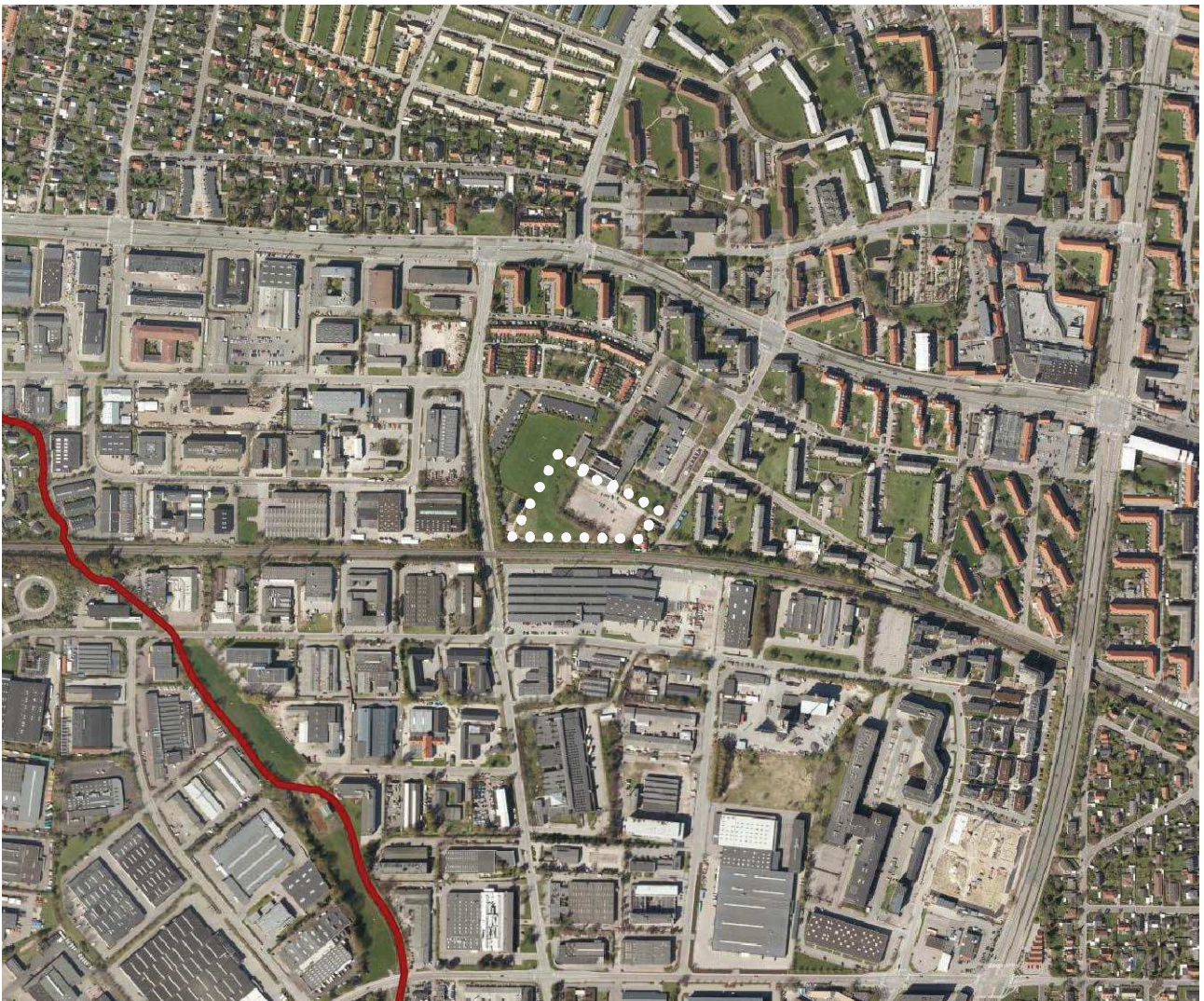


Herlev
Kommune

Forslag

Lokalplan 96

For et boligområde ved Engløbet



Hvad er en lokalplan?

Ifølge planloven skal der tilvejebringes en lokalplan med tilhørende redegørelse,

- 1) når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og
- 2) før der gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder og væsentlige ændringer i anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer. Afgørende er blandt andet, om de påtænkte forandringer medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at de bør ses i en større sammenhæng, og at borgerne bør tages med på råd.

Redegørelse

I redegørelsen kan man bl.a. læse om den planmæssige begrundelse for planen.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne gælder på de ejendomme, som planen omfatter, og de er bindende for den enkelte borger. I henhold til Planloven er det strafbart at overtræde bestemmelserne.

En lokalplan fastlægger bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af det pågældende område i kommunen. Den medfører dog ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I kapitlet om lokalplanens retsvirkninger kan man læse mere om lokalplanens betydning, herunder om mulighederne for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens kort- og tegningsbilag.

Lokalplanens kort- og tegningsbilag er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser. Matrikelvisninger er kun vejledende.

Vejledende bemærkninger

Består af illustrationer og bemærkninger, som står ved siden af lokalplanteksten. De skal supplere læsningen af bestemmelserne, men er ikke bindende.

Offentliggørelse

Forslaget kan ses på Herlevs kommunes hjemmeside www.herlev.dk

Forslaget er i høring fra den 29. juni 2018 til den 28. september 2018.

Indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes til Herlev Kommune på e-mail

byplan@herlev.dk inden den 28. september 2018.

Planen er udarbejdet af Herlev Kommune.

Projekt for et boligområde ved Engløbet samt tilhørende illustrationer er udarbejdet af Arkitema Architects.

Der er anvendt udsnit af luftfotooptagelser udteget i kort og skråfotos, copyright BlomInfo, samt udsnit af matrikeloversigt, copyright Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Rettighederne til andre kort tilhører alene Herlev Kommune.

Indhold

Lokalplan 96 for et boligområde ved Engløbet.

Redegørelse

Baggrund	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	4

Redegørelse

Forhold til anden planlægning	8
Forhold til anden lovgivning	9

Bestemmelser

Formål	12
Områdets afgræsning og zonestatus	12
Anvendelse	12
Udstykning	12
Veje, stier og parkering	12
Teknik	14
Bebyggelsens omfang og placering	14
Bebyggelsens udseende	15
Ubebyggede arealer	16
Miljøforhold	18
Grundejerforening	18
Forudsætning for ibrugtagning	18
Servitutter og lokalplaner	19
Retsvirkninger	19
Foreløbig vedtagelse	20
Mindretalsudtalelse	21

BILAG:

Bilag 1 - Områdets placering i kommunen	
Bilag 2 - Lokalplanens afgræsning	
Bilag 3 - Illustrationsplan	
Bilag 4 - Byggefelter & etageantal	
Bilag 5 - Veje, stier & parkeringskælder	
Bilag 6 - Skyggediagrammer	
Bilag 7 - Facadeprincipper	
Bilag 8 - Snit	
Bilag 9 - Parkeringskælder	
Bilag 10 Opholdsarealer	

Redegørelse

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på foranledning af en privat bygherre, der ønsker at udvikle et område syd for Herlev Byskole afd. Eng, der i kommuneplanens hovedstruktur er udpeget som et område med mulighed for ny byudvikling. I overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen ønsker bygherre at etablere boliger i 2-4 (8-15 meter) etager på arealet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende syd for Herlev Byskole i Herlev tæt på Herlev Bymidte.

Området afgrænses af skolen mod nord og S-banen mod syd. S-banen er let sænket i forhold til grunden og er skærmet visuelt af en eksisterende træække, som bibeholdes med lokalplanen.

Mod vest afgrænses området af skolens boldbane og to eksisterende bygninger, der i dag anvendes til spejderhus.



Luftfoto af lokalplanområde og omgivelser

Redegørelse

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Engløbet, hvorfra der er vejadgang til området. Vejen strækker sig i dag gennem lokalplanområdet og fungerer også som vejadgang til spejderhytten vest for lokalplanområdet.

Området består af matr. nr. 2ci, der er udstykket fra de offentlige arealer ved skolen, og som tidligere har været brugt som parkeringsplads. Matr. nr. 2ci rummer ligeledes en tidligere pedelbolig, som senest har været anvendt til motorcykelklub.

Derudover omfatter lokalplanområdet matr. nr. 73b, der er bebygget med et énfamiliehus. Endelig omfatter området en del af matr. nr. 2f, der omfatter Engskolen samt boldbane og bygningerne mod vest. Lokalplanen afgrænses, så en mindre del af matriklen syd for Engskolen kan udlægges til vej og parkeringspladser.

