



**Lokalplan EL30**  
for kolonihaverne i Ejby



# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af det pågældende område.

En lokalplan kan indeholde bestemmelser for reguleringen af en lang række forhold, bl.a. arealanvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af landskabstræk samt forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt, eksempelvis før der gennemføres større udstykninger eller større

bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning.

Det er kommunalbestyrelsen, der står for udarbejdelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med berørte grundejere eller den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde.

Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen.

Herefter skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger.

I denne periode er der mulighed for at komme med forslag eller indsigelser til planen. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget.

Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og foreninger m.v., der har særlig interesse i planen.

Ved den endelige behandling af planforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til

# Hvordan bruges lokalplanen?

En lokalplan skal indeholde en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

**Redegørelsen** fortæller, hvorfor planen er lavet, hvor den gælder, hvad den indeholder, og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning i kommunen. Redegørelsen fungerer ligeledes som en forklaring til bestemmelserne.

**Lokalplanbestemmelserne** er de juridisk bindende bestemmelser, som gælder for området. Som udgangspunkt tilstræbes det, at bestemmelserne er så fyldestgørende og entydige som muligt. Ved administration og sagsbehandling efter lokalplanens bestemmelser opstår der dog ofte situationer,

der ikke rummes fuldstændigt af bestemmelserne. I disse tvivlstilfælde er det nødvendigt at tolke bestemmelsernes indhold. Forklaringerne i redegørelsen letter denne tolkning.

I denne lokalplan følger redegørelsesdel og bestemmelsesdel hinanden som to parallelle spor.

Lokalplanbestemmelserne er placeret i et farvet felt længst til højre på hvert opslag. På opslaget venstre del er redegjort i ord og billeder for hensigt, baggrund og indhold af opslagets bestemmelser. Enkelte steder er bestemmelserne ligeledes kommenteret med tekstboks eller noter inde i den farvede spalte.

Kolonihaveområderne i Glostrup Kommune har indtil denne lokalplan været reguleret på forskellig vis. Nogle områder alene gennem foreningsvedtægter og andre gennem lokalplaner.

Da loven åbner mulighed for at den enkelte kommune uddelegerer administrationen af lokalplan eller bygningsregulerende vedtægter til den enkelte forening, har dette været Glostrup Kommunes praksis for kolonihaveområderne i årevis.

Imidlertid medfører dette et stort arbejde for den enkelte forening, ligesom habilitet, ensartethed i sagsbehandling og efterfølgende påtale og eventuelt lovliggørende ændringer i det opførte, kan være

eventuelle indsigelser og forslag til ændringer.

Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse beslutte ændringer i lokalplanen.

Hvis der er tale om større ændringer af lokalplanen, skal planforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt.

meget vanskeligt at gennemføre. Det fastlægges derfor med denne lokalplan, at administration af lokalplanens bestemmelser samt efterfølgende påtale og/eller påbud i den enkelte sag påhviler Glostrup Kommune.

I samarbejde med den enkelte forening aftaler Glostrup Kommune den praksis, der vi gøre det lettest muligt at sikrer denne lokalplans formål.

De enkelte foreninger vil fortsat skulle håndhæve bestemmelser i foreningernes vedtægter, der angår forhold der ikke er omtalt i denne lokalplan eller som ikke på anden måde administreres kommunalt.

## Lokalplan EL30 for kolonihaverne i Ejby

Lokalplan EL30 for kolonihaverne i Ejby er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 13. februar 2013. Den offentlige høring fandt sted i perioden fra 27. juni til 3. oktober 2012.

**Udarbejdet af:** Glostrup Kommune, It og Udvikling

**Grundkort og fotos:** Glostrup Kommune, It og Udvikling

**Tryk:** Formula Tryxager

**Luffotos:** JW Luftfoto

**Udgivet af:**

Glostrup Kommune

Rådhusparken 2

2600 Glostrup

Tlf.: 43 23 61 00

Fax: 43 23 16 24

E-mail: [glostrup.kommune@glostrup.dk](mailto:glostrup.kommune@glostrup.dk)

Hjemmeside: [www.glostrup.dk](http://www.glostrup.dk)

# Hvad indeholder lokalplanen?

## Lokalplanens redegørelse

	side
Hvad er lokalplanens baggrund?	4
Hvad er lokalplanens formål?	6
Hvor er lokalplanens område?	8
Hvad er historien bag kolonihaverne?	10
Hvad er lokalplanens forhold til anden planlægning?	12
Hvad må området anvendes til?	14
Hvordan med veje og parkering?	16
Må der være flere havelodder?	18
Hvordan må bebyggelsen være?	20
Hvilket omfang må kolonihavehuset have?	22

Hvordan placeres Type 1 og 2?	24
Hvordan placeres Type 3?	26
Hvordan placeres Type 4 og 5?	28
Hvordan ser et kolonihavehus ud?	30
Hvordan skal friarealer indrettes?	32
Hvordan klimasikres området?	34
Hvordan afledes vandet?	36
Hvordan er miljøforholdene?	38
Hvilke servitutter gælder?	40
Hvordan forpligter lokalplanen?	42
Når du skal bygge om eller bygge nyt	44

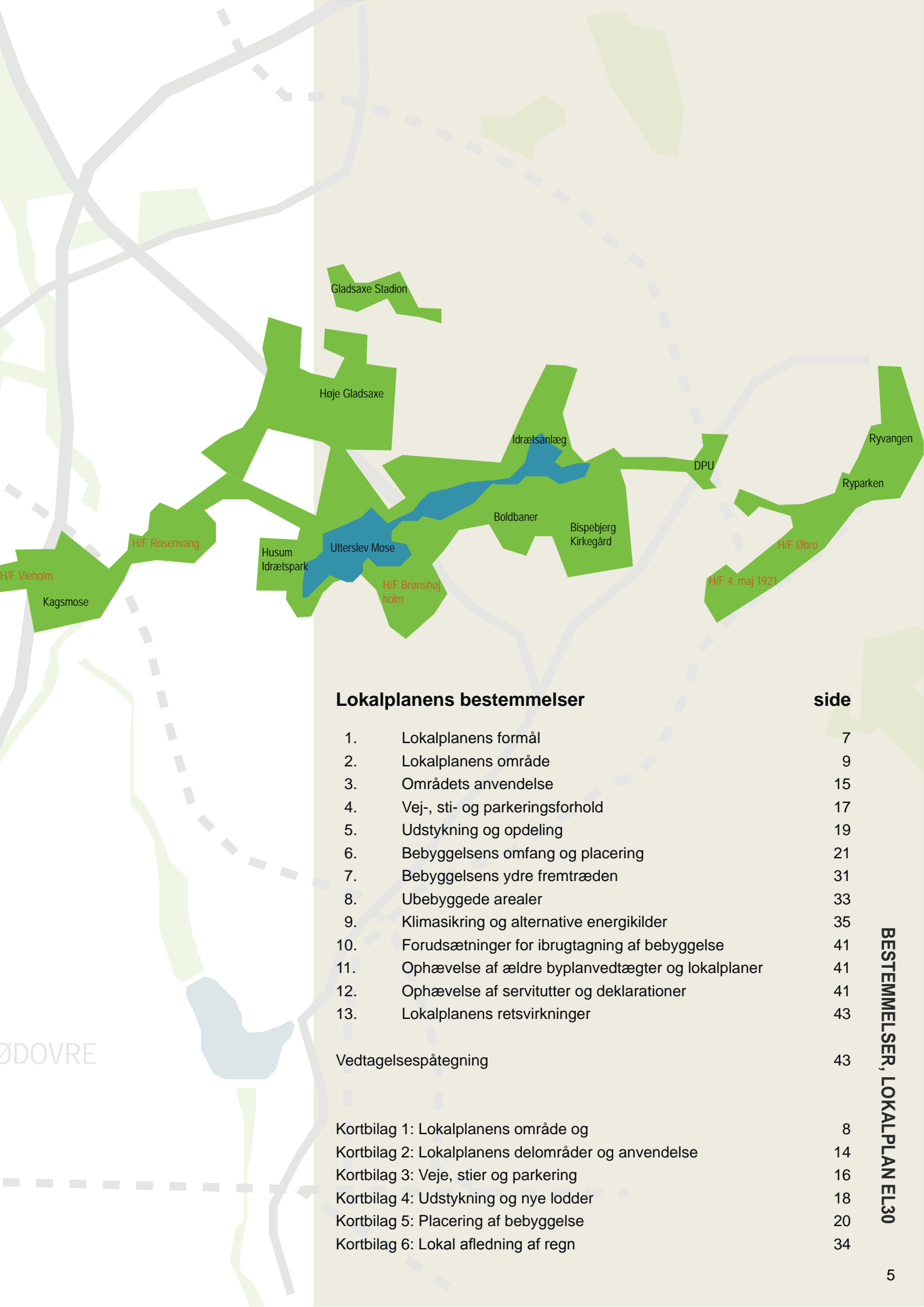
## Hvad er lokalplanens baggrund?

Kolonihaverne i Ejby er en del af et sammenhængende bånd af grønne områder og kolonihaveområder, som strækker sig fra Vestskoven og det åbne land gennem Utterslev Mose til Ryparken i den nordlige udkant af Østerbro i København. I Ejby findes seks forskellige kolonihaveforeninger: Sommerbyen Ejby, Sommerbyen Ejbylund, Sommerbyen Ejbyvænge, Islevdal, Ejbyholm og Karsegartneriet. I dag administreres kolonihaverne forskelligt og på grundlag af forskellige deklarationer og lokalplaner.

Baggrunden for denne lokalplan er til dels et ønske om et fælles administrationsgrundlag, som kan regulere anvendelse, bebyggelse og beplantning i kolonihaverne. Et grundlag, som kan sikre ens retningslinier for alle kolonihaveområderne og som kan give tidsvarende og enkle rammer for udvikling af foreningerne og deres bebyggelse.

Lokalplan EL 30 er igangsat på baggrund af en konkret henvendelse fra kolonihaveforeningen Ejbyholm om, at der i en ny lokalplan blev åbnet mulig-

hed for bebyggelse i samme omfang som i kolonihaveforeningen Karsegartneriet. Dette er rimeligt, da der ikke er væsentlig forskel på lodstørrelserne i de enkelte foreninger. Det tilladte omfang af bebyggelse i de forskellige foreninger er ikke sagligt begrundet, men afspejler alene forskellige perioders syn på kolonihavebebyggelse. Med denne lokalplan gives mulighed for en samlet og enslydende administration af kolonihaveområderne og deres bebyggelse.



## Lokalplanens bestemmelser

	side
1. Lokalplanens formål	7
2. Lokalplanens område	9
3. Områdets anvendelse	15
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
5. Udstykning og opdeling	19
6. Bebyggelsens omfang og placering	21
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	31
8. Ubebyggede arealer	33
9. Klimasikring og alternative energikilder	35
10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	41
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner	41
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	41
13. Lokalplanens retsvirkninger	43

Vedtagelsespåtegning	43
----------------------	----

Kortbilag 1: Lokalplanens område og	8
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder og anvendelse	14
Kortbilag 3: Veje, stier og parkering	16
Kortbilag 4: Udstykning og nye lodder	18
Kortbilag 5: Placering af bebyggelse	20
Kortbilag 6: Lokal afledning af regn	34

# Hvad er lokalplanens formål?

Formålet med lokalplanen er overordnet set at fastholde de eksisterende forhold i kolonihaveområderne. Kolonihaverne er et stort aktiv i Glostrup Kommune og udgør et attraktivt og smukt fritidsområde. Området er med sin alder på ca. 40 år vokset til og har en naturlig charme. Men med alderen er der visse forhold, der med fordel kan gøres mere tidssvarende.

Lokalplanens bevarende og fastholdende formål består af fire dele:

- De eksisterende kolonihaver med deres fælles friarealer, beplantningsbælter, fællesbebyggelser og småbutikker og andre servicefunktioner fastholdes sådan, at områdets nuvæ-

rende anvendelse kan fortsætte uændret. Lokalplanen udlægger i kolonihaveforeningerne vest for Ejby areal til nye lodder. I Ejbyholm og Islevdal er der ikke plads til flere lodder.

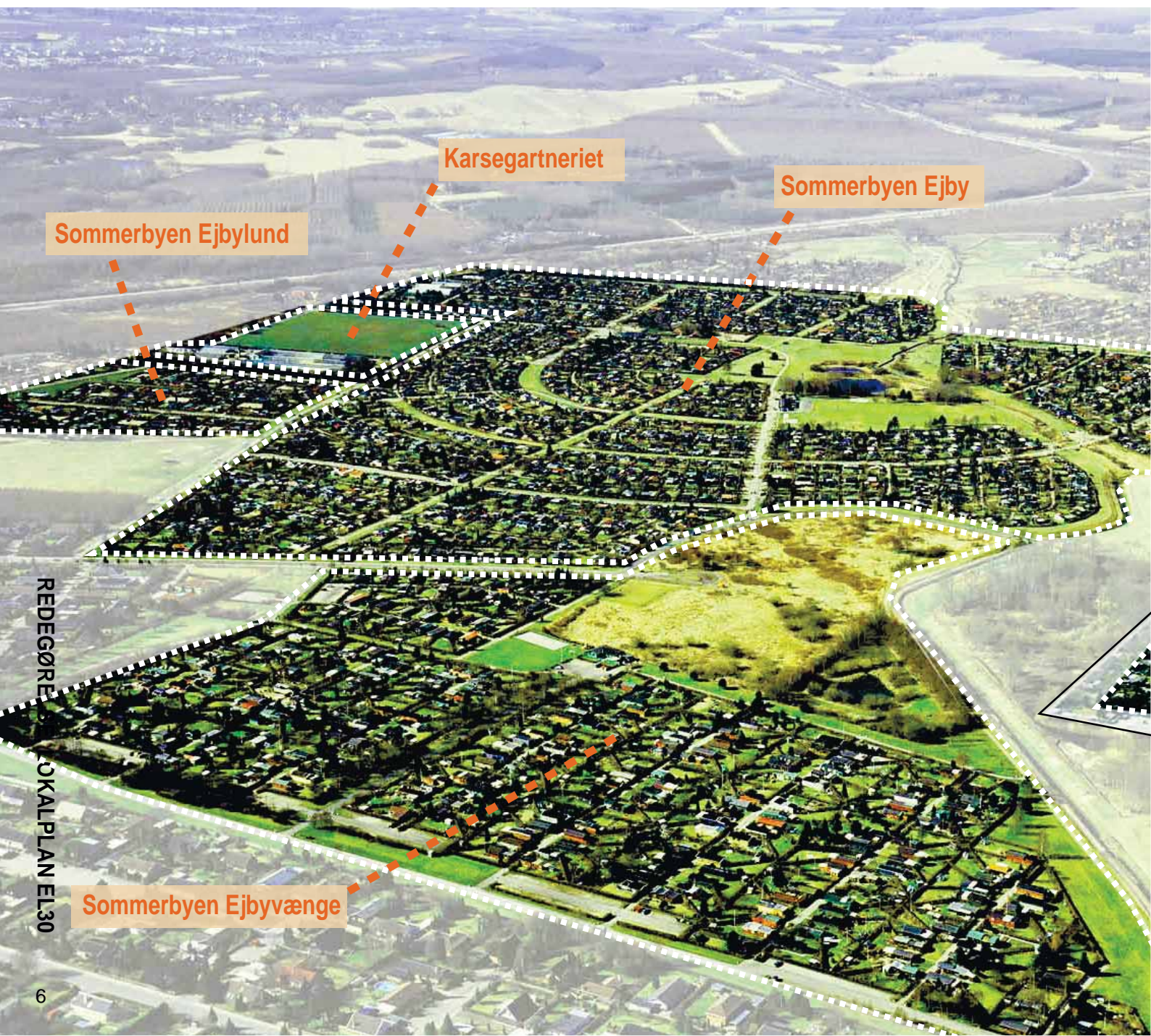
- Vådmarkerne og engarealerne langs Harrestrup Å udlægges som et friareal uden kolonihaveformål så denne del af lokalplanens område kommer til at fremstå som et særligt naturstrøg gennem området.

- Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevarelse af områdets grønne karakter. Beplantning i de store friarealer samt hækbeplantningen er en væsentlig del af områdets særlige karakter som kolonihaveområde.

- Lokalplanen sikrer, at den eksisterende offentlige adgang for gående og cyklende til områdets stier skal opretholdes.

Der er tre forhold der justeres med lokalplanen: Klimasikring, bygningsregulering og administration.

- Lokalplanen fastlægger, at området skal klimasikres bedst muligt så kolonihaverne kan modstå øgede nedbørsmængder. Afvanding skal muliggøres ved afstrømning i terræn så områdets meget hårdt belastede dræn ikke sættes under yderligere pres. Sikres dette ikke, vil dele af området i perioder forventeligt stå under vand.



- Lokalplanen tilpasser de bygningsregulerende bestemmelser, så et lidt større omfang bebyggelse bliver muligt på det enkelte havelod. Derved sikres overensstemmelse mellem lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og de faktiske forhold i området og ligeledes imødekommes i højere grad de ønsker og behov, som kolonihaveejere har i dag. Den øgede bebyggelsesgrad er muliggjort på en måde, der ikke ødelægger kolonihaveområdets særlige karakter.

- Endelig styrker lokalplanen en administrationspraksis hvor Glostrup Kommune er direkte med i godkendelse af ny bebyggelse.



## Lokalplanens bestemmelser

### Lokalplan EL30 for kolonihaverne i Ejby

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område:

#### 1. Lokalplanens formål

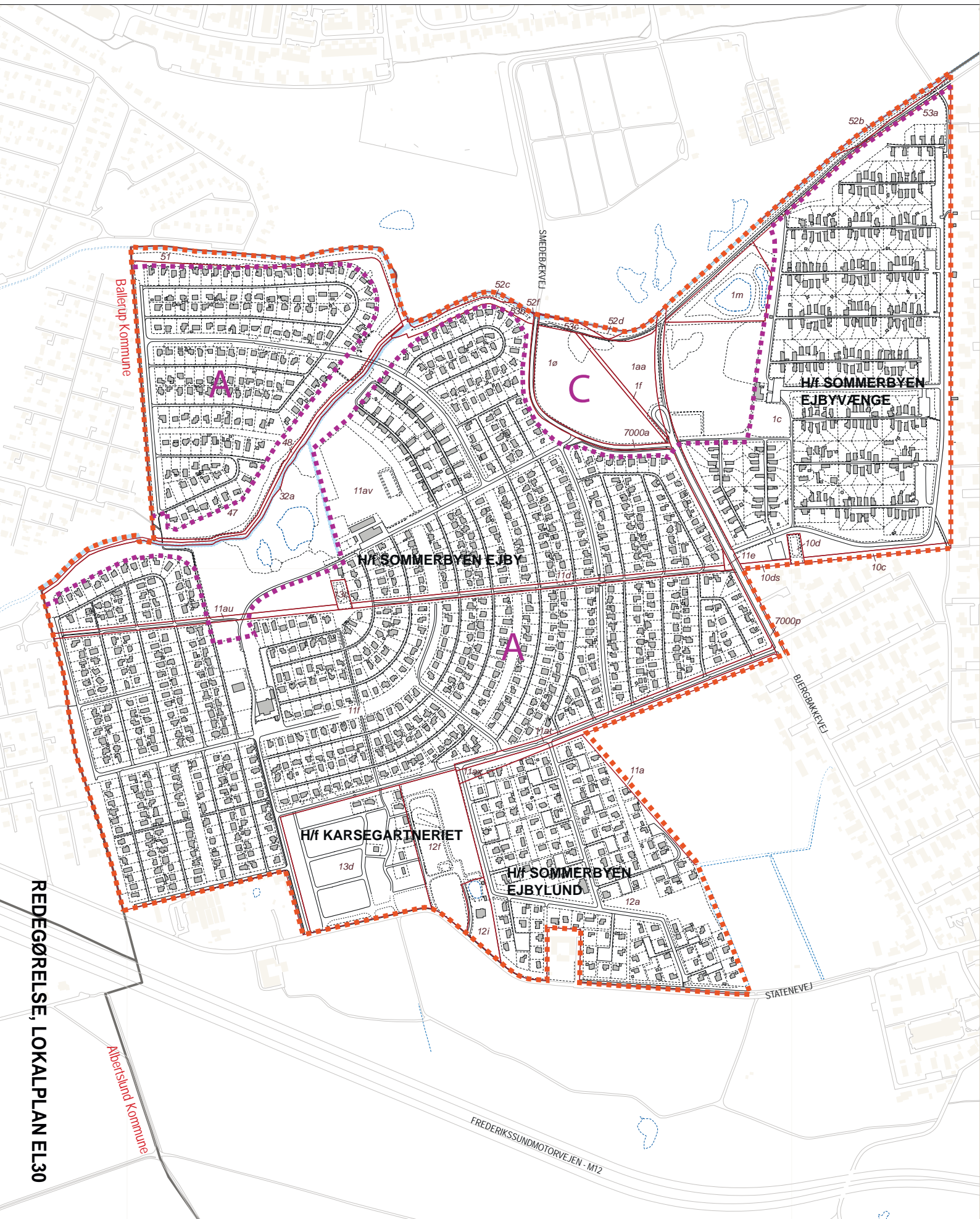
1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde eksisterende kolonihaveområder med mulighed for indretning af mindre områder med butiks- og serviceformål til områdets lokale forsyning samt at udlægge nye mindre arealer til havelodder,
- at udlægge arealerne omkring Harrestrup Å til grønt område, eng og vådområde uden egentlige aktiviteter eller anlæg forbundet med driften af det øvrige kolonihaveområde,
- at sikre at kolonihaveområdets særlige grønne karakter bevares, herunder at beplantning omkring havelodder samt langs veje og stier opretholdes,
- at klimasikre kolonihaveområderne bedst muligt herunder, at fastlægge bestemmelser for indretning af fællesarealer sådan, at afledning af voldsomme regnmængder kan ske ved afstrømning i terræn,
- at fastlægge overordnede bestemmelser for omfang og placering af bebyggelse indenfor hvilken den særlige mangfoldighed, der kendetegner kolonihaveområder kan udfolde sig så frit som muligt,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsen i området således, at der skabes mere ensartede vilkår på de forskellige havelodder samtidig med at de forskellige bebyggelsesstrukturer i de forskellige foreninger bevares,
- at sikre fortsat offentlig adgang til kolonihavernes stiforbindelser samt
- at medvirke til en mere konsekvent administrationspraksis ved blandt andet at Glostrup Kommune som myndighed behandler ansøgninger om ny bebyggelse.

