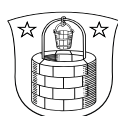




Lokalplan 403

For Lillegården

Den Grønne Kile



BRØNDBY KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

December 2012

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere langsigtede kommuneplan. Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Lokalbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i retningslinier, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

BRØNDBY KOMMUNE

Teknisk Forvaltning
Planchef Pia Nielsen
Park Allé 160
2605 Brøndby
Telefon: 4328 2828
e-mail: teknik@brondby.dk

Åbningstider

Mandag-onsdag.....kl. 9.00-13.00
Torsdagkl. 13.00-17.30
Fredagkl. 9.00-12.00

Telefontider

Mandag-onsdag.....kl. 9.00-14.30
Torsdagkl. 9.00-17.30
Fredagkl. 9.00-12.00

LOKALPLAN 403

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	s. 5
Lokalplanområdet	s. 6
Historisk udvikling	s. 7
Eksisterende forhold	s. 9
Lokalplanens indhold	s. 10
Forhold til anden planlægning og lovgivning	s. 12

RETSVIRKNINGER

Permanente retsvirkninger	s. 17
---------------------------	-------

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	s. 19
§ 2	Lokalplanens område	s. 19
§ 3	Områdets anvendelse	s. 19
§ 4	Udstykning	s. 19
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	s. 19
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	s. 19
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	s. 20
§ 8	Ubebyggede arealer	s. 20
§ 9	Ophævelse af lokalplan nr. 401B	s. 20
§ 11	Vedtagelsespåtegning	s. 21

Kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009 - 2021

BILAG

Bilag 1	Lokalplanens område
Bilag 2	Lokalplanens delområder
Bilag 3	Byggelinjer og infrastruktur

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af Lokalplan 403 er et ønske fra haveforeningen Lillegården om, at der i en lokalplan fastsættes retningslinier for anvendelse og bebyggelse.

Teknisk Forvaltning har været i dialog med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, som bl.a. er kommet med et oplæg til nye lokalplanbestemmelser. Derudover har afdelingsbestyrelsen lavet en undersøgelse af den aktuelle størrelse på kolonihavehuse, redskabsskure, overdækkede terrasser mv. Brøndby Kommune har anvendt resultaterne af denne undersøgelse som input til fastlæggelse af niveauet for udnyttelsesgraden på de enkelte havelodder.

Lokalplanen har til formål;

- at de af planen omfattede områder anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver
- at åbne mulighed for en større udnyttelsesgrad på de enkelte kolonihavegrunde samtidig med at kolonihaveområdet særlige karakter fastholdes.

Formålet med lokalplanen er at sikre overensstemmelse mellem lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og de faktiske forhold. Dermed imødekommer lokalplanen i højere grad de ønsker og behov, som kolonihaveejere har i dag. Samtidigt er det essentielt, at lokalplanen medvirker til at fastholde kolonihaveområdets særlige karakter. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Det er endvidere lokalplanens sigte at skabe det planmæssige og juridiske grundlag for at administrere kolonihaverne og tilhørende fælles friarealer hensigtsmæssigt. Lokalplanen indeholder retningslinjer for anvendelse og udformning af områdets udearealer. Desuden bliver retningslinjer for bebyggelsen præciseret og udvidet.

Lokalplanens afgrænsning fremgår af bilag 1.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Den Grønne Kile. Den Grønne Kile er betegnelsen for området mellem Roskilde fingeren og Køge Bugt fingeren i Egnspanen fra 1947. Området er i Kommuneplan 2009 udlagt som et regionalt friluftsområde. Den Grønne Kile benyttes til rekreative og jordbrugsmæssige formål, kolonihaver, nyttehaver, skovplantninger, landbrug, golfbane, fodboldbaner og tekniske anlæg. Den Grønne Kile er, og skal fortsat være, et tilgængeligt og attraktivt friluft- og naturområde for såvel borgerne i Brøndby Kommune som i hele regionen.

Lokalplanområdets beliggenhed fremgår af kortet nedenfor. Lokalplanområdet omfatter haveforeningen Lillegården, der består af 65 kolonihavelodder.



Egnsplanen, også kaldt Fingerplanen, er en plan for Københavns udvikling, der blev lavet i 1947. I stedet for en byudvikling i alle retninger ville man med planen sørge for, at byen voksede ud i "fingre" med grønne områder mellem.

Luftfoto af Brøndby Kommune. Lokalplanområdet er beliggende midt i kommunen i Den Grønne Kile.

Historisk udvikling

Lokalplanområdet var oprindeligt landbrugsjord og ubebygget bortset fra en lille gård. Kolonihaveforeningen Lillegården opstod i midten af 1960'erne, da den gamle gård Lillegården blev udstykket til koloni- og nyttehaver. Det var ejeren af jorden, Knud Olsen, der selv solgte havelodder til de fremmødte.

Der blev i alt udstykket 109 kolonihaver og mindst lige så mange nyttehaver. Små kolonihavehuse skød op på den tidligere landbrugsjord og resultatet blev et kolonihaveområde i landlige omgivelser.

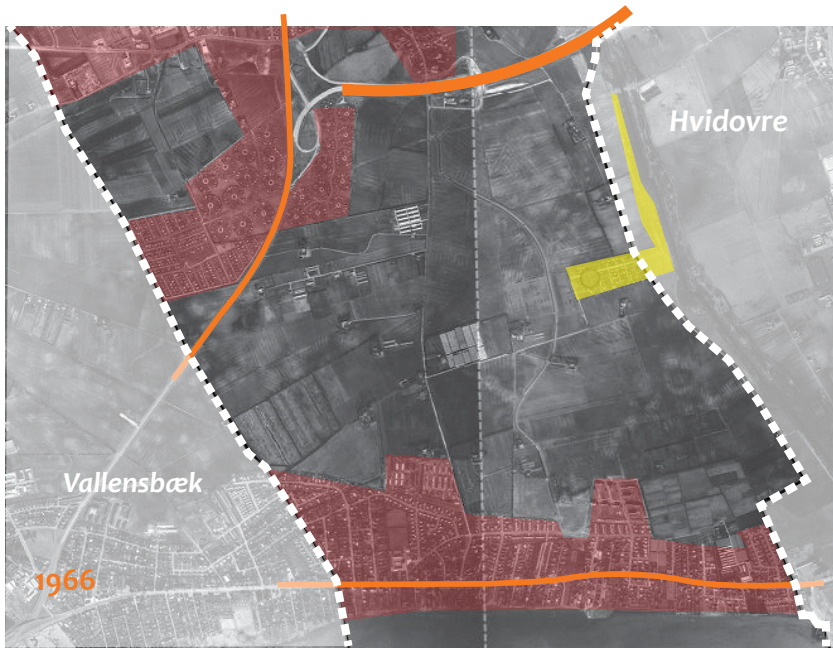


Frem til 1970'erne voksede haveforeningen Lillegården sig større og strakte sig over et areal på ca. 12 ha, som både lå i Brøndby Kommune og Hvidovre Kommune. Den del, der lå i Hvidovre Kommune havde en placering langs Vestvolden.



