



Herlev
Kommune

Lokalplan 101

For en tæt-lav boligbebyggelse på Gl. Klausdalsbrovej 460



Offentliggørelse

Forslaget har været i høring fra den 15. september 2015 til den 10. november 2015.

Planen er udarbejdet af Herlev Kommune.

Projekt for bebyggelsen samt tilhørende illustrationer er udarbejdet af Norconsult -Wessberg.

Der er anvendt udsnit af luftfotooptagelser udtegnet i kort og skråfotos, copyright BlomInfo, samt udsnit af matrikeloversigt, copyright Geodatastyrelsen. Rettighederne til andre kort tilhører alene Herlev Kommune.

Indhold

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.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne i lokalplanen tinglyses 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.

Redegørelse

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

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.

Lokalplan 101 for en tæt-lav boligbebyggelse på Gl. Klausdalsbrovej 460 i Herlev Kommune.

Redegørelse

Eksisterende forhold	2
Indhold	3
Forhold til øvrig planlægning	6

Bestemmelser

1. Formål	12
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Udstykning	13
5. Vej, sti, parkering	13
6. Teknik	14
7. Omfang og placering af bebyggelse	14
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9. Ubebyggede arealer	16
10. Støjdæmpning	18
11. Forudsætninger for ibrugtagning	18
12. Grundejerforening	19
13. Servitutter/deklarationer	19
14. Retsvirkninger af lokalplanen	20
15. vedtagelse	22

Kortbilag 1: Adgangsveje	24
Kortbilag 2: Byggelinjer	25
Kortbilag 3: Byggefelter	26

Redegørelse



Lokalplanområdets afgrænsning.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har et areal på ca. 13.200 m² og omfatter matr. nr. 4b, Hjortespring, hvor Gl. Hjortespringskole tidligere har haft til huse. Skolen er i dag nedlagt.

Området er beliggende i et kvarter, som i de senere år er blevet omdannet. Tidligere var bebyggelsen mere spredt, og der var mange forskellige anvendelser og bygningstyper. Omdannelsen der stadig er i gang, har ført til et område præget af en større bebyggelsestæthed, med flere områder med tæt-lavt boligbyggeri.

Lokalplanområdet er orienteret mod Gl. Klausdalsbrovej og klart afgrænset mod Klausdalsbrovej, af bevoksning.

Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen

I forbindelse med nedlæggelse af Gl. Hjortespring-skole har Herlev Kommune valgt at sælge ejendommen matr. nr. 4b, Hjortespring, med skolens bygninger.

Udbuddet af ejendommen har haft til formål, at give mulighed for at etablere rækkehuse i området og udvide boligområdet mellem Gl. Klausdalsbrovej og Klausdalsbrovej.

Indhold

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre tæt-lavt boligbyggeri i form af rækkehuse med tilhørende fælles faciliteter. Lokalplanen fastlægger principperne for bebyggelsens placering og udformning, herunder afstemmes forholdet mellem boligareal, friareal, parkerings og vejarealer.

Endvidere er det lokalplanens formål, at arealerne langs Gl. Klausdalsbrovej får et grønt og imødekomende landskabeligt præg.

Da lokalplanområdet grænser op til Klausdalsbrovej, hvor der i perioder er meget trafik, skal lokalplanen sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastningen af udendørs opholds- og legearealer samt boliger overholdes.

Det er desuden hensigten, at skabe en bebyggelse, der er attraktiv for befolkningsgrupper i alle aldre og skaber gode rammer for tryghed og fællesskab på et bæredygtigt grundlag.

Redegørelse

Overordnet struktur

Boligbebyggelsen ønskes udlagt som klynger af 2 etages kædehuse omkring to veje med adgang til Gl. Klausdalsbrovej. Mellem klynger og veje anlægges opholds- og legearealer.

Bebyggelsens arkitektur

Bebyggelsen vil blive et "blødt rækkehus kvarter", hvor boligerne samles i mindre kæder. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 43,5. Både bebyggelsesstrukturen og bebyggelsesprocenten vil afspejle de øvrige tæt-lave boligbebyggelser i området.

De enkelte boliger i rækkerne forskydes i forhold til hinanden, og bebyggelsens materialesammensætning og farveholdning varieres gennem brug af tegl, naturskifer, træ og pladematerialer. Tagene vil blive beklædt med tagpap eller tegl.

Bygningernes ydre fremtræden og boligernes indre dynamik, understøtter de mindre, grønne og hyggelige steder i området.

Bebyggelse skal opføres minimum 5 m. fra skel, dog kan adgangsarealer herunder trapper og elevatorer til 1. sal etableres minimum 2,5 m. fra skel.

Den visuelle kontakt mellem boliger og vej- og parkeringsarealer samt lege- og opholdsarealer i området er vigtig for at skabe tryghed. Carporte, depoter/udhuse og hegn skal derfor opføres så der er udsyn fra boligene til de omkringliggende arealer.

Boligstørrelser

Ca. 70% af områdets boliger skal være familieboliger med en mindste størrelse på 100 m² og en gennemsnitsstørrelse på ca. 115 m². En del af familieboligerne vil blive indrettet ældrevenligt. Øvrige boliger i området skal have en minimumsstørrelse på 75 m². Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse af et fælleshus på op til 200 m².

Parkering, vej og trafik

Vejanlægget vil indgå som en del af beboernes fælles areal, og boligerne vil have en stærk orientering mod det. Vejene vil blive udformet med henblik på, at der skabes et trafiksikkert område, med naturlig lav hastighed for bilister.

På Gl. Klausdalsbrovej, ved de to adgangsveje til området, vil det blive sikret, at trafikken kan afvikles på en sikker måde. Bl.a. fastlægger lokalplanen, at der skal skabes gode oversigtsforhold.



Illustration fra projektmaterialer. Billedet viser principper for bebyggelsen og opholds- og legearealer.



