

BRØNDBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 320

for

Et boligområde øst for
Brøndbyvester Boulevard
Brøndby Strand



BRØNDBY KOMMUNE
Kommunalbestyrelsen

LOKALPLAN NR. 320

for

**ET BOLIGOMRÅDE ØST FOR
BRØNDBYVESTER BOULEVARD**

I henhold til Planloven (lov nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

at en del af området anvendes til boligformål med åben/lav boligbebyggelse samt tæt/lav bebyggelse for pensionister/ældre,

at en del af området anvendes til offentlige formål med fritidsformål - cricketbane, tennis og lignende samt børneinstitution.

1.2 Lokalplanens retsvirkninger:

1.2.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

1.2.2 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.

1.2.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1 Området afgrænses mod nord og øst af Køge Bugtmotorvejen og Ringmotorvejen, mod syd af Brøndby Strand Planen samt mod vest af Brøndbyvester Boulevard, som vist på kortbilag L.320.1. Lokalplanen omfatter matr.nr. 18 a Brøndbyvester by, Brøndby Strand samt alle parceller, der efter den 1. december 1998 udstykkes fra den nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 1 i delområderne:

A: Boligområde med åben/lav boligbebyggelse og tæt/lav.

B: Offentligt område til fritidsformål - cricketbane med klubhus, tennis samt lege- og opholdsareal.

C: Offentligt område til børneinstitution

2.2 En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone som angivet på kortbilag 1. Arealet vil efter vedtagelsen af lokalplanen blive overført til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 For **delområde A** gælder følgende bestemmelser:
- 3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse eller tæt/lav boliger i overensstemmelse med § 4.1.1.
- 3.1.2 På hver parcel må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.1.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i boligerne drives sådanne erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomhedens areal højst udgør 25% af de samlede etageareal,
 - at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører gener for de omboende, og
 - at virksomheden ikke medfører parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom eller dennes andel af fælles parkeringsplads.
- Derudover må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed
- 3.1.3 På ejendommene må der ikke holdes dyr bortset fra almindelige stuedyr, hund og kat¹.
- 3.2 For **delområde B** gælder følgende bestemmelser:
- 3.2.1 Området må kun anvendes til fritidsformål med cricketbane og tilhørende klubhus, tennis samt lege- opholdsareal.
- 3.3 For **delområde C** gælder følgende bestemmelser:
- 3.3.1 Området må kun anvendes til børneinstitution. Indtil en institution er etableret, kan området anvendes som fælles friareal for området.
- 3.4 Fælles for **delområde A, B og C** gælder følgende bestemmelser:
- 3.4.1 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og Kommunalbestyrelsen.

¹ Der henvises til regulativ om hønsehold vedtaget af Planlægnings- og miljøudvalget den 24. oktober 1990.

- 3.4.2 De på kortbilag 2 (illustrationsplan) med priksignatur viste områder må kun anvendes som fælles friarealer og stiareal.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 For **delområde A** gælder følgende bestemmelser:
- 4.1.1 Der må kun foretages udstykning i princippet som vist på kortbilag 2 (illustrationsplan), dog skal det efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse være muligt at konvertere 10-15 af parcelhusparcellerne til tæt/lav boligparceller.
- 4.1.2 Ingen parcelhusgrund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².
- 4.1.3 Koteletgrunde til parcelhuse tillades udstykket med et mindst 3,0 m bredt adgangsareal, når parcellens størrelse ud over adgangsarealet er mindst 650 m².
- 4.1.4 Parcelhusgrundene skal have en sådan form, at der kan indskrives et kvadrat med sidelinie 18 m.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der må kun etableres vejadgang til området fra Brøndbyvester Boulevard som angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Udlæg af nye veje og stier
- 5.2.1 Der udlægges arealer til et system af interne boligveje med en omtrentlig udformning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2.2 Vejen A-B skal udlægges i en bredde på mindst 10,0 m som vist på kortbilag 2.
- 5.2.3 Øvrige boligveje skal udlægges i en bredde på mindst 9,0 m
- 5.2.4 Boligvejene skal anlægges med udformning i princippet som vist på snittene på kortbilag 3.
- 5.2.5 Der udlægges arealer til stier i en bredde af henholdsvis 3,0 og 6,0 m, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Støjbeskyttelseslinie:
- 5.3.1 Boligbebyggelse skal holdes syd og vest for den på kortbilag 1 viste støjbeskyttelseslinie på 150 m fra midte af motorvej.