I 1977 blev Motorring 3 og Køge Bugt Motorvejen anlagt og haveforeningen blev 49 kolonihaver og adskillige nyttehaver fattigere. Som erstatning for de eksproprierede havelodder blev der tilbudt arealer i Brøndbyernes Haveby. Haveforeningen Lillegårdens areal blev således formindsket til ca. 4 ha., hvilket også er haveforeningens nuværende udstrækning.

Haveforeningen Lillegården har således været igennem en udvikling fra at være et stort kolonihaveområde i landlige omgivelser til at være et mindre i en moderne forstad omgivet af infrastrukturelle forbindelser.



Luftfotos, 1966 og 2010

- Sammenhængende bebyggelse
- Haveforeningen Lillegården
- Større veje og motorveje

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af én matrikel, der er delt op i 65 kolonihavelodder. H/F Lillegården lejer jorden af en privat ejer i modsætning til de fleste kolonihaveforeninger, som lejer jord fra kommuner eller staten.

Da haveforeningen Lillegården, sammen med flere andre haveforeninger i Den Grønne Kile, blev oprettet i midten af 1960'erne blev der udarbejdet en deklaration til styring af anvendelse og bebyggelse på havelodderne. Deklarationen er gældende, indtil den endelige vedtagelse af lokalplan 403.

Jf. deklarationen må der på hver havelod opføres et indtil 40 m² stort sommerhus af træ eller anden let konstruktion samt et indtil 3 m² stort fritliggende redskabsskur. Bygningernes højde må ikke overstige 4 meter. Bygningernes afstand til haveloddens skel skal være mindst 4 meter. Redskabsskure, hvis højde ikke er over 2,20 meter, tillades opført i skel, når skurets afstand til sommerhuset er mindst 2 meter.

Udover deklarationen har der ikke ligget en styrende bebyggelsesplan til grund for opførelse af huse på havelodderne og der hersker en stor variation og mangfoldighed. Der er varierende placering og udformning af bebyggelse på grunden samt mange typer af hæk og hegn med forskellig højde.

Skråfoto af Lillegården, 2010 (set fra nord). Brøndby Kommune/COWI.



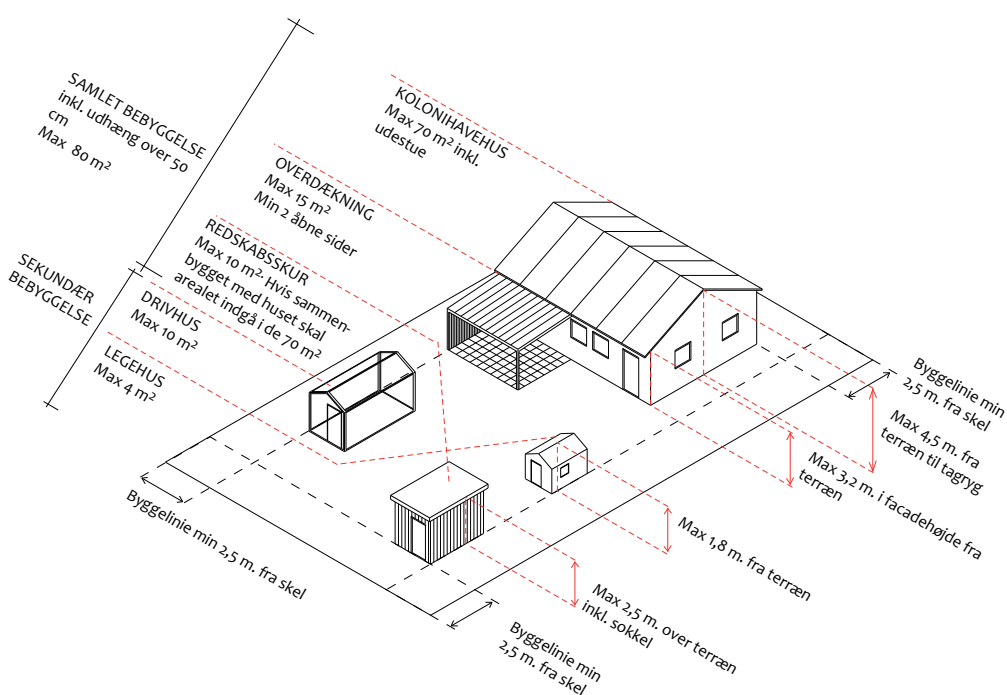
Der er foretaget en opmåling af de aktuelle størrelser på bebyggelserne i Lillegården som viser, at hovedparten af kolonihavehusene overskrider den maksimale størrelse. Lokalplanen imødekommer de aktuelle størrelser på bebyggelserne og sikrer samtidig den fremtidige udvikling ved at sætte et loft for omfanget af den samlede bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Kolonihaveområder er traditionelt områder med vide muligheder for bebyggelsers omfang og udseende. Dette giver ofte udslag i stor variation og mangfoldighed i områdernes fremtræden, som det også er tilfældet i haveforeningen Lillegården.

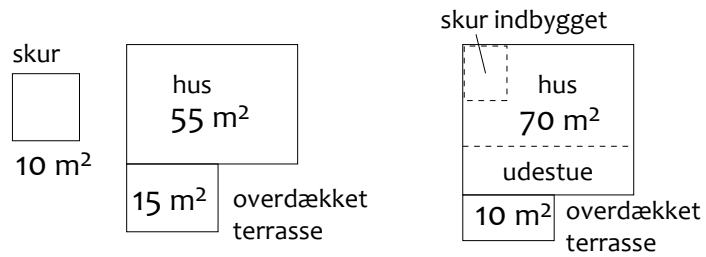
Gennem de senere år har anvendelsen af kolonihaveområderne gradvist ændret sig og nye og større huse er ofte et ønske blandt de nye kolonihaveejere. Denne lokalplan imødekommer de nuværende forhold i kolonihaverne og holder samtidig fast i, at en øvre grænse for byggeriets omfang er afgørende, idet det ønskes, at kolonihaveområdernes oprindelige idéindhold og grønne fremtræden skal bevares.