*Formålsparagraffen udgør sammen med bestemmelserne for områdets anvendelse lokalplanens hovedprincipper, og er dermed de stærkeste bestemmelser i planen.*

*Det betyder bl.a., at der kun vil kunne dispenseres fra disse bestemmelser, hvis det ansøgte vurderes ikke at afvige fra hensigten bag hovedprincipperne. Altså hvis det godtgøres, at formålets hensigt bedre nås ved at afvige fra de fastlagte bestemmelser. Dette sker sjældent, men er muligt fordi det ikke kan afvises, at der findes bedre veje at nå lokalplanens mål - et fremtidssikret og alsidigt kolonihaveområde - end der fastlægges med denne lokalplan.*

# Hvor er lokalplanens område?





## 2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter kolonihaveforeningerne H/f Sommerbyen Ejby, H/f Sommerbyen Ejbylund, H/f Sommerbyen Ejbyvænge, H/f Islevdal, H/f Ejbyholm og H/f Karsegartneriet bestående af følgende matrikler:

1c, 1f, 1m, 1ø, 1aa, 5c, 5d, 5aæ, 10c, 10d, 10ds, 11a, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11d, 11e, 11f, 12a, 12f, 12i, 13c, 13d, 32a, 47, 48, 51, 52b, 52c, 52d, 52f, 53a, 53b, 53c samt vejareal litra 7000" a" og del af vejareal litra 7000" k", 7000" p" og 7000" r" alle af Ejby by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 5. marts 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

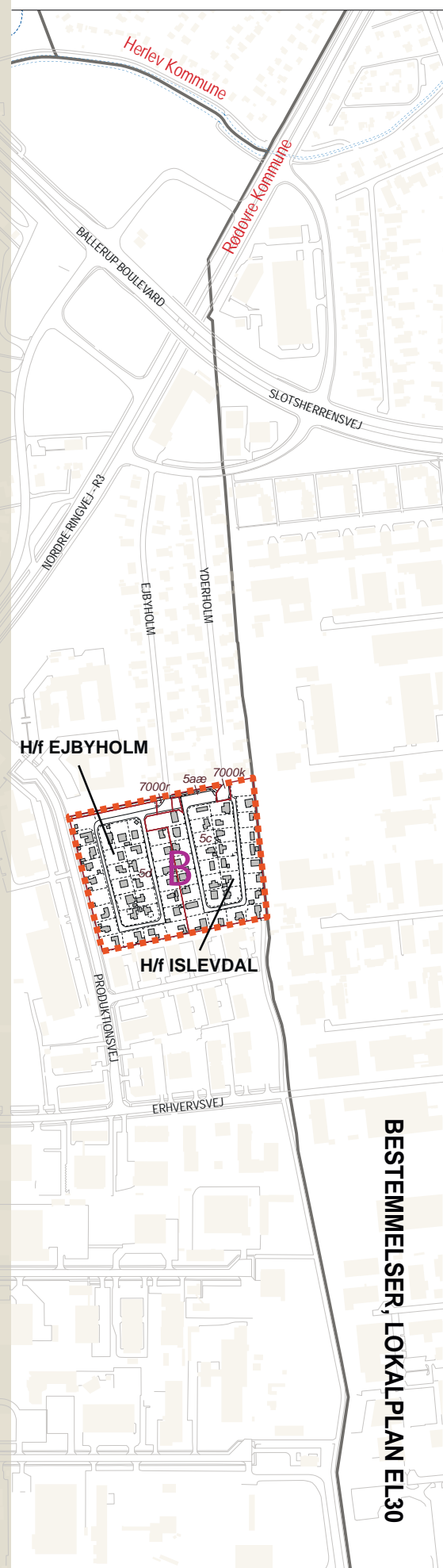
2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, og C som vist på kortbilag 1

2.3 Lokalplanområdets delområder A og C ligger i landzone, hvori mod delområde B (Islevdal og Ejbyholm, matr.nr. 5c, 5d, 5aæ) er beliggende i Byzone .

Lokalplanen omfatter 35 ejendomme ud over offentlig vej. Lokalplanområdet er et kolonihaveområde med et areal på 112 ha der for hovedpartens vedkommende er beliggende i det nordvestlige hjørne af Glostrup Kommune. En mindre del (3,5 ha) er beliggende som en grøn ø i udkanten af Ejby Erhvervsområde langs kommunegrænsen mod Rødovre.

De to områder er meget forskellige. Det store område ligger afskærmet bag villabebyggelsen i Ejby ud til den sydlige side af Harrestrup Ådal og ligger på den måde som en naturlig del af den grønne kile mellem Glostrup og Ballerup/Herlev. Det lille område ved Ejby Erhvervsområde er på de tre sider omgivet af industribebyggelse og ligger på den måde lidt klemt af naboerne.

Lokalplanen rummer ca. 1.500 kolonihaver og udgør sammen med de nærliggende kolonihaveområder i Ballerup Kommune Københavns største sammenhængende kolonihaveområde.



EL30 KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
<b>LOKALPLANENS OMRÅDE</b>	
5. marts 2012	Mål: 1:7000
Lokalplanens område	■■■■■■
Matrikelskel	————
Delområder	■■■■■■

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplantæksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilagens nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

# Hvad er historien bag kolonihaverne?

## Kolonihaverne i Glostrup

Glostrup Kommune er den kommune, der har flest kolonihaver pr. indbygger. Sommerbyen Ejby er med sine 967 kolonihaver Nordeuropas største kolonihaveforening.

Kolonihaveforeningerne Sommerbyen Ejby, Sommerbyen Ejbylund, Sommerbyen Ejbyvænge er sammen med Haveforeningerne Islevdal og Ejbyholm og haveforeningen Karsegartneriet udlagt til varige kolonihaveområder i henhold til Kolonihaveloven.

Et varigt kolonihaveområde kan ikke nedlægges, medmindre væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at bruge kolonihaveområdet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Hvis et varigt kolonihaveområde nedlægges, skal der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

Det internationale kolonihaveforbund "Grüne Internationale" har et ønske om en kolonihavedækningsgrad på 10 % af antallet af etageboliger. I Glostrup er der ca. 1600 kolonihaver og ca. 6.700 flerfamiliehuse/etageboliger, hvilket giver Glostrup en dækningsgrad på over 20 %.

## Kolonihavelovens regler om varige kolonihaver

Folketinget vedtog i 2001 Lov om kolonihaver. Danmark fik hermed sin første lovgivning på kolonihaveområdet.

Formålet med loven er at sikre, at kolonihaverne fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Med kolonihaveloven indførtes begrebet "et varigt kolonihaveområde". Kolonihaveområderne i Danmark blev pr. 1. november 2001 varige med mindre ejeren inden denne dato havde meddelt Miljøministeriet, at kolonihaveområdet skulle være et ikke varigt kolonihaveområde. Loven har ført til, at ca. 53.669 af landets i alt ca. 62.150 kolonihaver nu er varige.

Et varigt kolonihaveområde kan kun nedlægges efter tilladelse givet af den kommune som kolonihaveområdet ligger. Tilladelsen kan påklages til Naturklagenævnet. Kommunerne kan kun give tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen.

Samtidig skal der – inden området ryddes – tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område som nedlægges. Det understreges i loven, at væsentlige samfundsmæssige hensyn normalt ikke omfatter opførelse af boliger eller bebyggelse til nye erhvervs-virksomheder.

### **Kolonihavernes historie**

Kolonihaverne bliver normalt betragtet som noget meget dansk, af både os selv, men også af udlændinge. Det er rigtigt, hvis vi betragter bevægelsens grundlæggelse og organisationens opbygning. Der har været kendt småhaver for arbejdere andre steder i Europa – specielt omkring de store fabriksbyer, men ingen steder har Kolonihavebevægelsen slået så dybe rødder som i Danmark.

Allerede i middelalderen lå små haver på fæstningsværkerne uden for byerne. Her dyrkede byens borgere grønsager og andre fornødenheder. Den første danske kolonihave startede i 1814 i Kappel i Sønderjylland. Den egentlige danske kolonihavebevægelse startede i 1884, da den senere landstingsmand Jørgen Berthelsen oprettede arbejderhaverne i Aalborg. I København blev den første kolonihaveforening Ar-

bejdernes Værn startet i 1891. 1893 fulgte haveforeningen Vennelyst ved Christianshavns Vold. Denne forening eksisterer endnu i dag og er Københavns ældste haveforening. Allerede i 1904 fandtes der i hele landet cirka 20.000 kolonihaver (heraf cirka 6000 ved København). I mellemkrigstiden voksede antallet af kolonihaver voldsomt i Danmark.

Den 11. maj 1908 blev Kolonihavelejerforeningens Forbund oprettet, hvilket senere blev til Kolonihaveforbundet. Kolonihaveforbundets formål var at opnå bedre kontraktforhold for kolonihaverne, hvor jorden var lejet af stat og kommuner. Kolonihaveforbundet har i dag kolonihaver i 75 kommuner med omtrent 400 tilsluttede haveforeninger.

### **Kolonihavehuset**

I den oprindelige kolonihave var huset et redskabsskur eller et ly for det dårlige vejr. Huset havde som formål at gøre det muligt at dyrke jordlodet og var indrettet meget nødtøftigt (et skur) på en måde, der ikke optog mere opdyrkelig jord end allerhøjest nødvendigt. Med tiden er køkkenhaverne de fleste steder blevet mere prydhaver og redskabsskurene er vokset og er blevet til egentlige sommerboliger for byens borgere.



# Hvad er lokalplanens forhold til anden planlægning?

## Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2007. Lokalplan EL30 for kolonihaveområdet i Ejby er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

## Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune

### Vestskovkilen

En femtedel af kommunens samlede areal er udlagt som en del af Vestegnens store rekreative område - Vestskoven. Vestskoven er en forholdsvis ny skov. Drømmen om at plante en skov på den flade skovløse Vestegn opstod allerede i 1930'erne, men først i 1967 blev planerne realiseret ved en folketingsbeslutning. I det år begyndte staten at opkøbe arealer til den nye skov. Ønsket for den nye skov var et varieret landskab med store sletter, kunstige bakkelandskaber, søer m.v. Der vil fremover stadig ske ændringer i området i form af nye tilplantninger, landskabsformninger m.v. Vestskovkilen i Glostrup indgår som en del af Hovedstadens grønne struktur

### Grøn struktur

Glostrup Kommune tillægger kommunens grønne karakter stor betydning. Det er vigtigt, at byens borgere oplever et smukt bybillede, samtidig med at de har mulighed for at følge de skiftende årstider på kommunens beplantede arealer. Kommuneplan 2009-2021 fastlægger følgende retningslinjer for de grønne landskabstræk gennem kolonihaveområdet:

- Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier.
- På lavbundsarealer langs Harrestrup Å - se kortbilaget - skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområder eller eng

### Vandløb

Harrestrup Å ligger i den nordligste del af Glostrup, og udgør en del af kommunegrænsen til Ballerup Kommune og Herlev Kommune. Harrestrup Å er et offentligt vandløb, og er derfor omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Der må ikke uden tilladelse ændres i vandløbets tilstand. Der kan dog fortages løbende vedligeholdelse af vandløbet.

Ifølge Vandplan 2010-2015 er Harrestrup Å opstrøms Ballerup Boulevard målsat til at skulle opnå god kemisk og økologisk tilstand udtrykt ved faunaklasse 5. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer uden tilladelse, ud over den sædvanlige vandløbsvedligeholdelse. Vandløbsvedligeholdelse og oprensning udføres så der både tages hensyn til vandløbets vandføringsevne, og samtidig bevarer gode livsbetingelser for fisk og smådyr. Forskellige faunaundersøgelser gennem de sidste 10 år, senest i 2011 har vist, at Harrestrup ikke opfylder målsætningen. Faunaklassen i Harrestrup Å er 3 eller 4. Der er i den i vandhandleplan 2010-2015 ingen lovpligtig indsats til forbedring af tilstanden i Harrestrup Å, men Glostrup kommune samarbejder med nabokommuner til Harrestrup Å om vedligeholdelse og forbedring af vandløbet.

### Kolonihaver

Kommuneplan 2009-2021 fastlægger, at der skal opretholdes bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

Kommuneplanen fastlægger følgende retningslinjer for kolonihaveområdet:

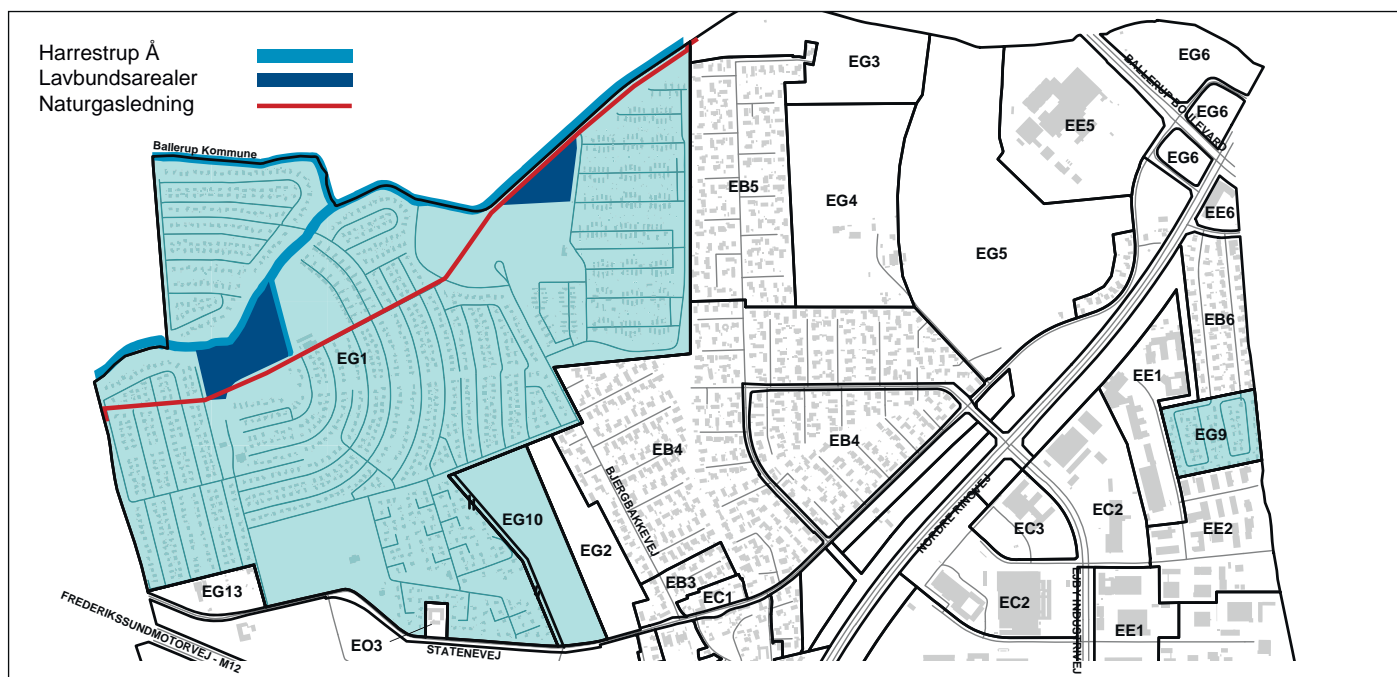
- Kolonihaver omfatter overnatningshaver og nyttehaver o.l. Det skal sikres, at der opretholdes bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen
- Eksisterende kolonihaveområder er en del af kommunens grønne struktur og må ikke nedlægges
- Ved byomdannelse kan der sikres arealer til overnatningshaver til dækning af kommunens eget behov
- Ved lokalplanlægning af kolonihaveområder skal det sikres, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m<sup>2</sup>, samt at de ikke anvendes til helårsbeboelse

### Landzonetilladelse

Den vestlige del af lokalplanområdet bestående af kolonihaveforeningerne H/f Sommerbyen Ejby, H/f Sommerbyen Ejbylund, H/f Sommerbyen Ejbyvænge og H/f Karsegartneriet er beliggende i landzone og anvendelse af arealer i denne del af lokalplanens område til andet end hvad denne lokalplan beskriver og muliggør kræver en landzonetilladelse. Landzonetilladelse skal således søges til forhold der muliggøres gennem dispensation fra bestemmelser i denne lokalplan.

### Naturgas

Lokalplanens område gennemskæres af en naturgasledning, som vist på oversigtskortet. Der må ikke placeres bebyggelse eller større træer indenfor den deklarerede beskyttelseszone. Deklaration af 20. januar 1989, lbr. 591-09



### Retningslinjer for lokalplanlægning

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområder EG 1 "Kolonihaveområde i landzone nordvest for Ejby Landsby" og EG9 "Kolonihaveområde øst for Produktionsvej" samt en ganske lille strimmel af den vestlige side af EG 10 "Grønt område i landzone nordvest for Ejby Landsby". For rammeområderne gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

#### EG 1 "Kolonihaveområde i landzone nordvest for Ejby Landsby"

<b>Generel anvendelse:</b>	Kolonihaveformål
<b>Grundstørrelse:</b>	Fritidshavelodder må ikke være større end 400 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	35 %
<b>Antal etager:</b>	1 etage
<b>Særlige bebyggelsesforhold:</b>	Bebyggelse skal ske efter kommunalbestyrelsens nærmere angivne retningslinjer
<b>Andet:</b>	Det enkelte havelod kan ikke udstykkes selvstændigt

#### EG 9 "Kolonihaveområde øst for Produktionsvej"

<b>Generel anvendelse:</b>	Kolonihaveformål
<b>Antal etager:</b>	1 etage
<b>Andet:</b>	Det enkelte havelod kan ikke udstykkes selvstændigt

#### EG 10 "Grønt område i landzone nordvest for Ejby Landsby"

<b>Generel anvendelse:</b>	Offentlige formål
<b>Specifik anvendelse:</b>	Grønt område, park, græsningsarealer o.l.
<b>Landskabelige forhold:</b>	Området skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan
<b>Andet:</b>	Området må ikke bebygges

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den eksisterende afgrænsning mellem rammeområde EG 1 og EG 10 i Kommuneplan 2009-2021, idet der udlægges kolonihaveformål på en smal strimmel af EG 10. Dette gøres idet de eksisterende haver er placeret i konflikt med de matrikulære skel i området og det derfor giver bedst mening at tilpasse kommuneplanens rammeområder til den eksisterende virkelighed. Derfor er udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009-2021, hvor afgrænsningen mellem de to rammeområder er placeret langs hegnene ind til områdets foldarealer. Tilpasningen af skel bør finde sted efterfølgende, idet der skal optages forhandlinger mellem de to lodsejere Fødevarerministeriet og Glostrup Kommune.