Nærområdet er kendetegnet ved en større grønning med skolens boldbane. Grønningen er omgivet af rækkehusbebyggelser mod nordvest og nordøst. Engskolens bygninger nærmest lokalpla-



Lokalplanområdet set fra grønningen. Herlev Byskole ses til venstre.



Eksisterende grusvej langs det grønne bælte mod syd. Kig til klubhuset på grønningen.



Kig mod Herlev Byskole. I højre side ses matr. nr. 2ci, der også er en del af lokalplanområdet og senest har været anvendt til motorcykelklub.

Redegørelse

nområdet består af lukkede bygningsvolumener i 2-3 etager, der indeholder skolens gymnastiksale.

Bebyggelsen øst for området på den anden side af Engløbet består af en række boligforeningsbyggerier i 3-4 etager.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at realisere en boligbebyggelse i 2-4 etager med ca. 110 - 115 boliger inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsen er udformet som en opbrudt karréstruktur. Karréen brydes på midten for at etablere et centralt ankomstområde, hvorfra der er adgang for gående fra ankomstvejen til et indre gårdrum.

Karréstrukturen åbnes desuden i hjørnerne for at skabe forbindelse mod vest til det grønne område ved boldbanen og mod øst til Engløbet. Mod nord gives der samtidig mulighed for at etablere en nedkørsel til en parkeringskælder, der kun er halvt nedgravet, hvilket betyder, at gårdrummet er hævet med op til 2 m over eksisterende terræn. Parkeringskælderens indeholder omkring halvdelen af områdets parkeringspladser.

Bebyggelsen etableres med varierende etagehøjder og med forskydninger i facaden, så den fremstår som mindre enheder.

De laveste dele af bebyggelsen, der fremstår i 2 etager (8meter), placeres så der tages mest mu-



Redegørelse

ligt hensyn til spejderhytten og grønningen mod vest samt skolens udearealer mod nord. Samtidig udføres bebyggelsen, så den så vidt muligt skærmer for støj fra S-banen mod syd.

Bebyggelsens udendørs opholdsarealer etableres i gårdrummet ovenpå parkeringskælderen.

Formål og anvendelse

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere en boligbebyggelse inden for området og fastlægge rammerne for bebyggelsens placering, højde og udtryk.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere rækkehus og etageboliger i 2-4 etager, hvis samlede etageareal ikke må overstige 11.500 m². Der udlægges med lokalplanen 5 byggefelter, der omfatter områdets bebyggelse, idet der dog gives mulighed for at etablere mindre bygninger og overdækninger uden for byggefelterne.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres med flade tage og med tegl som hovedmateriale til facaderne. Den sikrer desuden, at de laveste dele af bebyggelsen udføres med begrønnede tage eller med mulighed for indretning af tagterrasser.

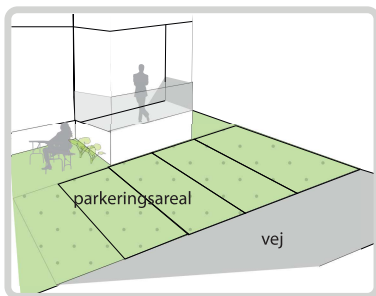
På grund af den hævede parkeringskælder vil det fremtidige terræn være i 2 niveauer. Det betyder, at adgang til de enkelte boliger foregår fra gårdrummet, der er i samme niveau som den nederste bolig, mens terrænet udenom bebyggelsen er omkring 1-2 m lavere.

Kantzone skitserne viser, hvordan bygning og landskab mødes i udvalgte områder på ydersiden af bebyggelsen. Kantzonerne bearbejdes på forskellig vis, sådan at zonerne er henholdsvis plantebede i gårdrumsniveau, "opholdsrommer" med mulighed for siddepladser, begrønnede støttemure, altaner og terrasser. Hvor bebyggelsen er placeret med facade i fortov bearbejdes overgangen ved at trække facadens teglbeklædning helt ned i fortovsniveau.

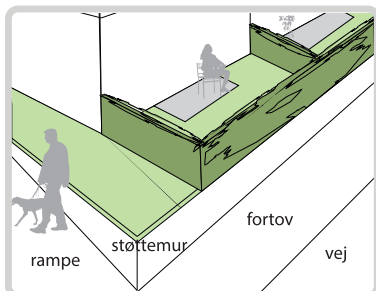
Trafikale forhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Engløbet ved lokalplanens afgrænsning mod øst, jf. bilag 5.

Der gives mulighed for at etablere en adgangsvej A-B i en bredde af 7 m langs nordsiden af bebyggelsen. Herfra er der adgang til nedkørsel til parkeringskælderen. Ved pkt. A kan der etableres vej C-D i en bredde af minimum 7 m.



Kantzone mod S-banen. Alternernes udspring skaber opholdsnicheer.



Kantzone mod grønningen. Haverne er hævet over fortovet og skaber private terrasser.



Haver, altaner og tagterrasser mod gårdrummet. Altanerne skaber variationer i facaden og mulighed for nicheer.

Fra pkt. D etableres der en vej i en bredde på 6 m til punkt E, hvor der også vil være vejadgang til spejderhytten. Den sidste vej E-B udlægges i en bredde af 5,5 m.

Vej E-B vil være ensrettet og lukkes for almindelig trafik og anvendes kun af renovationskøretøjer og som brandvej. Vejen vil i dagligdagen primært anvendes som sti. Alle øvrige veje er dobbeltrettede.

Det er hensigten at alle veje vil være 20 km/t veje, og der kan etableres fartdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang. Der indrettes derfor ikke cykelstier langs vejene, da der ikke er gennemkørende trafik.

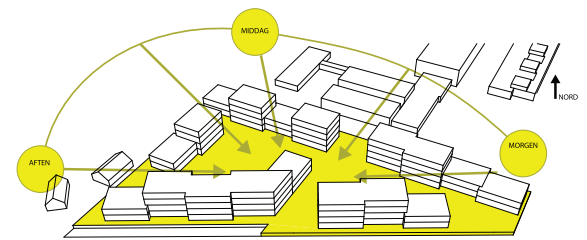
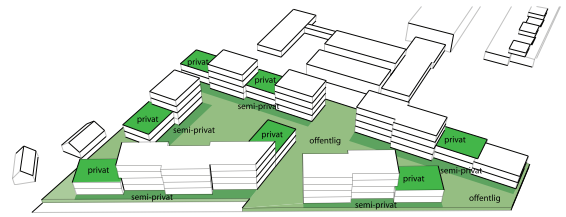
Disse veje erstatter Engløbets tidligere forløb igennem lokalplanområdet og sikrer, at spejderhytten fortsat har vejadgang. Samtidig sikrer den vejadgang for renovations- og brandkøretøjer langs bebyggelsens ydre kant.

Der sikres tilstrækkelig parkering til området med en kombination af parkering på terræn og parkering i kælder, jf. bilag 5 og 9. Der stilles med lokalplanen krav om, at en tilstrækkelig andel parkeringspladser er etableret forud for ibrugtagningen af bebyggelsen.

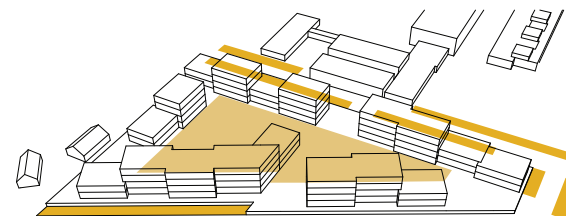
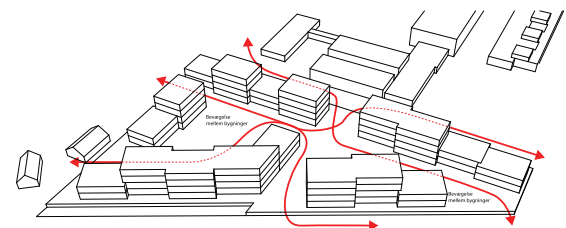
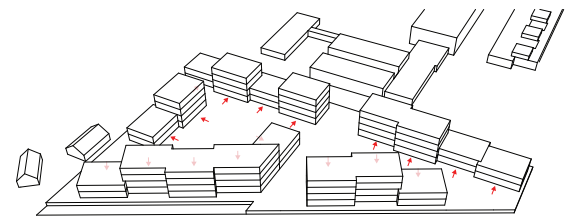
Der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig, der skal anlægges i forbindelse med projektets realisering. Samtidig sikres det med lokalplanen, at der kan etableres yderligere 50 parkeringspladser til skolens brug.

Samlet set udlægges der ca. 85 parkeringspladser langs vej A-B og omkring 50 parkeringspladser langs vej C-D-E, mens resten af parkeringsbehovet dækkes ved parkering i kælder.