Illustration fra projektmaterialer. Figuren viser principper for vejanlægget og bevægelser i området.

Redegørelse

Parkering skal være en naturlig del af vejanlægget og placeres sådan, at det falder sammen med behovet ved de enkelte boliger. Der bliver udlagt 1½ parkeringsplads pr. bolig. Heraf vil den ene p-plads blive placeret i tæt tilknytning til boligen, mens den øvrige parkering vil være fordelt i mindre grupper, rundt omkring i lokalplanområdet.

I vejanlæggets nordlige del vil der blive sikret plads til at lastvogne på op til 12 m kan vende.

Såfremt området udstykkes yderligere overgår vejarealerne fra privat vej til privat fællesvej.

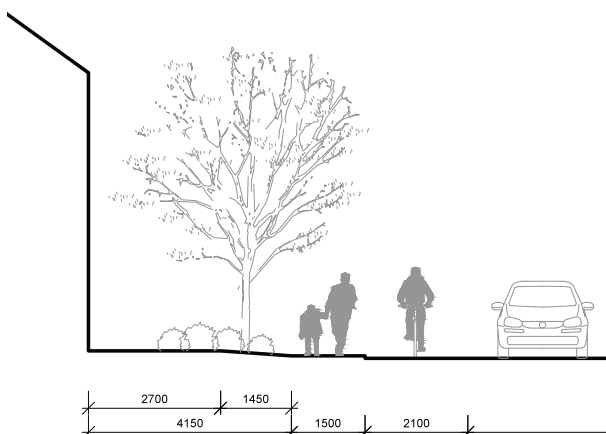
Grønne områder og opholds- og legearealer.

Lokalplanområdet skal fremstå beplantet, grønt og indbydende.

Centralt placeret i bebyggelsen vil der blive anlagt et inspirerende, grønt område. Området skal samle bebyggelsen med et fælles opholdsareal, hvor der etableres regnvandsbassin, grill- og bålplads samt legearealer.

Mod nord vil der blive anlagt en støjvold/-skærm mod Klausdalsbrovej, som sikrer at både boliger og de udenørs opholdsarealer beskyttes mod støjgener. Også volden vil blive en del af opholds- og legearealerne, og den vil blive formet, beplantet og "møbleret", så den indgår som naturlig del af den samlede struktur.

Mod Gl. Klausdalsbrovej vil lokalplanområdet åbnes op, så der bliver god visuel kontakt mellem lokalplanområdet og de bløde trafikanter langs vejen. Og så der skabes gode oversigtsforhold i forbindelse med ind- og udkørsel fra området.



Bepantningsprincippet giver mulighed for god visuel kontakt mellem bløde trafikanter på Gl. Klausdalsbrovej og boligområdet. Princippet medvirker til at området virker åbent.



Illustration fra projektmaterialer. Billedet viser principper for bebyggelsen og opholds- og legearealer.

Redegørelse

Forhold til øvrig planlægning

Interkommunal planlægning

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

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for hovedstadsområdet, er lokalplanområdet beliggende i det ydre storbyområde

Kommuneplan

Nyt rammeområde B29

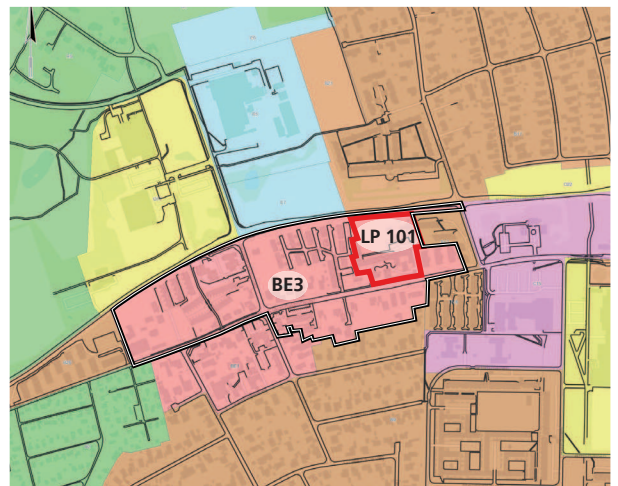
Lokalplanområdet er udlagt i henhold til kommuneplanramme BE3.

Rammeområde BE3 er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder for kontor- og serviceerhverv med detailhandel, blandet bolig og erhvervsbebyggelse, institutionsbyggeri, skole samt parkeringsareal.

Områdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 40, og byggeri må opføres i max. 3 etager.

Kommuneplanrammen fastlægger derudover følgende:

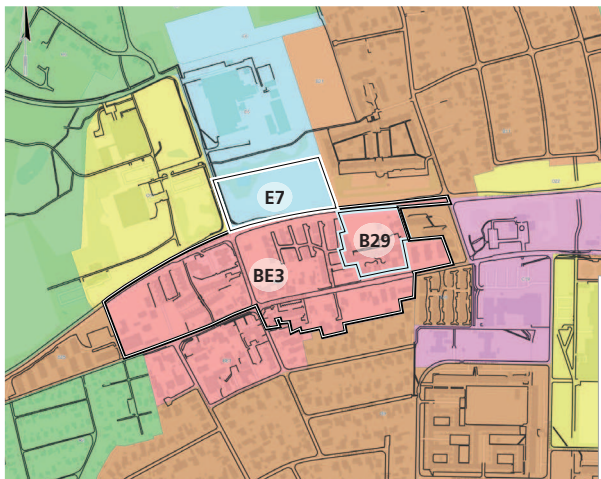
- At der ved opførelse af nye boliger skal reserveres areal til mindst 1½ p-plads pr. bolig.
- At Kommunalbestyrelsen kan tillade parkeringsbehovet dækket på fælles og/eller offentlige parkeringspladser.
- At ny bebyggelse i området skal opføres som tæt-lav og etageboligbyggeri.
- At ny bebyggelse på matrikler, der ligger langs Gl. Klausdalsbrovej skal opføres i overensstemmelse med den eksisterende byggetradition som længehuse/gadehuse med facade langs Gl. Klausdalsbrovej.
- At ældre landbebyggelse med forhaver langs Gl. Klausdalsbrovej skal bevares så vidt muligt.
- At ny bebyggelse i området skal vejbetjenes fra Gl. Klausdalsbrovej.
- Matr. nr. 17h ligger i landzone.