### Museumsloven

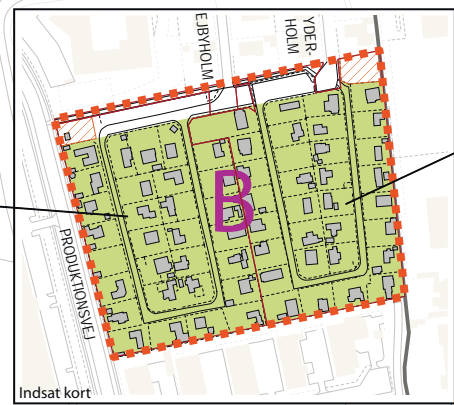
Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astrofysik, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lov bekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.



# Hvad må området anvendes til?



H/I EJBYPHOLM



REDEGØRELSE, LOKALPLAN EL30

FREDERIKSSUNDMOTORVEJEN

STATENEVEJ

H/I KARSE-GARTNERIET

H/I SOMMERBYEN EJBYP

H/I SOMMERBYEN EJBYLUND

A

A

C

B

H/f ISLEVDAL



EL30 KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
DELOMRÅDER, ANVENDELSE	
4. januar 2013	Mål: 1:5000
Lokalplanens område	.....
Matrikelskel	—
Delområder	.....
Havelodder	■
Friarealer	■
Reserveparkering	■
Fællesfaciliteter	■
Eksist. helårsbeboelse	■
Eng og vådområde	■

### 3. Områdets anvendelse

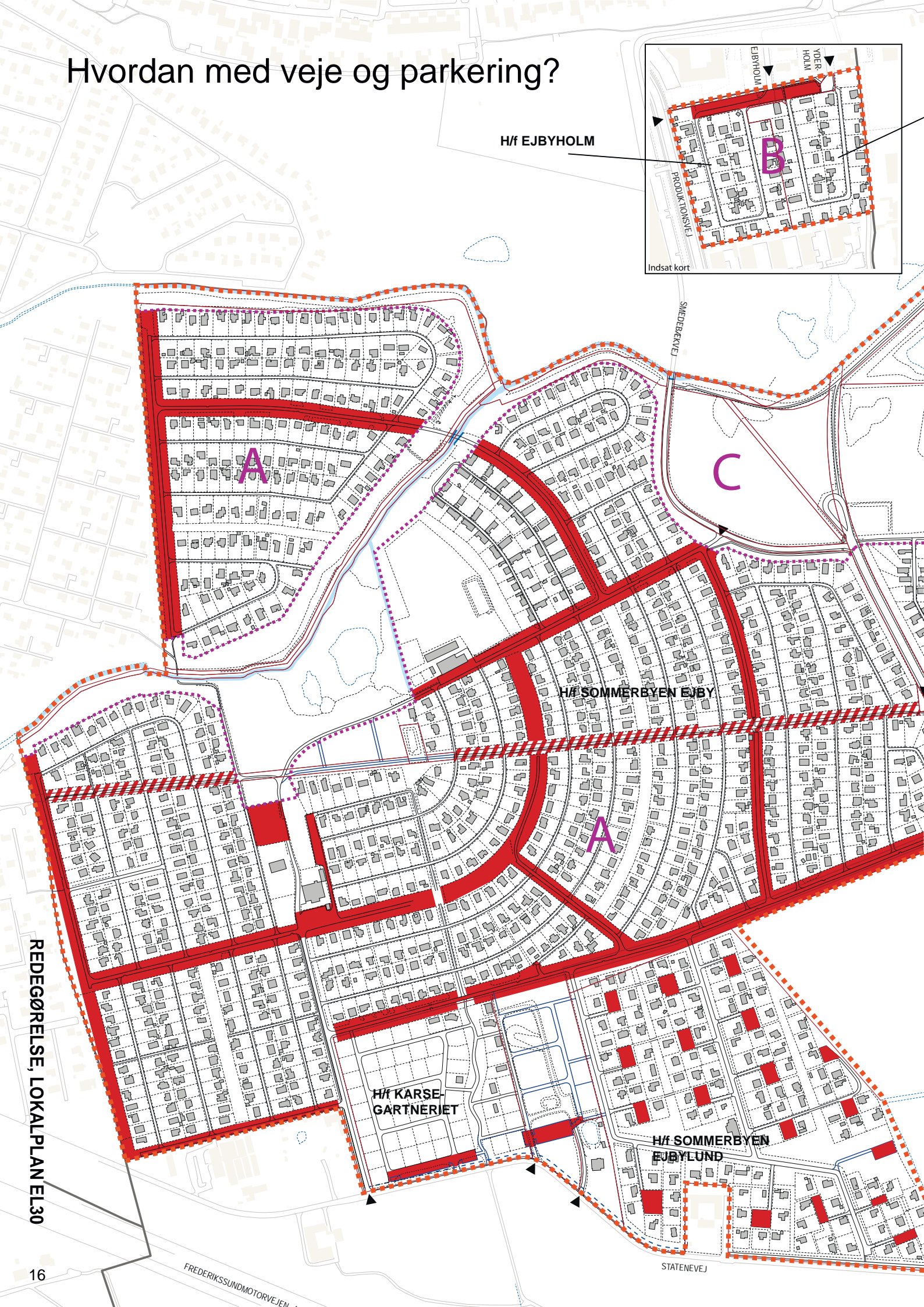
- 3.1 Delområderne A og B må kun anvendes til kolonihaveformål med tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.2 Delområde C må kun anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område, eng og vådområde og må ikke anvendes til faciliteter knyttet til kolonihaveområdet så som parkering, containerplads, materielplads eller lignende.
- 3.3 Kun indenfor områder mærket "Havelodder" på kortbilag 2 må der etableres havelodder og opføres kolonihavehuse.
- 3.4 Områder mærket "Fællesfaciliteter" på kortbilag 2 må anvendes til fælleshuse, idrætsanlæg og lignende samt enkeltstående butik til lokalområdets forsyning med et butiksareal på indtil 200 m<sup>2</sup>. Der må desuden indrettes fælles materieloplagsplads i det omfang, det er nødvendigt for at lette den daglige drift af kolonihaveområdet.
- 3.5 Områder mærket "Friarealer" på kortbilag 2 må kun anvendes til rekreative rabatter og udearealer mellem de enkelte lodder og mod omgivende arealer og må ikke bebygges, opdeles i havelodder eller bruges til parkering. Områder mærket "Reserveparkering" på Kortbilag 2 må udover ovenstående dog ligeledes anvendes helt eller delvist til parkering under forudsætning af, at øvrige nærliggende p-arealer er fuldt etablerede og udnyttede.
- 3.6 Indenfor området mærket "Eksist. helårsbeboelse" fastholdes den eksisterende lovlige anvendelse. Indenfor dette område må der indrettes én bolig som helårsbeboelse i landzone.
- 3.7 Kolonihaveområdet må kun anvendes til natophold fra 1. april til 31. oktober. Udenfor dette tidsrum, må overnatning kun finde sted i kortere perioder, weekender, ferier og lignende.
- 3.8 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.9 Indenfor området, kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Telemaster skal placeres i nærheden af øvrig bebyggelse i områder mærket "fællesfaciliteter"

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

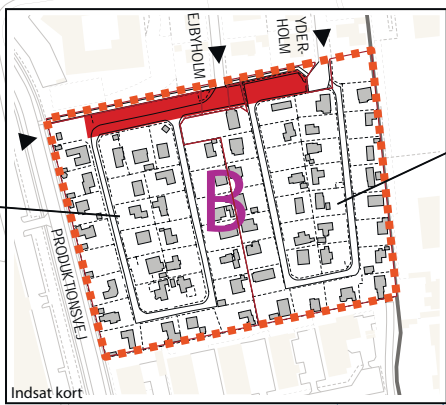
*Anvendelsesbestemmelserne fastlægger arten af aktiviteter og bebyggelsesformål, der kan etableres indenfor et delområde i et lokalplanområde.*

*Anvendelsesbestemmelserne er lokalplanens stærkeste paragraf. Det betyder, at det ikke er muligt at dispensere fra anvendelsen, der fastlægges i paragraffen. Hvis der ønskes en anden anvendelse, kræver det, at der udarbejdes en ny lokalplan, der kan lovliggøre den nye anvendelse.*

# Hvordan med veje og parkering?



H/f EJBYPHOLM



REDEGØRELSE, LOKALPLAN EL30

H/f SOMMERBYEN EJBY

H/f KARSEGÅRTNERIET

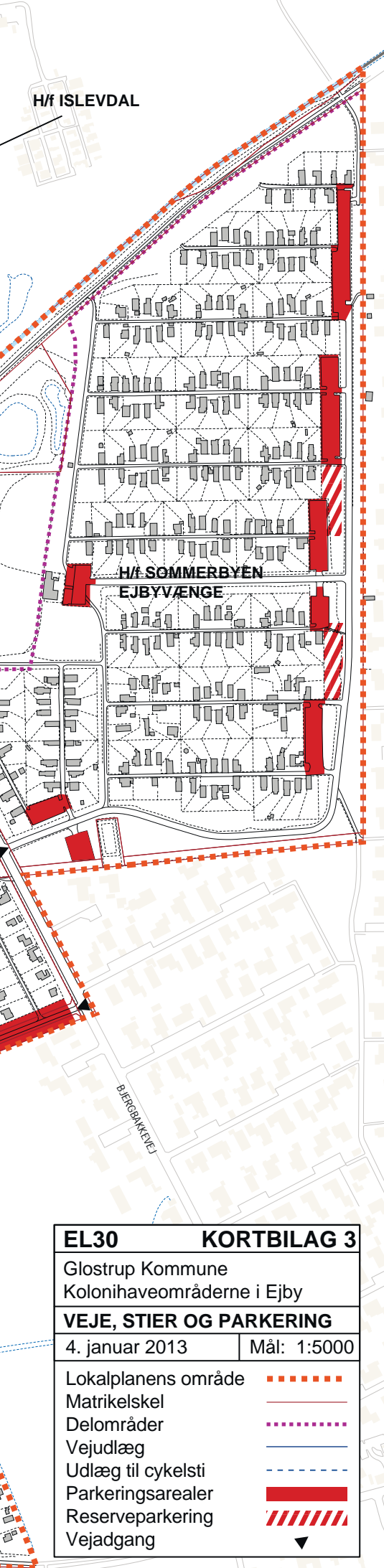
H/f SOMMERBYEN EBJYLUND

FREDERIKSSUNDMOTORVEJ

STATENEVEJ



H/f ISLEVDAL

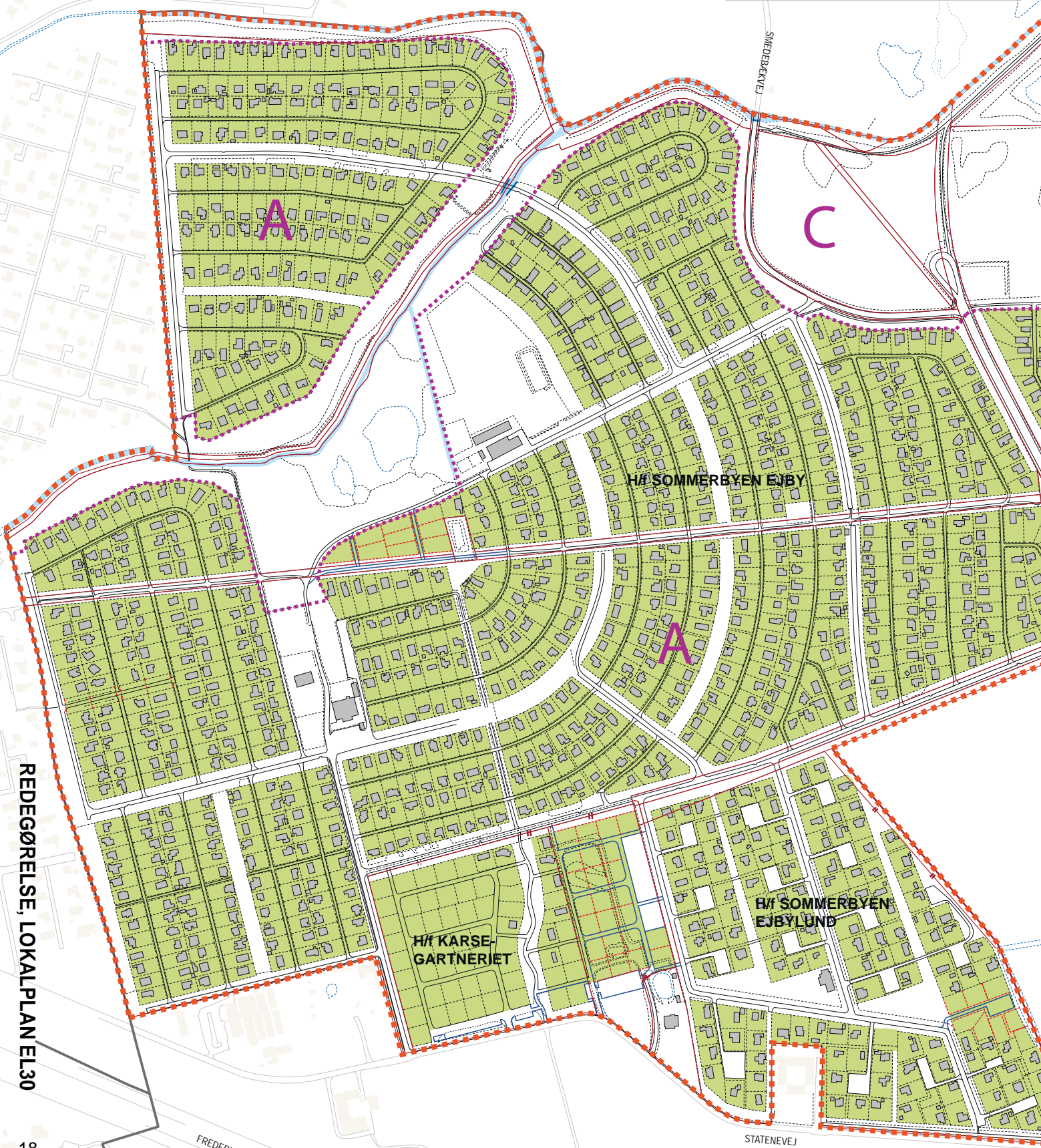
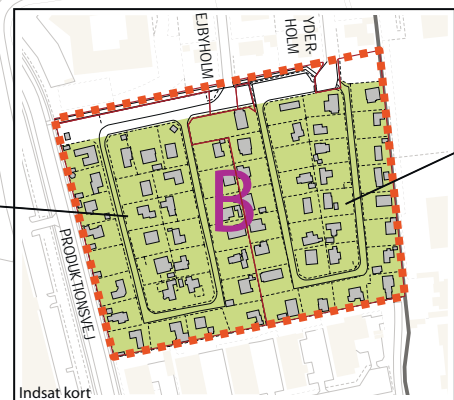


#### 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 4.1 H/f Sommerbyen Ejbyvænge har vejadgang fra Bjergbakkevej. H/f Sommerbyen Ejby har vejadgang fra Smedebækvej, Bjergbakkevej og Statenevej. H/f Sommerbyen Ejbylund har vejadgang fra Bm. Munks Allé. Ah/f Karsegartneriet har vejadg. fra Statenevej og Bm. Munks Allé. H/f Ejbyholm har vejadgang fra vejen "Ejbyholm". H/f Islevdal har vejadgang fra vejen "Ydergrænsen".
- 4.2 Haveforeningerne H/f Ejbyholm og H/f Islevdal må etablere vejadgang til Produktionsvej såfremt de eksisterende vejadgange fra villavejene "Ejbyholm" og "Ydergrænsen" afspærres.
- 4.3 Interne veje i havekolonierne skal udlægges i en bredde af 10 m (i H/f Sommerbyen Ejbyvænge dog kun 6 m). Interne stier skal udlægges i en bredde af 4 m. Kolonihavernes 4 m. brede stier skal indrettes sådan, at de kan afspærres for uvedkommende færdsel.
- 4.4 Der er udlagt en vejbyggelinje langs Statenevej, i en afstand fra vejskel på 6 meter som vist på Kortbilag 3. Arealet mellem bygge-linjen og vejen er reserveret til cykelsti og må ikke tages i anvendelse til andet end græsplæne/rabat.
- 4.5 Veje og stier gennem kolonihaveområderne skal være offentligt tilgængelige for fodgængere og cyklister.
- 4.6 Fra veje og parkeringsarealer må der ikke være adgang til de enkelte kolonihavelodder for kørende (motoriseret) færdsel, men gerne en havelåge eller anden adgang for gående.
- 4.7 Der skal som minimum etableres adgang til de enkelte kolonihavelodder fra de primære adgangsstier (hvor der er adresse) og fra de små gårdrum. En have må således ikke nøjes med en "bag-indgang" fra et parkeringsareal.
- 4.8 Områder mærket med rød markering "Parkeringsarealer" på kortbilag 3 er udlagt til parkeringsarealer. Parkering må kun finde sted på de angivne parkeringsarealer. Områder mærket "Reserveparkering" må anvendes til parkering såfremt områdets øvrige parkeringsarealer er fuldt udnyttede.
- Note: *Det er den enkelte kolonihaveforenings bestyrelse, der fastlægger retningslinjer for hvilke køretøjer der må få adgang til kolonihavernes stier. I udgangspunktet skal der naturligvis som minimum være adgang for renovations- brand- og redningskøretøjer. Bestyrelsen skal ligeledes sikre, at kørende færdsel og dermed parkering ikke er muligt udenfor de anviste områder.*
- 4.9 Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. havelod indenfor area-lerne nævnt i pkt. 4.8. Hvis det kan dokumenteres, at den enkelte forening har et mindre parkeringsbehov end 1 p-plads pr. have-lod, må antallet af anlagte p-pladser være tilsvarende lavere.
- 4.10 Parkering langs alléerne i Sommerbyen "Ejby" samt langs Borgme-ster Munks Allé skal udføres som skråparkering opdelt i mindre grupper med beplantning imellem.
- 4.11 Der skal ved fællesanlæg samt til gæsteparkering etableres et tilstrækkeligt parkeringsareal.
- 4.12 Der må ikke foretages parkering eller oplagring af lastbiler (total-vægt over 3.500 kg), campingvogne, skurvogne, både og uindre-gistrerede biler inden for lokalplanområdet.