Der udlægges ikke nogle stier med lokalplanen, men illustrationsplanen viser mulighederne for at forbinde området internt og med omgivelserne via tværgående stiforbindelser gennem det centralt beliggende opholdsareal, jf. bilag 3.



Diagrammer, der viser fra øverst opholdsarealer og solorientering



Diagrammer, der viser fra øverst adgangsforhold, flow og parkering

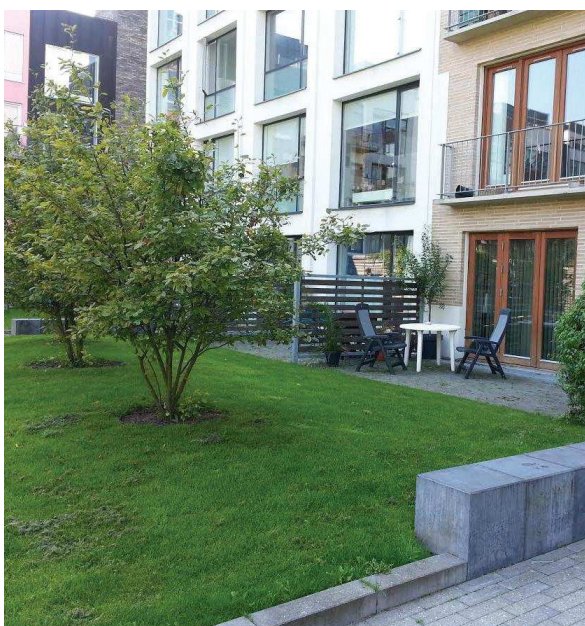
Ubebyggede arealer

Kommuneplanens generelle rammer fastlægger, at der i områder med etageboligbebyggelse skal udlægges og anlægges fælles friarealer til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer. Lokalplanen stiller krav om, at de udendørs opholdsarealer inden for området minimum skal udgøre 46 % af boligernes etageareal, jf. bilag 10. Der stilles samtidig krav om, at disse arealer er etableret forud for ibrugtagningen af bebyggelsen.

Lokalplanområdet udendørs opholdsarealer består for størstedelens vedkommende af det centrale gårdrum, der omkranses af bebyggelsen. Lokalplanen giver mulighed for, at dette areal kan etableres som et hævet areal over parkeringskælderen og indrettes som fælles opholdsarealer med haver, buske, træer og græsplæner til ophold samt stier, trapper og ramper til bevægelse.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres minimum 40 cm vækstlag til græs, 60 cm vækstlag til buske, som bærmispel og dværgsyren og 80 cm vækstlag til mindre træer som Japansk Kirsebær, Sydbøg og Guldbladet Tretorn.

Ud over det centrale opholdsareal giver lokalplanen mulighed for at etablere private opholdsarealer i form af altaner samt mindre haver og terrasser på terræn samt tagterrasser.



Eksempel på private terrasser på terræn



Eksempel på centralt grønt fællesareal omkranset af private terrasser

Støj

Lokalplanområdet er belastet af støj fra S-banen. Bebyggelsen er udformet, så det har færrest mulige konsekvenser for området, først og fremmest ved at skærme de interne opholdsarealer med bebyggelse, men også ved at placere bebyggelsen i en afstand, hvor støjpåvirkningen på boligernes facade så vidt muligt begrænses.

Forhold til anden planlægning

Interkommunalplanlægning

Projektet skal tilgodse de grundlæggende værdier for Herlevs udvikling, herunder et mangfoldigt og bærdygtigt boligudbud samt et godt hverdagsliv.

Fingerplan 2017

I følge Fingerplan 2017, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for hovedstadsområdet, er lokalplanområdet beliggende i det ydre storbyområde.

Den østligste del af lokalplanområdet er beliggende i et stationsnært kerneområde for letbanen, mens resten af området ligger inden for et stationsnært område. Disse områder er udpeget i Kommuneplan 2013-2025 og på baggrund af Fingerplan 2017, hvor det fastlægges, at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Lokalplanen giver mulighed for en markant fortætning af et område, der tidligere har været stort set ubebygget, og er således i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2017.

Kommuneplanens hovedstruktur

Området er i Kommuneplan 2013-2025 udpeget som et område med mulighed for ny byudvikling.

Kommuneplanens rammer

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområde B27, som er udlagt til tæt lav boligområder med en max. bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme, og der skal derfor udarbejdes kommuneplantillæg, da bebyggelsesprocenten ønskes forhøjet.

Byplanvedtægt/lokalplan

Der findes ingen vedtagne lokalplaner eller byplanvedtægter for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger inden for et forsyningsområde til fjernvarme og skal således tilsluttes Vestforbrændingens fjernvarmenet.

Spildevandsplan

Området opkobles til de eksisterende ledninger for spildevand.

Vandforsyningsplan

Området er tilknyttet den almene vandforsyning.

Affaldsplan

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges tilstrækkeligt areal til at opfylde kravene til opsamling og kildesortering i relevante fraktioner i henhold til Herlev Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og den gældende affaldsbekendtgørelse.

Forhold til anden lovgivning

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018). Kriterierne i lovens bilag 2 er gennemgået i miljøscreeningen.

Herlev Kommune vurderer, at lokalplanen ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

Afgørelsen om miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Støj og vibrationer

Den vestligste del af lokalplanområdet er omfattet af en støjzone på 50 m omkring Marielundsvej, og den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af en støjzone på 25 m omkring S-banen.

Der er i forbindelse med lokalplanen blevet udarbejdet et støjnotat. I notatet er jernbanestøjens påvirkning af bebyggelse og opholdsarealer vurderet med baggrund i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, der blandt andet beskriver, at boligfacader og udenørs opholdsarealer ikke bør belastes med et støjniveau, der overstiger 64 dB(A).

Beregningerne viser, at der kan etableres ikke-støjbelastede opholdsarealer i de interne gårdrum og på altaner, der ikke er orienteret direkte mod S-banen. For størstedelens vedkommende vil altaner på boliger langs S-banen være støjbelastet på et niveau, så de ikke kan indgå som en del af de beregnede opholdsarealer for bebyggelsen.

Støjnotatet viser desuden, at størstedelen af boligernes facader ikke er støjbelastede. En del af facadeerne på boligerne langs S-banen er dog belastede af et støjniveau på over 64 dB(A). Beregningerne viser, at der er en overskridelse på op til 2 dB på facadeerne direkte mod S-banen på enkelte dele af bebyggelsen. På disse boliger anbefales det i støjnotatet, at klimaskærmen bør dimensioneres, så kravet til det indendørs togsstøjniveau er overholdt.

I henhold til Miljøstyrelsens screeningsnotat om bl.a. vibrationer fra S-tog er den maksimale afstand til vibrationsgrænsenværdien 75 dB(KB) vurderet til 15 meter ved 120 km/t ved boliger med mere end en etage. I lokalplanens tilfælde er der en afstand på 18-19 m fra boligbebyggelse til nærmeste spormidte, og den maksimale hastighed her er 120 km/t. Afstandskravet er således overholdt ved den pågældende hastighed.

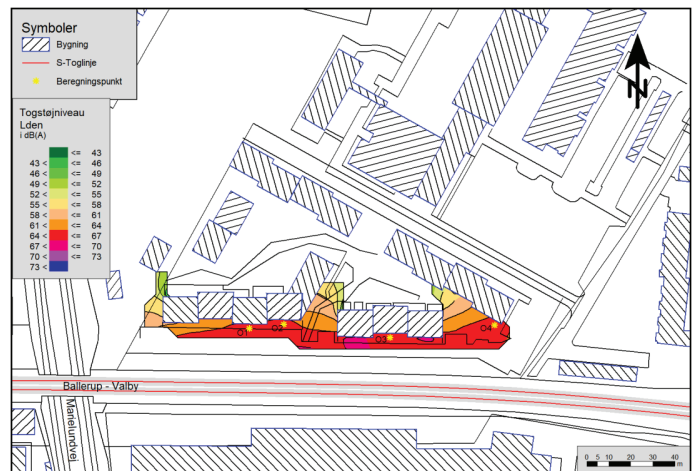
Det vurderes, at der ikke vil være støjpåvirkning af lokalplanområdet fra Marielundvej, da denne er gravet ned i terræen og ført under S-banen.