- 5.4 Byggelinier:
- 5.4.1 Langs Brøndbyvester Boulevard fastsættes en byggelinie på 20,0 m fra vejskel.
- 5.5 Parkering:
- 5.5.1 Ved opførelse af beboelsesbygninger skal der på ejendommen anlægges parkeringsplads eller opføres garage/carport, så der bliver parkeringsmulighed for 2 personbiler pr. bolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 For **delområde A** gælder følgende bestemmelser:
- 6.1.1 Bebyggelsesprocenten for ejendomme med parcelhuse må ikke overstige 25 og for ejendomme med tæt/lav må den ikke overstige 35.
- 6.1.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Facadehøjden målt fra terræn til skæring mellem ydermur og tagflade må ikke overstige 4,0 m, trempelhøjde, indvendig målt, må ikke være over 1,0 m.
- 6.1.3 Bygninger må opføres i én etage med udnyttet tagetage - 1½ plan.
- 6.1.4 Tage på beboelsesbygninger skal udformes med en taghældning på mellem 20 og 45°.
- 6.1.5 Al bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej.
- 6.1.6 Afstanden fra vinduer - også ovenlysvinduer - og altaner i udnyttet tagetage til skel mod anden grund skal være mindst 3,5 m.
- 6.1.7 Adgangsarealer på koteletgrunde må ikke bebygges.
- 6.2 For **delområde B** gælder følgende bestemmelser:
- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for området helhed må ikke overstige 5.
- 6.2.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.2.3 Bygninger må opføres i op til to etager.
- 6.2.4 Etablering af bygninger o.l. inden for de i henhold til Regionplanen udlagte arealreservationer til transportkorridor, som angivet på kortbilag 1 kræver tilladelse fra Københavns Amt.

- 6.3 For **delområde C** gælder følgende bestemmelser:
- 6.3.1 Bebyggelsesprocenten for område som helhed må ikke overstige 40.
- 6.3.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3.3 Bygninger må opføres i én etage med udnyttet tagetage - 1½ plan.
- 6.3.4 Tage skal udformes med taghældning på mellem 20 og 45°.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse og kun i forbindelse med liberalt erhverv jf. § 3.1.3.
- 7.2 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, ligesom bygningernes form og udseende efter kommunalbestyrelsens skøn skal stemme med omgivelsernes og området karakter.
- 7.3 Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og udformning og kun som fællesantenne.
- Dog skal det være muligt at opsætte mindre parabolantener (under 1,0 m i diameter), såfremt overkant af parabolen ikke er mere end 1,80 m over det omliggende terræn.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller må kun anvendes som gårdsplads, parkeringsplads eller have.
- 8.2 På parcellerne eller på vejarealerne inden for området må der ikke foretages oplagring, herunder henstillen og parkering af campingvogne, uindregistrerede biler, lastbiler, lystfartøjer og lignende.
- I perioden 1. april - 31. september tillades dog parkering af campingvogne.
- 8.3 El-ledninger, herunder til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.
- 8.4 Belysning på veje og andre færdselsarealer skal udføres med parkklygter eller tilsvarende rørmaster efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse

- 8.5 Hegn mod vej, sti og fællesareal skal være levende hegn. Dog kan der langs hegnets inderside placeres trådhegn på træstolper i max. højde 120 cm.
Der skal hegnes langs vejene. Hegn må ikke placeres nærmere end 30 cm fra skel mod vej, sti eller fællesarealer.
- 8.6 De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE.

- 9.1 Før ny bebyggelse igangsættes, skal der fremsendes støjmålinger og beregninger, der afdækker støjforholdene i området.
- 9.2 Såfremt de i § 9.1 omtalte støjmålinger viser, at støjniveauet på den enkelte boligs friareal er større end 55 dB(A), eller at det indendørs støjniveau er større end 30 dB(A), må ny bebyggelse ikke tages i brug, før der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, således at disse støjgrænser kan overholdes.
- 9.2 Al ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Brøndby Fjernvarme A.m.b.a. .
- 9.3 Al ny bebyggelse skal tilsluttes fælles antenneanlæg.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for delområdet A.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af ejendommene er indflyttet.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller inden for området og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og andre fælles anlæg efter retningslinier godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Brøndby Kommunalbestyrelse.

§ 11 **TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- 11.1 Da der er landbrugspligt på området, forudsætter gennemførelse af lokalplanen, at Jordbrugskommissionen for Københavns Amt meddeler dispensation i henhold til Landbrugslovens § 7 a, stk. 4, til anvendelse af landbrugsejendomme til lokalplanformål.
- 11.2 Der er en begrundet formodning om tilstedeværelse af arkæologiske levn indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Museumslovens (lovbekendtgørelse nr. 584 af 31. august 1989) § 26.