Lokalplantes område ligger i Kommuneplanens rammeområde BE3.

Redegørelse

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanramme BE3, udarbejdes der, parallelt med lokalplanlægningen, tillæg nr. 4 til kommuneplan 2013 -2025.



Afgrænsning af Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 - 2025 for nyt rammeområde B29, og Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 - 2025 for ændret rammeområde E7.

Kommuneplantillæg nr. 4 udlægger nyt rammeområde B29 til boligområde. Områdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 43,5, og byggeri må opføres i max. 2 etager.

Kommuneplanrammen fastlægger derudover følgende:

- At der ved opførelse af nye boliger skal reserveres areal til mindst 1½ p-plads pr. bolig.
- At ny bebyggelse i området skal opføres som tæt-lav.
- At ny bebyggelse i området skal vejbetjenes fra Gl. Klausdalsbrovej.

Ændringer i Rammeområde E7

I Kommuneplan 2013 – 2025 ligger lokalplanområdet inden for det udpegede anbefalede afstandskrav på 100 m til Rammeområde E7. Rammeområde E7 er ubebygget og ejes af Herlev kommune.

Rammeområde E7 er udlagt til lettere industri, og der må placeres produktionsvirksomheder op til miljøklasse 3-4, med minimum afstand til boliger på 100 m.

Områdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 30, og byggeri må opføres i 1 etages, max. 4,5 m.

Derudover gælder, at der ikke kan etableres egentlige udendørs oplagspladser.

For at sikre, at fremtidige boliger i lokalplanområdet ikke vil blive udsat for miljømæssige gener fra rammeområde E7, udarbejdes der, parallelt med lokalplanlægningen, tillæg nr. 5 til kommuneplan 2013 -2025.

Kommuneplantillæg nr. 5 fastholder, at rammeområde E7 udlægges til lettere industri. Dog begrænses muligheden for at placere produktionsvirksomheder til miljøklasse 1-2, med minimum afstand til boliger på 25 m.

I overensstemmelse med tidligere ramme E7 fastholdes det, at områdets bebyggelsesprocent ikke må overstige 30, og byggeri må opføres i 1 etages, max. 4,5 m.

Endvidere gælder fortsat, at der ikke kan etableres egentlige udendørs oplagspladser.

Redegørelse

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger og forbliver i byzone

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 59. Lokalplan 59 aflyses for matr.nr. 4b, og erstattes af nærværende lokalplan 101.

Vejbyggelinjer

Langs Gl. Klausdalsbrovej skal den tinglyste vejbyggelinje iagttages.

Langs Klausdalsbrovej skal den tinglyste vejbyggelinje overholdes.

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 i planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Jordforurening

Der må generelt forventes lettere forurening på jordoverfladen i byområder. Derudover er der ikke konstateret forurening på Matr. nr. 4b. Ejeren er forpligtet til at standse bygge- og jordarbejde, hvis der konstateres yderligere jordforurening. Miljøbeskyttelsesloven forpligter desuden til at underrette kommunen.

Lokalplanområdet er udpeget som "Område med krav om analyser".

Hvis der konstateres jordforurening på arealer, der skal benyttes til rekreative opholds- og legearealer, skal der graves ½ meter jord af, placeres et signalnet og derefter fyldes ½ meter ren jord på.



Vejbyggelinjer mod Gl. Klausdalsbrovej og Klausdalsbrovej.

Redegørelse



ConvaTecs beliggenhed og afgrænsning af lokalplanområdet.

Risikovirksomhed

ConvaTec, Skinderskovvej 32 er omfattet af bekendtgørelsen om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (Bek. 1666 af 14/12 2006) og er kategoriseret som en kolonne 2 virksomhed pga. oplag af giftige stoffer.

I Kommuneplanen står der:

"Lokalplanlægning kan ikke ske før de risikomæssige forhold på Skinderskovvej 32 er fundet acceptable." For at afdække hvilke risici, der er i forbindelse med oplaget af farlige stoffer på ConvaTec er der udarbejdet et sikkerhedsdokument, der beskriver risici og foranstaltninger for at modvirke og begrænse uheld.

De farlige stoffer der opbevares på ConvaTec opbevares i store tankanlæg. Skulle der ved et uheld spildes nogle af de giftige stoffer er damptrykket for stofferne så lavt, at der ikke er risiko for at stoffet fordamper i mængder, der udgør en sundhedsmæssig risiko. Herlev Kommune vurderer derfor, at ConvaTecs oplag af farlige stoffer ikke udgør en risiko for lokalplanens område".

Spildevandsplan

Husspildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale afløbssystem. Regnvand skal håndteres lokalt, således at det bidrager til grundvandsdannelsen eller søges udnyttet til rekreative interesser. Tagvand kan bruges til toiletskyl og tøjvask.

Området er ifølge Spildevandsplan 2010-19 for Herlev Kommune separatklorakeret.

Regnvandsplan

Ejendommen ligger i to kloakplande, Værebros å og Herlev Vest.

Ud fra landvæsenskommissionskendelser og Herlev Kommunes spildevandsplan 2010-19 kan afløbskoefficienten fastsættes til 0,22, med et dimensioneringsgrundlag på 100 l/s/ha. Dette giver en afledningsret for overfladevand på 29 l/s fra ejendommen. Overfladevand udover dette skal håndteres på ejendommen fx. ved nedsivning, rekreativ benyttelse eller til toiletskyl eller tøjvask mm.