Jordforurening

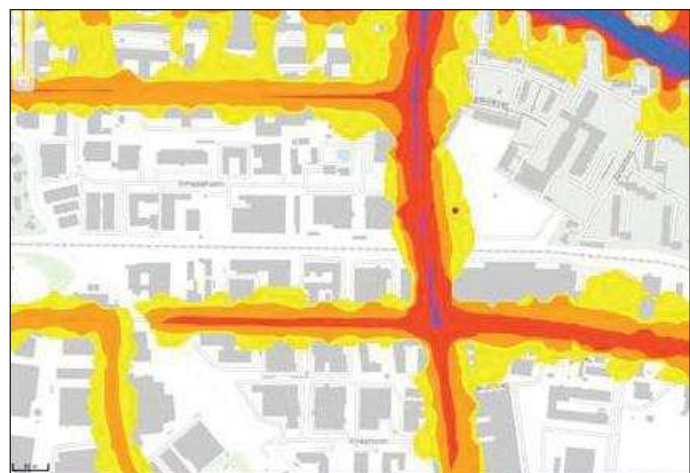
Området er beliggende i et større område med krav om analyser, hvor der generelt må forventes forurening på jordoverfladen.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Desuden er et område i den vestlige del af lokalplanområdet udpeget som område til grundvandsdannelse (IOL). Det vurderes ikke, at en anvendelse af området til boliger vil medføre en væsentlig risiko for forurening af grundvandsressourcen.



Konturkort for togsstøjen med valgte beregningspunkter på opholdsarealet



Miljøstyrelsens støjkortlægning for 2017: Konturkort for vejstøjen 4 m over terræen. Den røde prik indikerer eksisterende bolig, Engløbet 20.



Miljøstyrelsens støjkortlægning for 2017: Konturkort for vejstøjen 1,5 m over terræen. Den røde prik indikerer eksisterende bolig, Engløbet 20.

Museumsloven

Findes der fortidsminder under et jordarbejde indenfor lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af § 27 i museumsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014. Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Midlertidige retsvirkninger

I henhold til § 17 i planloven må de ejendomme, der er omfattet af et forslag til en lokalplan, ikke anvendes, udstykkes, bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen er udløbet, kan kommunalbestyrelsen imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes iht. planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra anden offentlig myndighed.

Tilladelser eller dispensationer

I henhold til planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formål eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålet. Disse bestemmelser er typisk bestemmelserne om områdets anvendelse, om fordelingen mellem bebyggelse og friarealer og hovedtrækkene i områdets fysiske udformning.

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

Bestemmelser

Lokalplan 96 for et boligområde ved Engløbet i Herlev

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 16. april 2018 fastsættes hermed følgende bestemmelser for området i lokalplanens §2.1.:

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, højde og udtryk,
- regulere adgangs- og parkeringsforhold, og
- sikre opholds- og legearealer til beboerne i bebyggelsen

§ 2 Områdets afgræsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter matr.nr. 2ci og 73b samt del af matr. nr. 2f, Herlev.

2.2 Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boliger i form af etageboliger og rækkehuse.

3.2 Den eksisterende bebyggelse inden for matr. nr. 2ci og 73b kan nedrives.

§ 4 Udstykning

4.1 Matriklerne 2ci og 73b, Herlev, skal sammatruleres til en samlet matrikel. Der kan ikke ske yderligere udstykning i lokalplanområdet.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Engløbet ved punkt A i princippet som vist på kortbilag 5. Dette er også vejadgang til skolen og den kommunale spejderhytte, der ligger vest for lokalplanområdet.

5.2 Veje udlægges i princippet som vist på kort-

Bestemmelser

bilag 5.

Vej A-B og C-D udlægges med en bredde på 7 m.

Vej D-E udlægges med en bredde på 6 m.

Vej E-B udlægges med en bredde på 5,5 m og ensrettes.

- 5.3 Der skal ved punkt E sikres vejadgang til spejderhytten, som ligger uden for lokalplannområdet.
- 5.4 Vej E-B kan anvendes af renovations- og brandkøretøjer. Vejen vil være lukket for almindelig bilkørsel på strækningen, som vist på kortbilag 5.
- 5.5 Der skal etableres stier i princippet som vist på kortbilag 3 med tilslutning til punkterne, der er markeret som stiadgang på kortbilag 5.
- 5.6 Hvor interne stier tilsluttes veje skal der anlægges fartdæpende foranstaltninger.
- 5.7 Fortove skal etableres med en minimumsbredde på 1,8 meter.

Parkering

- 5.8 Der må inden for de på bilag 5 markerede områder etableres parkeringspladser på terræn. Parkering langs vej D-E skal etableres som græsarmering. Parkeringspladser på terræn skal markeres med båse.

Øvrig parkering skal foregå i kælder med nedkørsel ved det punkt, der er vist med principiel placering på kortbilag 5. Biler, der kommer fra parkeringkælder, skal komme vinkelret ud på vej A-B.

- 5.9 Parkeringskælder skal indrettes som vist i princippet på bilag 9. Veje i parkeringskælder skal udlægges i en bredde af min. 6 m og parkeringsbåse skal have en størrelse på min. 2,5 m x 5 m.
- 5.10 Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.11 Derudover skal der anlægges 50 parkeringspladser til Engskolen.
- 5.12 Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads pr. påbegyndt 25. parkeringsplads.
- 5.13 Der skal anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkering kan etableres på terræn og i kælder. Der er fællesadgang til kælder for cykler og biler ved nedkørslen vist på kortbilag 5.

Bestemmelser

Belysning

- 5.14 Belysning skal udføres i henhold til Herlev Kommunes belysningskatalog.

§ 6 Teknik

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen jf. Herlev Kommunes varmeplan.
- 6.2 Der kan etableres alternative energiforsyningskilder inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 80.
- 7.2 Det samlede etageareal må ikke overstige 11.500 m².
- 7.3 Boliger skal opføres med et bruttoareal på minimum 75 m².
- 7.4 Bebyggelsen må opføres i 2 og 4 etager.
- 7.5 Bygningshøjden for 2 etager må ikke overstige 8 meter over terræn og for 4 etager må ikke overstige 15 meter over eksisterende terræn.
- 7.6 Bebyggelsen skal udføres med flade tage.
- 7.7 Udover maksimal bygningshøjde og maksimalt etageantal må der på tage etableres tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklime, ventilationshætter, antenner og lignende afkast under forudsætning af, at de integreres i tagfladens/tagterrassens udformning og indgår i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- 7.8 Ovennævnte tekniske installationer m.v. på tage må opføres med en maksimal højde på 2 m over den enkelte tagflade.
- 7.9 Tekniske anlæg på taget skal inddækkes og placeres tilbagetrukket fra facadelinien, mindst lige så langt tilbage som højden på inddækningen.
- 7.10 Ny boligbebyggelse skal etableres inden for byggefeltene, der er vist på kortbilag 4.
- 7.11 Der skal til hver bolig etableres en individuel altan eller privat have på terræn eller tagterrasse. Altaner må udkrage maks. 2,6 m over facadelinjen og kan etableres uden for byggefeltene.
- 7.12 Der skal etableres tagterasser på tage af de

Bestemmelser

bygninger, der er to etager, som vist i princippet på bilag 10.

- 7.13 Der skal til hver bolig etableres et depot med en minimums størrelse på 2,5 m². Depot skal placeres i kælder.
- 7.14 Uden for byggefeltene som vist på kortbilag 4, må der opføres mindre bygninger og overdækninger med en højde på maks. 2,5 m.
- 7.15 Der må i forbindelse med lokalplanområdets bebyggelse etableres et hævet opholdsareal (gårdrum) over parkeringskælderen, hvorpå der kan indrettes cykelparkering, redskabsrum og lignende. Opholdsarealets (gårdrummets) overkant må ligge maks. 1,5m over naturligt terræn.
- 7.16 Dog må eventuel overdækning af nedkørsel til parkeringskælder etableres, så der kan sikres en tilstrækkelig minimumshøjde.

§ 8 Bebyggelsens udseende

- 8.1 Ny bebyggelse skal opføres med facader i tegl. Mindre bygningsdele og facadeelementer må desuden opføres i glas, metal, træ og facadeplader i indfarvet fibercement.
- 8.2 Facader skal fremstå i afdæmpede farver eller facadematerialets naturlige udseende.
- 8.3 Tage til bebyggelse i 2 etager skal udføres som flade grønne tage med sedum, mos, græs eller lignende. Dele af tagene kan anvendes til tagterrasser.
Tage til bebyggelse i 4 etager skal udføres som flade tage med tagpap eller som grønne tage med sedum, mos, græs eller lignende.
- 8.4 Tagterrasser skal udføres med værn i glas og med hård belægning.
- 8.5 Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til gener for nærområdet.
- 8.6 Sekundære bygninger skal opføres med facader i metal og/eller træ og fremstå i afdæmpede farver.