Der gælder således nye maksimale størrelser for de enkelte bygninger og det er samtidig muligt for den enkelte haveejer i større omfang selv at disponere med anvendelsen af kvadrat-



På hvert havelod må der, udover hovedhuset, opføres en overdækket terrasse, et fritliggende redskabskur, et drivhus samt et legehus. Principskitsen viser de maksimale størrelser for mulige bygninger på det enkelte havelod. Det er vigtigt, at disponere mellem størrelsen/antallet af bygninger da der gælder en maksimumgrænse for den samlede bebyggelse (max 80 m² samlet bebyggelse).

Eksempler på disponering af bebyggelse :



meterne, så længe den øvre grænse for den samlede bebyggelse overholdes.

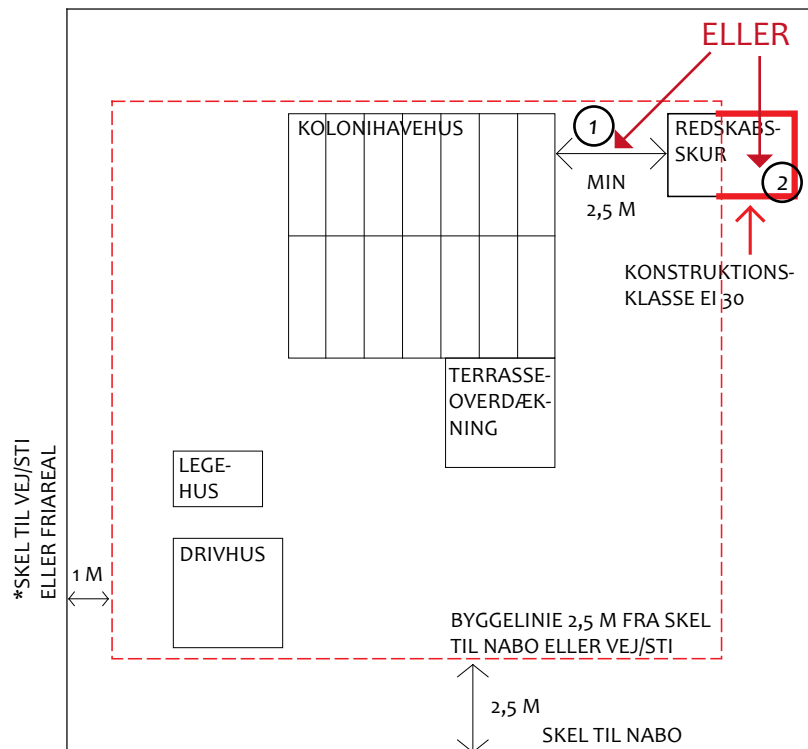
Overholdelse af den øvre grænse for bebyggelsens samlede omfang samt placering af bygningerne indenfor angivne byggeplaner, skal ikke alene sikre nabohensynet, herunder eliminere risikoen for brandsmitte, men også sikre kolonihaveområdets gennemgående grønne fremtræden mod fællesvejene og det omgivende landskab.

Skelafstande og brandsikring

Bygninger skal opføres således, at brandspredning kan undgås til andre bygninger både på egen og på tilstødende grunde. Brandspredning til bygninger på tilstødende grunde

Krav til byggeri nærmere skel end 2,5 meter:
 En af de mindre bygninger kan placeres indenfor en afstand af 2,5 meter fra skel, såfremt bygningen placeres minimum 2,5 meter fra kolonihavehuset **ELLER** samtlige bygningsdele, der ligger udover byggeplanen udføres i konstruktionsklasse 30.

* Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og skel på min. 1 meter



kan forhindres ved, at bygningen holdes i en passende afstand til skel, som i dette tilfælde er 2,50 m jf. principskiten ovenfor eller ved brandsikring*.

** Brandsikringen skal føres op i tæt forbindelse med den yderste tagdækning. Der henvises i øvrigt til Brand-/ Bygningsreglementet.

En af de mindre bygninger på haveloddet kan placeres indenfor en afstand af 2,50 m fra skel, såfremt bygningen placeres min. 2,50 m fra kolonihavehuset eller samtlige byningsdele, der ligger udover byggelinjen, udføres i konstruktionsklasse EI 30. (Brandsikker i 30 minutter).

Delområder og anvendelse, jf. kortbilag 2
Lokalplanområdet er opdelt i to delområder.

Delområde A fastlægges til kolonihaver
Delområde B fastlægges til fælles friarealer.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet er beliggende i Den Grønne Kile og omfattet af Fingerplanens § 14 og § 15.

§ 14. Afgrænsning af de grønne kiler fremgår af Fingerplan 2007. De grønne kiler består af de indre grønne kiler og kystkilerne i byfingrene (de "gamle" grønne kiler) og de ydre grønne kiler.

§ 15. Kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler og i kystkilerne i byfingrene skal sikre,

1. at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse,
2. at områderne ikke inddrages til byzone,
3. at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål,
4. at områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende nlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug,
5. at der ikke placeres støjende friluftsanlæg med mindre, der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes,
6. at arealanvendelse og anlæg til friluftsmål, herunder støjfølsom anvendelse, ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål, som angivet i Fingerplan 2007.

§ 21. Den kommunale planlægning skal sikre,

1. at den langsigtede reservation af transportkorridorer til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes,
2. at transportkorridorernes landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme,
3. at udnyttelse af byzonearealer i transportkorridorerne ikke intensiveres eller sker i modstrid med konkrete infrastrukturformål, jf. §22, §23 og §24.

Stk. 2. Transportkorridorerne er vist på Fingerplanens kortbilag E.

Stk. 3. Fremtidige trafikanlæg og tekniske anlæg i transportkorridoren skal placeres og udformes med hensyntagen til landskabs-, natur- og kulturværdier. Brøndby Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 401.3
Område til fritidsformål.

Bebyggelse: Max. 55 m² på hver havelod. Max. 1 etage. Max. højde 4 m.

Grundstørrelse: Området må ikke udstykkes.

Andet: Havekolonien Lillegården. Må ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, bortset fra kortvarige ferieophold. Landzone.

