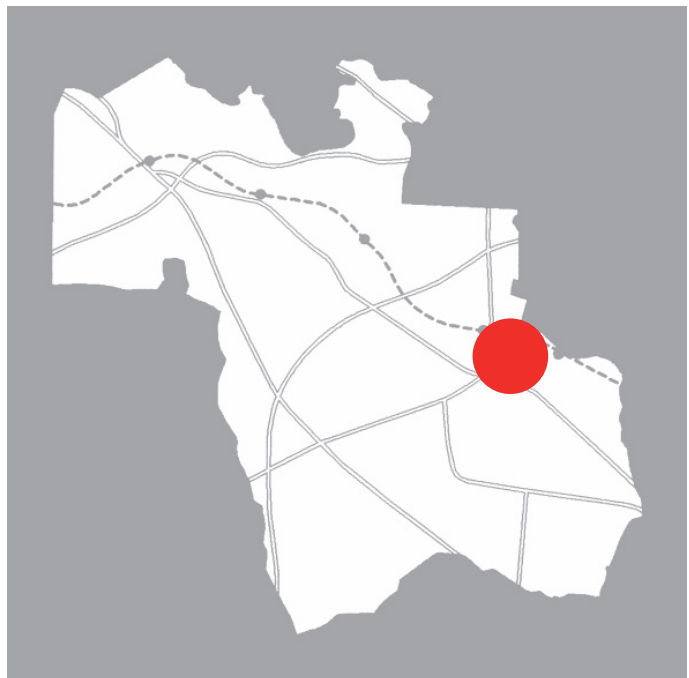


LOKALPLAN 114

Område ved Nordvad, Fremtidsvej, Kontorvej og Kildebakken
Buddinge kvarter



HVORFOR LOKALPLAN ?

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne.

Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag, og kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 114

Et område ved Nordvad, Fremtidsvej, Kontorvej og Kildebakken i Buddinge kvarter

BAGGRUND

Lokalplanområdet består af tre rækkehusbebyggelser og et antal fritliggende, individuelle parcelhuse. Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 24 fra 1959.

Baggrunden er henvendelser fra to grundejerforeninger om opførelse af byggeri, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, som giver mulighed for det ønskede.

Hensigten med lokalplanen er at skabe et tidssvarende plangrundlag for rækkehuse og andre tætte bebyggelsesformer inden for lokalplanens område. Byplanvedtægten og de tinglyste deklARATIONER er gældende, indtil de afløses af en lokalplan. En række bestemmelser vil dog, hvad det indholdsmæssige angår, blive videreført i lokalplanen.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Farum-banen, mod øst af etageboligbebyggelsen ved Solnavej, mod syd af Kildebakken og mod vest af ejendommene langs Buddingevejs østside, heriblandt politi- og retsbygningen. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.

Lokalplanområdet er fuldt udbygget, består af 134 ejendomme og er 8,6 ha. stort.

Rækkehusene er beliggende i tre separate bebyggelser.

Rækkehusene Søborg Have, Fremtidsvej 29-41 og 30-68 samt Kontorvej 37-77 og 36-58, er tegnet af arkitekt Svend Fournais og opført samlet i 1953. Bebyggelsen består af 54 huse og har fælles grundejerforening med obligatorisk medlemsskab. De er af varierende størrelse, men ensartet af udseende. Husene er for en dels vedkommende beliggende to og to i det kuperede terræn. De har rødmalede, pudsede ydermure og sadeltage dækket med bølgeeternit. Til bebyggelsen hører to garageanlæg og en fælles grønning med legeplads.

Rækkehusene på Nordvad, Nordvad 13-47 og 4-38, er tegnet af arkitekt Leif Olsen og opført i 1964-67. Bebyggelsen består af 36 huse med fælles grundejerforening. De er beliggende i fem stokke og er ens af størrelse og udseende. Husene har ydermure af hvidmalede mursten og røde teglstensdækkede sadeltage. I bebyggelsen er anlagt fælles P-pladser, og der er anlagt et større fælles opholdsareal.

Rækkehusene Æblelunden, Kildebakken 5-7 og Fremtidsvej 6-8, er opført af byggefirmaet Lind & Risør i 1991 og består af 12 andelsboliger, alle ens af størrelse og udseende. De er opført med facader i gul tegl, og sadeltagene er dækket med røde betontagsten. Halvdelen af husene er orienteret med adgang fra Kildebakken, den anden halvdel med adgang fra Fremtidsvej.

De 32 fritliggende parcelhuse i åben-lav boligområdet er overvejende opført i perioden 1930 og frem til 80'erne.

INDHOLD

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som fastholder den eksisterende anvendelse, boligformål, i området.