Skilte

- 8.7 Indenfor lokalplanområdet må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted udover almindelig husnumme-

Bestemmelser

rering, navneskilte og trafikskilte.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 46% af bolig-bruttoetagearealet.

Fælles opholdsarealer på terræn, private haver, terrasser, altaner, balkoner større end 2,5 m² og tagterrasser, der ikke er støjbela-stede, kan medregnes i den samlede op-holdsarealberegning.

- 9.2 Opholdsarealer på terræn skal primært indrettes som fælles opholdsarealer for beboerne eller som private haver til beboere i bebyggelsens stueetage som vist på kortbi-lag 3.

- 9.3 Opholdsarealer på terræn skal fremstå som grønne græsklædte arealer med stier, cykelskure, områder til ophold og leg samt trapper og ramper i princippet som vist på kortbilag 3.

Vækstlag til græs skal være minimum 40 cm.

- 9.4 Der skal etableres buske og træer i princip-pet som vist på kortbilag 3.

Vækstlag til buske skal være minimum 60 cm og vækstlag til træer minimum 80 cm. Buskene kan fx være Bærmispel og dværg-syren og træerne Japansk Kirsebær, Sydbøg og Guldbladet Tretorn.

- 9.5 Lege- og opholdsarealer skal anlægges med blandt andet siddepladser og mulighed for fysisk udfoldelse, og gennem indretningen skal der sikres gode oversigtsforhold i områ-det.

- 9.6 Kantzoner på bebyggelsens yderside skal i princippet udføres som vist på skitserne side 6.

- 9.7 Støttemur i forbindelse med kantzoner skal udformes i beton og fremstå med varia-tioner som fx begrønning eller hvor det er muligt med vindueshuller til kælder.

- 9.8 De eksisterende træer inden for arealet 'Skråning med træer og buske' skal i videst muligt omfang bevares eller sikres ved gen-plantering. Inden for arealet kan beplantnin-gen suppleres med buske og bunddække, således at banearealet afskærms visuelt.

Øvrige eksisterende træer inden for lokal-planområdet kan fældes.

Bestemmelser

- 9.9 Hegn mellem private haver og ud mod fællesområder skal etableres som grønne levende hegn. Levende hegn skal etableres vinkelret på facaden og må ikke rage længere ud end 5 m fra facaden. Levende hegn må have en højde på op til 1,5 m over terræn.
- 9.10 Primære stier i gårdrummet, der er vist som opholdsareal på kortbilag 4, skal anlægges med fliser eller anden hård belægning. Stier i gårdrummet skal belyses ved lav pullertbelysning.
- 9.11 Der skal være tilgængelighed til bebyggelsen jf. bilag 3.
- 9.12 Tilgængelighedsrampen skal indarbejdes landskabeligt og udformes som en del af det omkringliggende terræn.
- 9.13 Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse og lignede fremstå sammenhængende og ensartet.
- 9.14 Der må ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Dog kan yderligere terrænregulering ske:

I forbindelse med jordpåfyldning af eksisterende hul, jf. bilag 4. Terræn må hæves op til eksisterende terræn.

I forbindelse med hævet parkeringskælder og opholdsareal i op til 2 m over eksisterende terræn samt overdækket adgangsrampe til parkeringskælder, jf. bilag 4. Overdækning af nedkørsel til parkeringskælder må etableres, så der kan sikres en tilstrækkelig minimumshøjde.

- 9.15 Der skal i lokalplanområdet udlægges tilstrækkeligt areal til at opfylde kravene til opsamling og kildesortering i de relevante fraktioner.
- 9.16 Vejene A-B, C-D og D-E skal belyses med vejbelysning, da de er primære adgangsvej i lokalplanområdet. Se også §5.12.

Brandredning

- 9.17 Alle brandveje og anlæg i området skal tillade, at et 12 m langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem og vende til max 40 m fra alle bebyggelsens indgange.

Bestemmelser

§ 10 Miljøforhold

- 10.1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.
- 10.2 Regnvand skal håndteres på egen grund. Afløbskoefficienten for området er 0,17 og der må afledes 23,3 l/s fra ejendommen til den almene regnvandskloak.
- 10.3 Regnvand håndteres i princippet som vist på kortbilag 3 og ledes i åbne vandrender med regnvandsbede. Regnvandt ledes til forsinkelsesbassiner, der kan etableres under terræn inden for områderne, der er angivet på kortbilag 5.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Ved udstykning af området skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, hvis flere end ét ejerforhold ved tinglyst adkomst etableres inden for lokalplanområdet.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesbebyggelse samt fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Fællesarealer inden for lokalplanområdet skal ved oprettelse af grundejerforening/ejerforening overdrages til foreningen.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Områdets bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - at adgangsveje er etableret jf. § 5.1 - 5.3.
 - at de påkrævede parkeringspladser er etableret jf. § 5.8 - 5.13.
 - at fortove er etableret jf. § 5.7
 - at de påkrævede udendørs opholdsarealer er etableret jf. § 9.1 - 9.5, samt at det er dokumenteret, at disse ikke er støjbelastede, jf. Miljøstyrelsens vejledninger.
 - Tilt slutning kollektiv varmforsyning jf § 6.1.
 - Tilt slutning til offentlig kloakforsyning.
 - Tilt slutning til offentlig vandforsyning.

- Brandveje og anlæg jf § 9.17.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen.
- 13.2 Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen. Eksisterende servitutter undersøges, gerne med hjælp fra en landinspektør.

§ 14 Retsvirkninger

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil.

Ved ændring af ejendommenes anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning.

Retsvirkninger af vedtagne lokalplan

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold, der strider mod planens bestemmelser på de ejendomme, som planen omfatter. Det følger af planlovens § 18.

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 offentlige formål, imidlertid forlanges 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.

§ 15 Foreløbig vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Herlev Kommunalbestyrelse den 13. juni 2018.

På vegne af kommunalbestyrelsen

Thomas Gyldal Petersen
borgmester

Charlotte Wieth-Klitgaard
direktør

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 29. juni 2018.

Mindretalsudtalelse

I forbindelse med at Herlev Kommunalbestyrelse den 13. juni 2018 behandlede forslag til lokalplan 96 for en boligbebyggelse på Engløbet er der afgivet en mindretalsudtalelse fra SF og Enhedslisten.

13. juni 2018

SF og Enhedslistens mindretalsudtalelse til Lokalplan 96 og Kommuneplantillæg 12 for et boligområde ved Engløbet:

SF og Enhedslisten er betænkelige ved at indskrænke de grønne områder og friarealer omkring Herlev Byskole Afd. Eng så meget, som der lægges op til i Lokalplan 96 og Kommuneplantillæg 12.

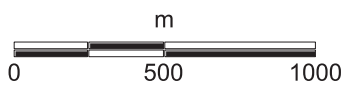
Vi ønsker at bevare en større andel af det grønne område, som bl.a. i dag anvendes af skolen og naboer til idræts-, boldspil- og rekreative aktiviteter. Samtidig begrænser det for ordentlige og gode udbygningsmuligheder af Herlev Byskole Afd. Eng på sigt.

Vi ønsker, at en placering af en kommende daginstitution i tilknytning til skolen fx kommer til at ligge i nærheden af Indskolingsafdelingen og i den sydlige del af området.

Derfor foreslår vi, at boligområdet reduceres til ca. det halve af det foreslåede i Lokalplan 96/Kommuneplantillæg 12 beliggende i den sydlige del af området op imod banestrækningen.