Vandforsyningsplan

Området er tilknyttet den almene vandforsyning.

Varmeplan

Området er i varmeplanen udlagt til fjernvarme og skal tilsluttes Vestforbrænding fjernvarmenet.

Redegørelse

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 samt den gældende affaldsbekendtgørelse.

Affaldshåndtering kan enten ske gennem en kollektiv løsning for kvarteret eller en individuel løsning for den enkelte husstand. Løsningen, beholderantal og - placering skal aftales med Center for Teknik og Miljø i Herlev Kommune.

Ved tæt-lave boligbebyggelser skal der ofte afsættes plads til i alt 7 fraktioner: Dagrenovation, småt brændbart, jern og metal, pap, haveaffald, papir og flasker samt elektronik.

Det bør af hensyn til trafiksikkerheden sikres, at renovationsvogne ikke skal bakke ind til containere i boligområder. Afhentning af affald skal foregå på jævn, fast belægning.

Brandredning

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

Veje

I forbindelse med ændring af overkørsler eller andre vejtekniske spørgsmål skal der søges de nødvendige tilladelser hos vejmyndigheden.

Miljøvurdering

lokalplanen er screenet efter Lov nr. 939 af 3. juli 2013 om Miljøvurdering af Planer og Programmer. Herlev Kommune vurderer ikke at planen ikke kræver miljøvurdering.

Kriterierne i lovens bilag 2 er gennemgået i miljøscreeningen. Det vurderes, at nærværende lokalplan er undtaget fra miljøvurderingspligten i henhold til lovens § 3 stk. 2.

Afgørelsen om miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Der udarbejdes ikke miljøvurdering.

VVM

Lokalplanen er ikke omfattet af reglerne for VVM.

Redegørelse

Museumsloven

Findes der fortidsminder under et jordarbejde indenfor lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 1505 af 14. dec 2006). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Bestemmelser

Lokalplan 101 for et tæt-lavt boligområde på Gl. Klausdalsbrovej 460.

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Herlev Kommune

1. Formål

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfunktioner.
- at fastlægge principper for placering og udformning af bebyggelsen.
- at sikre, at området langs Gl. Klausdalsbrovej får et grønt landskabeligt præg.
- at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastningen af udendørs opholds- og legearealer samt boliger overholdes.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4b, Hjortespring.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, opholds- og legearealer samt fællesfunktioner, parkering, carporte, støjskærme, udhuse og depoter.

3.2 Mindst 70 % af områdets boliger skal være familieboliger. Familieboliger skal minimum have et areal på 100 m². Familieboligerne skal i gennemsnit have et areal på ca. 115 m².

Øvrige boliger skal minimum have et areal på 75 m².

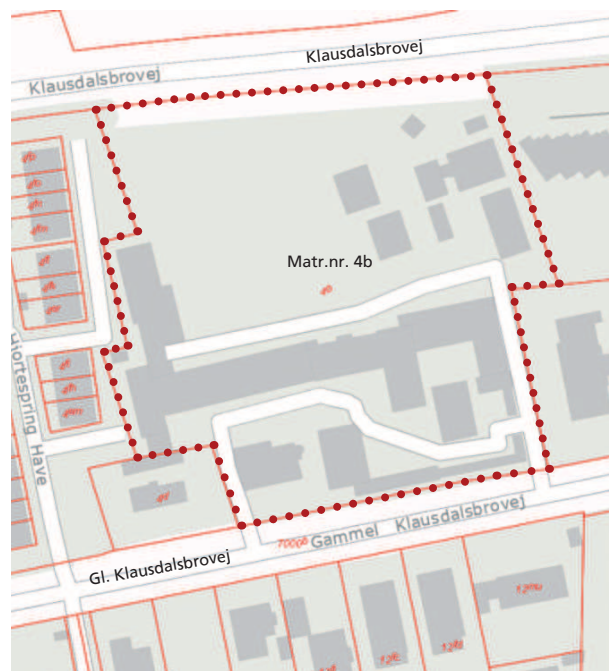


Fig. 1: Afgrænsning af lokalplanområde.

Bestemmelser

4. Udstykning

4.1 Mindste grundstørrelse i området er 100 m²

5. Vej, sti, parkering

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal etableres fra Gl. Klausdalsbrovej. Der kan ikke etableres indkørsel til området fra Klausdalsbrovej.

5.2 Der kan etableres 2 vejadgange fra Gl. Klausdalsbrovej til lokalplanområdet. Se kortbilag 1.

5.3 Der skal sikres niveaufri adgang fra parkeringsarealer og adgangsstier til boliger i stueetagen.

5.4 Parkeringsarealer skal fremstå med beplantning.

5.5 Der skal anlægges 1,5 parkeringspladser for hver bolig. Der skal etableres mindst 1 handicapplads for hver påbegyndt 25. parkeringsplads.

5.6 Der skal etableres adgangsvej for bilister mellem Gl. Klausdalsbrovej og matr. nr. 29a, Hjortespring gennem lokalplanområdet.

5.7 Der kan etableres stiforbindelse på tværs af lokalplanområdet, der binder bebyggelsen sammen med nabogrundene. Dog kan ejerforeningen i lokalplanområdet lukke for uvedkommende adgangen til stiforbindelsen i lokalplanområdet.

5.8 Der skal anlægges min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.9 Ved overkørsler fra lokalplanområdet til Gl. Klausdalsbrovej skal der sikres oversigtsforhold jf. vejlovens retningslinjer.