# Må der være flere havelodder?

H/H EJBYPHOLM



REDEGØRELSE, LOKALPLAN EL30

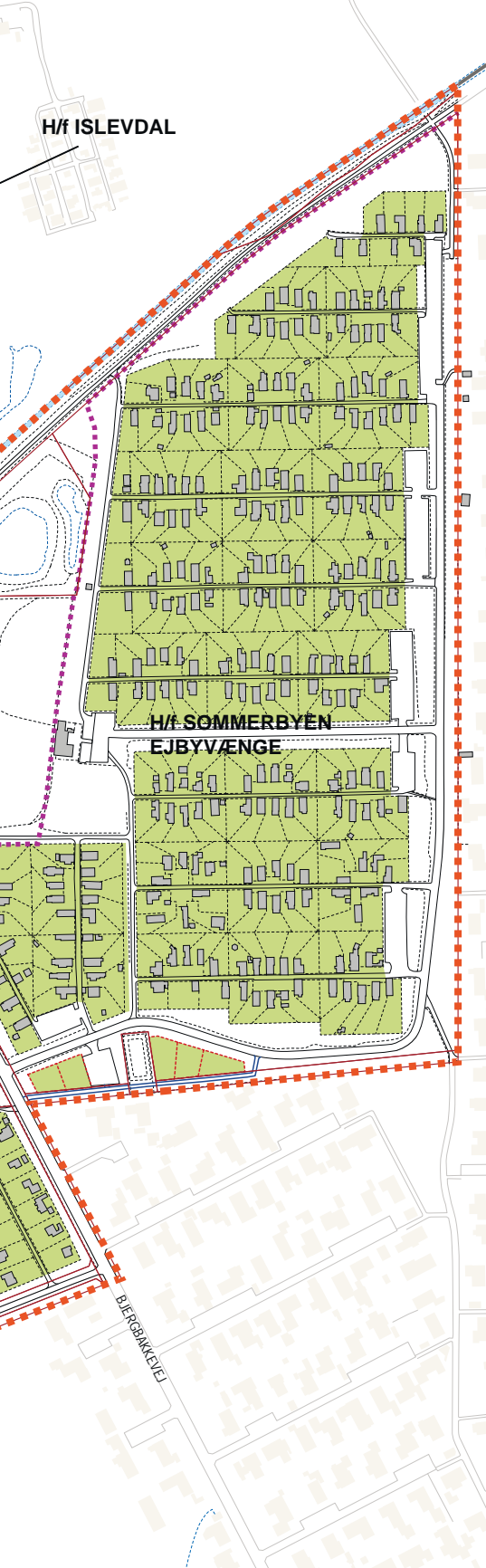
FREDERIKSSUNDMOTORVEJEN

STATENEVEJ

SMEDERÅNEN

PRODUKTIONSEJ

EJBYHOLM  
YDERHOLM



## 5. Udstykning og opdeling

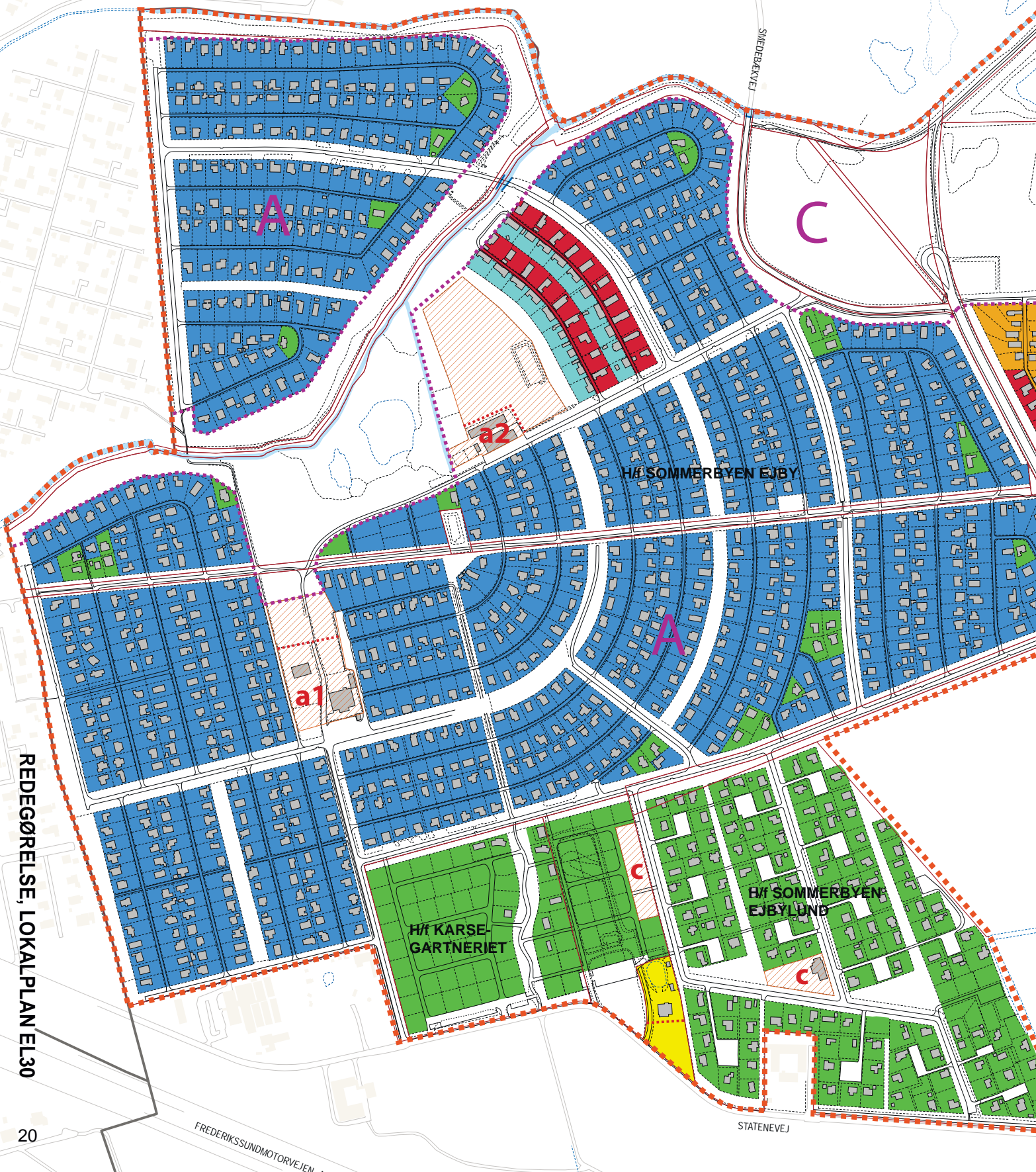
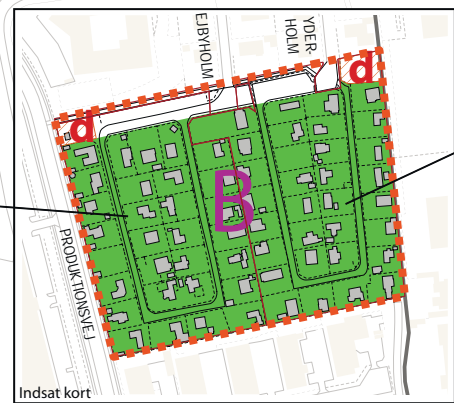
- 5.1 De enkelte havelodder må ikke udstykkes i selvstændige parcel-  
ler/ejendomme.
- 5.2 Der må foretages matrikulære ændringer i overensstemmelse  
med Kortbilag 4. Herudover må de matrikulære ændringer der  
måtte være afledt af den praktiske drift af kolonihaveforeningern  
udføres.
- 5.3 Det enkelte havelod må ikke gives et areal større end 400 m<sup>2</sup> eller  
et areal mindre end 325 m<sup>2</sup>.

Note: *Kolonihaveloven fastlægger at havelodder til kolonihaveformål maksimalt må have en størrelse over 400 m<sup>2</sup>. Kolonihaveloven siger derimod ikke noget om mindste grundstørrelse. Da denne lokalplan imidlertid giver mulighed for et kolonihavehus af en ganske pæn størrelse, er det vigtigt, at der der ikke bliver etableret for små havelodder. Maksimal bebyggelse, jf. denne lokalplan, vil på et 400 m<sup>2</sup> havelod bevirke at ca. 20% af haveloddet er bebygget. Tilsvarende vil maksimal bebyggelse, jf. denne lokalplan, på et 325 m<sup>2</sup> havelod bevirke at ca. 25% af haveloddet er bebygget.*

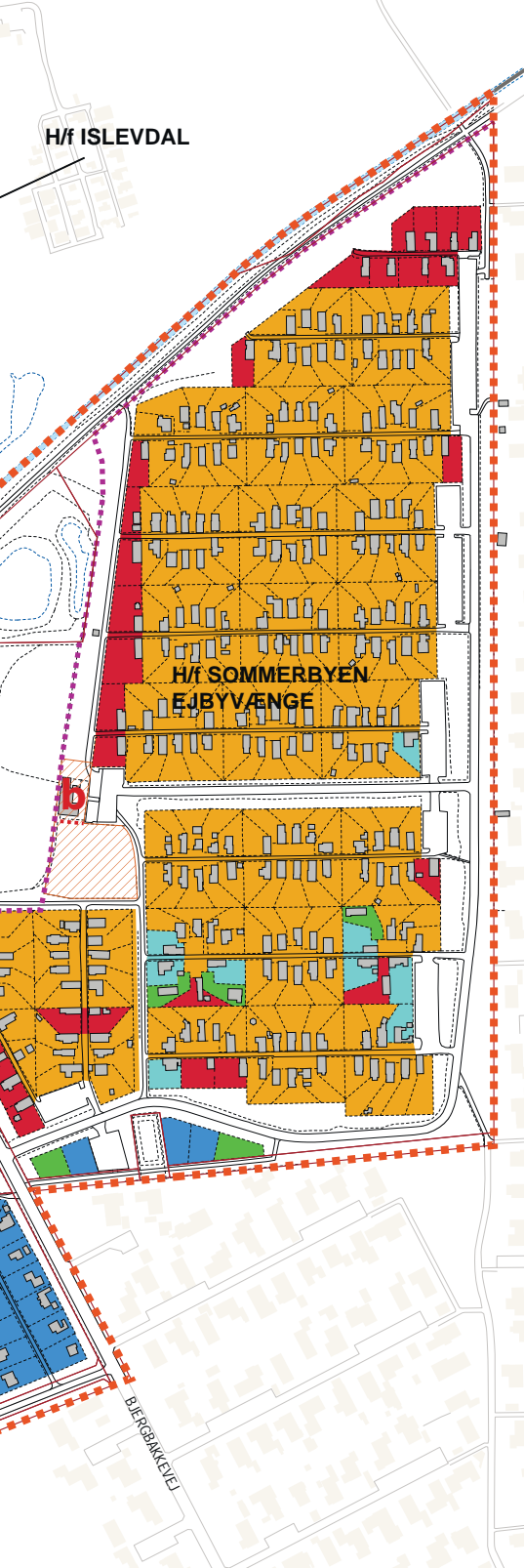
EL30 KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
<b>UDSTYKNING og NYE LODDER</b>	
23. april 2012	Mål: 1:5000
Lokalplanens område	— — — — —
Matrikelskel	— — — — —
Delområder	.....
Mulige nye skel	— — — — —
Mulige nye lodder	.....
Mulige nye veje	— — — — —
Havelodder	■ ■ ■ ■ ■

# Hvordan må bebyggelsen være?

H/f EJBYHOLM



REDEGØRELSE, LOKALPLAN EL30



EL30 KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
PLACERING AF BEBYGGELSE	
2. maj 2012	Mål: 1:5000
Lokalplanens område	-----
Matrikelskel	-----
Delområder	-----
Type 1	-----
Type 2	-----
Type 3	-----
Type 4	-----
Type 5	-----
Fællesfaciliteter	-----
Helårsbeboelse	-----
Byggelinjer	-----

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Generelt

- 6.1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser forelægges Glostrup Kommune målsatte tegninger, der viser bygningernes beliggenhed, størrelse, form, indretning og udvendige bygningsmaterialer, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne skal oplyses. Dette gælder ligeledes drivhuse samt fritliggende småhuse og konstruktioner.

### Bebyggelse til fællesfaciliteter

- 6.2 Bebyggelse til fællesfaciliteter må etableres med en maksimal højde på 6 m.

- 6.3 Der må indenfor de enkelte områder til fællesfaciliteter markeret **a1**, **a2**, **b**, **c** og **d** på Kortbilag 5, maksimalt etableres følgende omfang bebyggelse:

- a1:** 1.000 m<sup>2</sup>, heraf max 200 m<sup>2</sup> til detailhandel  
**a2:** 1.000 m<sup>2</sup>, heraf intet detailhandel  
**b:** 500 m<sup>2</sup>, heraf max 200 m<sup>2</sup> til detailhandel  
**c:** 300 m<sup>2</sup>, heraf intet detailhandel  
**d:** 150 m<sup>2</sup>, heraf intet detailhandel

- 6.4 Bebyggelsen skal overholde en afstand på 2,5 m til lodgrænser eller tilsvarende hegning mod arealer med anden funktion og overholde byggelinjer som vist på Kortbilag 5.

### Bebyggelse til helårsbeboelse

- 6.5 Bebyggelse til helårsbeboelse indenfor området markeret "helårsbeboelse" må maksimalt gives et omfang på 250 m<sup>2</sup>

- 6.6 Bebyggelsen skal overholde byggelinjer mod Statenevej som vist på Kortbilag 5.

### Kolonihavebebyggelse

- 6.7 Bebyggelsens omfang (størrelse og højde) er ens for alle havelodder og fastlagt i bestemmelserne pkt. 6.8 - 6.14. Bebyggelsens placering på de enkelte havelodder er derimod afhængig af den eksisterende bebyggelsesstruktur og skal følge typeopdelingen som vist på Kortbilag 5. Bestemmelser om placering er opdelt i 5 afsnit svarende til hver type.

De forskellige kolonihaveforeninger har stor variation i deres bebyggelsesstrukturer og udtrykket af bebyggelsen er derfor meget forskellig fra forening til forening. Der er tre udbredte måder at placere bebyggelsen på, samt to mindre variationer:

Type 1: Den frie placering. I kolonihaveforeningerne H/f Karsegartneriet, H/f Sommerbyen Ejbylund, H/f Ejbyholm og H/f Islevdal er placeringen af bebyggelsen alene bestemt ud fra en simpel afstand til lodgrænsen på 2,5 m. Dette betyder at der ikke er noget overordnet system for hvordan husene ligger på lodderne. Den frie placering findes i mindre omfang i alle foreninger, på små lodder eller lodder af uregelmæssig form.

Type 2: Den tilbagetrukkede placering. Denne type er fremherskende i H/f Sommerbyen Ejby og skaber et meget grønt indtryk med store "forhaver", når man bevæger sig gennem kolonien.

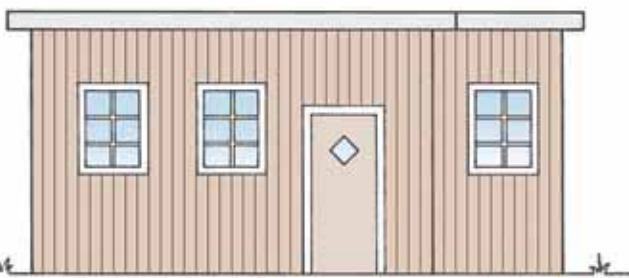
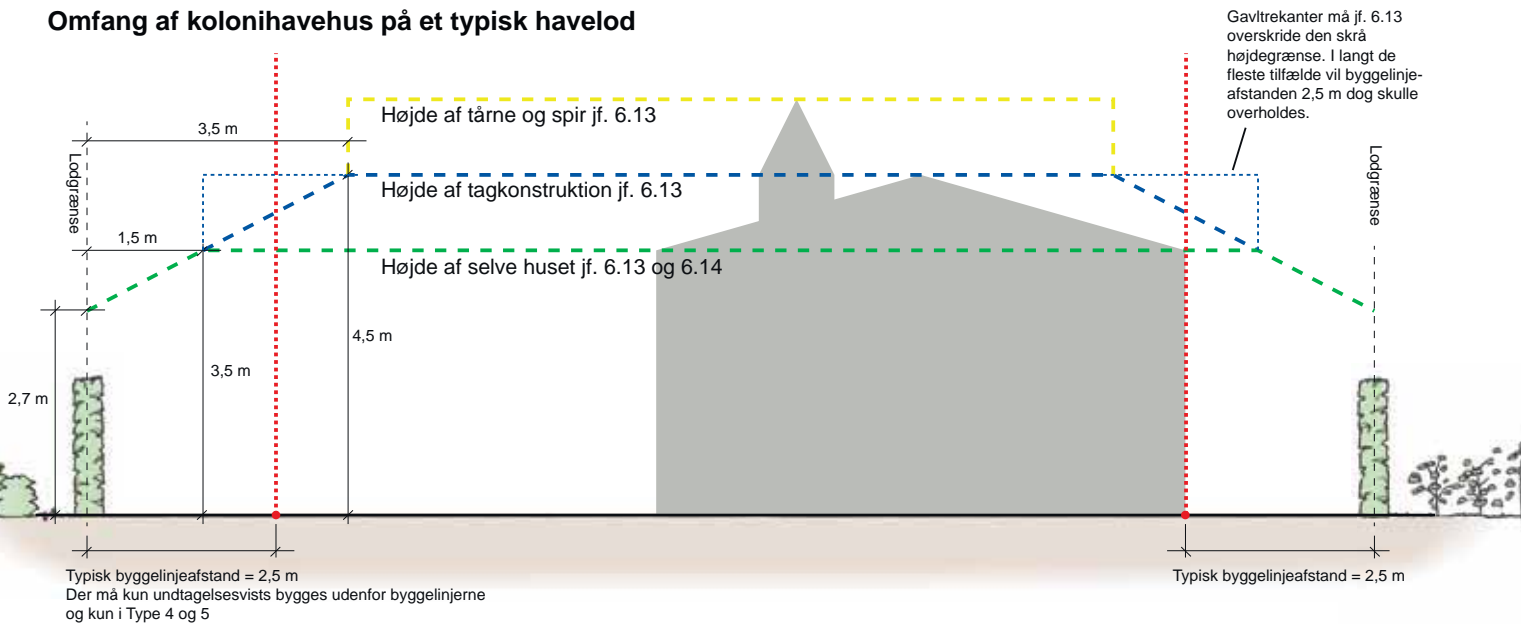
Type 3: Klyngen. Sommerbyen Ejbyvænge består næsten udelukkende af klyngebebyggelser, hvor husene er placeret i skel og tæt på hinanden sådan, at der opstår små gadeforløb og rum mellem husene i den enkelte klynge.

Type 4: Kantplacering - lange led. Bebyggelsen er her placeret i den ene side af haveloddet med husets lange led tæt på skel mod sti. Denne type er en variation af Type 3.

Type 5: Kantplacering - korte led. Bebyggelsen er her placeret i den ene side af haveloddet med husets korte led tæt på skel mod sti. Denne type er en variation af Type 3.

# Hvilket omfang må kolonihavehuset have?

## Omfang af kolonihavehus på et typisk havelod



Hus med fladt tag - overholder grøn højdelinje



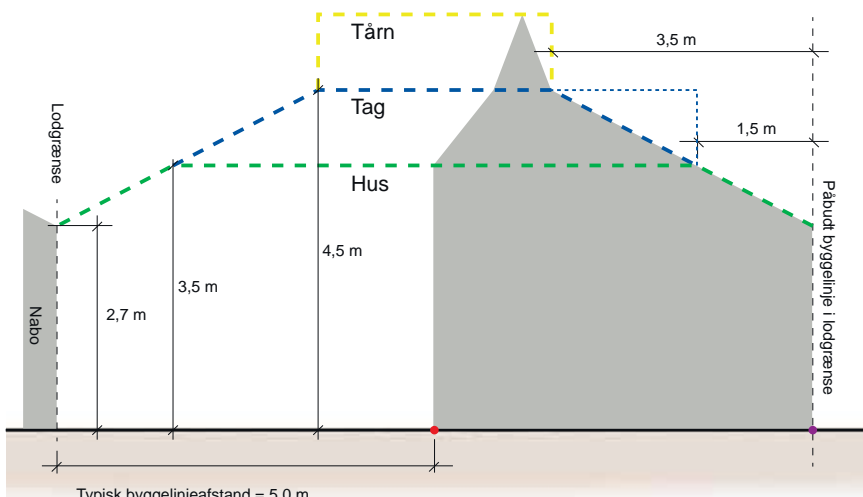
Hus med asymmetrisk sadeltag - overholder blå højdelinje



Hus

Punkt 6.14 sikrer, at der ikke kan opføres huse med stor facadehøjde. Dette er indarbejdet for at undgå at havekolonierne bliver domineret af høje facader, der vil kunne give udtryk af bebyggelse i flere etager. Det er vigtigt for udtrykket i haverne, at det først og fremmest er tagfladerne der kan ses på lidt længere afstand.

Illustrationerne viser tre forskellige mulige profiler af et kolonihavehus på dels et typisk havelod og dels på et af



## Omfang af kolonihavehus på et havelod i Ejbyvænge



Hus med fladt tag - skråt afskåret mod nabo - overholder grøn højdelinje



Hus med sadeltag orienteret på tværs af lod - overholder grøn og blå højdelinje

## Kolonihavehusenes afgrænsning

Bestemmelserne pkt. 6.13 og 6.14 fastlægger højden af bebyggelsen på det enkelte havelod.

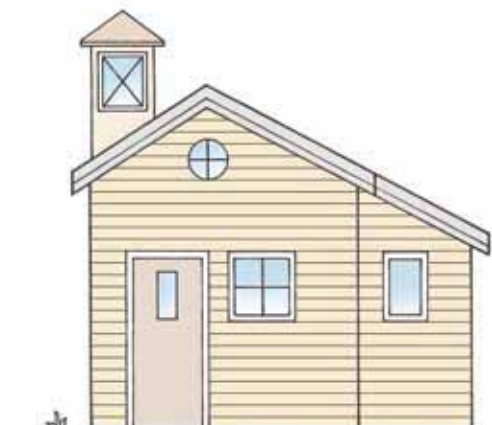
Punkt 6.13 betyder, at der i umiddelbar nærhed af naboen ikke må bygges i fuld højde. Ved valg af tagform skal taget på kolonihavehuset udformes, så taget overholder den skrå afskæring af bebyggelseshøjden i nærheden af skel. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at gavltrekanter og tilsvarende tagdele må overskride den skrå afskæring af bygningshøjden.



med symmetrisk sadeltag og spir - overholder blå og gul højdelinje

det smalle havelodder i Ejbyvænge. Der gælder i begge tilfælde de samme bestemmelser. I kombination med byggelinjerne, der er vist på de efterfølgende sider, sikres en meget stor frihed til at udføre kolonihavehusene som det måtte ønskes.