Arly Eskildsen
Kommunalbestyrelsesmedlem (SF)
Marianne Dithmer
Kommunalbestyrelsesmedlem (Enhedslisten)
Ibrahim Benli
Kommunalbestyrelsesmedlem (Enhedslisten)

Bilag 1: Oversigtskort



Herlev

Kommune

Sag: Lokalplan 96

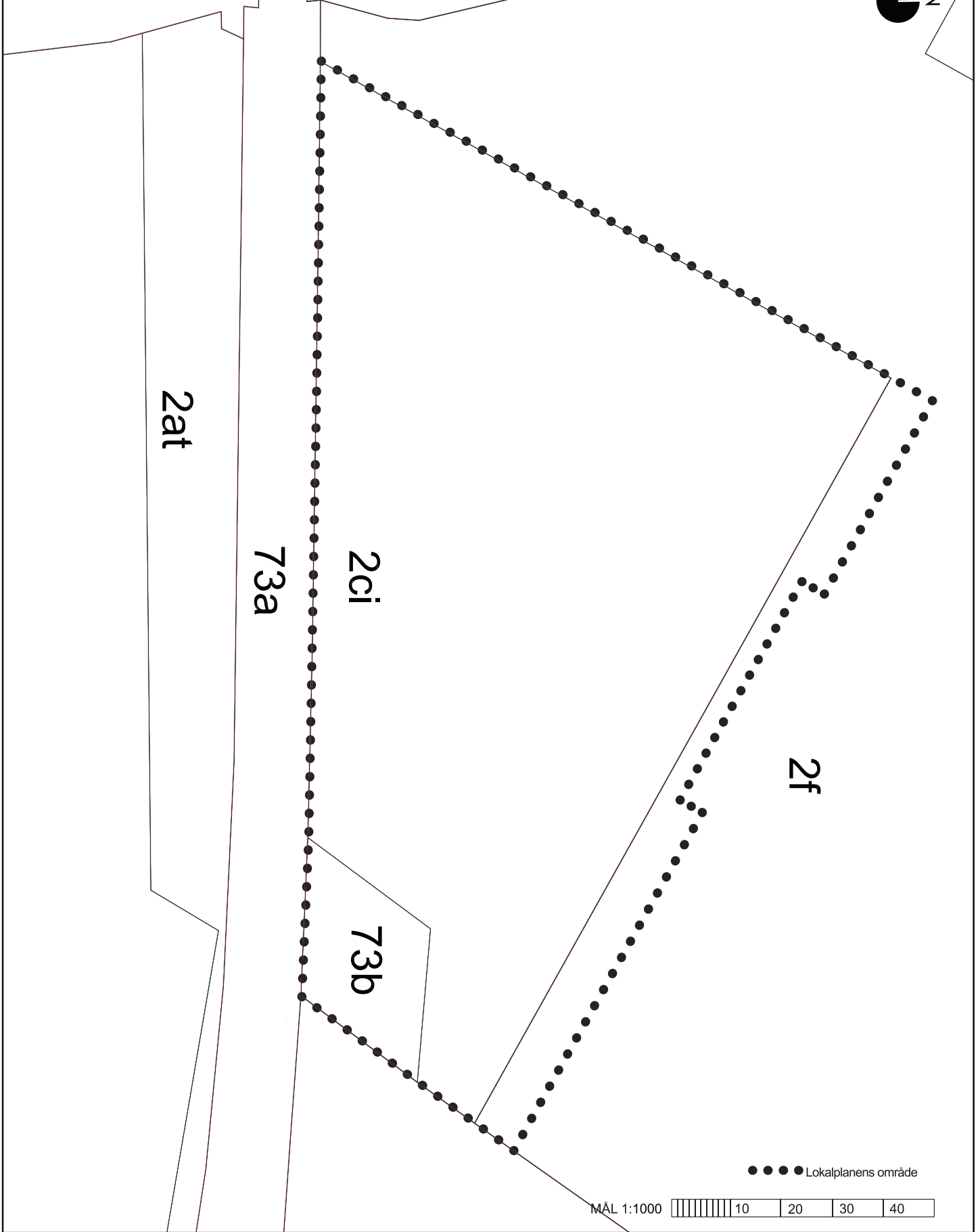
Emne: Områdets placering i kommunen

Dato: April 2018

Mål: 1:25000

Bilag 1

BBE



●●●● Lokalplanens område

MÅL 1:1000

0	10	20	30	40
---	----	----	----	----



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Bilag 2

Emne: Lokalplanens afgrænsning

Dato: 15-05-2018 Mål: 1:1000

Initialer: Arkitema

Bilag 3: Illustrationsplan



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Emne: Illustrationsplan

Dato: 15-05-2018

Mål: 1:1000

Bilag 3

Initialer: Arkitema

Bilag 4: Byggefelter



LOKALPLANOMRÅDE

- Lokalplanens område
- Byggefelter m. etageantal
- Opholdsareal
- Skrænt med træer og buske
- Terrænregulering

MÅL 1:1000 10 20 30 40



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Bilag 4

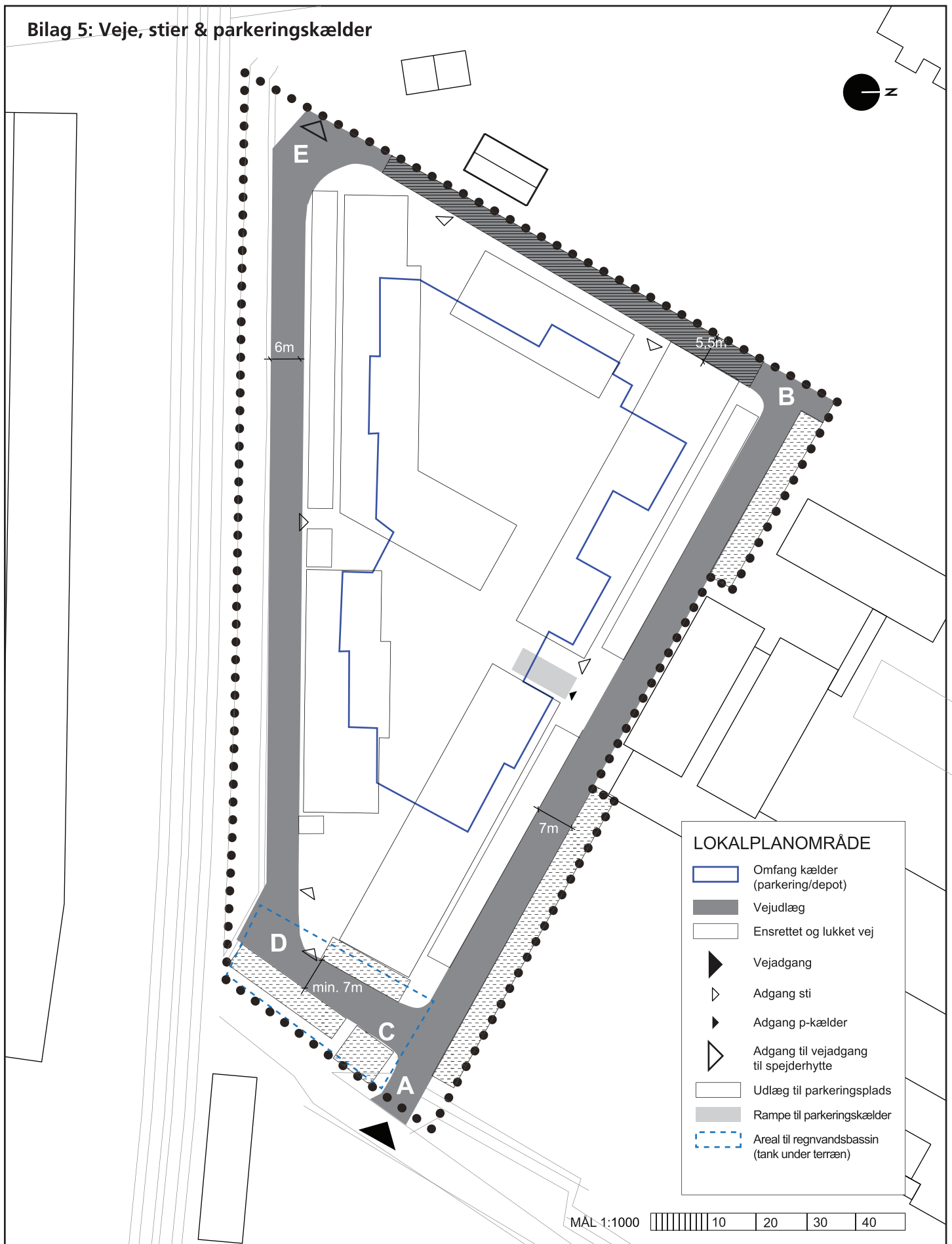
Emne: Byggefelter & etageantal

Dato: 15-05-2018

Mål: 1:1000

Initialer: Arkitema

Bilag 5: Veje, stier & parkeringskælder



MÅL 1:1000 10 20 30 40



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Emne: Veje, stier & parkeringskælder