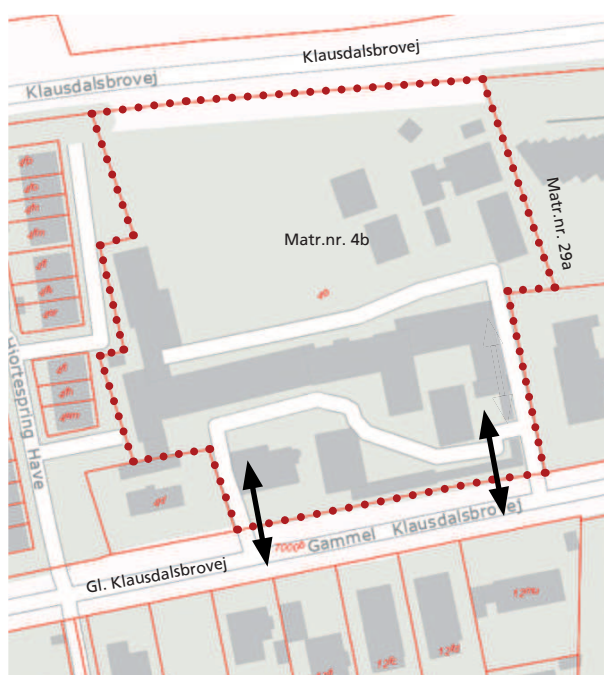


Fig. 2: Princip for adgangsveje fra Gl. Klausdalsbrovej.

Bestemmelser

6. Teknik

6.1 Afløbskoefficienten for lokalplanområdet er 0,22. Overfladevand derudover skal håndteres lokalt.

6.2 Vandforsyning og kloakering af området bør afklares med HOFOR.

6.3 Der kan etableres bassiner til lokal opsamling af regnvand, hvis ikke regnvandet er håndteret på anden vis.

6.4 Afledning af overfladevand fra parkeringsarealer skal ske efter aftale med Herlev Kommune.

6.5 Bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarme.

6.6 Forsyningsledninger fremføres i jorden.

7. Omfang og placering af bebyggelse

7.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 43,5 %

7.2 Bebyggelsen må max. opføres i 2 etager.

7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.

7.4 Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelterne, jf. kortbilag 3.

7.5 Bebyggelse skal opføres minimum 5 m. fra skel, dog kan adgangsarealer herunder trapper og elevatorer til 1. sal etableres minimum 2,5 m. fra skel.

7.6 Bebyggelsen skal opføres som grupper af boliger med 2-8 rækkehuse.

7.7 Der kan opføres fælleshus på op til 200 m².

7.8 Der kan etableres tagterrasser og altaner til boligerne.

7.9 Altaner skal etableres efter en samlet plan for bebyggelsen.

7.10 Der er tinglyst vejbyggelinjer i forhold til både Gl. Klausdalsbrovej og Klausdalsbrovej. Ny bebyggelse skal overholde vejbyggelinjerne.

Bestemmelser

Carporte og småbygninger

7.11 Der kan etableres max. en carport og et depot/udhus pr. bolig.

7.12 Depot/udhus skal placeres i tilknytning til boligerne. Carport kan placeres i tilknytning til boligerne eller i forbindelse med fælles parkeringsanlæg. Begge muligheder skal etableres efter en samlet plan for bebyggelsen.

7.13 Carport og depot/udhus skal etableres således, at der i stueetagen er god visuel kontakt mellem boligerne og parkerings- og vejarealer.

7.14 Mindre udhuse, affaldsoverdækninger og lignende til fælles brug for områdets beboere, og til brug for områdets vedligehold, kan placeres udenfor byggefelterne.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facaderne skal fremstå med blank mur af tegl eller naturskifer. Mindre partier af facaden kan fremstå i andre materialer f.eks. træ og pladebeklædning.

8.2 Vinduer og døre i facader skal udføres i træ/alu.

8.3 Tage på boligbebyggelsen kan være flade tage, eller tage med hældning på op til 30 %. Saddeltage skal belægges med tagpap eller teglsten.

8.4 Tage må ikke fremstå reflekterende.

8.5 Solceller og solfangere på tage må ikke fremstå reflekterende, skal følge taghældningen, og skal opsættes ensartet.

8.6 Indenfor lokalplanområdet må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted udover almindelig husnummerering, navneskilte og færdselstavler.

8.7 Carporte og depoter/udhuse skal have en ensartet arkitektur efter en fælles designmanual, udarbejdet af bygherre, der sikrer at områdets bebyggelsesstruktur fastholdes.

8.8 Facader på carporte og depoter/udhuse skal fremstå i træ, naturskifer eller plademateriale.

8.9 Tage på carporte og depoter/udhuse skal fremstå i tagpap, zink, eller teglsten

Bestemmelser

9. Ubebyggede arealer

9.1 Der skal etableres opholds- og legearealer svarende til 40 % af lokalplanområdets areal. Hertil medregnes bl.a. haver, altaner, balkoner og tagterrasser større end 2,5 m².

9.2 Til hver bolig i stueplan skal der etableres en privat have.

9.3 Friarealer samt lege- og opholdsarealer skal beplantes. Hvis befæstelse er nødvendig udføres denne som permeabel belægning.

9.4 Der skal etableres et større sammenhængende grønt opholds- og legeareal i lokalplanområdet.

9.5 Opholds- og legearealet skal placeres med god adgang for alle områdets beboere, og virke som intern sti-forbindelse.

9.6 Mod Gl. Klausdalsbrovej skal lokalplanområdet fremstå åbent og med god visuel kontakt mellem lokalplanområdet og vejen.

9.7 Der kan etableres landskabelige LAR-løsninger i lokalplanområdet til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

9.8 På ubebyggede arealer og på areal udlagt til parkering må der ikke være oplag, ikke-indregistrerede køretøjer eller campingvogne.

9.9 Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer udover $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn, dog må der etableres støjvold mod Klausdalsbrovej op til en højde af 3,5 m.