§ 12 **OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

- 12.1 Den af kommunalbestyrelsen den 13. november 1963 vedtagne Byplanvedtægt nr. 13 ophæves for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

§ 13 **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

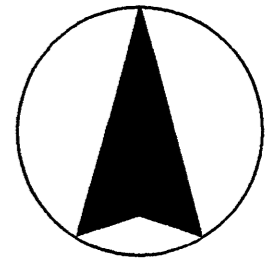
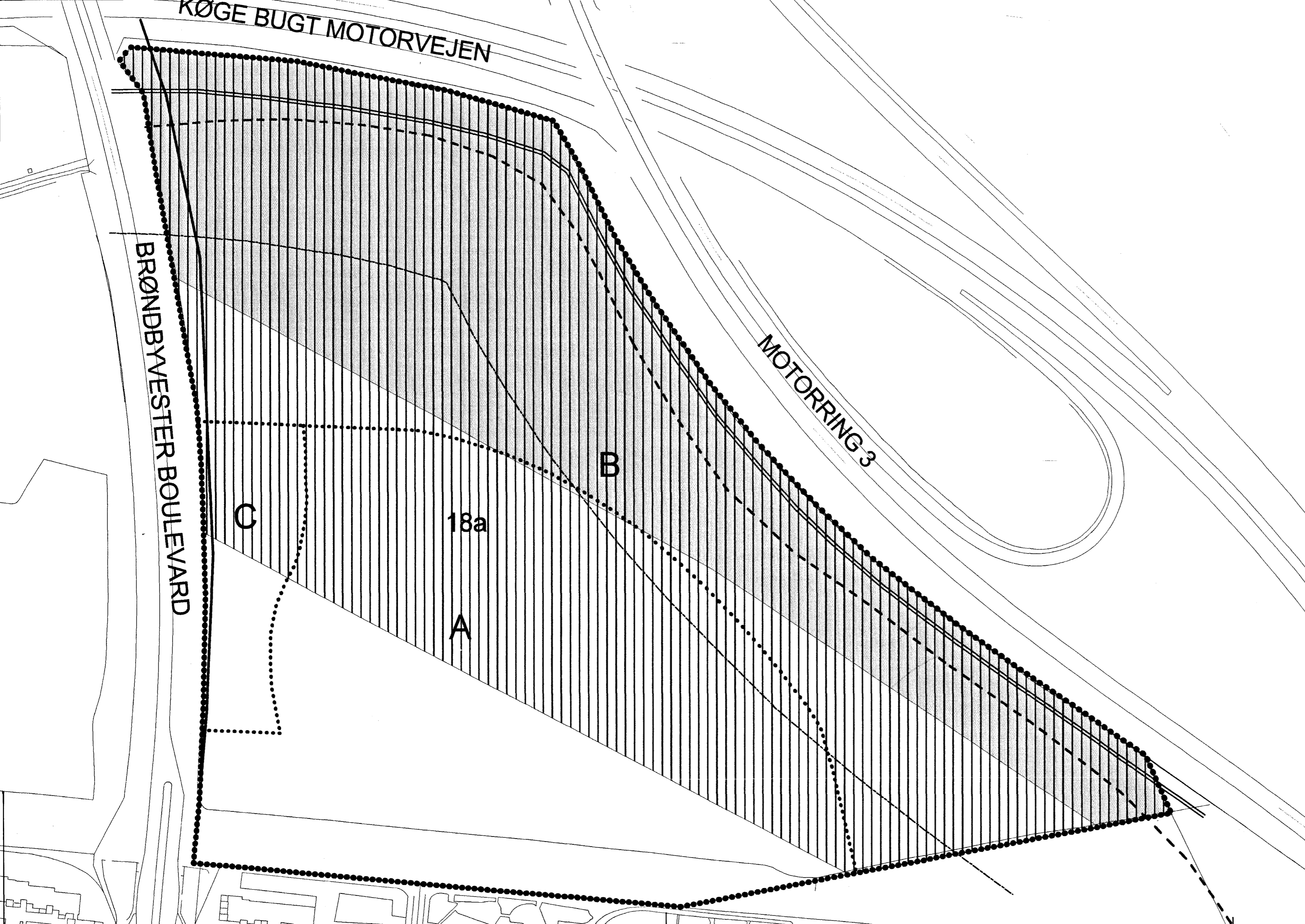
- 13.1 Således vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse den 12.maj 1999.

P.k.v

Kjeld Rasmussen
Borgmester

/

Philip Hartmann
Teknisk direktør



- Grænse for lokalplan
- Grænse for delområde
- Byggelinie
- ==== 400 KV Ledning
- Hovedspildevand
- Kraftvarme
- |||| Landzonearealer der overføres til byzone
- Arealreservation for transportkorridor

LOKALPLAN NR. 320
Kortbilag 1
 JSC 1:2000 1/6 - 1999 L320-1