Dato: 15-05-2018

Mål: 1:1000

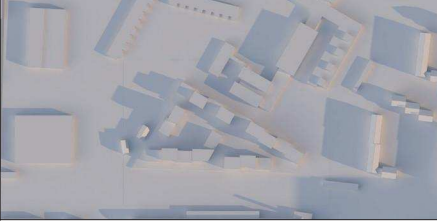
Bilag 5

Initialer: Arkitema

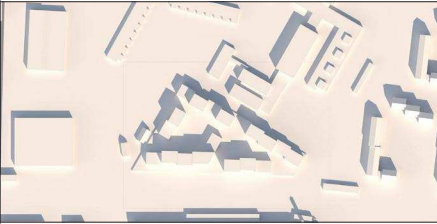
Bilag 6: Skyggediagrammer

21. marts

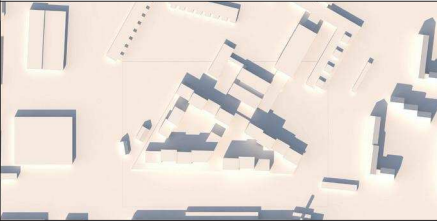
Kl. 09



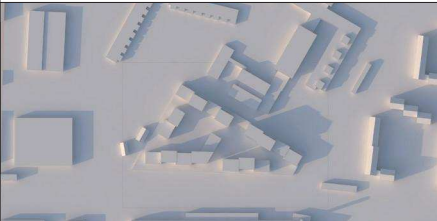
Kl. 12



Kl. 15

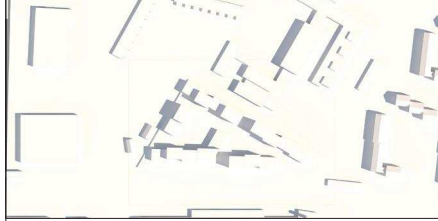


Kl. 18

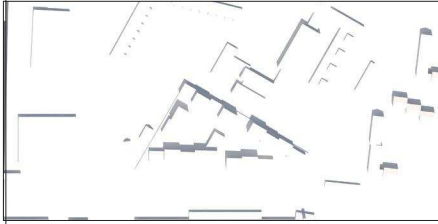


21. juni

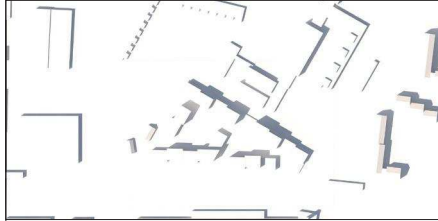
Kl. 09



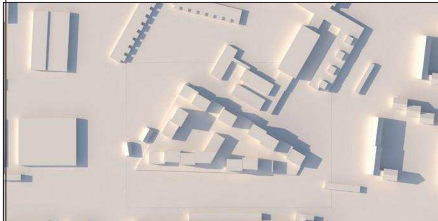
Kl. 12



Kl. 15

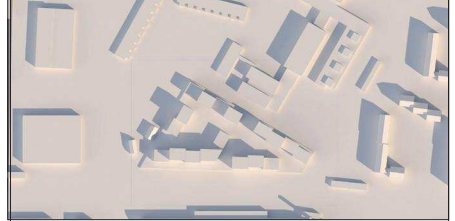


Kl. 18

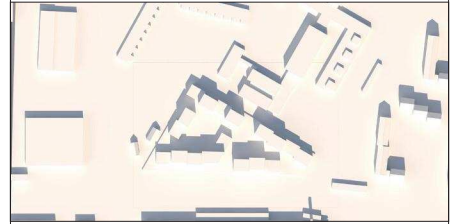


21. september

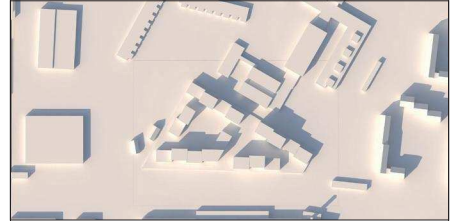
Kl. 09



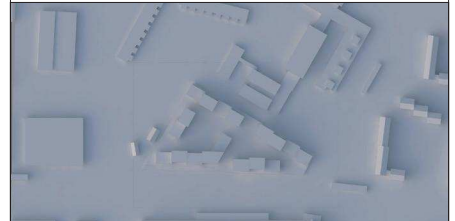
Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18



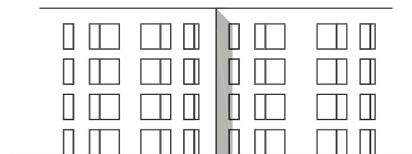
Bilag 7: Facadeprincipper

Etagespring

Etagespring skaber en visuel nedskærling af bebyggelsen og bidrager til en arkitektonisk variation.



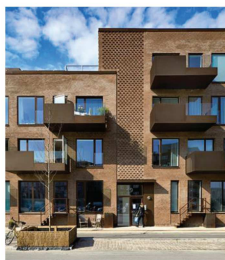
Etagespring



Facadespring

Facadespring

Facadespring i bebyggelsen skaber oplevelsen af individuelle opgange og huse samtidig med, at det bliver et af de sammenbindende karaktertræk ved bebyggelsen.

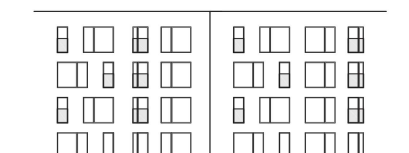


Franske altaner

De franske altaner bidrager til at skabe variation i facaderne.

Altaner

De skiftende altanmotiver er med til at styrke bebyggelsens identitet og karakteristiske udtryk. De kan skabe vertikale og horisontale linjer i bebyggelsen.



Franske altaner



Altanmotiver






Placering af indgange

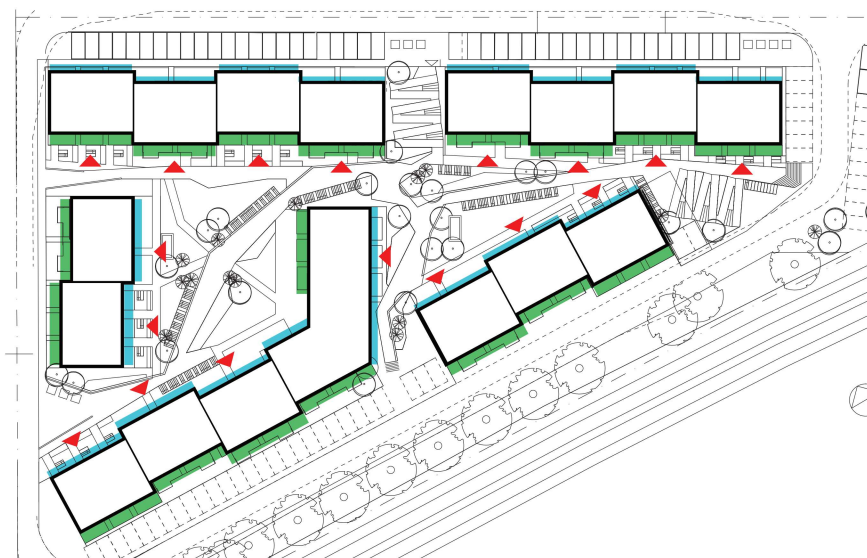
Indgangenes placering i gården sikre aktivitet i mellem husene. Placeringen skaber uformelle møder mellem beboerne og bidrager til et godt naboskab i bebyggelsen.

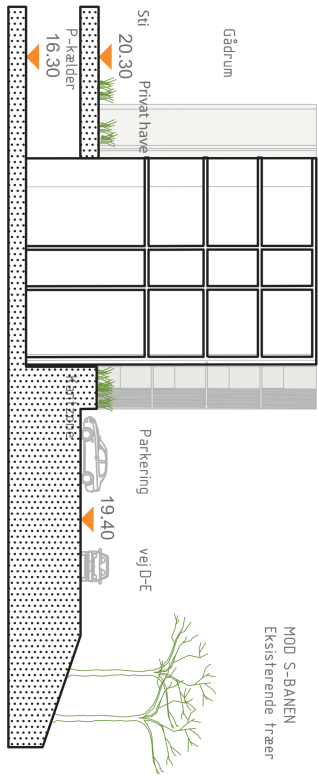
Placering af udeophold

Udeophold i form af altaner, terrasser og små haver placeres mod syd og vest.

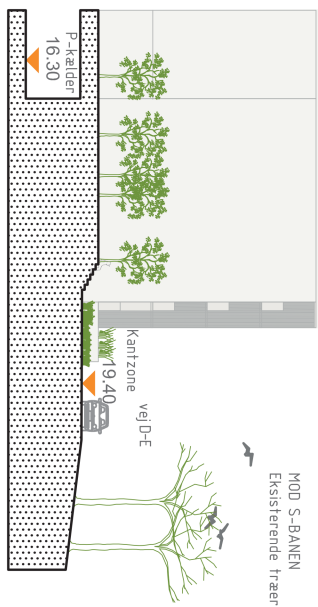
Skitsen er ikke en opdateret bebyggelsesplan og skal kun vist adgangsf forhold og placering af nære opholdsarealer.