Lokalplanområdet er opdelt i fire områder, der er afgrænset efter anvendelse, bebyggelsesart og ensartethed. Se kortbilag nr. 1.

- Område 1 omfatter rækkehusene Søborg Have, Fremtidsvej 29-41 og 30-68 samt Kontorvej 36-58 og 37-77.
- Område 2 omfatter rækkehusene Nordvad, Nordvad 13-47 og 4-38.
- Område 3 omfatter rækkehusene Æblelunden, Kildebakken 5-7 og Fremtidsvej 6-8.
- Område 4 omfatter de fritliggende parcelhuse i åben-lav boligområdet, Kildebakken 9-35 og Fremtidsvej 9-27 og 10-28.

Der er for rækkehusbebyggelserne i område 1 og 2 tinglyst deklARATIONER, der blandt andet omhandler yderligere bebyggelse, bebyggelsens ydre fremtræden, helhedsindtryk, fælles opholdsareal, øvrige ubebyggede arealer samt beplantning. De nævnte bestemmelser ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser om disse forhold. Deklarationernes øvrige bestemmelser, som ikke er lokalplanstof, opretholdes.

Tidligere meddelte princip tilladelser ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser.



En del af lokalplanområdet med nordvad i forgrunden

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

I område 1 (Søborg Have) har grundejerforeningen udtrykt ønske om opførelse af udestuer, garager og carporte. Der resterer for bebyggelsen som helhed en vis restrummelighed i forhold til den oprindeligt opførte bebyggelse. Lokalplanen giver derfor mulighed for opførelse af udestuer, overdækkede terrasser, garager eller carporte samt småbygninger i et vist omfang. Grundstørrelserne er imidlertid meget varierende, spændende fra knap 250 m² til knap 1.000 m². Nogle grunde har således en højere bebyggelsesprocent end 35, andre en væsentlig lavere.

For at give alle lige muligheder, indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer dette.

Dels i form af byggefelter for udestuer eller overdækkede terrasser og om beliggenheden af garager/carporte. Dels i form af bestemmelser om småbygninger jf. bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse, 1998.

I områderne 2 og 3, (Nordvad og Æblelunden) er den maksimale bebyggelsesprocent på 35 fuldt udnyttet. Der gives derfor ikke tilbygningsmuligheder for rækkehusene i de to områder. Dette gælder også glasoverdækninger og småbygninger i småhusreglementets forstand. Men lokalplanen åbner for område 2's vedkommende mulighed for opførelse af et antal carporte på bebyggelsens fælles parkeringsarealer. Carportene skal i givet fald opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter. I område 3 gives der mulighed for opførelse af et drivhus pr. andelsbolig og én carport pr. bolig.

I område 4 (åben-lav boligområdet) fastsættes for den enkelte ejendom en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og et maksimalt etageantal på 1 etage og udnyttelig tagetage. Der kan opføres tilbygninger, overdækkede terrasser, garager/carporte og småbygninger efter bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse, 1998.

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering fremgår af § 5.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

For tæt-lav områderne fastsættes der med henblik på at sikre ensartetheden en generel bestemmelse om, at der til udvendige bygningssider samt tag skal anvendes materialer og farver, som efter Byrådets skøn virker harmonisk i den helhed, de indgår i.

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fremgår af § 6.

UDARBEJDELSE AF RETNINGSLINIER

Såfremt tilbygningsmulighederne i område 1 ønskes udnyttet, skal der på grundejerforeningens initiativ udarbejdes et sæt retningslinier for udførelse og udseende, som Byrådet kan godkende. Tilsvarende skal der udarbejdes et sæt retningslinier for den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden i område 2 og 3.

TRAFIK

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fremtidsvej, Kontorvej og Kildebakken. Alle veje inden for lokalplanområdet er i kommunens vejtrafikstruktur klassificeret som lokalveje. Kildebakken er en hastighedsdæmpet, sekundær trafikvej.

Det nuværende trafiksystem i lokalplanområdet og i de nærmest omgivende områder forventes opretholdt uændret.

De enkelte lokalveje vil kunne trafiksaneres på beboernes eget initiativ og egen finansiering. Oplysninger herom findes i kommunens vejledning "Trafiksanering på beboerinitiativ - fartdæmpning af lokalveje".

BEVARING AF BEPLANTNING

Lokalplanen har en bestemmelse, der tilsigter, at det grønne præg langs vejene bibeholdes i form af grønne forhaver og tilbageholdenhed ved træfældning.

AFLEDNING AF REGNVAND

Igennem en længere periode har et stadigt stigende vandforbrug og afledning af regnvand til kloaksystemet betydet, at grundvandsressourcerne er blevet væsentligt reducerede.

I Miljøplan 1996-2000 prioriteres en forbedring af grundvandsdannelsen ved at be-

grænse befæstede arealer og ved at etablere nedsivningsanlæg, hvor dette er muligt.

Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at regnvand så vidt muligt skal afledes til faskiner og lignende med henblik på at tilføre grundvandet øgede vandmængder, og dermed medvirke til at stabilisere dette. Nedsivning af regnvand fra vej- og parkeringsarealer kræver tilladelse fra amtet.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 13.B.9. Der gælder følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Betegnelse	Anvendelse	Maks. B%	Maks. antal etager	Min. grundstør.
Fremtidsvej	Åben-lav boliger	25	1 ½	800 m ²

Af kommuneplanens generelle rammer fremgår, at rækkehusbebyggelser, som er opført efter tidligere planbestemmelser, kan opretholdes med en maksimal bebyggelsesprocent på 35.

Lokalplanen respekterer kommuneplanens rammebestemmelser.

BYPLANVEDTÆGT OG DEKLARATIONER

Byplan nr. 24, tinglyst 14.5.1959, ophæves inden for lokalplanens område.

- Område 1

Deklarationen, tinglyst 28.8.1953, ophæves, hvad angår yderligere bebyggelse, helhedsindtryk, vedligeholdelse, bygningsinspektørens skøn, træer, hegning, fællesarealer. De nævnte bestemmelser aflyses og erstattes af lokalplanen.

- Område 2

Deklarationen, tinglyst 9.12.1964, ophæves, hvad angår pkt. 2 forandringer, pkt. 3 god stand, pkt. 4 bygningsinspektørens skøn, pkt. 5 yderligere bebyggelse, pkt. 6 tagnedløb, pkt. 7 adgangssti, pkt. 8 træer. De nævnte bestemmelser aflyses og erstattes af lokalplanen.

Deklarationen, tinglyst 24.8.1966, ophæves, hvad angår bestemmelserne om struktur, materialer og farver, vedligeholdelse, bil- og cykelparkering, forhaverne, hegning. De nævnte bestemmelser aflyses og erstattes af lokalplanen.

VARMEPLAN

Området er forsynet med naturgas, jf. varmedelplanen fra 1983.

TOGTRAFIKSTØJ

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1985, "Støj og vibrationer fra jernbaner", fremgår, at mindsteafstanden fra nærmeste spormidte til facaden på ny støjfølsom bebyggelse er 25 meter. Da lokalplanen ikke muliggør ny støjfølsom bebyggelse med en sådan beliggenhed, indeholder lokalplanen ingen bestemmelse om støj- og vibrationsforhold.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

I Kommuneatlas Gladsaxe er der foretaget en vurdering af, hvilke bygninger opført før 1940, der er bevaringsværdige. Halvdelen af de godt 30 fritliggende parcelhuse (område 4) er i Kommuneatlas Gladsaxe givet middel bevaringsværdi. Af disse 16 huse har 4 huse fået en så høj karakter (bevaringsværdi 4), at der i lokalplanen er fastsat en bevaringsbestemmelse. Det gælder husene på Kildebakken 13, 25, 27 og 31. Bygningerne er markeret på kortbilag nr. 2. Bestemmelsen er formuleret som et forbud mod nedrivning og bygningsændringer uden Byrådets tilladelse.

En tilladelse er en dispensation, som kan kræve forudgående naboorientering jf. planlovens § 20. Som eksempel på ombygninger og ændringer kan nævnes udskiftning eller ændring af tagmaterialer og skorstenspiber, af ydervægges materialer og farver samt ændring af vinduer og udvendige døre.

Et afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning kan eventuelt indebære, at kommunen må overtage ejendommen jf. planlovens § 49.

FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE

Forslaget til lokalplan blev vedtaget af Byrådet den 25.08.1999 og var fremlagt til offentlig debat i perioden 07.09. - 02.11.1999.

Fremlæggelsen gav anledning til 11 tilkendegivelser.

Lokalplanforslagets bestemmelse om anvendelse af glas som tagmateriale ved opførelse af udestuer og overdækkede terrasser blev fastholdt ved den endelige vedtagelse. Grundejerforeningen havde ønsket, at også andre materialer skulle kunne anvendes.

Hovedparten af de øvrige indsigelser og forslag blev imødekommet.

Byrådet vedtog 08.03.2000 lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 13.