Som det ses af eksemplerne fastholder lokalplanen den begrænsede bebyggelsehøjde indenfor 2,5 m afstand fra lodgrænser.

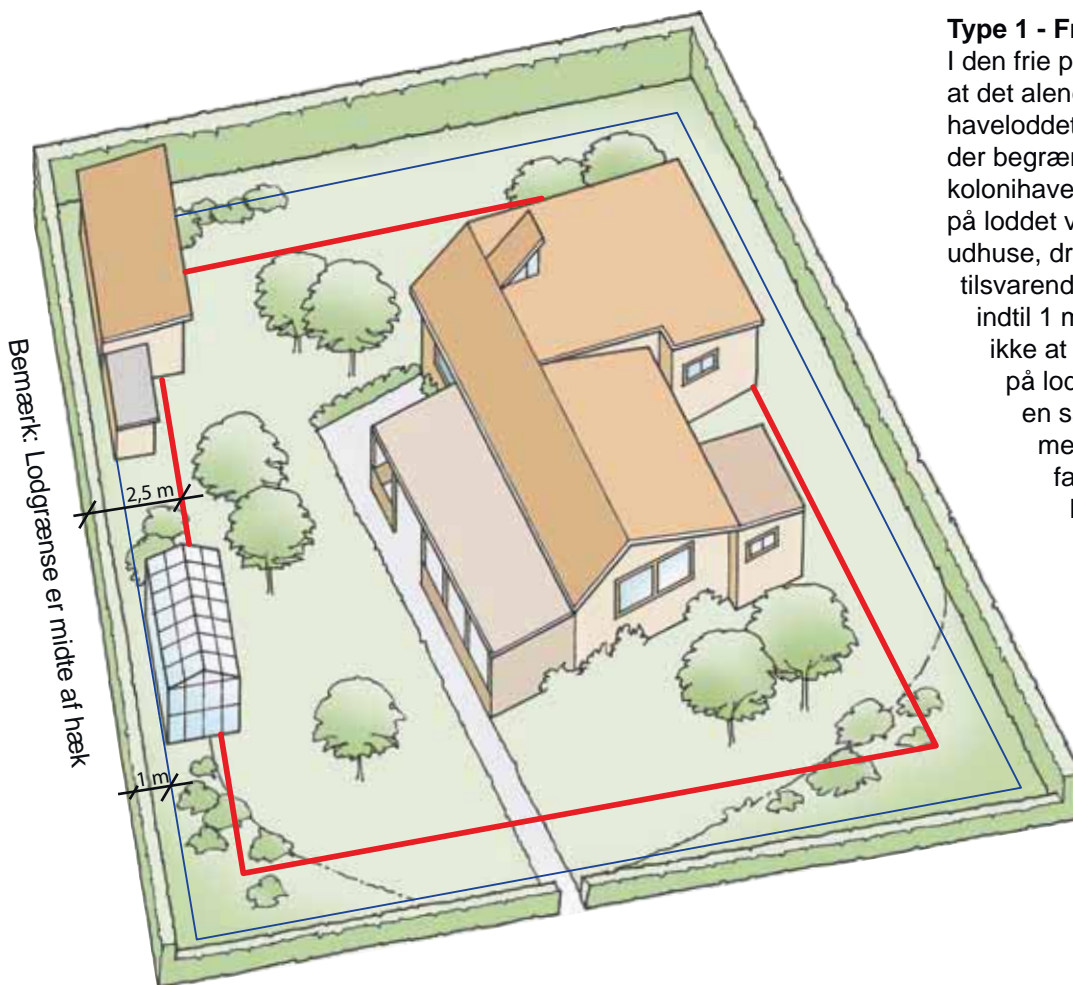


Hus med symmetrisk sadeltag og spir - overholder grøn, blå og gul højdelinje

## Omfang

- 6.8 På det enkelte havelod må der i alt opføres 63 m<sup>2</sup> bebyggelse målt i grundplan (sokkel). Der må herudover etableres overdækkede arealer med et tagoverdækket areal på i alt 17 m<sup>2</sup>. Overdækkede terrasser skal være åbne på mindst 2 sider. Er den overdækkede terrasse placeret mellem to bygninger, skal den dog alene være åben på mindst en side. Tagudhæng større end 50 cm regnes som en overdækning.
- 6.9 På det enkelte havelod må der herudover opføres fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure, legehuse, mv.) med et samlet areal på i alt 10 m<sup>2</sup>. Såfremt udhuse, brændeskure, legehuse, mv. er sammenbygget med kolonihavehuset indgår de i beregningen af kolonihavehusets maksimale størrelse.
- 6.10 På det enkelte havelod må der ligeledes opføres 1 drivhus på maksimalt 10 m<sup>2</sup>, samt et legehuse på maksimalt 4 m<sup>2</sup> uden at disse skal medregnes til kolonihavehusets areal. Drivhus og legehuse skal være fritliggende.
- 6.11 Bebyggelse skal være i 1 etage uden kælder og gulvplanet i bebyggelsen må ikke ligge lavere end terrænet udenfor.
- 6.12 Så længe bebyggelsens maksimale højde ikke overskrides, må der indrettes hems og andre former for indskudt etage. Vinduer indrettet i hems eller indskudt etage må ikke orienteres mod nabo-lodder eller kolonihavebebyggelse nærmere end 6 meter.
- 6.13 Kolonihavehusets maksimale højde må ikke overstige 4,5 m. For bebyggelse placeret nærmere lodgrænse end 3,5 m gælder, at den maksimale bygningshøjde gradvist reduceres fra 4,5 m til 2,7 m i selve lodgrænsen - som vist på illustrationen til venstre. Gavltrekanter og tilsvarende må overskride den reducerede bygningshøjde - dog ikke nærmere skel end 1,5 m. Udføres kolonihavehuset med fladt tag eller tag med ensidigt fald, må den maksimale højde ikke overstige 3,5 m, jf. pkt. 6.14. Specielle bygningsdele som for eksempel tårne, spir, ovenlysvinduer eller lignende bygningsdele med et areal mindre end 1 m<sup>2</sup>, der er placeret længere fra lodgrænse end 3,5 m må gives en maksimal højde på 5,5 meter. Tårne og lignende må ikke bygges som udkigstårne, hvorfra der gives indsigts i andre haver.
- 6.14 Facadehøjden (facadens skæring med tagfladen langs tagets fod) må ikke være over 3,5 m. For bebyggelse placeret nærmere skel end 1,5 meter gælder, at den maksimale facadehøjde gradvist reduceres fra 3,5 m til 2,7 m i selve lodgrænsen - som vist på illustrationen til venstre.
- Note: *Med "facade" menes husets ydermure langs tagets fod - altså de mure, der er parallelle med tagets retning. De øvrige ydermure er husets gavle/endevejge. "Facadehøjde" er således alene møntet på facademurene, idet gavlene i sagens natur i de fleste tilfælde vil skulle fortsætte hele vejen op til tagkrop i husets maksimale højde - se ligeledes pkt. 6.13. Bygges huset med pyramidetag eller tilsvarende, vil alle ydermure være facader og vil skulle overholde pkt. 6.14*
- 6.15 Højden af fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure mv.) må maksimalt være 2,5 meter. For legehuse gælder dog en maksimal højde på 1,8 meter.

# Hvordan placeres Type 1 og 2?



## Type 1 - Fri placering

I den frie placering gælder, at det alene er afstanden fra haveloddets grænse (2,5 m), der begrænser placeringen af kolonihavehuset. Øvrige bygninger på loddet vil typisk være skure, udhuse, drivhuse, legehuse og tilsvarende. Disse må placeres indtil 1 m fra lodgrænsen for ikke at optage unødigt plads på loddet. Det skønnes at en sådan placering ikke vil medføre overhængende fare for brandspredning hvis der overholdes mindst 2,5 m afstand til øvrig bebyggelse på haveloddet.

## Bebyggelsens omfang

Lokalplanen fastsætter en grænse for det bebyggede areal af det egentlige kolonihavehus på 63 m<sup>2</sup>. Denne grænse er skabt gennem en lang administrationspraksis og bliver med denne lokalplan fastsat jf. Planloven.

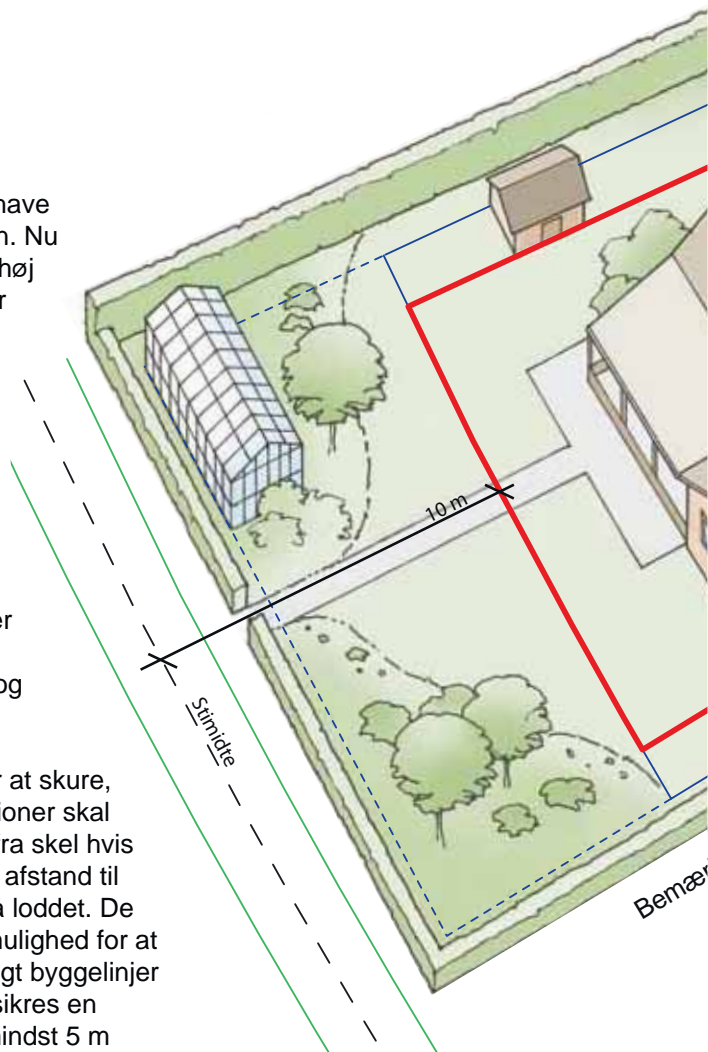
Ud over det egentlige kolonihavehus, må der etableres en overdækket terrasse på indtil 17 m<sup>2</sup> samt fritliggende småhuse og andre konstruktioner med et samlet areal på maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Derud over må der opføres et drivhus på maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Der må således opføres i alt 83 m<sup>2</sup> bebyggelse - målt ved sokkel og dertil en overdækning på 17 m<sup>2</sup>. Tagudhæng på indtil 50 cm regnes modsat tidligere ikke med i det overdækkede areal.

Dette omfang af bebyggelse gælder for alle havelodder indenfor lokalplanens område og er fastsat på denne måde fordi udviklingen i bebyggelsen på de enkelte lodder går i retning af større bebyggelse end hvad der hidtil har været muligt.

Tidligere var man i sin have primært for at dyrke den. Nu er kolonihaver i lige så høj grad sommerresidenser for byboere.

Det fastsatte omfang af bebyggelse svarer til at hvert lod kan bebygges ca. 25% - svarende til en villagrund. Grænsen er dog ikke højere, end der fortsat er god mulighed for at anlægge en god og rummelig have.

Lokalplanen fastlægger at skure, hus og andre konstruktioner skal placeres mindst 2,5 m fra skel hvis der ikke er tilstrækkelig afstand til andre konstruktioner på loddet. De steder hvor der gives mulighed for at bygge i skel er der udlagt byggelinjer på nabolodder, så der sikres en indbyrdes afstand på mindst 5 m mellem to kolonihavehuse.

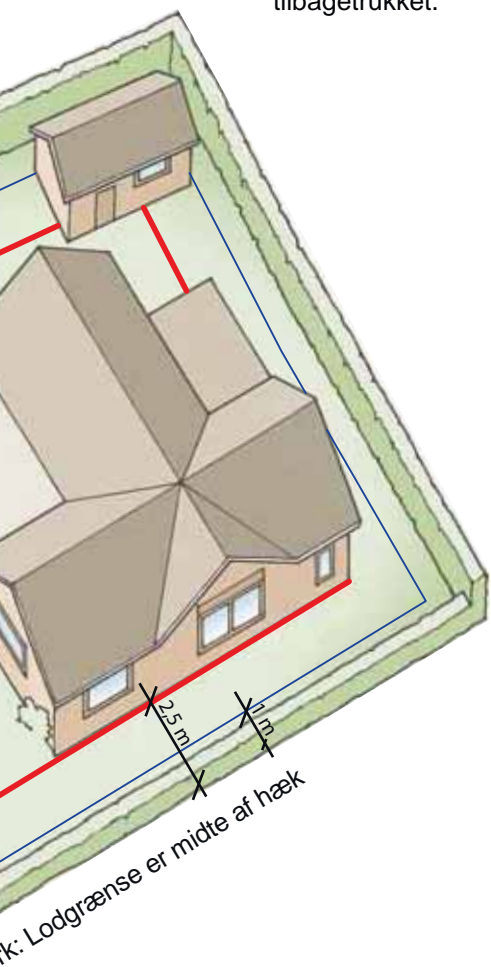




<b>EL30 TYPE 1 &amp; 2</b>	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
<b>PLACERING AF BEBYGGELSE</b>	
2. maj 2012	Mål: 1:200
Bg.linj. kolonihavehus	— (rød)
Bg.linj. fritl. småhuse	— (blå)
Bg.linj. drivhuse	- - - (blå)
Stier	— (grøn)
Stimidte	- - - (grøn)

### Type 2 - Tilbagetrukket placering

Den tilbagetrukke placering skaber en fornemmelse af forhav og giver en meget grøn kolonihaveforening. Bebyggelse placeres bagest på loddet, hvor afstanden til bagboen til gengæld bliver kortere. Al bebyggelse og konstruktioner - med undtagelse af drivhuse - skal være tilbagetrukket.



### Placering - Type 1 (Fri placering)

6.16 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres mindst 2,5 meter fra nærmeste lodgrænse som vist med rød streg på illustrationen Type 1.

6.17 Fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure, legehuse, mv.) placeret tættere på kolonihavehuset end 2,5 meter eller placeret med indbyrdes afstand mindre end 2,5 meter skal placeres mindst 2,5 meter fra nærmeste lodgrænse som vist med rød streg på illustrationen Type 1. Drivhus samt fritliggende småhuse med større afstand end 2,5 m til øvrige konstruktioner må placeres indtil 1 meter fra lodgrænser.

### Placering - Type 2 (Tilbagetrukket placering)

6.18 Al bebyggelse og øvrige konstruktioner med undtagelse af drivhuse skal overholde en byggelinje fastlagt i en afstand af 10,0 meter fra stimidte som vist på illustrationen Type 2. For hjørnegrunde gælder byggelinjen dog alene langs haveloddets korte side.

6.19 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse skal placeres i overensstemmelse med pkt. 6.16 og 6.17 - dog i respekt for pkt. 6.18.

# Hvordan placeres Type 3?

## Type 3a og 3b - Klyngen

Klyngebebyggelsen er en meget tæt bebyggelsesform. Husene ligger samlet omkring et lille torv som en lille kolonihavelandsby. Modsat den tilbagetrukkede placering opstår der et gademotiv og haverne ligger isolerede bag den tætte bebyggelse. Der er alene plads til smalle bygninger når kravet om 5 m afstand

til nabobebyggelse skal overholdes. Der udlægges byggelinjer og påbudte facade-byggelinjer sådan at bebyggelsen fortsat holdes samlet omkring stierne. Der fastlægges dog en mindste afstand (for ny bebyggelse) på 1 m fra lodgrænse mod sti for at skabe lige forhold for de forskellige klynger.

## Hvorfor er der begrænsninger på placeringen?

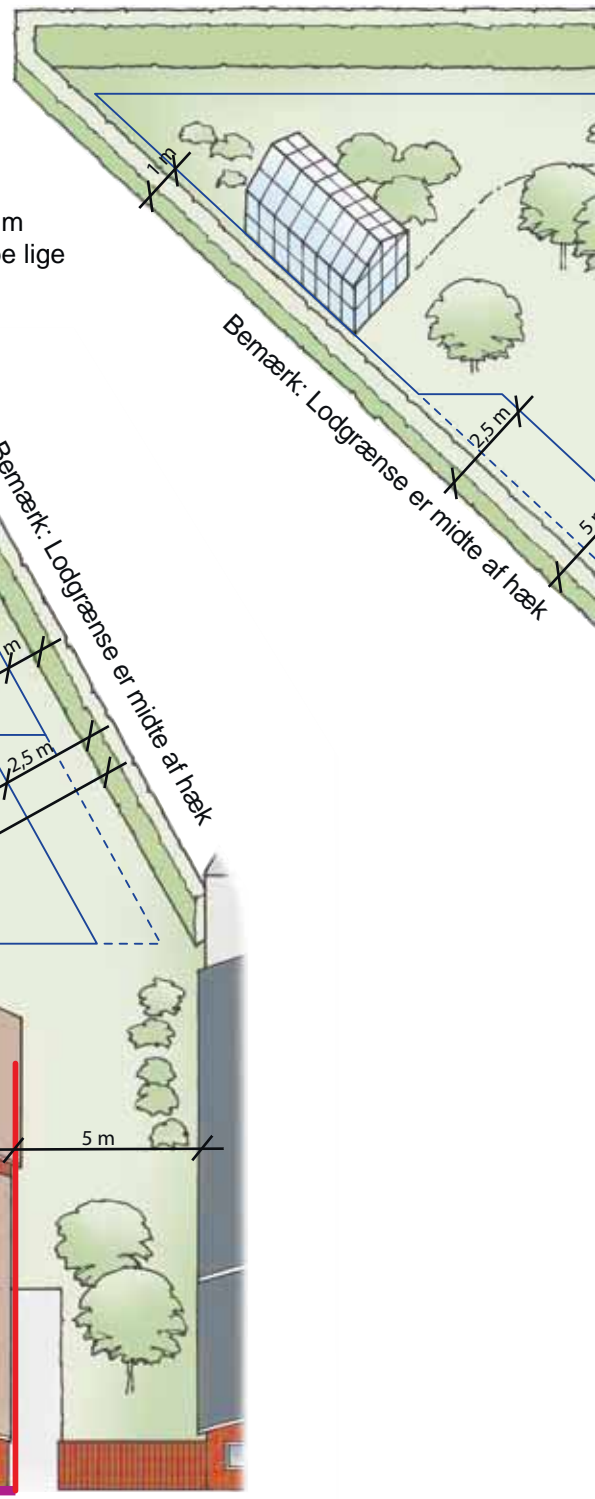
Kravene til omfang og afstand mellem bygninger er fastsat af to årsager: Brandhensyn og nabogener. Det vigtigste er at undgå brandspredning. Overbebyggelse og for tæt bebyggelse skaber brandfare. Det typiske kolonihavehus er opført i lette og som oftest brændbare materialer, og denne byggestil kræver en god sikkerhedsafstand til naboens kolonihavehus.

Et lige så vigtigt hensyn er at sikre, at den enkelte have kan opnå en god havekvalitet. Dette sikres ved at undgå for voldsomme skygger og indkig direkte ind i eller ned i andres haver. Når der fastsættes bestemmelser om en maksimal højde af hus og facader, er det for at sikre, at kolonihavehuse bygges sådan, at de ikke kaster unødigt mange skygger ind i andre haver.