Bestemmelser

Hegn og beplantning

9.10 Mod Klausdalsbrovej skal der etableres støjværn/vold der sikrer, at støj på udendørs opholds- og legearealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9.11 Støjværnet/volden mod Klausdalsbrovej skal fremstå med beplantning.

9.12 I den nordlige del af lokalplanområdet, skal der etableres beplantning mellem boligbebyggelsen og støjværnet mod Klausdalsbrovej.

9.13 Ved skel til naboejendommene 4d, 4e, 28d og 29a, alle Hjortespring, kan der etableres levende hegn, men ikke faste hegn.

9.14 Langs Gl. Klausdalsbrovej skal eksisterende beplantning i videst mulig omfang bevares. Hvis eksisterende beplantning fjernes, skal den erstattes med ny beplantning.

9.15 Placering af ny beplantning langs Gl. Klausdalsbrovej skal ske i overensstemmelse med principperne på Fig. 4.

9.16 Langs Gl. Klausdalsbrovej skal beplantningen være åben, så der er gode oversigtsforhold for trafikanter jf. vejlovens retningslinjer.

Det er ikke tilladt at etablere hæk eller fast hegn langs GL. Klausdalsbrovej. Undtaget er dog etablering af hække ved private haver til de enkelte boliger.

9.17 Hegn rundt om haver til de enkelte boliger, skal være levende hegn og må ikke overstige 1,8 m i højden. Trådhegn kan opsættes på indersiden af levende hegn.

9.18 Mod parkeringsarealer kan der opsættes faste hegn i materialevalg og design der matcher lokalplanområdets carporte og depoter/udhuse.

Belysning

9.19 Områdets lyssætning skal understøtte områdets funktioner og skabe tryghed for områdets beboere i alle døgnets timer.

9.20 Belysning i lokalplanområdet skal udføres på baggrund af en samlet belysningsplan.

9.21 Lyskilder må ikke virke blændende.

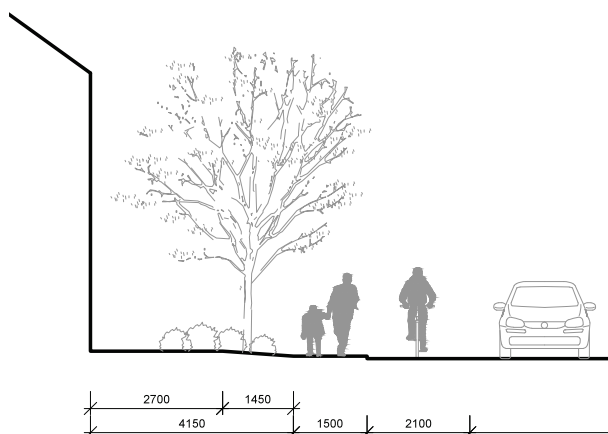


Fig. 4: Princip for beplantning med træer og lave buske langs Gl. Klausdalsbrovej.

Bestemmelser

Affald

9.22 Der skal i lokalplanområdet udlægges tilstrækkeligt areal til at opfylde kravene til opsamling og kildesortering i de relevante fraktioner.

9.23 Affaldshåndtering kan enten ske gennem en kollektiv løsning for kvarteret eller en individuel løsning for den enkelte husstand. Løsningen skal aftales Herlev Kommune.

Brandredning

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

10. Støjdæmpning

10.1 Det skal sikres, at støjbelastningen af udendørs opholds- og legearealer minimum er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.2 Det skal sikres, at støjbelastningen i boligerne er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før nedenstående bestemmelser er opfyldt:

- Vejadgang til området er etableret, jf. bestemmelse 5.1, 5.2, 5.6 og 5.9.
- Parkeringspladser er etableret, jf. bestemmelse 5.5.
- Opholdsarealer er anlagt, jf. bestemmelse 9.1.
- Arealer til håndtering af affald er etableret, jf. bestemmelse 9.21.
- Støjafskærmning er etableret, jf. Bestemmelse 9.10.
- Vejledende regler for støjfølsom anvendelse er overholdt, jvf. bestemmelse 10.1 og 10.2.
- Tilslutning til almen kloakforsyning.
- Tilslutning til almen vandforsyning.
- Brandvej, jf. bestemmelse 9.21.

Bestemmelser

12. Grundejerforening

12.1 Ved udstykning af området, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, hvis flere end ét ejerforhold ved tinglyst adkomst etableres inden for lokalplanområdet.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesbebyggelse samt fællesarealer.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

12.5 Grundejerforeningen er pligtig til efter udstykning inden for lokalplanområdet at tage skøde på fællesarealer.

13. Servitutter/deklarationer

13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen.

13.2 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis ophævelsen udtrykkeligt er anført i planen.

13.3 Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

13.4 Lokalplan 59 for et område ved Gl. Klausdalsbrovej, offentlig bekendtgjort den 29. november 2006, aflyses for lokalplanområdet med denne lokalplan.

13.5 Byplanvedtægt for byplanområde XXX (nr. 30), for et område nord for Klausdalsbrovej, tinglyst 11. maj 1976, aflyses for lokalplanområdet med denne lokalplan.

Bestemmelser

14. Retsvirkninger af lokalplanen

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

Dispensation

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.

Afvigelser 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

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.