LOKALPLAN NR. 114

Et område ved Nordvad, Fremtidsvej, Kontorvej og Kildebakken i Buddinge kvarter

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28.6.1999) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Denne lokalplan har til formål:

- at sikre området som attraktivt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre tæt-lav bebyggelsernes helhedspræg,
- at fastlægge bestemmelser for udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, drivhuse samt garager/carporte i område 1, 2 og 3,
- at sikre tæt-lav bebyggelsernes friarealer til leg og ophold samt fastholde områdets grønne karakter,
- at sikre bevaringsværdig bebyggelse,
- at ophæve og erstatte utidssvarende bestemmelser i byplanvedtægten,
- at ophæve og erstatte utidssvarende dele af deklARATIONER, og
- at ophæve tidligere meddelte principstilladelser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

2.2

Lokalplanområdet er underdelt i fire områder, som omfatter følgende matr. nr., alle af Buddinge:

Område 1

17 a, 17 h, 17 i, 17 k, 17 l, 17 m, 17 n, 17 o, 17 p, 17 q, 17 r, 17 s, 17 t, 17 u, 17 v, 17 x, 17 y, 17 z, 17 æ, 17 ø,
17 aa, 17 ab, 17 ac, 17 ad, 17 ae, 17 af, 17 ag, 17 ah, 17 ai, 17 ak, 17 al, 17 am, 17 an, 17 ao, 17 ap, 17 aq, 17 ar, 17 as, 17 at, 17 au, 17 av, 17 ax, 17 ay, 17 az, 17 aæ, 17 aø, 17 ba, 17 bb, 17 bc, 17 bd, 17 be, 17 bf, 17 bg, 17 bh, 17 bi, 17 bn, 17 bm.

Område 2

16 lq, 16 lr, 16 ls, 16 lt, 16 lu, 16 lv, 16 lx, 16 ly, 16 lz, 16 læ, 16 lø,
16 ma, 16 mb, 16 mc, 16 md, 16 me, 16 mf, 16 mg, 16 mh, 16 mi, 16 mk, 16 ml,
16 mm, 16 mn, 16 mo, 16 mp, 16 mq, 16 mr, 16 ms, 16 mt, 16 mu, 16 mv, 16 mx,
16 my, 16 mz, 16 mæ, 16 mø.

Område 3

16 as.

Område 4

16 ø,

16 aa, 16 ab, 16 ac, 16 ad, 16 ae, 16 af, 16 ag, 16 ah, 16 ai, 16 ak, 16 al, 16 am, 16 an,

16 ao, 16 ap, 16 aq, 16 ar, 16 ax, 16 ay, 16 az, 16 aæ, 16 aø,

16 ba, 16 bb, 16 bc,

16 dv, 16 dx,

18 bn,

28 d, 28 e, 28 h, 28 i, 28 k.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Område 1, 2 og 3 (Søborg Have, Nordvad, Æblelunden)

Områderne må kun anvendes til boligformål, tæt-lav boliger.

3.1.1

Område 1 og 2 (Søborg Have, Nordvad)

Der må kun opføres én bolig pr. parcel. Inden for det enkelte område må kun opføres helt eller delvis sammenbyggede beboelsesbygninger til helårsbeboelse.

3.1.2

Inden for områderne kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for området beboere.

3.2

Område 4 (åben-lav bebyggelse)

Området må kun anvendes til boligformål, åben-lav boliger.

3.2.1

På den enkelte parcel må kun opføres én fritliggende beboelsesbygning og indrettes én bolig til helårsbeboelse.

Med Byrådets særlige godkendelse vil det dog være muligt at etablere bofællesskaber f.eks indrettet for ældre eller handicappede.

3.2.2

Inden for området kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for området beboere.

3.3

Erhverv i boligområderne.

3.3.1

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der i beboelsesbygninger drives erhvervsvirksomhed under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden kun optager et bruttoetageareal på højst 25 % af boligens etageareal,

- at virksomheden ikke i væsentligt omfang opsøges af publikum og ikke ved støj, trafik og lignende er til gene for de omkringboende,
- at virksomheden efter Byrådets skøn kan drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ej heller ved skiltning, oplag eller lignende. Endvidere at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

3.3.2

Byrådet kan uden udgift for kommunen med 3 måneders varsel tilbagekalde en tilladelse efter § 3.3.1, hvis det viser sig, at anvendelsen ved til- eller frakørsel, ved parkering på ejendommen eller vejen, ved ændring af ejendommens udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn giver større gener end forudsat ved tilladelsen.

§ 4 Udstykninger

4.1

Område 1 og 3, tæt-lav bebyggelse (Søborg Have, Æblelunden)

I disse områder må der ikke foretages yderligere udstykning.

4.2

Område 2, tæt-lav bebyggelse (Nordvad)

Der kan med Byrådets særlige tilladelse gennemføres de udstykninger, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

4.3

Område 4, åben-lav bebyggelse

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Område 1 (Søborg Have)

5.1.1

Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

5.1.2

Ved genopførelse efter brand eller lignende skal ny bebyggelse på den enkelte ejendom placeres som den oprindelige bebyggelse.

5.1.3

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.