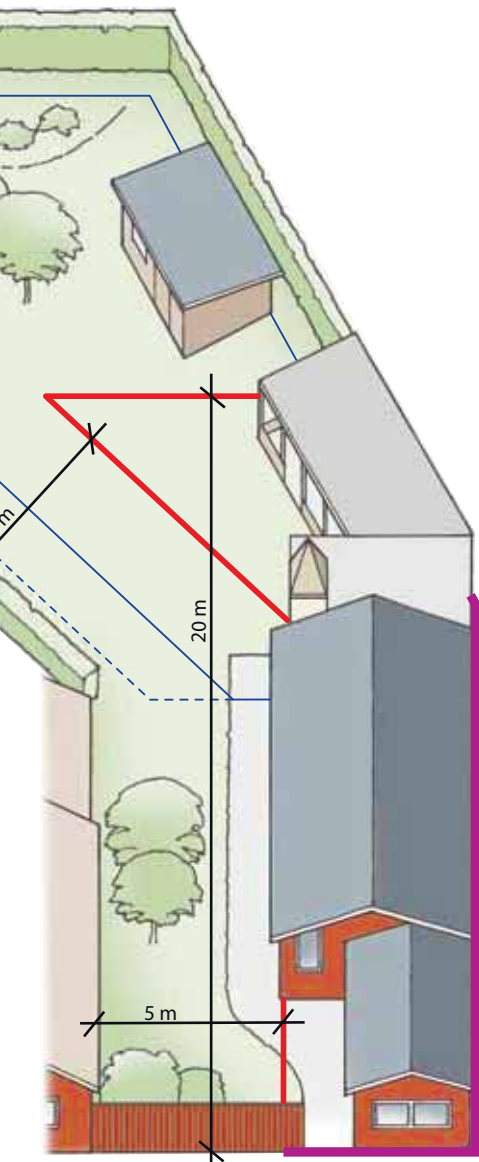
Lokalplanen fastsætter også, at der ikke kan bygges mere end 1 etage. Dette skyldes hovedsageligt indkigsgener til naboer, men også at huse i flere etager vil ødelægge havekoloniernes karakter af let bebyggelse. I denne forbindelse tæller indskudte etager (hemse) ikke som en ekstra etage. Disse må indrettes når vinduer i hemseetagen ikke giver anledning til indkig til naboer.

Vinduet kan således være et tagvindue eller blot orienteret ud over eget havelod.

Når gulvet skal være over det omgivende terræn, skyldes det, at et forsænket kolonihavehus vil kunne give store fugtproblemer. Det er ligeledes fordelagtigt, hvis bebyggelsen kan fjernes eller flyttes uden større vanskeligheder.



EL30 TYPE 3a & 3b	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
<b>PLACERING AF BEBYGGELSE</b>	
2. maj 2012	Mål: 1:200
Bg.linj. kolonihavehus	— (Red line)
Bg.linj. fritl. småhuse	— (Blue line)
Bg.linj. drivhuse	- - - (Dashed blue line)
Påbudt facadebg.linj.	— (Purple line)
Vekslede facadebg.linj.	- · - · - (Dotted purple line)
Stier	— (Green line)
Lodgrænser	- - - - - (Dashed black line)



### Den typiske klynge

Byggelinjerne for den typiske klynge er fastlagt sådan, at de kan gælde for alle klynger i lokalplanområdet. Klyngerne er imidlertid varierede blandt andet ved at bebyggelsen enten er højrestillet eller venstrestillet i forhold til de påbudte byggelinjer i fælles lodgrænser. Dette betyder, at bebyggelse i nogle tilfælde skal placeres i venstre side af loddet (som vist på illustrationen "Type 3a") og i andre tilfælde i højre side af loddet (som vist på illustrationen "Type 3b"). De påbudte facadebyggelinjer vist med stiplede signatur i illustrationen "Typisk klynge" er således alene gældende i overensstemmelse med den klyngestruktur (højrestillet/venstrestillet), der i forvejen gælder i den enkelte klynge.

### Placering - Type 3 (Klyngebebyggelse)

- 6.20 Kolonihavebebyggelse indenfor den enkelte klyngebebyggelse skal overholde overordnede byggelinjer og påbudte facadebyggelinjer som vist på illustrationen af en typisk klynge nederst på siden.
- 6.21 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres i forhold til den eksisterende klyngebebyggelse sådan, at der opretholdes en indbyrdes afstand mellem de enkelte kolonihavehuse på mindst 5,0 m.
- 6.22 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres indenfor de på illustrationerne Type 3a henholdsvis Type 3b viste byggelinjer for kolonihavehuse afhængig om bebyggelsen i klyngen er venstre- eller højrestillet i forhold til de påbudte byggelinjer. Se bemærkningen til den typiske klynge nederst på siden.
- 6.23 Kolonihavehusets hovedbygning skal placeres med facader i de påbudte facadebyggelinjer sådan, at det ene hushjørne bliver placeret i den rette vinkel mellem de to facadebyggelinjer. Tagryg skal være parallel med naboskel.
- 6.24 Der må ikke placeres vinduer eller åbninger i bygningssider der er placeret i skel mod nabolod.
- 6.25 Fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure, legehuse, mv.) samt drivhus skal overholde byggelinjer i forhold til lodgrænser som vist på illustrationerne Type 3a henholdsvis Type 3b. Fritliggende småhuse placeret tættere på kolonihavehuset end 2,5 meter eller placeret med indbyrdes afstand mindre end 2,5 meter skal dog altid placeres mindst 2,5 meter fra nærmeste lodgrænse.

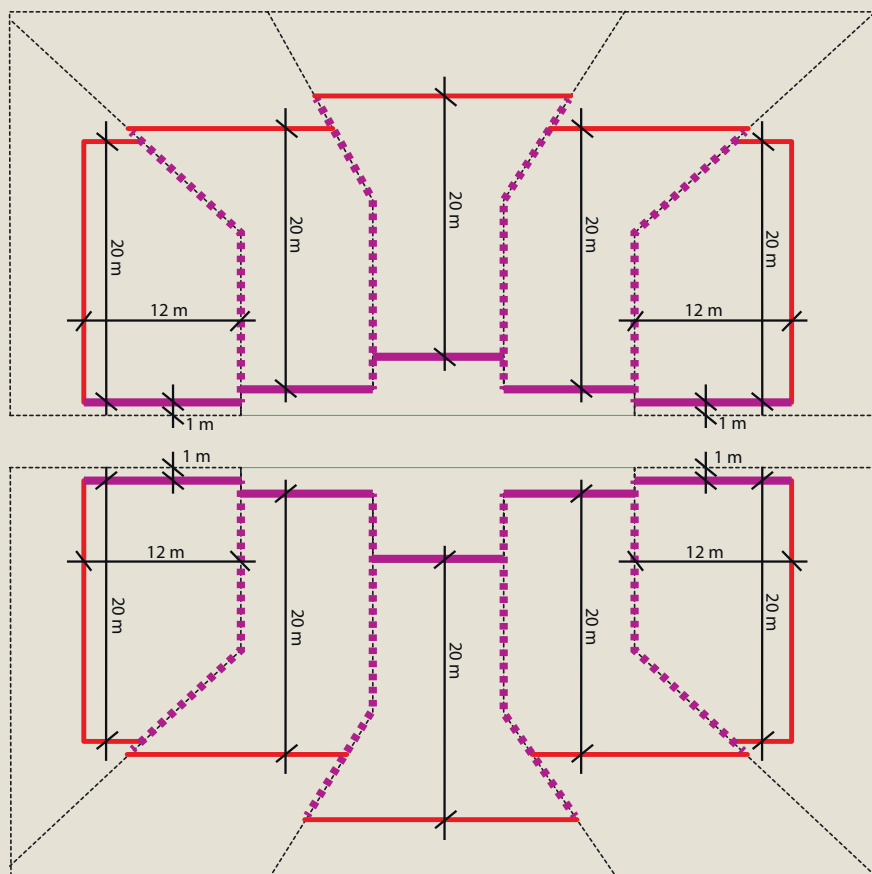


Illustration af typisk klynge. Signaturer henviser til forklaring side 24

# Hvordan placeres Type 4 og 5?

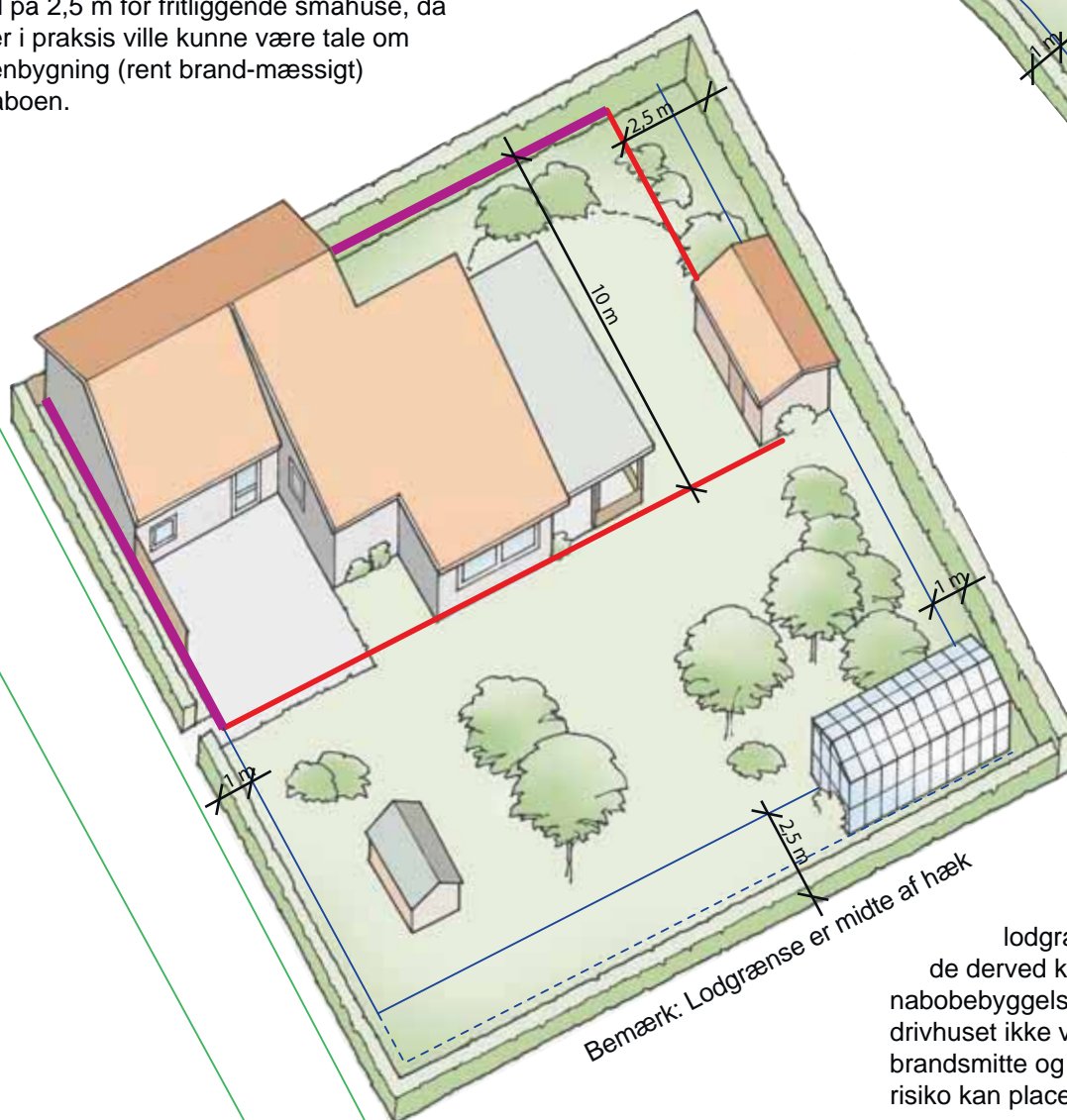
## Type 4 - Lange led mod sti

På en del af havelodderne er bebyggelsen placeret sådan, at kolonihavehuset ligger i det ene hjørne af haveloddet med den lange led ud mod den nærliggende sti. Dette giver en fornemmelse af stræde eller en smal smøge, når man bevæger sig gennem stien. Kolonihavehusets placering fastholdes i type 4 idet, der dog fastlægges en mindste afstand på 1 m til skel mod sti. Mod naboen fastlægges en byggelinje i en afstand af 5 m fra lodgrænse for at sikre den nødvendige afstand mellem de to kolonihavehuse. Langs lodgrænsen mod naboen skal ligeledes opretholdes en afstand på 2,5 m for fritliggende småhuse, da der eller i praksis ville kunne være tale om sammenbygning (rent brandmæssigt) med naboen.

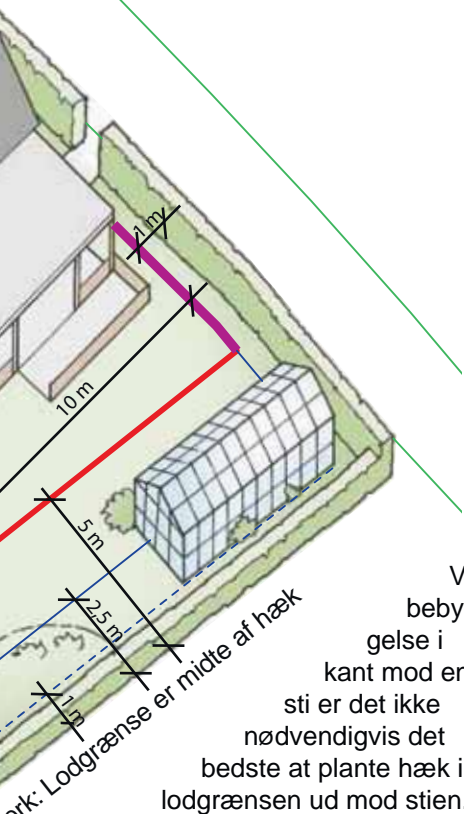
## Type 5 - Korte led mod sti

Denne type er en variation af klyngen og kan ses som en klyngebebyggelse på lodder, der er så brede, at klyngen ikke bliver rigtig tæt. Typen er kendetegnende ved at der er frit udsyn ind igennem haven og at der opstår en slags gårdhavebebyggelse, hvor bebyggelsen danner en indramning omkring haverne. Som ved type 4 fastlægges kolonihave-husets mindste afstand til 1 m til skel mod sti.

Langs lodgrænsen mod naboen skal opretholdes en afstand på 2,5 m for fritliggende småhuse, da der eller i praksis ville kunne være tale om sammenbygning (rent brand-mæssigt) med naboen.



Drivhuse  
må placeres  
indtil 1 m fra  
lodgrænser selv om  
de derved kommer tæt på  
nabobebyggelse. Dette skyldes at  
drivhuset ikke vil kunne bidrage til  
brandsmitte og derfor uden særlig  
risiko kan placeres tæt på naboen.



Der kan i flere tilfælde indrettes en mere åben beplantning som en klassisk åben villaforhave i miniature. Flere haver er indrettet med et lille staubed langs stien eller med et lille plankeværk.

Den påbudte facadebyggelinje mod sti er vigtigt for den samlede oplevelse af bebyggelsen. Den påbudte facadebyggelinje mod naboskel er vigtig af hensyn til udtrykket af bebyggelsestypen, men er ikke så afgørende som facadebyggelinjen mod sti. Der kan således forekomme lokale forhold som ledningsbrønde etc. der kan rimeliggøre en mindre forskydning af facaden mod naboen

EL30 TYPE 4 & 5	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
PLACERING AF BEBYGGELSE	
2. maj 2012	Mål: 1:200
Bg.linj. kolonihavehus	<span style="color: red;">—</span>
Bg.linj. fritl. småhuse	<span style="color: blue;">—</span>
Bg.linj. drivhuse	<span style="color: blue;">- - - -</span>
Påbudt facade bg.linj.	<span style="color: purple;">—</span>
Stier	<span style="color: green;">—</span>

**Placering - Type 4 (Lange led mod sti)**  
6.26 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres indenfor de på illustration Type 4 (øverste) viste byggelinjer for kolonihavehuse.

6.27 Kolonihavehusets hovedbygning skal placeres med facader i de påbudte facadebyggelinjer sådan, at det ene hushjørne bliver placeret i vinklen mellem de to facadebyggelinjer. Tagryg skal være parallel med naboskel

6.28 Der må ikke placeres vinduer eller åbninger i bygningssider der er placeret i skel mod nabolod.

6.29 Fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure, legehuse, mv.) samt drivhus skal overholde byggelinjer i forhold til lodgrænser som vist på illustrationen Type 4. Fritliggende småhuse placeret tættere på kolonihavehuset end 2,5 meter eller placeret med indbyrdes afstand mindre end 2,5 meter skal dog altid placeres mindst 2,5 meter fra nærmeste lodgrænse.

**Placering - Type 5 (Korte led mod sti)**  
6.30 Kolonihavehuset inklusive alle former for småhuse sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres indenfor de på illustration Type 5 (nederste) viste byggelinjer for kolonihavehuse.

6.31 Kolonihavehusets hovedbygning skal placeres med facader i de påbudte facadebyggelinjer sådan, at det ene hushjørne bliver placeret i vinklen mellem de to facadebyggelinjer. Tagryg skal være parallel med naboskel

6.32 Der må ikke placeres vinduer eller åbninger i bygningssider der er placeret i skel mod nabolod.

6.33 Fritliggende småhuse (udhuse, brændeskure, legehuse, mv.) samt drivhus skal overholde byggelinjer i forhold til lodgrænser som vist på illustrationen Type 5. Fritliggende småhuse placeret tættere på kolonihavehuset end 2,5 meter eller placeret med indbyrdes afstand mindre end 2,5 meter skal dog altid placeres mindst 2,5 meter fra nærmeste lodgrænse.

# Hvordan ser et kolonihavehus ud?





## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til tag- og udvendige bygnings sider. Der må monteres solceller, der i denne sammenhæng sidestilles med vinduespartier og ikke regnes som et tagmateriale. Dog skal solcellerne opsættes med en vinkling, så de ikke medfører væsentlig, generende refleksion i tilstødende haver.
- 7.2 Tagudhæng, der placeres i lodgrænse eller over en lodgrænse skal forsynes med tagrende og vandet føres til eget lod.
- 7.3 Parabolantennener må ikke opsættes på kolonihavehusets primære tagflade og skal opsættes på facader eller tage af skure og mindre konstruktioner således, at parabolen er mindst muligt synlige fra nabolodder og fællesarealer.

I et kolonihaveområde skal der være rig mulighed for at udfolde sine evner som husbygger. Lokalplanens hensigt er ikke at bestemme hvordan det enkelte kolonihavehus ser ud eller indrettes. Derfor lægger lokalplanen heller ikke op til en bestemt række materialer eller måder at bygge husene op på.

Der er dog en række hensyn, der primært sigter på mulige genevirkninger af bebyggelsen. Blanke eller reflekterende tagmaterialer kan give voldsomt genskin og er derfor ikke tilladt. Ligeledes må parabolantennener ikke opsættes på kolonihavehusets hovedtag, men gerne på tage af mindre bygninger eller på en facade. I et kolonihaveområde er der meget lidt, der skygger for udsigten til satellitterne og det er derfor ikke nødvendigt at sætte parabolantennen på det allerhøjeste og dermed mest synlige sted på bebyggelsen.