-  ankomstfacade
-  større altaner
-  franske altaner

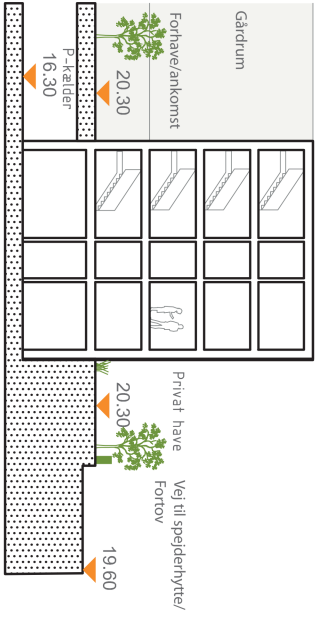




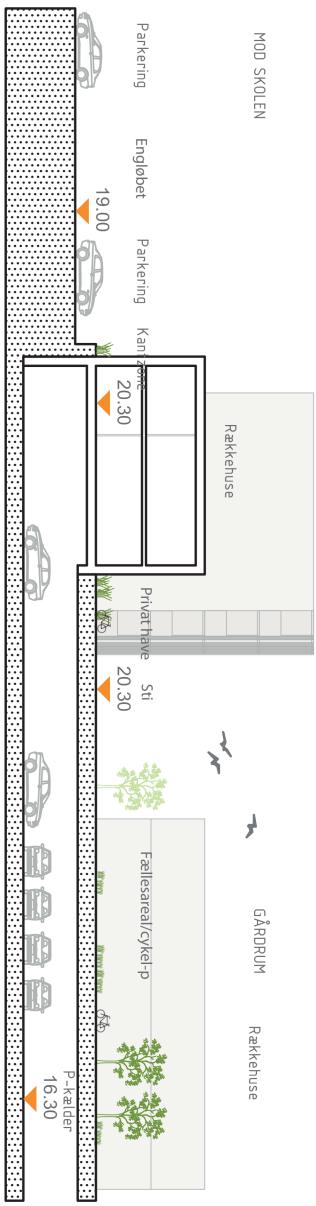
Snit A-A - Kantzone mod S-banen



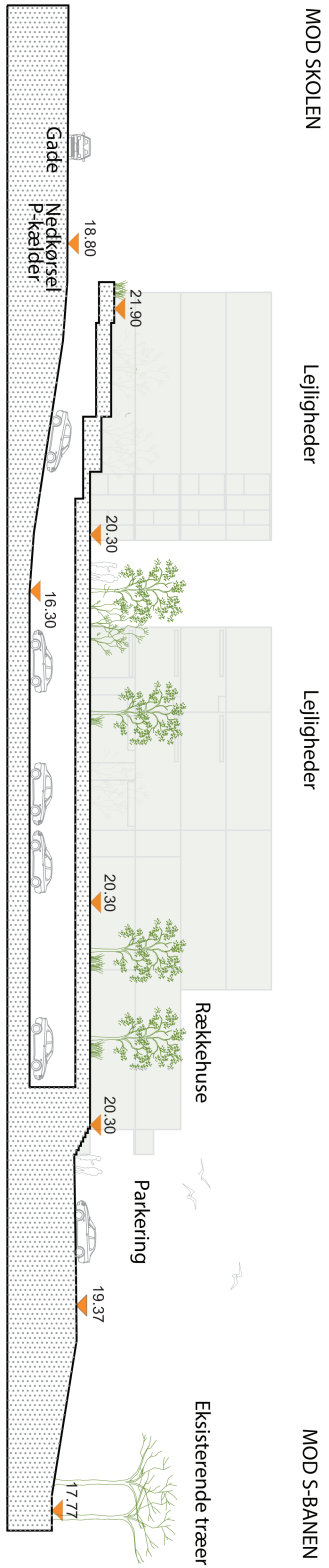
Snit B-B - Passage mod S-banen



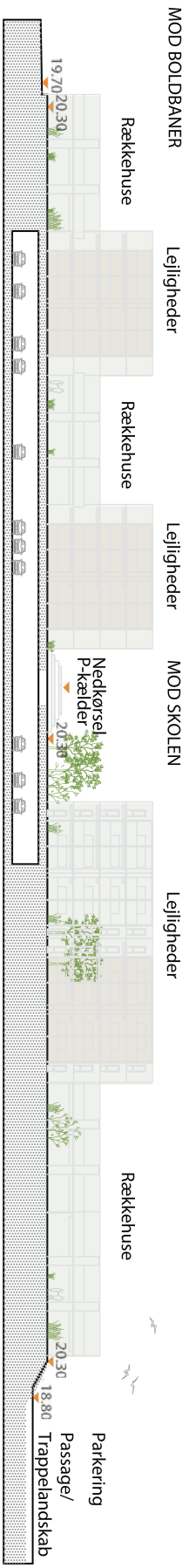
Snit C-C - Kantzone mod boldbaner



Snit D-D - Kantzone mod Engløbet/skolen

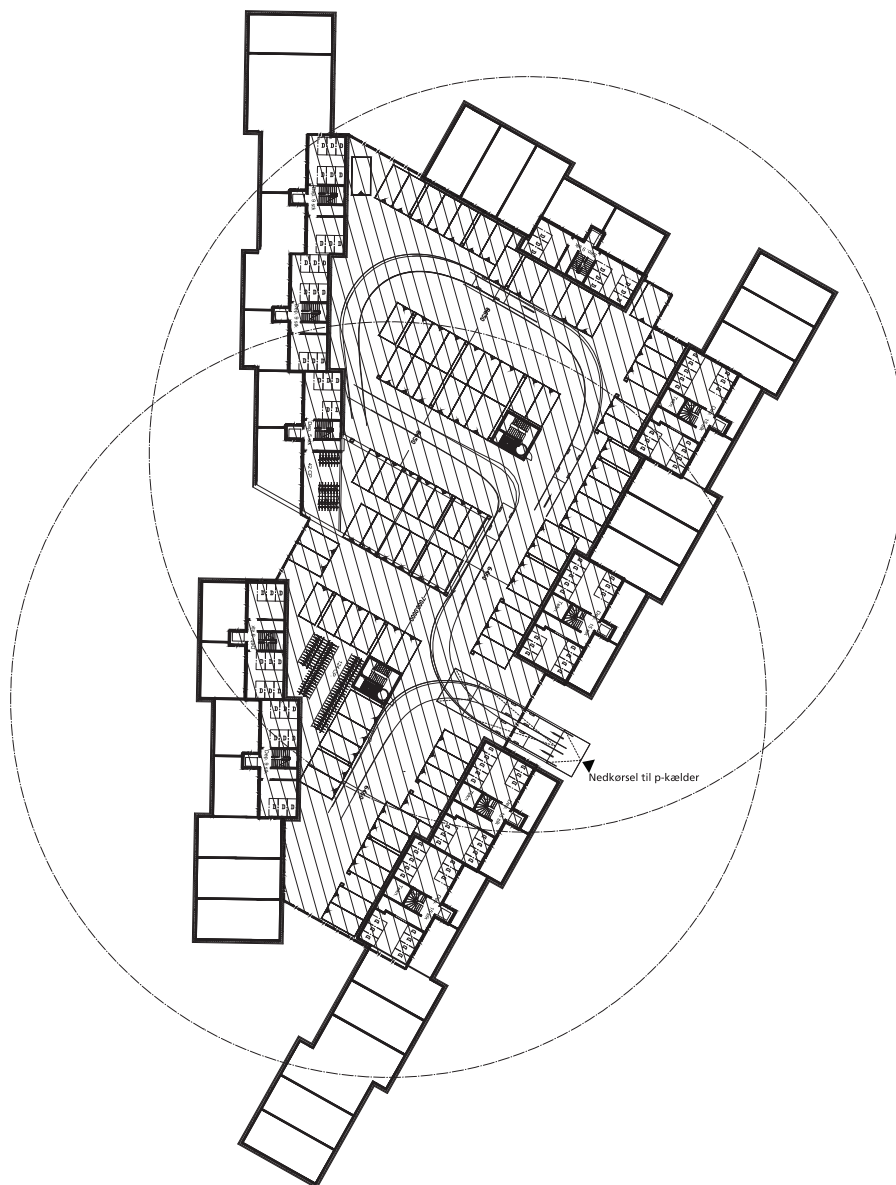


Snit E-E - Passage mod Engløbet



Længdesnit F-F - Øst-vestgårende længdesnit

Bilag 9: Parkeringskælder



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Emne: Parkeringskælder

Dato: 15-05-2018 Mål: 1:1000

Bilag 9

Initialer: Arkitema

Bilag 10: Opholdsarealer



MÅL 1:1000 10 20 30 40



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 96

Emne: Opholdsarealer

Dato: 15-05-2018

Mål: 1:1000

Bilag 10

Initialer: Arkitema