5.1.4

Udestuer eller overdækkede terrasser må kun opføres inden for de rumlige byggefelter, der er vist på kortbilag nr. 3.

5.1.5

De på kortbilag nr. 3 angivne byggefelter for type B-huse er alternative for hver enkelt hus.

5.1.6

Garager og carporte må opføres nærmere vejskel end 5 meter og med en beliggenhed med én langside i naboskel.

5.1.7

Garager, carporte, udhuse og drivhuse må opføres efter bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse, 1998.

5.1.8

Der kan efter fælles retningslinier etableres overdækning ved indgangsdør.

5.2

Område 2 (Nordvad)

5.2.1

Bebyggelse skal opføres i 1 etage og udnyttelig tagetage.

5.2.2

Ved genopførelse efter brand eller lignende skal ny bebyggelse på den enkelte ejendom placeres som den oprindelige bebyggelse.

5.2.3

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.

5.2.4

Yderligere bebyggelse må ikke finde sted, med undtagelse af de i § 5.2.5 nævnte carporte.

5.2.5

Carporte må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag nr. 2.

5.3

Område 3 (Æblelunden)

5.3.1

Bebyggelse skal opføres i 1 etage og udnyttelig tagetage.

5.3.2

Ved genopførelse efter brand eller lignende skal ny bebyggelse på den enkelte ejendom placeres som den oprindelige bebyggelse.

5.3.3

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.

5.3.4

Yderligere bebyggelse må ikke finde sted, med undtagelse af det i § 5.3.5 og 5.3.6 nævnte.

5.3.5

Ét drivhus på maksimalt 10 m² må opføres efter bestemmelserne i småhusreglementet.

5.3.6

Carporte må opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag nr. 2. Der må opføres én carport pr. bolig.

5.4

Område 4 (åben-lav boligområdet)

5.4.1

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage og udnyttelig tagetage.

5.4.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

5.4.3

Udestuer, garager, carporte, udhuse, skure og drivhuse må opføres efter bestemmelserne i småhusreglementet.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Område 1, 2 og 3 (Søborg Have, Nordvad og Æblelunden)

6.1

Bebyggelserne skal hver især opføres efter retningslinier, som skal godkendes af Byrådet.

6.2

Til udvendige bygnings sider samt tag skal der anvendes materialer og farver, som efter Byrådets skøn virker harmonisk i den helhed, de indgår i.

6.3

De enkelte tæt-lav områders ensartethed og arkitektoniske fremtræden skal bevares i forbindelse med bygningsvedligeholdelse. På ejendommene må der ikke finde sådanne forandringer sted, at helhedsindtrykket ændres.

Der må ikke uden Byrådets godkendelse i væsentlig grad ændres på materialer og farver eller udformning af facader, tage, vinduer og døre. Dette gælder også udskiftning af udtjente bygningsdele, som indgår i husenes facader og tag.

6.4

Glasudestuer, overdækkede terrasser og markiser

Glasudestuer skal opføres i en let konstruktion, dog skal væg mod nabo udføres som ydervæg. Facader skal udføres i klart glas, tage skal udføres i klart glas eller af klare, plane plastplader. Markiser skal være oprullelige og i en farve, der harmonerer med bebyggelsens farve.

6.5

Carporte

Carporte skal udføres i materialer og farver, som efter Byrådets skøn virker harmonisk i den helhed, de indgår i.

6.6

Småhuse

Småhuse skal, hvor disse tillades opført, udføres med træbeklædning og i en farve, som harmonerer med den oprindelige bebyggelse.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE

Område 4

De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bygninger på ejendommene Kildebakken 13, 25, 27 og 31, matr. nr. 16 az, 28 d, 28 e og 28 i, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

§ 8 BYGGELINIER, PARKERING OG VEJE

8.1

Langs vejene i lokalplanområdet fastlægges en byggelinie på 5 meter fra vejskel.

8.2

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, jf. dog § 5.1.5 og 5.2.5.

8.3

Parkering inden for område 2 må udelukkende finde sted i de på kortbilag nr. 2 angivne arealer.

8.4

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af lastbiler, busser og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).

8.5

Boligveje kan ombygges til stilleveje eller lege- og opholdsveje efter færdselslovens bestemmelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG BEPLANTNING

9.1

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til parkering eller som tilkørselsareal, skal anlægges og vedligeholdes som have, således at de til enhver tid fremtræder i en ordentlig tilstand.

Oplag på grunden af materialer og genstande, som efter Byrådets skøn virker skæmmende, må ikke finde sted. Til materialer og genstande hører større lystbåde, uindregistrerede biler og campingvogne samt affald og lignende.

9.2

For ubebyggede arealer, som efter Byrådets skøn henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan Byrådet stille krav om foranstaltninger, der bringer den uønskede situation til ophør.