Spildevand

Ifølge Brøndby Kommunes spildevandsplan skal Lillegårdens Haveforening tilsluttes det offentlige kloaksystem. Brøndby Kloakforsyning A/S etablerer en kloakledning kun beregnet til spildevand. Tag- og vejvand i haveforeningen må ikke afledes i kloakken men skal håndteres lokalt.

De regionale grønne områder

Lokalplanområdet er beliggende indenfor ”De regionale grønne områder”. De regionale grønne områder skal fastholdes og søges styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier.

Den grønne struktur

Der skal ikke planlægges for flere kolonihaver i kommunen, med mindre eksisterende kolonihaver nedlægges i forbindelse med større anlægsprojekter.

Skovbyggelinje

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje, se kortbilag 3.

Skovbyggelinjen reguleres via Naturbeskyttelseslovens § 17.

Jf. § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Lokalplanen åbner mulighed for en højere udnyttelse af kolonihavegrunde som allerede er bebygget. I det tilfælde, at der er tale om nyt byggeri på de enkelte lodder forudsætter byggeriet, at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Det kystnære landzoneområde

Lokalplanområdet ligger indenfor ”Det kystnære landzoneområde”. Disse områder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed.

I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I forhold til kystnærhedszonen: Da der er tale om eksisterende kolonihaver og området ikke udsættes for væsentlige anvendelsesændringer, kan byggeriet fortsat være placeret indenfor kystnærhedszonen.

Vej og trafik

Langs motorvejkrydset mellem Køge Bugt Motorvejen og Motorring 3 er fastlagt en vejbyggelinje på 40 m fra sydlige vejside, se kortbilag 3.

Antenneanlæg og mobilsendemaster i Den Grønne Kile

Lokalplanområdet ligger i Den Grønne Kile og spiller en væsentlig rolle som grønt og rekreativt område for mange mennesker. Der skal derfor, ved opsætning af eventuelle sendemaster og antenneanlæg, tages hensyn til den rekreative anvendelse og oplevelse af områderne i Den Grønne Kile. Det er vigtigt, at området så vidt muligt friholdes for antenneanlæg, og at der ikke opstilles master i særligt værdifulde landskabsområder. Nye master og antennesystemer skal indpasses i omgivelserne med størst mulig hensyntagen til værdifulde bebyggelser, bymiljøer, landskaber og til naboer. Der lægges vægt på, at master og antennesystemer så vidt muligt opsættes på eller i tilknytning til eksisterende høje bygninger og bygningselementer, fx skorstene og elmaster, og eventuelt i tilknytning til tekniske anlæg. Opstilling af sendemaster og antenneanlæg i Den Grønne Kile kræver landzonetilladelse. I den forbindelse bør der stilles krav om, at de kan stilles til rådighed for andre antenneformål og udbydere. Der bør også stilles krav om afskærmende beplantning, og om at masten skal tages ned igen senest et år efter, at den ikke mere bruges til det formål, der er givet tilladelse til.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 401.3 Her fastlægges en maks. størrelse på 55 m² for bebyggelse (kolonihavehuse), max. 1 etage og en max højde på 4 meter. Kolonihavehuse må ikke anvendes til overnatning i perioden 1. oktober til 31. marts, bortset fra kortvarige ferieophold.

Lokalplanen åbner mulighed for samlet bebyggelse på maksimalt 80 m² for havelodder i rammeområde 401.3. Endvidere åbner lokalplanen mulighed for at bebyggelsen kan gives en max højde på 4,5 meter. Lokalplanen fastlægger endvidere, at Kolonihaverne kun må benyttes til natophold i perioden 1. april til 31. oktober . Uden for denne periode, må kolonihaverne kun benyttes til natophold i weekenden (fra fredag til søndag) under forudsætning af, at der lukkes for vandet .

Lokalplanen følges af et kommuneplantillæg der muliggør de nye byggemuligheder samt justeringer af opholdsperioden.

Affaldsplan

Lokalplanens område er tilmeldt dagrenovation.

Gældende lokalplan

Lokalplanområdet for den nye Lokalplan 403 er omfattet af den gældende Lokalplan 401B for Den Grønne Kile. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 403 bortfalder lokalplan 401B for den del, som er omfattet af Lokalplan 403.

Varmeplan

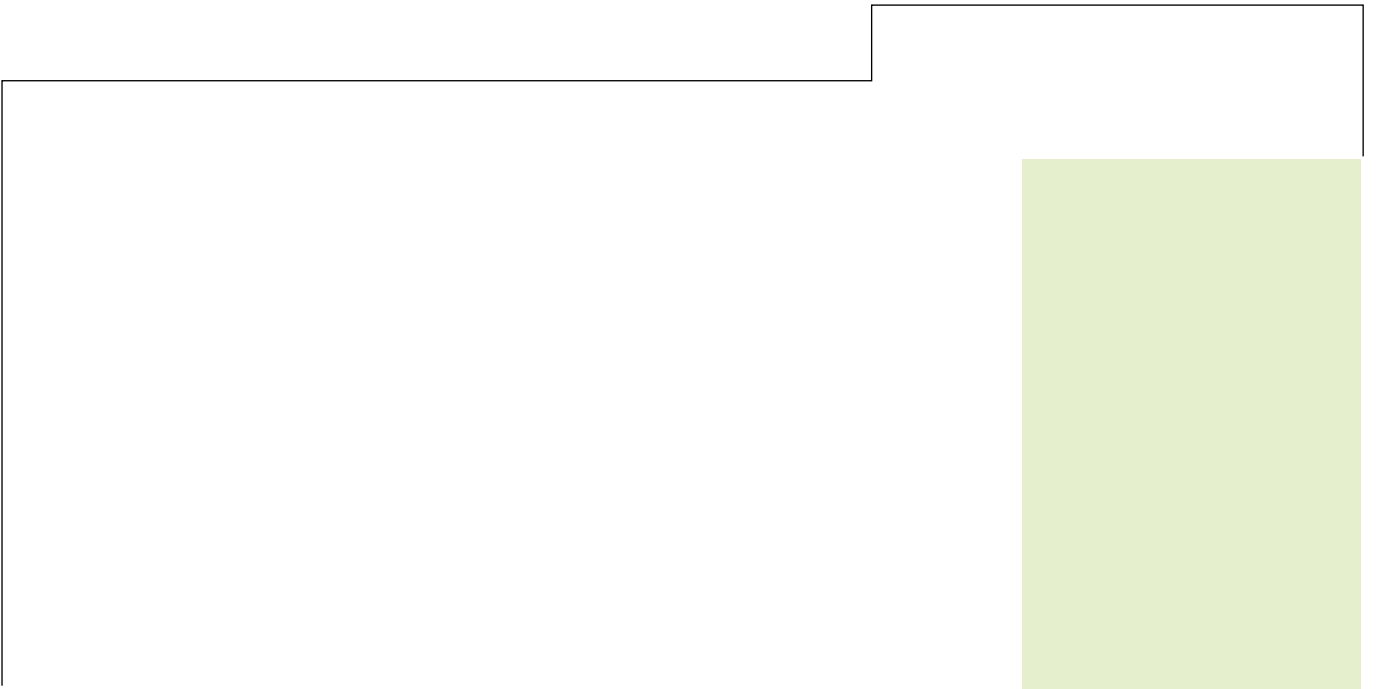
Lokalplanområdet er ikke en del af den kollektive varmforsyning. Der er tale om uopvarmet byggeri.