Bestemmelser

15. vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget af Herlev Kommunalbestyrelse den 20. januar 2016

På vegne af Kommunalbestyrelsen den 20. januar 2016

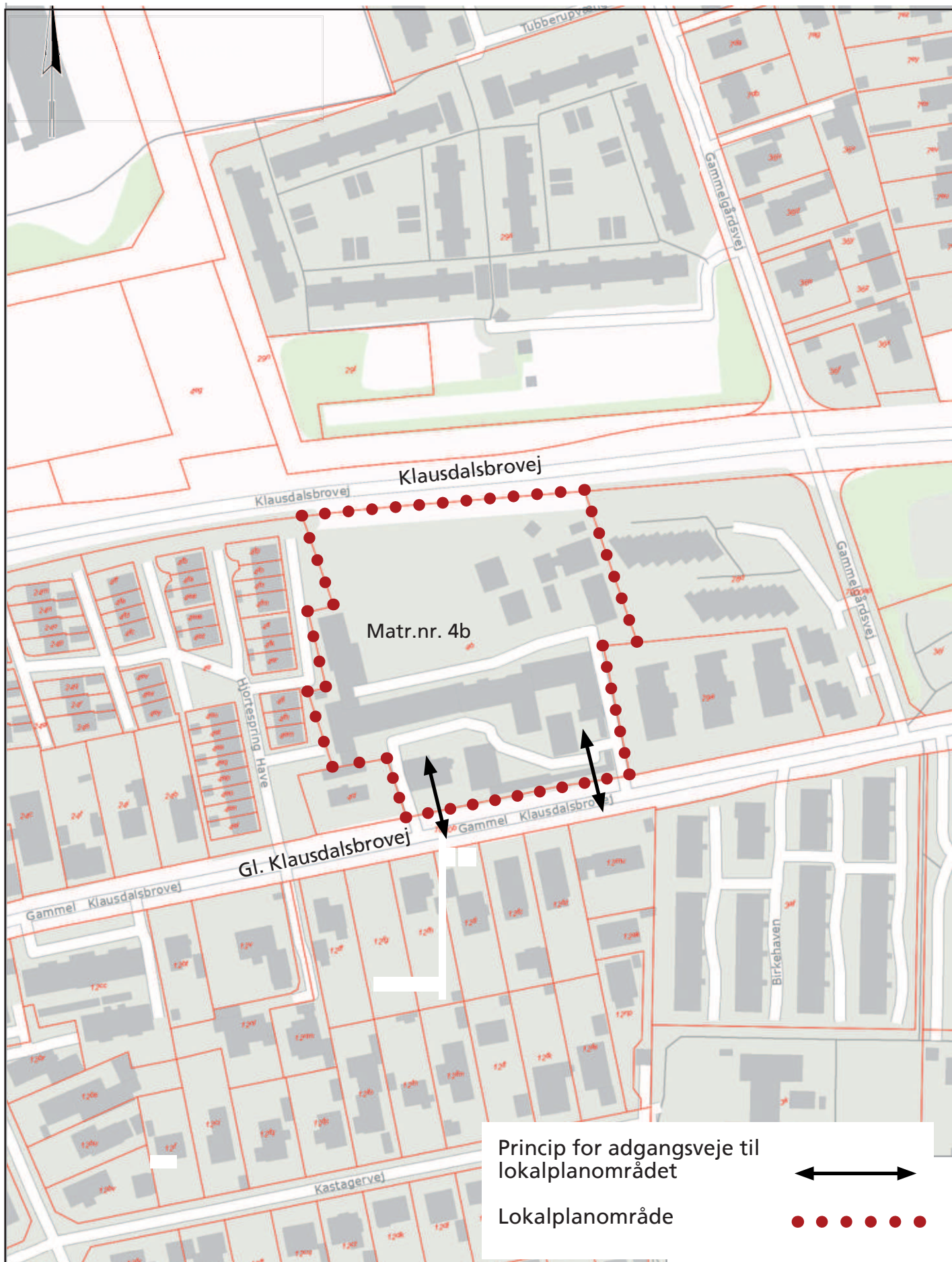


Thomas Gyldal Petersen
borgmester



Tony Christensen
direktør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 3. februar 2016.



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 101

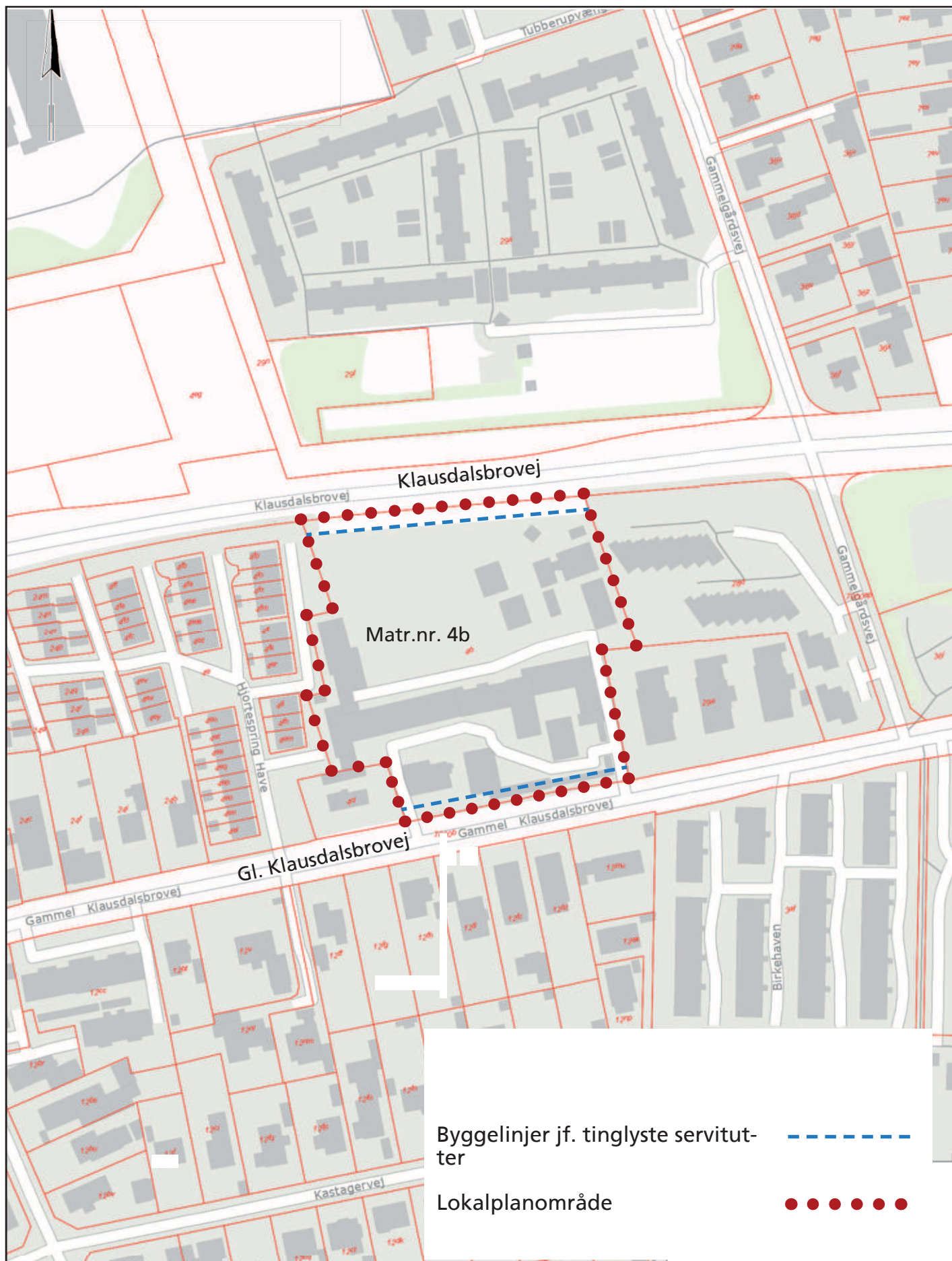
Emne: []