9.3

Der må ikke på ejendommene i område 1, 2 og 3 findes træer eller anden beplantning, hvis skyggevirkning er til større gene for naboerne end en 180 cm høj hæk i skel.

9.4

I område 1, 2 og 3 skal hegning i skel bestå af levende hegn eller beplantet naturhegn.

9.5

Boligvejenes grønne karakter skal sikres med grønne forhaver og med tilbageholdenhed ved træfældning.

9.6

De eksisterende fælles friarealer til ophold og leg i område 1, 2 og 3 skal bibeholdes.

9.7

I åben-lav området (område 4) skal regnvand så vidt muligt afledes til faskiner o.l., som sikrer, at vandet siver ned til grundvandet. Afledningen kræver Byrådets tilladelse.

9.8

De i område 1 på matr. nr. 17 a Buddinge eksisterende piletræer skal bevares.

§ 10 ANTENNER OG SKILTNING

10.1

Der må opsættes parabolantener på terræn i have eller på facade i indtil 1,8 meters højde over terræn under forudsætning af, at parabolantennen ikke er til synsmæssig gene for de omboende. Andre placeringer af sådanne antenner kræver Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Småhusreglementets bestemmelser for antenner er gældende i øvrigt.

10.2

Skiltning i forbindelse med erhvervsudøvelse skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, DEKLARATIONER OG PRINCIP TILLADELSE

11.1

Partiel byplan nr. 24 aflyses, hvad angår de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

11.2

Område 1 (Søborg Have)

I deklARATION, tinglyst 28.08.1953, gældende for ejendommene Fremtidsvej 29-41 og 30-68 samt Kontorvej 37-79 og 36-58, matr. nr. 17 a, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, x, y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, ax, ay, az, aæ, aø, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bn, bm, alle af Buddinge, ophæves følgende afsnit:

“Yderligere bebyggelse af ejendommene må ikke finde sted.

Der må ikke på ejendommene finde sådanne forandringer sted, at helhedsindtrykket ændres. Der må f.eks. ikke af ejere af de enkelte huse opføres karnapper, kviste eller andet, der ændrer husets profil, ligesom facaderne på bygningerne skal bibeholdes ensartet, hvilket også gælder maling af døre, vinduer og udvendigt træværk.

Ændringer af bygningernes udseende kan kun tillades af bygningsinspektøren, når bygningscensurens godkendelse til sådanne ændringer foreligger.”

“Der må ikke på ejendommen findes træer, hvis skyggevirkning er til større gene for naboen mod nord, end en 170 cm høj hæk, og der må ikke opsættes skæmmende hegn, plankeværk, antennemaster eller foretages andre foranstaltninger, der strider imod kvarterets opretholdelse som rent villakvarter.”

11.3

Område 2 (Nordvad)

I deklARATION, tinglyst 09.12.1964, gældende for ejendommene Nordvad 13-47 og 4-38, matr. nr. 16 lr, ls, lt, lu, lv, lx, ly, lz, læ, lø, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mx, my, mz, mæ, mø, alle af Buddinge, ophæves følgende afsnit:

“2. Der må ikke på ejendommene finde sådanne forandringer sted, at helhedsindtrykket ændres. Der må f.eks. ikke af ejeren af det enkelte hus opføres karnapper, kviste eller andet, der ændrer husets profil, ligesom facaderne på bygningerne skal bibeholdes ensartet, hvilket også gælder maling af døre, vinduer og udvendigt træværk.

3. Ejere af den enkelte ejendom skal være forpligtet til at holde ydermure og tag i god stand, derunder ved maling af alt træværk samt til at holde de ubebyggede arealer som velholdte haver.

4. I tvivlstilfælde er bygningsinspektørens skøn herom endeligt afgørende.

5. Yderligere bebyggelse af ejendommene må ikke finde sted.

6. Hvor tagnedløb er fælles for flere ejendomme, påhviler pligten til at rense nedløbet ejeren af det umiddelbart vest for nedløbsrøret værende hus.

7. Den til baghaverne udlagte adgangssti og de til parkering udlagte fællesarealer, der anlægges inden bygningsattest udstedes, skal være fælles for samtlige interesserede

ejendomme. Ejerne skal i fællesskab vedligeholde de nævnte fællesarealer, således at udgifter til vedligeholdelse fordeles med lige store beløb på samtlige ejendomme. Hæk og hegn mod sti vedligeholdes (klippes) af ejeren i den udstrækning hans grund har grænse til stien.

8. Der må ikke på den enkelte ejendom findes træer, hvis skyggevirkning er til større gene for naboen end en 170 cm høj hæk, og der må ikke opsættes skæmmende plankeværk eller foretages andre foranstaltninger, der strider mod kvarterets opretholdelse som rent villakvarter."