Strategisk miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering. I forbindelse med det indledende arbejde med Lokalplan 403 er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelser. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der ikke foretaget en miljøvurdering af Lokalplan 403.

Deklaration

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 403 foretaget en gennemgang af servitutter og deklARATIONER for området for at få afklaret hvilke der er uforenelige med lokalplanen og derfor må aflyses. Gennemgangen viser, at deklARATION af 27. maj 1966 tinglyst på matr.nr. 42 Brøndbyvester By, Brøndby Strand, der bl.a. vedrører bebyggelsens omfang og placering, er uforenelig med lokalplanen. Denne deklARATION aflyses.



RETSVIRKNINGER

RETSVIRKNINGER

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens 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 mv., der er indeholdt i planen.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål
- at de af planen omfattede områder anvendes til kolonihaver og fælles friarealer,
 - at åbne mulighed for en større udnyttelsesgrad på de enkelte kolonihavegrundene samtidig med at kolonihaveområdets særlige karakter fastholdes.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen omfatter matrikel nr. 42 Brøndbyvester By, Brøndby Strand, samt alle parceller, der efter den 13. juni 2012 udstykses fra nævnte ejendom. Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet består af to delområder (se kortbilag 2). For delområde A gælder:

3.1.1 Områderne må kun anvendes til kolonihaver. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende kolonihavehuse samt bygninger til fælles formål, skure til materiel o.l.

3.1.2 Der må ikke etableres eller nedlægges yderligere havelodder.

3.1.3 Kolonihaverne kun må benyttes til natophold i perioden 1. april til 31. oktober. Uden for denne periode, må kolonihaverne kun benyttes til natophold i weekenden (fra fredag til søndag) under forudsætning af, at der lukkes for vandet.

3.1.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de opføres som kompaktstationer med placering efter nærmere aftale mellem netselskab og Kommunalbestyrelsen.

3.2 For delområde B gælder:

3.2.1 Området må kun benyttes til fælles areal.

3.2.2 Der må ikke etableres havelodder i området.

3.3 Der må inden for lokalplanens område A og B ikke drives nogen form for erhvervsmæssig virksomhed.

§ 4 Udstykning

4.1 De enkelte havelodder må ikke udstykses særskilt eller sammenlægges.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der må ikke etableres nye veje eller stier uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

5.2 Der må ikke foretages parkering eller henstilling af lastbiler, campingvogne, skurvogne, lystfartøjer og uindregistrerede biler inden for lokalplanområdet.

5.3 Langs motorvejkrydset mellem Køge Bugt Motorvejen og Motorring 3 er fastlagt en vejbyggelinje på 40 m fra sydlige vejside, se kortbilag 3. Vejdirektoratet er påtaleberettiget for vejbyggelinjen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 For delområde A gælder:

6.1.1 Bebyggelsen må maksimalt udgøre 80 m², hvoraf hovedhus inklusiv udestue og lukket/overdækket terrasse maksimalt må udgøre 70 m². Bebyggelsen omfatter hovedhus, udestue,

redskabsskur, overdækket terrasse samt udhæng over 50 cm.

6.1.2 Bygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra skel. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og skel på min. 1 meter.

6.1.3 En overdækket terrasse må max. være 15 m². En overdækket skal være åben på min. to sider og med en brystning på max 1,2 meter. Et fritliggende redskabsskur må max være 10 m². Såfremt redskabsskuret er sammenbygget med hovedhuset skal arealet af redskabsskuret indgå i det maksimale areal for hovedhuset.

Udover ovenstående bebyggelse kan et drivhus på max. 10 m² samt et legehus på max. 4 m² etableres på hvert havelod. Max. højde på legehus er 1,8 m og max. facadehøjde er 1,4 m.

6.1.4 Max én overdækket terrasse, fritliggende redskabsskur, drivhus eller legehus kan placeres nærmere skel end 2,5 m, såfremt bygningen placeres mindst 2,5 m fra andet byggeri, eller udføres med vægge indenfor afstanden af 2,5 m af skellet mindst som bygningsdel klasse EI 30* og tagbelægning klasse BROOF(t2).

Der må indenfor en afstand af 2,5 m fra skel ikke isættes facadedøre.

6.1.5 Kolonihavehusenes højde fra terræn til tagrygning må være op til 4,50 m over terræn.

6.1.6 Facadehøjden på kolonihavehuse må være max 3,2 meter over terræn.

6.1.6 Fælles redskabsskure må max. være 15 m².

6.1.7 Den samlede højde på redskabsskure må max. være 2,5 meter over terræn.

6.2 For delområde B gælder:

6.2.1 Området må ikke bebygges.

6.2.2 Området må kun benyttes til fælles friareal. Det kan etableres fritidsaktiviteter, der ikke ændrer arealets karakter af grønt friareal.

* Brandsikringen skal føres op i tæt forbindelse med den yderste tagdækning.
Der henvises i øvrigt til Brand-/ Bygningsreglementet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bygninger skal opføres af træ eller anden let konstruktion, med facade af træ eller pladebeklædning undtaget er pladebeklædning af stål.

7.2 Tagbeklædning må ikke udføres i tegl- og betontagsten eller tagstenslignende materialer. Ståltage må ikke fremstå i højglans, men skal være matte.

7.3 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Solceller og glaspartier er dog undtaget.