Dato: 11. juni 2015

Mål 1:2000

Bilag 1

Initialer: SK



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 101

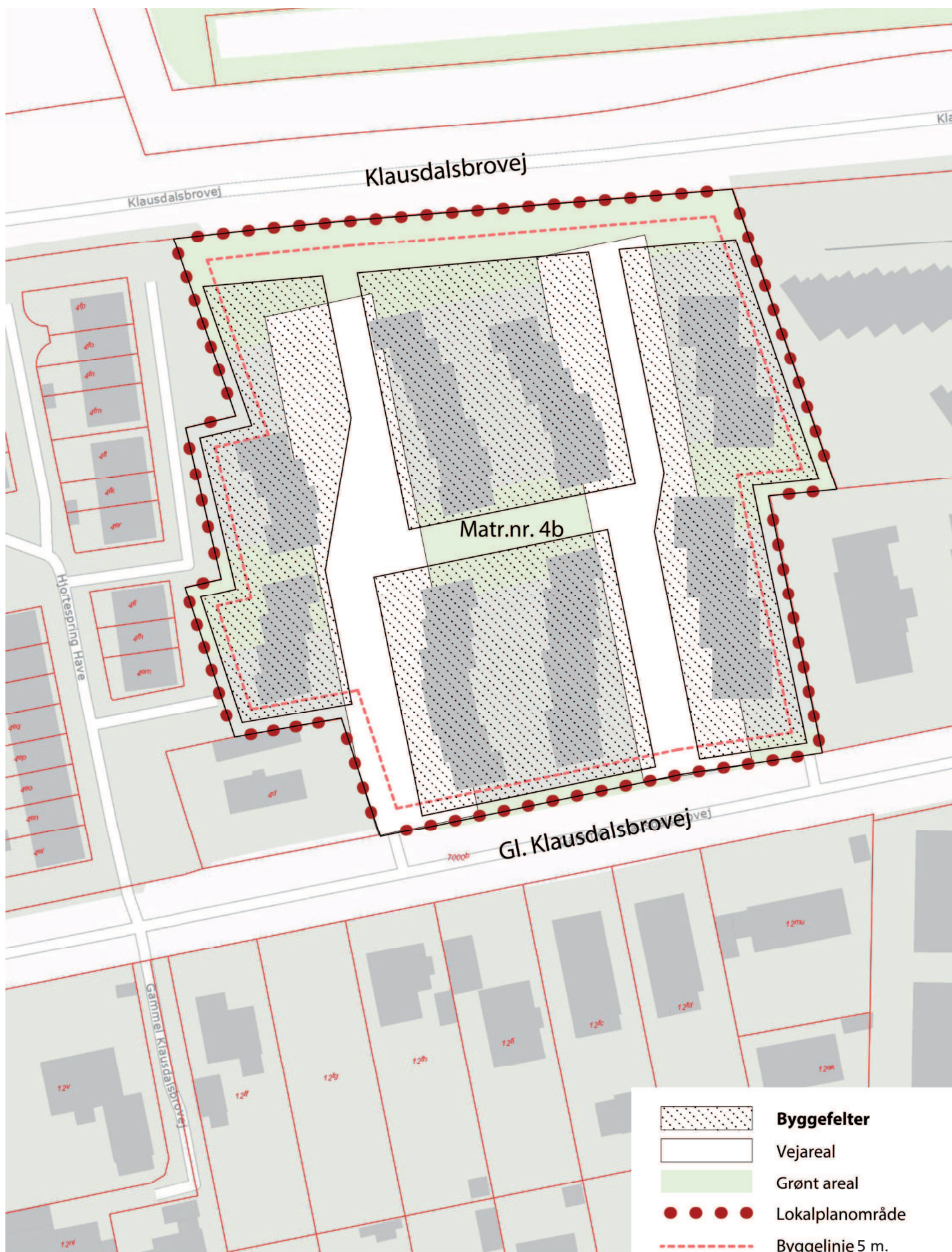
Bilag 2

Emne:

Dato: 11. juni 2015

Mål: 1:2000

Initialer: SK



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 101

Emne:

Dato: 11. juni 2015

Mål: 1:2000

Bilag 3

Initialer: SK