11.4

I deklaration, tinglyst 24.08.1966, gældende for ejendommene Nordvad 13-47 og 4-38, matr. nr. 16 lr, ls, lt, lu, lv, lx, ly, lz, læ, lø, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mx, my, mz, mæ, mø, alle af Buddinge, ophæves følgende afsnit:

"1. På facaderne til de på ovennævnte matrikelnumre opførte rækkehuse må der ikke foretages ændringer i struktur, materialer og farver i forhold til det oprindelige ved opførelsen.

2. Vedligeholdelse af ydermure og udvendigt træværk skal ske samtidigt for alle rækkehusenes vedkommende. For træværk skal vedligeholdelsesarbejde foretages én gang årligt og for facader og gavle hvert 5. år.

3. Al parkering skal ske på parkeringsarealerne, der er anlagt i forbindelse med opførelse af ejendommene.

På vejarealerne mellem rækkehusene må der kun holdes for af- og pålæsning. Cykler må kun henstilles i de på hver grund anbragte cyklefliser og aldrig opad husenes facader eller træværk.

Forhaverne, der anlægges af sælgeren, "Aktieselskabet af 17. april 1964", må ikke ændres.

4. Omkring de enkelte rækkehuses baghaver skal der stedsse være hække. Indtil hækken er tætte og høje nok til at yde afskærmning mellem de enkelte haver samt mellem enderækkehusene og skellene til fællesarealerne, kan der dels opsættes midlertidige hegn, der højst må være 110 cm højt og af typen stormasket dyrehegn, dels mellem terrasserne i en længde af højst 150 cm og i en højde af højst 165 cm opsættes midlertidige læskærme af typen "Sorø Dyrehavehegn" (Typebetegnelse Hegn nr. 3), der skal bibeholdes som leveret af producenten "Sorø Stakitfabrik".

11.5

Tidligere meddelte principitilladelser ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

§ 12 VILKÅR FOR IBRUGTAGEN

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Byrådets anvisning.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en "handlepligt" i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

13.2

Byrådet kan meddele dispensationer til mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 25. august 1999.

Ole Andersen

/

Marius Ibsen

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 12. april 2000.