7.4 Skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning i det vejbyggelinjepålagte areal kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

7.5 Bygninger må ikke forsynes med skorsten.

7.6 Paraboler skal opsættes under en maksimal højde svarende til kolonihavehusets tagrende.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer på de enkelte havelodder må kun indrettes og anvendes som have.

8.2 Der må ikke etableres nedsænkede svømmebassiner.

8.3 Hegning mod stier og offentligt areal må have en maksimal højde af 1,80 m.

8.4 Terrænregulering på den enkelte havelod må maks. være 0,5 m og må ikke give gener i form af afvanding til nabo.

§ 9 Delvis ophævelse af lokalplan nr. 401B

9.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 403 bortfalder

Lokalplan 401B for den del, som er omfattet af Lokalplan 403.

§ 10 Aflysning af deklaration

Deklaration af 27. maj 1966 aflyses.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

11.1 Lokalplan 403 er den 14. november 2012 vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse.

På kommunalbestyrelsens vegne

Ib Terp
Borgmester

/

Søren Johnsen
Direktør

HVAD ER EN RAMMEÆNDRING?

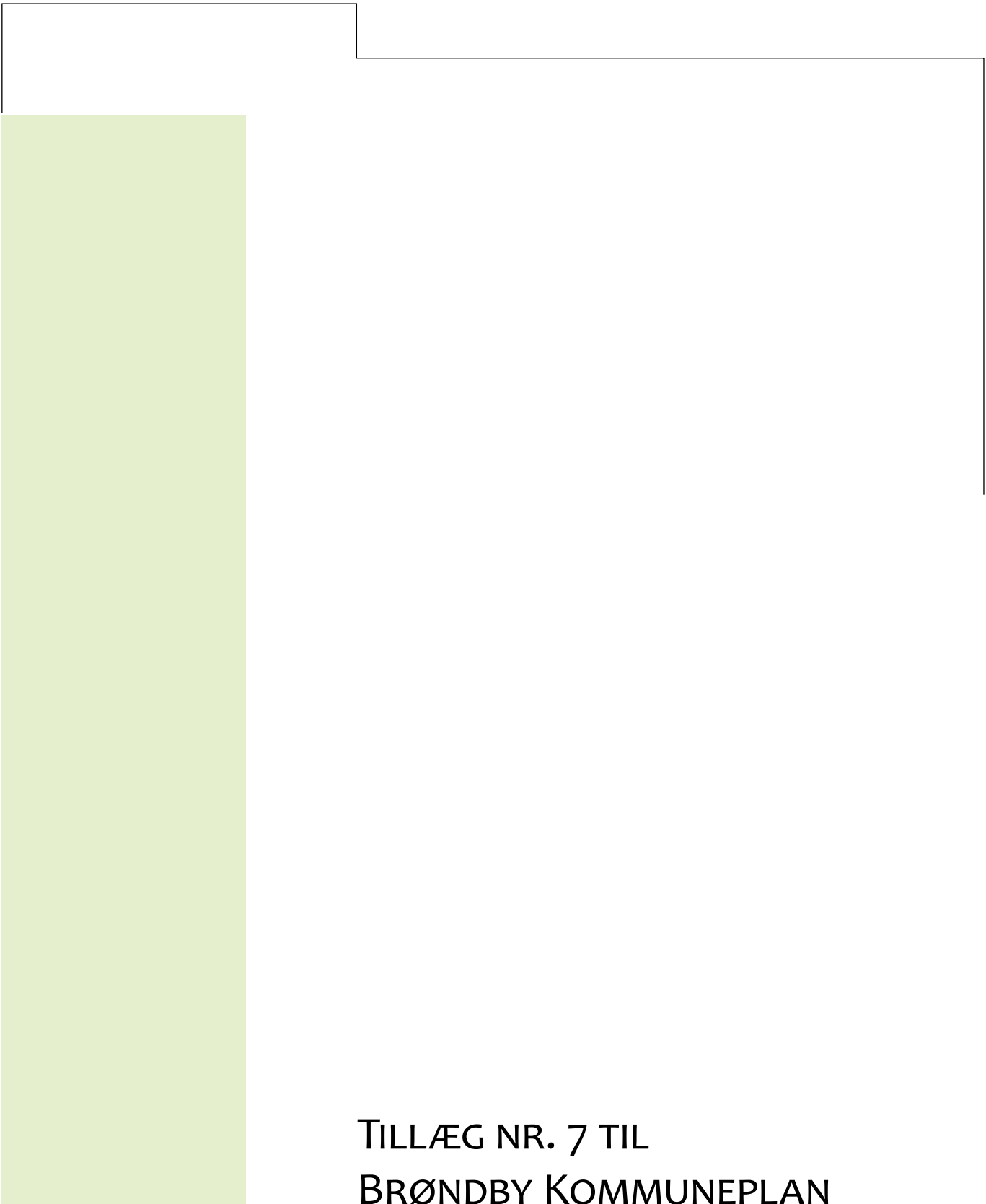
Kommuneplan 2009-2021 blev vedtaget den 9. december 2009.

Kommuneplanen fastlægger en hovedstruktur for kommunen og rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinjerne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens omfang og anvendelse mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed. Høringen sker hos overordnede myndigheder samt borgere i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt sammen med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.



TILLÆG NR. 7 TIL
BRØNDBY KOMMUNEPLAN
2009-2021

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

Rammer for lokalplanlægningen

I henhold til Planloven (LBK nr. 937 af 24. september 2009) fastlægges som tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009-2021 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre bebyggelsesmuligheder på de enkelte havelodder.

Rammeområde 401.3

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 401.3 hvor der gældende følgende bestemmelser:

Anvendelse: Fritidsformål, private kolonihaver.

Bebyggelse: Max. 55 m² på hver havelod, max. 1 etage, max højde 4 meter. Kolonihavehuse må ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, bortset fra kortvarige ferieophold.

Nyt rammeområde 401.3

Anvendelse: Fritidsformål, private kolonihaver.

Bebyggelse: Max. 80 m² på hver havelod, max. 1 etage, max højde 4,5 meter over terræn.

Det fastlægges endvidere, at Kolonihaverne kun må benyttes til natophold i perioden 1. april til 31. oktober. Uden for denne periode, må kolonihaverne kun benyttes til natophold i weekenden (fra fredag til søndag) under forudsætning af, at der lukkes for vandet.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009-2021 er vedtaget af Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse den 14. november 2012.