# Hvordan skal friarealer indrettes?







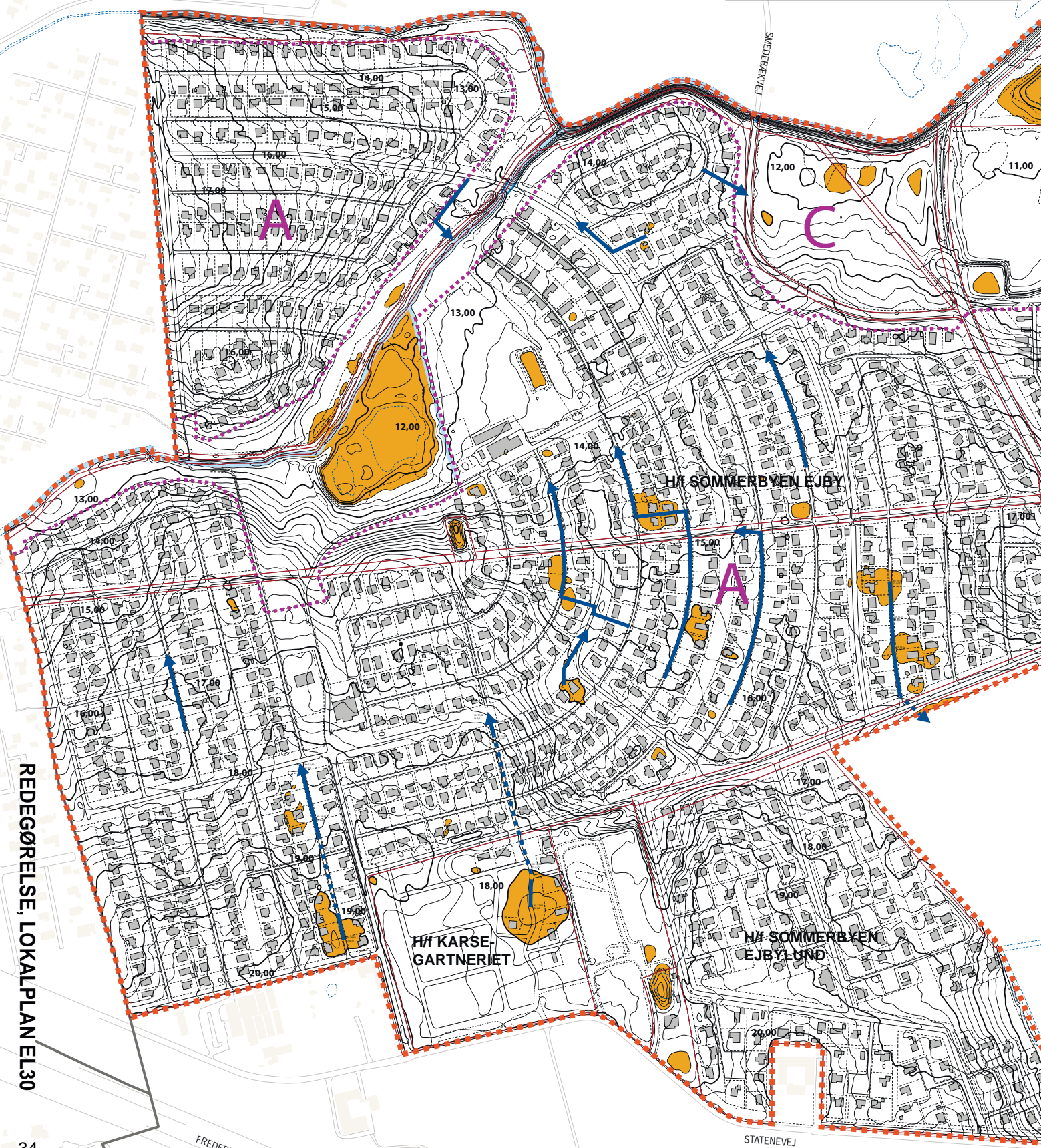
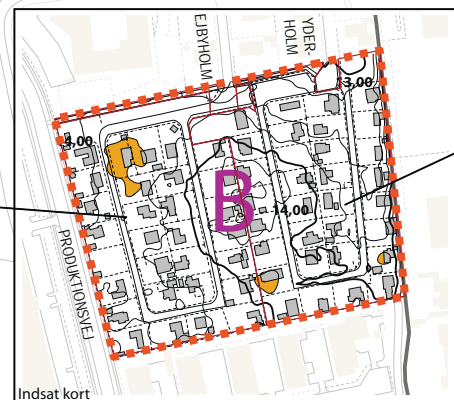
## 8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Kolonihavelodder skal indbyrdes hegnes med hæk i en højde på maksimalt 1,8 m. Der må etableres åbninger/gennemgange i hække mellem havelodder eller i hække mellem havelodder og fællesarealer og stier/veje
- 8.2 Hvor havelodderne grænser op til fælles friarealer skal der plantes beplantning/hæk i hele haveloddets afgrænsning. Beplantningen skal vedligeholdes i en højde af maksimalt 1,8 m.
- 8.3 Hæk mod fællesarealer og vej skal hæk placeres på eget lod 0,3 m bag lodgrænse. Ved placering af kolonihavehuset nær ved lodgrænse (bebyggelsestyperne 4 og 5) kan hæk foranstående kolonihavehuset undlades.
- 8.4 Omkring parkeringsarealer etableres hæk, der skal vedligeholdes i en højde af maksimalt 1,8 m.
- 8.5 Som afskærmning i forbindelse med terrasser (terrassens ene side) må hæk i lodgrænse erstattes af fast hegn i en maksimal højde af 1,8 m. Dette i såvel interne lodgrænser som mod veje og stier.
- 8.6 Grønninger langs stier befæstes og vedligeholdes som græsplænebelægning.
- 8.7 Hvor bredden af veje og hensynet til solindfald i tilstødende haver tillader det, skal der i alle delområder plantes allétræer. Parkering langs vejene skal opbrydes af beplantning eller allétræer.
- 8.8 I klyngebebyggelser som vist på Kortbilag 5 skal haveloddets afgrænsning mod gårdrummene i de enkelte klyngebebyggelser udføres som plankeværk i en højde af 1,8 m.
- 8.9 Minimum 70% af haveloddets areal - svarende til ca. 275 m<sup>2</sup> - skal være uden bebyggelse eller belægning af nogen art for derved at sikre tilstrækkelige muligheder for nedsivning af nedbør indenfor loddets grænser.
- 8.10 Delområde C skal plejes som et engareal og vådområde på en måde der skaber gode levevilkår for vilde dyr og planter.

Det overvejende indtryk af et kolonihaveområde er hækbeplantning. Alle vegne mødes øjet af hækplanter og alt er såvidt muligt omkranset af hækbeplantning. Dette fastholdes i lokalplanen. I denne lokalplans område udgør H/f Sommerbyen Ejbyvænge dog en markant undtagelse idet haveloddernes skel mod adgangsstierne er hegned med plankeværk. Dette giver et andet indtryk end i de øvrige kolonihaveforeninger og minder lidt om en traditionel fiskerbebyggelse med små fangsthytter på sandet jord. Det er vigtigt at begge udtryk bevares og derfor fastlægges lokalplanen, at hegning mod stier i klyngebebyggelser skal udføres som plankeværk.

# Hvordan klimasikres området?

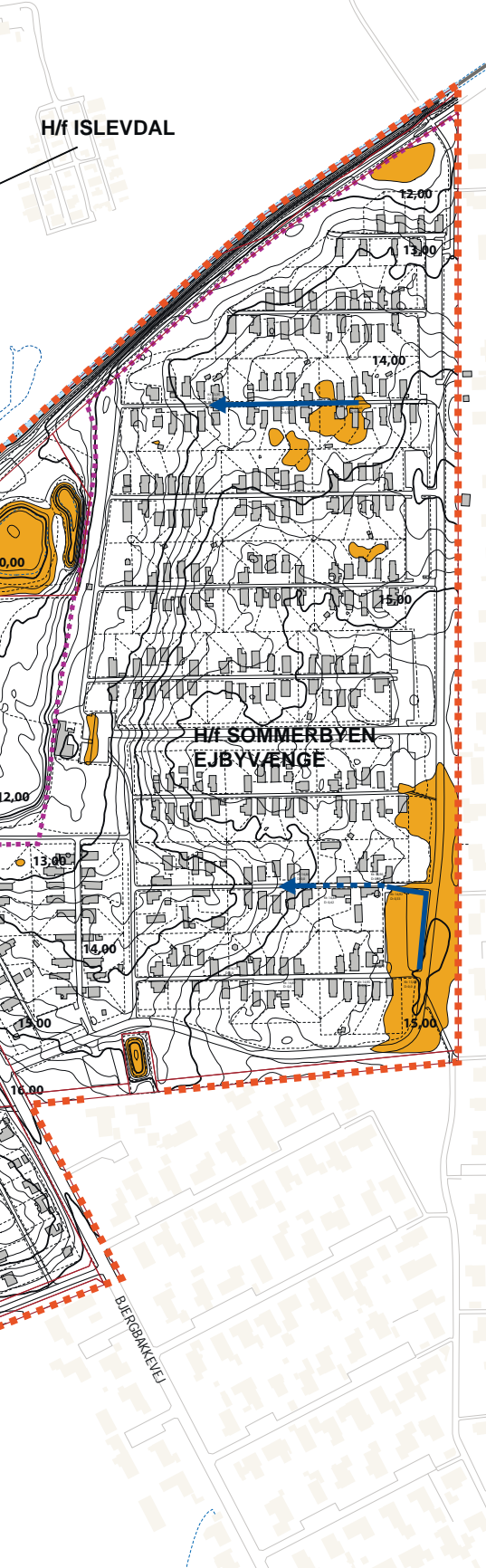
H/f EJBYPHOLM



REDEGØRELSE, LOKALPLAN EL30

FREDERIKSSUNDMOTORVEJEN

STATENEVEJ



EL30 KORTBILAG 6	
Glostrup Kommune Kolonihaveområderne i Ejby	
<b>LOKAL AFLEDNING AF REGN</b>	
4. januar 2013	Mål: 1:5000
Lokalplanens område	.....
Matrikelskel	—
Delområder	.....
Højdekurver	~ ~ ~
"Huller" i terrænet	■
Forslag til afgravning	→
Forslag til rørføring	.....

## 9. Klimasikring og alternative energikilder

9.1 Der skal udlægges areal til grøfter eller anden form for afledning af regnvand på terræn langs de interne stier og veje i havekolonierne H/f Sommerbyen Ejby, H/f Sommerbyen Ejbyvænge, H/f Sommerbyen Ejbylund og H/f Karsegartneriet.

9.2 Der skal skabes forudsætninger for afledning af regn sådan, at intensiv nedbør vil kunne forventes afstrømmet på terræn til områdets åer udenom de eksisterende kloakledninger.

Note: *Det er afgørende, at regnvand ikke finder vej til områdets kloakledninger, da disse ikke er dimensioneret til regn, men alene til spildevand fra bebyggelsen. Nylægning af drænledninger, vil i et vist omfang kunne løse opgaven, men muligheden for afledning af vand på terræn skal sikres.*

9.3 Visse områder udgør "huller" i terrænet. Der skal derfor udlægges areal til særlige afstrømningskorridorer - i princippet som vist på Kortbilag 6 - således at afledning af regnvand fra disse lave områder har mulighed for at finde sted på terræn som naturlig afstrømning.

Note: *En afstrømningskorridor vil de fleste steder kunne etableres ved simpel afgravning og regulering af adgangssterne i området. Nedbør vil da i meget våde somre og ved voldsomme nedbørshændelser kunne afstrømme på en simpel måde ved at følge veje og stier. Visse steder vil det dog være nødvendigt med rørføringer eller grøfter, da stierne ellers skal reguleres uhensigtsmæssigt meget.*

9.4 Tagnedløb fra det enkelte kolonihavehus skal ud på jord i havelodet eller til faskine (nedsivning) på egen grund. Jordoverfladen i det enkelte havelod må reguleres sådan, at nedbør, der ikke kan opsuges af jorden har mulighed for at løbe ud af haveloddet på nærmeste vej/sti. Regnvand kan alternativt genbruges til toilet-skyl. Tagnedløb må ikke tilsluttes direkte til kloaknettet i området.

Note: *Tage kan med stor fordel indrettes som grønne tage (beplantede tage), idet et grønt tag kan optage store mængder nedbør og derved reducere mængden af akut afledt regn. En tilsluttet faskine vil således kunne dimensioneres væsentligt mindre.*

9.5 Solfangere eller solpaneler skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen således, at synlige fritstående konstruktioner undgås.

Note: *Jordvarmeanlæg reguleres ikke gennem lokalplanlægning, men kræver dog godkendelse fra Glostrup Kommune som miljømyndighed. Nedgravede anlæg kræver ligeledes tilladelse fra haveforeningen.*

9.6 Hustandsvindmøller må alene opsættes i form af "mikromøller", svarende til en vindmølle med et rotorareal mindre end 1,0 m<sup>2</sup>.

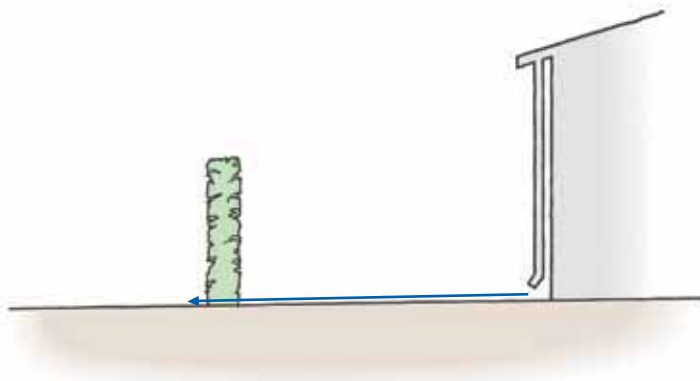
9.7 Ingen del af vindmøller monteret på bygninger må være højere end 2,0 m over tagets højeste punkt og vindmøllerne skal placeres så de virker mindst muligt skæmmende for nabobebyggelse.

9.8 Vindmøller placeret på stang eller mast, må ikke placeres med en samlet højde større end 8 m og vindmøllerne skal placeres så de virker mindst muligt skæmmende for nabobebyggelse

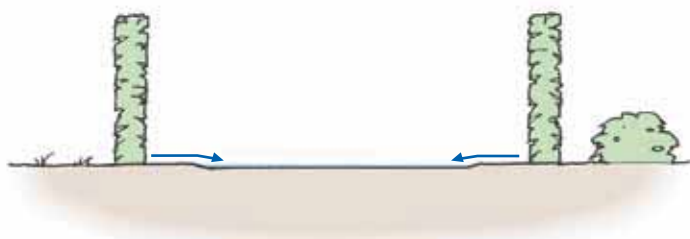
Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af vindmøller.*

# Hvordan afledes vandet?

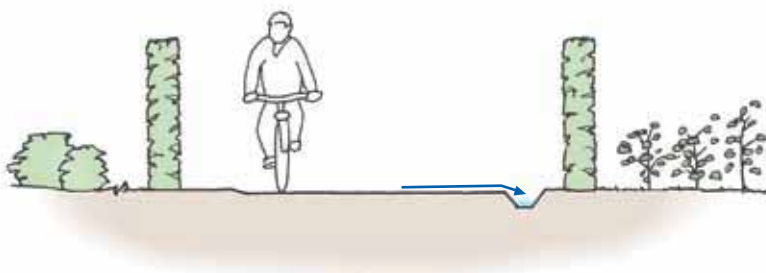
## Principsnit - afstrømning på terræn



Afledning af vandet i en rende fra kolonihavehus til nærmeste lavere-liggende vej eller sti.



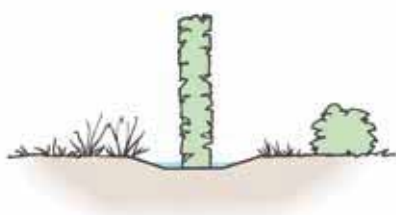
Stien er afgraved en ganske lille smule for at give mulighed for at vandet kan strømme og for at holde det inde på stien.



Der er gravet en lille grøft i siden af stien for at sikre tilstrækkeligt fald de steder, hvor stierne ikke falder konsekvent mod områdets vandløb.



Visse steder er terrænet så varierende at det vil være nødvendigt med rørlægninger på kortere strækninger for at undgå meget dybe grøfter. Det vand der samtidig måtte løbe på vejen vil kunne løbe væk når røret igen er åben grøft eller vandet igen er frit afstrømmende på vejen.



Der er nogle steder, hvor det er nødvendigt at sikre, at vandet kan passere mellem to havelodder. Her vil selve lodgrænsen kunne afgraves og hækken genplantes i bunden af en rende. Der vil ikke være behov for dybe render og terrænet vil kunne jævnes ud i en større afstand fra hækken. Vandet vil ligeledes kunne føres igennem en have som et mere gennearbejdet rekreativt vandelement.

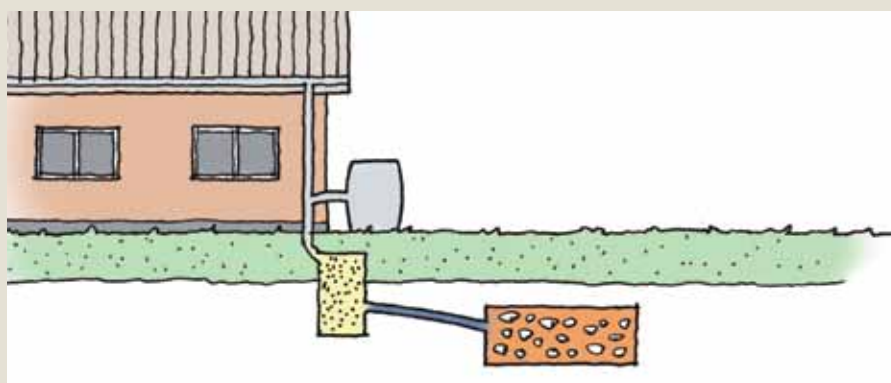
### Afledning af nedbøren

Hidtil har det været god latin at nedbør skal nedsives for at sikre grundvandsdannelsen. Imidlertid er der mange begrænsninger i forhold til nedsivning. Jorden i kolonihaveforeningerne er mange steder så leret, at den ikke kan indeholde ret meget vand og derfor hurtigt mættes, så der let står vand på terræn. For at komme af med vandet har jorden siden Arilds tid været drænet. Nogle af drænene er dog ikke effektive nok og trækker ikke vandet væk. En udbygning af det eksisterende net af dræn vil naturligvis afhjælpe dette.

Det helt store problem er tagnedløb som bliver tilsluttet kloaksystemet. Kloakkerne i kolonihaveområderne er alene dimensioneret til at aflede spildevand - beregnet ud fra det typiske forbrug i et kolonihavehus. Når tagvandet tilledes kloakken bliver kloaksystemet overbelastet og dette medfører vand i kældre i det øvrige Ejby samt i visse tilfælde overløb af spildevand til åsystemet. Det er derfor vigtigt at sikre mulighed for et enkelt og driftsikkert alternativ til de gamle dræn og de ulovlige tilslutninger til kloakken.

Terrænet i Ejby har de fleste steder et naturligt fald mod området's åer og vand der ledes ud på veje og stier vil mange steder blot kunne følge vejen og stien videre. Derfor er det fornuftigt at give mulighed for at den enkelte haveejer leder sit tagvand direkte ud på nærmeste sti/vej der måtte være lavere beliggende end haven. Da dette imidlertid ikke gælder alle stier og veje, kan det være nødvendigt at justere visse vej- og stistrækninger efterhånden som der ledes vand ud på dem. Principsnitene til venstre viser forskellige måder at håndtere vandet når det skal bevæge sig afsted langs veje og stier. Det er særligt på de smalle stier, at der kan være problemer med at finde plads til vandet.

Til højre ses en skitse der viser den ret almindelige faskine. En sådan er også en fornuftig løsning, så længe der sikres overløb til nærmeste vej og sti for det tilfælde af faskinen løber fuld.



# Hvordan er miljøforholdene?

## Agenda 21

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri.

Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Der henstilles derfor til, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

## Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har Glostrup Kommune pligt til at foretage en screening af lokalplanens konsekvenser for miljøet.

En screening består af en overvejelse af, hvorvidt lokalplanens formål vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø, og hvorvidt disse påvirkninger skal belyses gennem en miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Der er for Lokalplan EL30 gennemført en miljøscreening. Screeningen har vist, at lokalplanens anvendelsesmuligheder ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanens indhold.

## Naturbeskyttelse og § 3 områder

Inden for lokalområdet er der 2 udpeget § 3 vådområder begge placeret tæt ved Harrestrup Å. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede vådområder.

## Grundvand og grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet er i Regionplanen udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Desuden er der lige nord og vest for lokalplanområdet i nabokommunerne en række borer til almen vandforsyning med hvor der i Regionplanen var udlagt Kildepladszoner som vist på kortet. Der bør i området udvises særlig opmærksomhed på beskyttelse af grundvandet og potentielt grundvandstruende aktiviteter. Der skal således udvises varsomhed ved brug af sprøjtemidler.

## Jordforurening

Ejbyholm og Islevdal - delområde B er områdeklassificeret (omk).