Ole Andersen



/

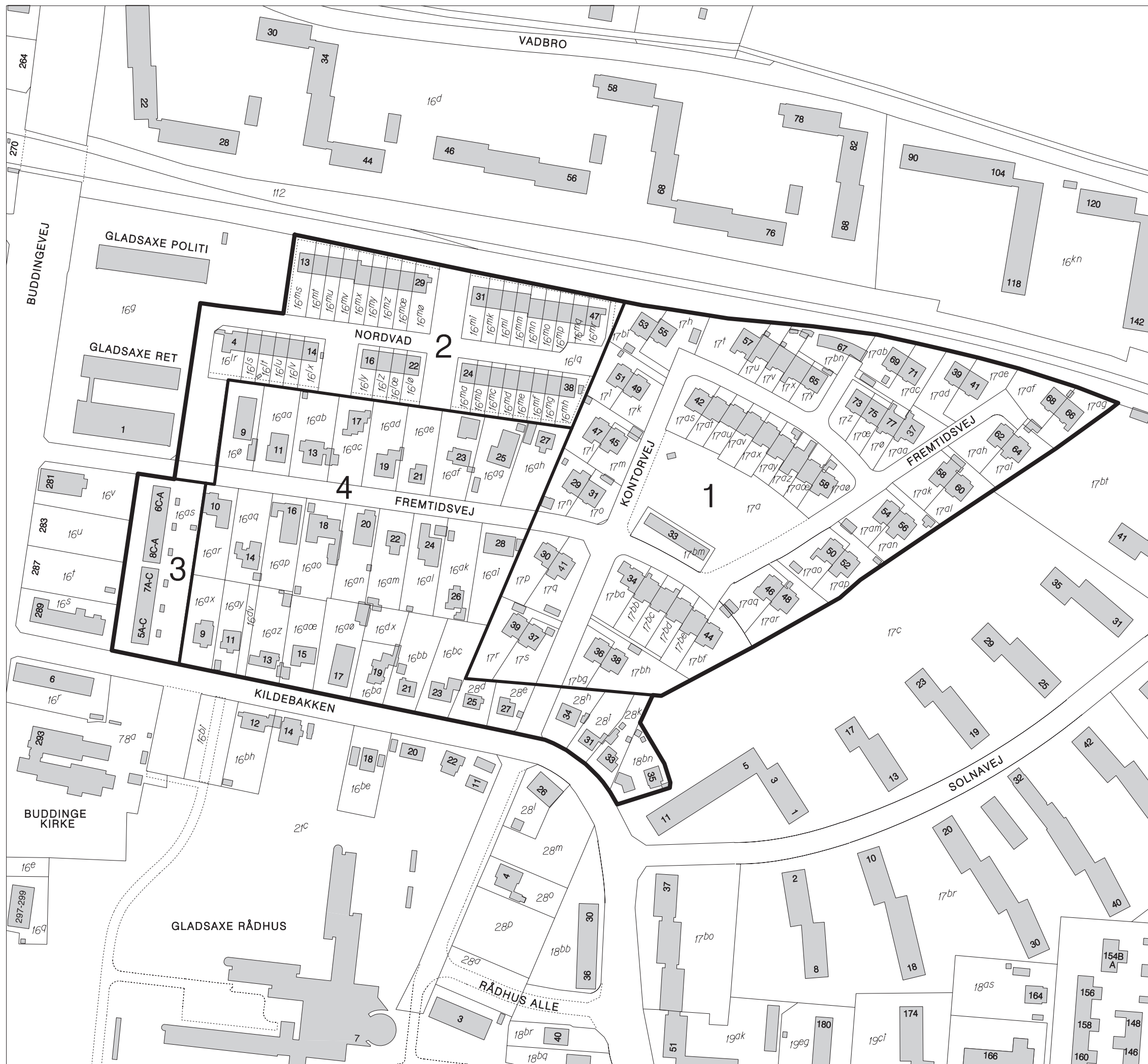
Marius Ibsen

Indført i dagbogen 7542
Gladsaxe Civilret, den 26. april 2000
Lyst
H. Bach

Lokalplan 114

Kortbilag 1




-  Områdeafgrænsning
-  Område



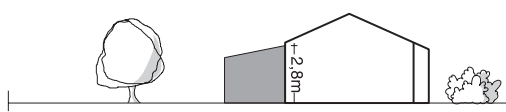
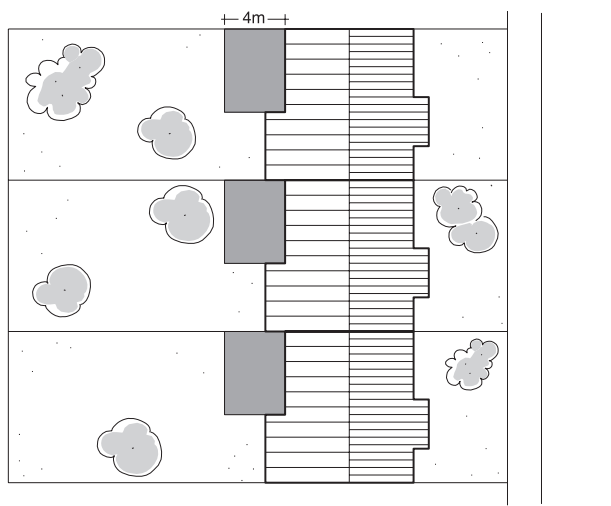
Lokalplan 114

Kortbilag 2



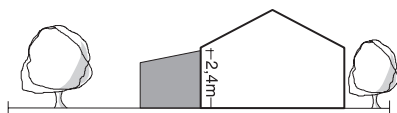
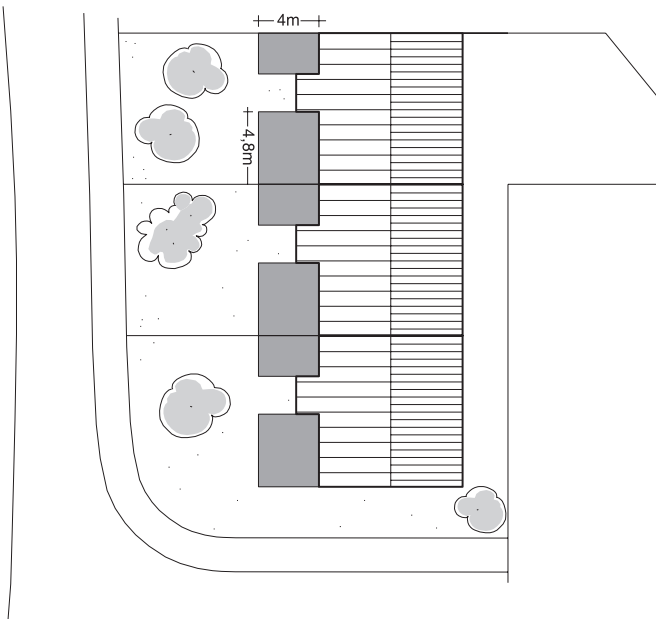
-  Byggefelt for carporte
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Parkering

Hustype A



Størstehøjden på udestue måles fra stuegulv. Taghældning: 20 cm pr. m.

Hustype B



Størstehøjden på udestue måles fra stuegulv. Taghældning: 20 cm pr. m.