På kommunalbestyrelsens vegne

Ib Terp
Borgmester

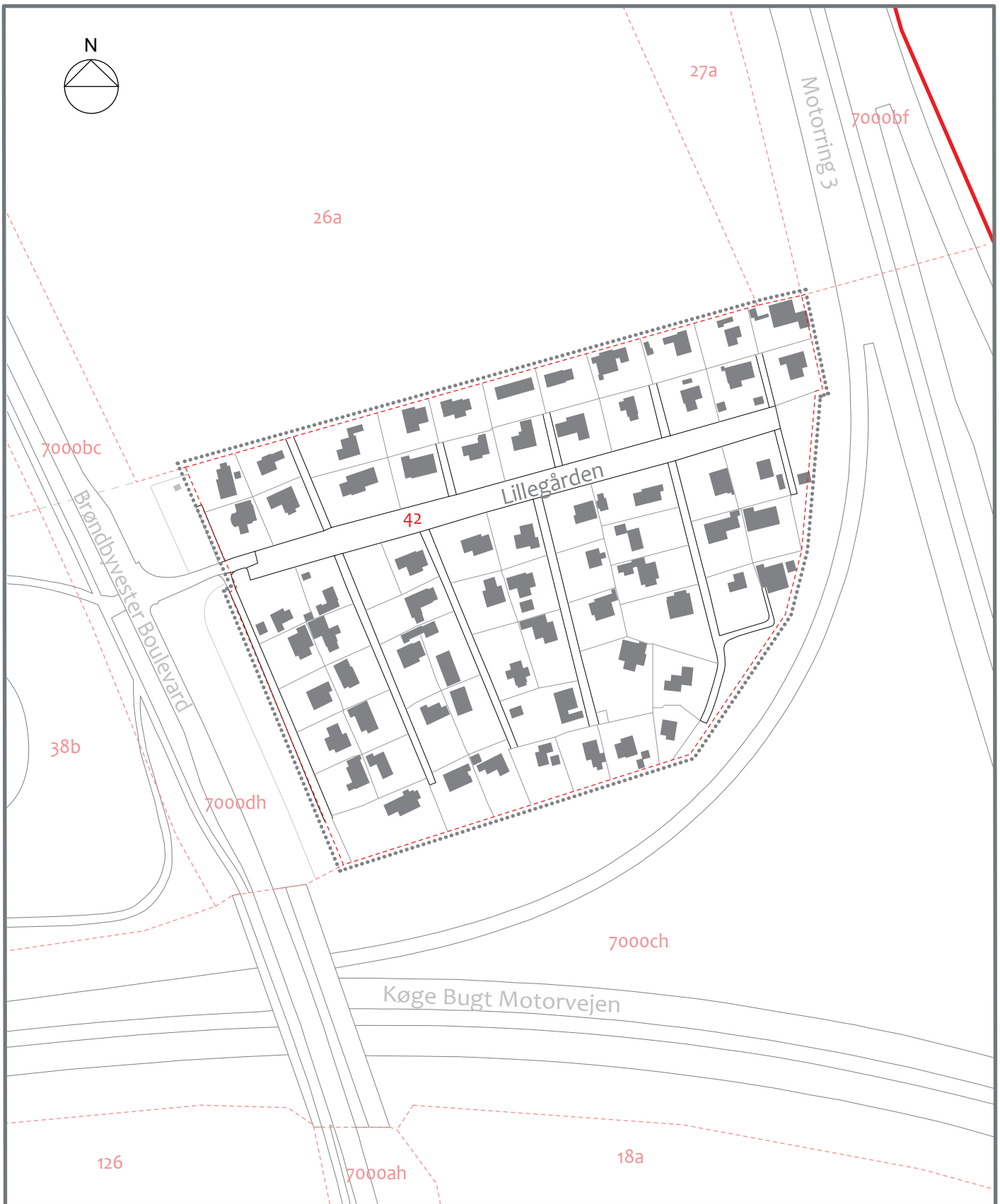
/




Søren Johnsen
Direktør

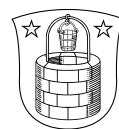


BILAG

- Kortbilag 1 Lokalplanens område
- Kortbilag 2 Lokalplanens delområder
- Kortbilag 3 Byggelinjer



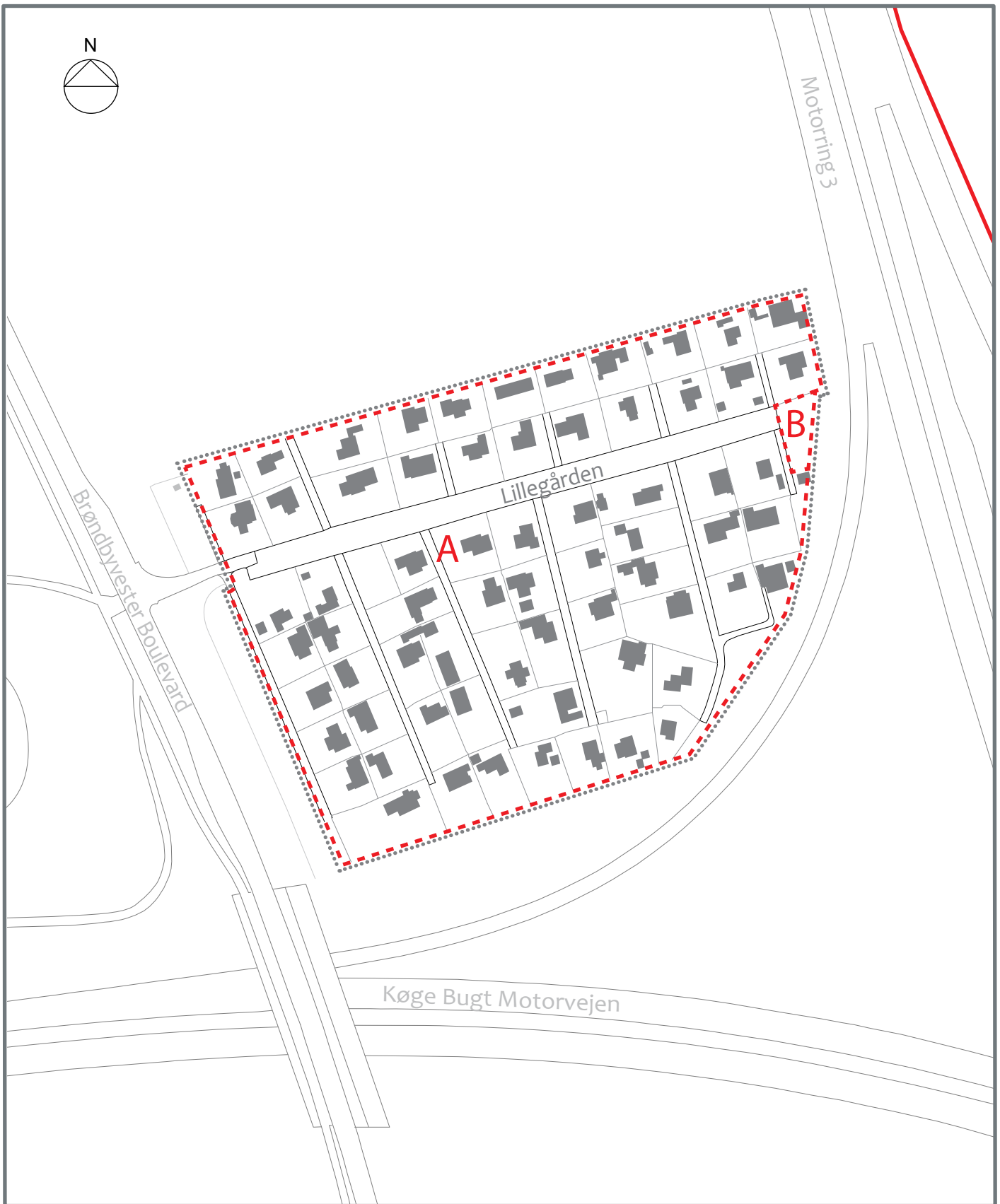
-  Kommunegrænse
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse






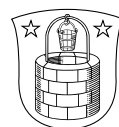
Brøndby Kommune
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 403
Bilag 1

Lokalplanens område
403/1 - mål 1:2000
Juli 2012



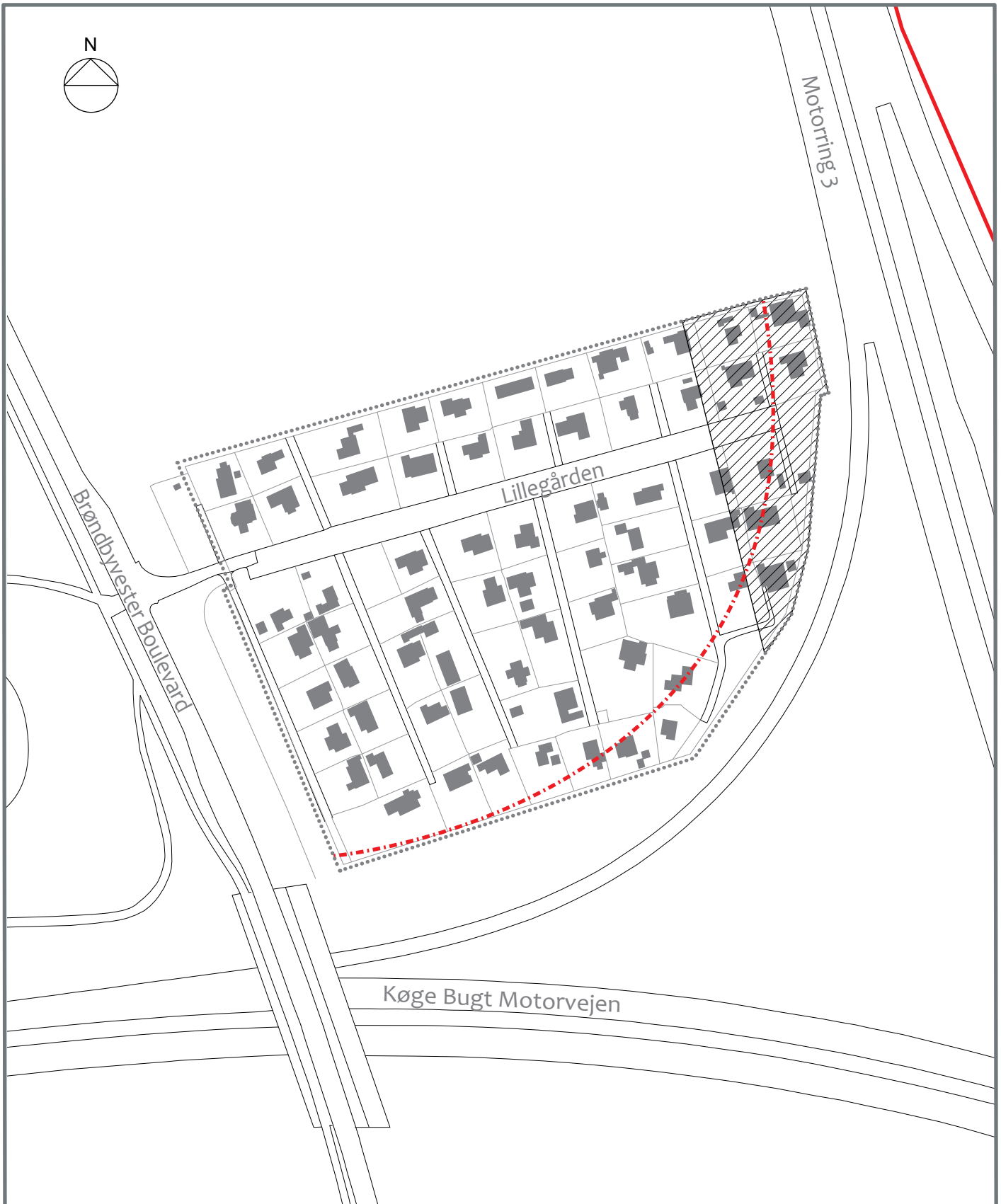
-  Kommunegrænse
-  Lokalplangrænse
-  Delområder







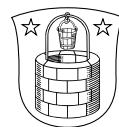
Brøndby Kommune
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 403
Bilag 2

Lokalplanens delområder
403/2 - mål 1:2000
Juli 2012



-  Kommunegrænse
-  Lokalplangrænse
-  Vejbyggelinje *Vejdirektoratet er påtaleberrettiget for vejbyggelinjen*
-  Skovbyggelinje



Brøndby Kommune
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 403
Bilag 3

Byggelinjer
403/3 - mål 1:2000
Juli 2012