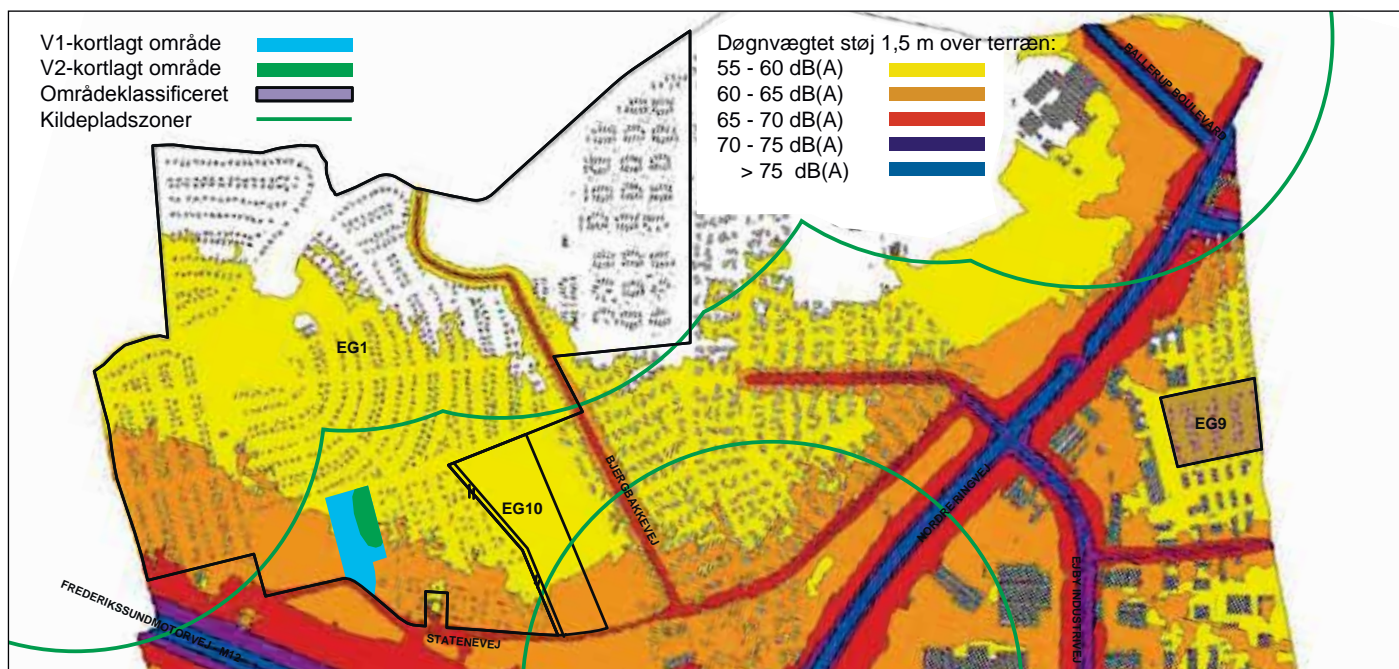
Områdeklassificering betyder, at det generelt må forventes, at den øverste jord er diffust forurenet med tungmetaller og tjærestoffer. Disse haveforeninger bør derfor være særligt opmærksomme på håndtering af deres jord. Der er udarbejdet pjecen "Tungmetalforurening i Glostrup", der beskriver retningslinjerne for håndtering af jorden. Retningslinjerne er beskrevet på Glostrup Kommunes hjemmeside under "Lettere forurenet jord".

En mindre del af område A ved Karsegartneriet er (varslet) kortlagt af Region Hovedstaden på grund af mistanke om og konstateret forurening af jorden. V1-kortlægning betyder mistanke om forurening og V2-kortlægning betyder at forurening er konstateret. I disse områder kræves særlig tilladelse af kommunen til bygge- og anlægsarbejde.

Al jordflytning fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

## Støjkortlægning

Området er belastet af trafikstøj fra M12-motorvejen. Det ses af kortet herunder, at det meste af arealet er belastet af trafikstøj højere end 55 dB(A) og at den sydligste del af området er belastet i intervallet fra 60 dB(A) til 65 dB(A).



Den vedledende støjgrænse for udendørs opholdsarealer er fastsat til 58 dB(A). Støj over dette niveau vil kunne opfattes generende.

**Gode råd om miljørigtig adfærd**  
Glostrup Kommune har udarbejdet en række foldere, der giver gode råd om miljørigtig adfærd.

Her kan du bl.a. finde gode råd om, hvordan du kan holde din have fri for kemiske sprøjtegifte, hvordan du bør håndtere PVC og imprægneret træ m.v. Folderne revideres løbende og kan fås ved henvendelse til Glostrup Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen.

I forårs- og sommermånederne griber mange haveejere til kemiske ukrudtsmidler i kampen mod ukrudtet.

Selv om brugen af de mest skadelige ukrudtsmidler er blevet forbudt, indebærer al kemisk ukrudtsbekæmpelse en risiko for både brugeren og især for grundvandsforurening. Tænk derfor på, at der er grundvand under din have, inden du vælger at bruge sprøjtegift i haven. Det skal oplyses, at sommerbyerne er kontraktligt forpligtede til ikke at anvende sprøjtemidler og pesticider på deres arealer på grund af af grundvandsinteresser.

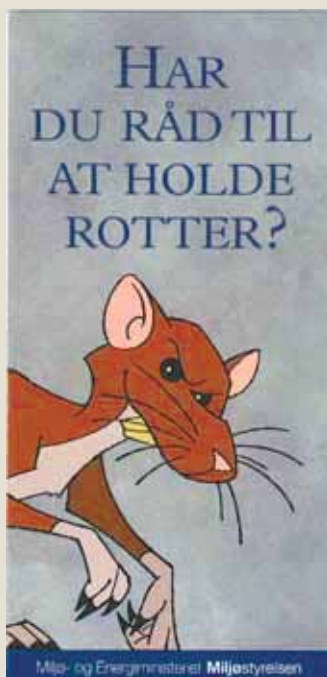
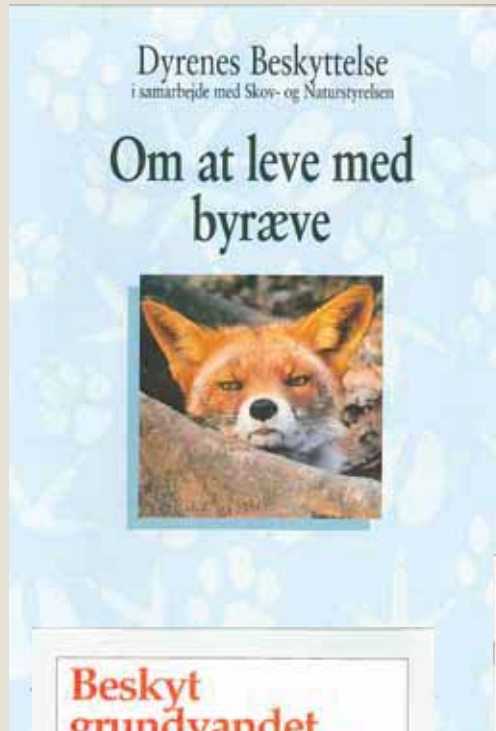
PVC og imprægneret træ indeholder miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Derfor er det vigtigt, at affald sorteres og bortskaffes korrekt, så det forurener mindst muligt.

#### Vil du vide mere?

Dansk center for byøkologi  
[www.danskyokologi.dk](http://www.danskyokologi.dk)

IMS  
[www.forbrugerkemi.dk](http://www.forbrugerkemi.dk)

[www.goenergi.dk](http://www.goenergi.dk)



# Hvilke servitutter gælder?

I det nedenstående er alle ejendomme tilhørende ejerlavet Ejby By, Glostrup med mindre andet er anført..

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. De fleste af deklARATIONERNE er gennemgået, men af de i alt 53 servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på områdets ejendomme, er der et antal som det ikke været muligt at fremskaffe da disse øjensynligt ikke længere findes i tinglysningsystemet.

## Manglende deklARATIONER

De manglende deklARATIONER drejer sig om ekspropriationsfortegnelser, forsynings- og afløbsledninger, lejekontrakter og vejret etc. Følgende deklARATIONER kan ikke skaffes:

Dok. om 10m bred vej over 16b lyst den 1. oktober 1949 på matr.nr 5c.

Ekspropriationsfortegnelse lyst 11. maj 1963 på matr.nr. 5d og 5aæ.

Dok. om vejret lyst 6. juni 1969 på matr.nr. 5d og 5aæ.

Dok. om forsynings- og afløbsledninger lyst 2. maj 1975 på matr.nr. 5d og 5aæ.

Dok. om stålgittermast lyst 23. juni 1997 på matr.nr. 11at, 11au, 11av, 11ax, 11d og 11f.

Dok. om forsynings- og afløbsledninger lyst 29. november 1911 på matr.nr. 11e.

Lejekontrakt lyst på matr. 47. Dato ukendt.

Ekspropriationsfortegnelse lyst den 12. december 1973 på matr. 47 og 51.

Dok. om forsynings- og afløbsledninger lyst 15. oktober 1982 på matr.nr. 52b, 52c, 52d og 52f.

Såfremt ejere af de nævnte ejendomme er i besiddelse af deklARATIONERNE bedes disse indsendt i kopi til Glostrup Kommune.

## Gennemgåede deklARATIONER

Af de gennemgåede deklARATIONER er nogle aktuelle og skal fortsat være

gældende mens andre er i strid med denne lokalplan eller forældede på grund af ændrede forhold.

De fortsat gældende deklARATIONER drejer sig blandt andet om ledningsanlæg, vejretter, medlemspligt og tekniske anlæg.

## DeklARATIONER, der er uforenelige med denne lokalplan.

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område, ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

Dok. om bebyggelse og benyttelse lyst den 15. juni 1949 på matr.nr 5c, 5d og 5aæ ophæves delvist, idet der påtegnes aflysning hele servitutten med undtagelse af § 3, stk. b om ildsted og §3, stk. d om fast bobæl.

Dok. om bebyggelse lyst den 5. marts 1951 på matr.nr 12i ophæves i sin helhed.

DeklARATION om bebyggelse og benyttelse lyst den 18. april 1974 på matr. nr 1c, 1f, 1ø, 1aa, 1m, 10c og 10ds "DeklARATION for Sommerbyen Ejbyvænge" ophæves delvist, idet der påtegnes aflysning af følgende punkter: 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 6.12, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 10.1 og 12.1.

DeklARATION om bebyggelse og benyttelse lyst den 8. januar 1976 på matr. nr 11at, 11au, 11av, 11ax, 11d, 11f og 47 "DeklARATION for Sommerbyen Ejby" ophæves delvist, idet der påtegnes aflysning af følgende punkter: 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 7.1, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 10.1 og 12.1.

DeklARATION om bebyggelse og benyttelse lyst den 10. februar 1976 på matr.nr 11at, 11au, 11av, 11ax, 11d, 11f og 12a "DeklARATION for Sommerbyen Ejbylund" ophæves delvist, idet der påtegnes aflysning af følgende punkter: 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.1,

3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 9.1, 9.2, 7.1, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 10.1 og 12.1.

Øvrige punkter i ovenstående deklARATIONER er ikke uforenelige med denne lokalplan eller er fortsat vigtige for foreningernes drift. Skulle nogle af de bevarede punkter være forældede kan foreningerne søge disse aflyst.

## Forældede deklARATIONER tilhørende Glostrup Kommune

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område skønnes uaktuelle dog uden direkte forbindelse til bestemmelserne i denne lokalplan. DeklARATIONERNE ophæves direkte med Glostrup Kommune som påtaleberettiget:

Dok. om latrinkuler lyst 11. august 1909 på matr.nr. 10d.

Dok. om vejret mm. lyst 17. maj 1916 på matr.nr. 11a, 11e og 13c.

Dok. om beplantningshøjde lyst 13. februar 1932 på matr.nr. 11a.

Ekspropriationsfort. lyst 2. januar 1951 på matr.nr. 11a og 12a.

Dok. om skur lyst 18. april 1994 på matr.nr. 5d og 5aæ.

## Forældede deklARATIONER med andre påtaleberettigede

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område skønnes uaktuelle dog uden direkte forbindelse til bestemmelserne i denne lokalplan. Glostrup Kommune er dog ikke påtaleberettiget og deklARATIONERNE søges ophævet med nævnte begrundelse og fuldmagt fra nævnte påtaleberettigede:

Ekspropriationsfort. lyst 14. maj 1973 på matr.nr. 1c, 1f, 1ø, 1aa, 10c, 10ds, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11d, 11f, 32a mfl., 41, 51, 52b, 52c, 52d, 52f 53a, 53b og 53c . Rødovre Kommune er påtaleberettiget.



### Hvad er en servitut?

En servitut er ”en på særligt retsgrundlag hvilende ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang eller til at kræve opretholdt en given tilstand på ejendommen”.

En servitut er altså en ret, der giver servitutindehaveren adgang til at råde over en fremmed ejendom på en måde, som vedkommende ellers ikke har ret til efter lovgivningens almindelige regler.

En servitut stiftes ved, at man som grundejer beslutter sig for eller indvilliger i at pålægge sin ejendom en servitut, og herefter tinglyser den. Servitutter er tinglyst på berørte ejendomme og angiver som oftest, hvem der har ret til at kræve dem overholdt.

Når servituten omhandler forhold, som kan fastlægges i en lokalplan, kan kommunen altid kræve den overholdt, uanset om kommunen er nævnt i servituten.

En servitut kan ikke ophæves på en ejendom uden tilladelse fra dem, der er nævnt i servituten. Nogle typer af servitutter kan dog fortrænges af nye bestemmelser i en lokalplan.

Når man køber hus, er det en god idé at undersøge, om der påhviler ejendommen servitutter.

### Hvad er forskellen på en lokalplan og en byplanvedtægt?

De to slags plandokumenter er i princippet det samme. I begyndelsen af 1970'erne indførtes ordet ”lokalplan” i Planloven og med denne ændring blev det fastlagt, at de tidligere meget tørre bestemmelser i vedtægterne skulle suppleres med illustrationer og beskrivende tekst i det omfang dette ville lette forståelsen af dokumentets indhold. En lokalplan indeholder således en redegørende tekst og en egentlig forpligtende bestemmelsesdel. Redegørelsen anvendes som tolkning i det omfang bestemmelserne ikke er entydige, eller hvis grundlaget for en afgørelse ikke er fuldstændigt beskrevet.

## 10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny havelodder må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages ibrug (bebygges) før:

- parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 4,
- hække og vejbeplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 8.
- der er etableret grøft eller tilsvarende mulighed for afledning af regn i terræn fra nye lodder i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 9.

## 11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner

Byplanvedtægt E4 af 19. maj 1971 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Byplanvedtægt E5 af 12. juni 1973 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan EL19 af 12. april 1995 ophæves i sin helhed.

Lokalplan EL20 af 14. december 1998 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan EL22 af 20. september 2005 ophæves i sin helhed.

## 12. Ophævelse af servitutter og deklarerationer

De servitutter og deklarerationer, der fremgår af redegørelsen på side 40, ophæves ef lokalplanen i medfør af Planlovens § 15, stk 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt afløst ved kvittering.

# Hvordan forpligter lokalplanen?

Når en lokalplan er endeligt vedtaget skal den bekendtgøres offentligt. Dette finder sted ved annoncering i den lokale avis. Ligeledes udsendes lokalplanen til de indsigere, der har givet bemærkninger og indsigelser til lokalplanens indhold i den offentlige høringsperiode. Den færdige lokalplan registreres ligeledes i Plansystem.dk, der er Statens samlede register for kommunalt udarbejdede planer jf. Planloven.

Tidligere blev lokalplaner tinglyst på de omfattede ejendomme, men dette er nu erstattet af den centrale registrering. At lokalplanen ikke er tinglyst, har således ingen betydning for virkningen af lokalplanen, idet dokumenter fra Plansystem.dk er pligtige i forbindelse med ejendomshandel og således skal indgå som bilag til købsaftaler.

Efter bekendtgørelse af lokalplanen er lokalplan et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af ejendomme indenfor det pågældende område.

En del ejendomme vil være indrettet eller anvendt i strid med lokalplanen. Dette har ikke umiddelbar betydning, idet lokalplanen ikke medfører handlepligt, og det derfor ikke kan

forlanges, at eksisterende lovlige forhold indrettes eller tilpasses til lokalplanens bestemmelser.

Derimod regulerer lokalplanen de fremtidige anvendelser og ændringer i lokalplanområdet, der således skal være i overensstemmelse med lokalplanen. På den måde fungerer lokalplanen som en kontrakt mellem borger og kommunalbestyrelse, sådan at borgeren kan danne sig et billede af hvad der vil kunne finde sted i området og kommunalbestyrelsen omvendt har mulighed for at regulere områdets udvikling.

Ind i mellem fremkommer gode forslag til bebyggelse og aktiviteter der ikke kan rummes indenfor en lokalplans bestemmelser. Dette skyldes, at det ved udarbejdelse af en lokalplan naturligvis ikke er muligt at forudsige alle de gode og fornuftige initiativer, der vil kunne fremme lokalplanens overordnede formål.

Derfor vil bestemmelserne i visse tilfælde faktisk være hindrende for opnåelsen af formålet med lokalplanen. Af den årsag er det muligt for en kommunalbestyrelse, at meddele dispensation fra de fastlagte bestemmelser hvis det ansøgte ikke er i modstrid med lokalplanens principper.

En lokalplans principper er defineret som:

- Hensigten, som fastlagt i formålet.
- De forskellige delområders anvendelse
- Placeringen af ny bebyggelse

Kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation fra de øvrige bestemmelser hvis det ansøgte ikke strider mod principperne.

Der kan ikke godkendes ændringer i strid med lokalplanens principper. Dette vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan og fornyet offentlig høring.

Lokalplanen fastlægger anden anvendelse af visse ejendomme eller dele af ejendomme. Den videre udvikling af disse ejendomme vil kun kunne finde sted til de nævnte nye anvendelser.

Lokalplanen fortrænger byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der udtrykkeligt er fastlagt i lokalplanen. Servitutterne skal være entydigt beskrevet således, at der ikke er tvivl om hvilke dokumenter, der menes. Servitutundersøgelsen fremgår af side 40.

### 13. Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

#### Vedtagelsespåtegning

Lokalplan EL30 er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. februar 2013.

Glostrup Kommunalbestyrelse, den 19. februar 2013.

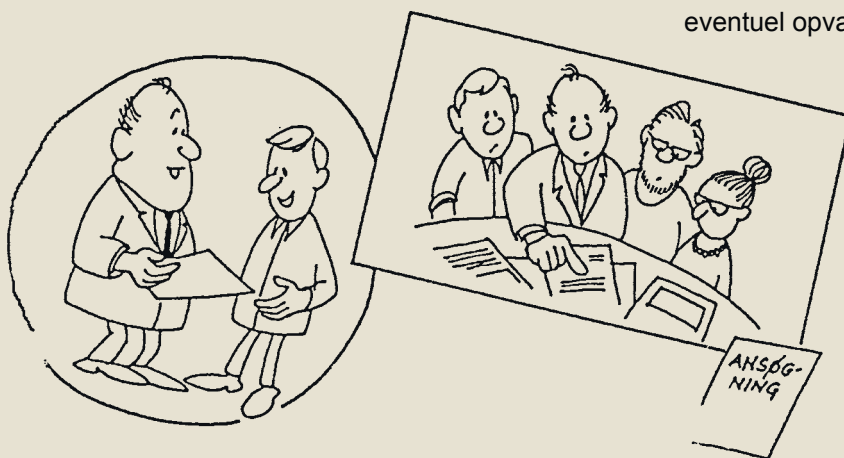
  
John Engelhardt  
Borgmester

  
Henrik Nellager  
Centerchef

# Når du skal bygge på dit kolonihavehus

**1**

Når du skal bygge om, til eller bygge et helt nyt kolonihavehus, skal du have tilladelse fra Glostrup Kommune. Derfor skal du først udarbejde et projekt, der viser hvad du har tænkt dig. Brug denne lokalplan og kontakt evt. kommunen og få råd og vejledning før projektet sættes igang. På den måde kan projektet hurtigt rettes til efter, hvad der kan forventes at blive godkendt.



**2**

For at sikre en hurtig og god sagsbehandling bør ansøgningsmaterialet omfatte:

- Tegning af eksisterende bebyggelse på loddet.
- Tegninger med beskrivelse af tagform, tag- og facadehøjder på det nye hus samt husets placering på haveloddet samt placering af vinduer, solfangeranlæg, antenner etc. Tegningerne skal være i et passende målstokforhold og målsatte.
- Opgørelse af bebyggelsens eksisterende og fremtidige arealer opdelt i kolonihavehusets areal, det overdækkede areal og det samlede areal af småhuse som skure, legehuse etc.
- Beskrivelse af hvordan afledning af regnvand samt eventuel opvarmning af huset finder sted.

**3**

Center for Miljø og Teknik behandler ansøgningen. Hvis ansøgningen omfatter nedgravede tekniske anlæg som faskiner, dræn, jordvarme etc. tages kontakt til kolonihaveforeningen med henblik på grundejers godkendelse.

**4**

Om nødvendigt indkaldes til et møde mellem de involverede parter, før der gives tilladelse



**5**

Ok!, siger kommunen. Projektet er godkendt og dit byggeri kan gå i gang. Samtidig sendes kopi af godkendelsen til din kolonihaveforening så de har kendskab til det forestående projekt.

**7**

Når alt er fundet i orden af Glostrup Kommune, er kolonihavehuset lovligt og kræver ikke godkendelse fra kolonihaveforeningen. Kolonihaveforeningen skal ved ejerskifte dog sikre, at der ikke er foretaget væsentlige ændringer af kolonihavehuset og at småhuse ikke overskrider det fastlagte areal.

Konstateres ulovlige forhold påtales dette af Glostrup Kommune med krav om at forholdene bringes i orden.

**6**

Under arbejdet vil Glostrup Kommune i samarbejde med foreningens bestyrelse føre tilsyn for at sikre, at byggeriet udføres som godkendt

