



Herlev
Kommune

Lokalplan 76

For en klyngehus-bebyggelse på Sortemosevej



Offentliggørelse

Dato:

Lokalplanen er offentligt
bekendtgjort i Herlev Bladet
den 26. maj 2009

Lokalplanen er udarbejdet af
Herlev Kommune, Teknisk For-
valtning, Plan & Byg.

Der er anvendt udsnit af luft-
foto-optagelser udtegnet i kort
samt udsnit af matrikeloversigt.
Rettighederne til kortene tilhø-
rer alene Herlev Kommune.

Hvad er en lokalplan?

Ifølge planloven skal der tilvejebringes en lokalplan med tilhørende redegørelse,

1) når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og

2) før der gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder og væsentlige ændringer i anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer. Afgørende er blandt andet, om de påtænkte forandringer medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at de bør ses i en større sammenhæng, og at borgerne bør tages med på råd.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne i lokalplanen tinglyses på de ejendomme, som planen omfatter, og de er bindende for den enkelte borger. I henhold til planloven er overtrædelse af bestemmelserne strafbar.

En lokalplan fastlægger bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af det pågældende område i kommunen. Den medfører dog ikke handlepligt.

Eksisterende, lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I kapitlet om lokalplanens retsvirkninger kan man læse mere om lokalplanens betydning, herunder om mulighederne for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens bilag og tegninger

Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser. Matrikelvisninger er kun vejledende.

Redegørelsen

Redegørelsen i denne lokalplan består af dels den egentlige redegørelse forrest i hæftet, dels illustrationer og vejledende bemærkninger, som står ved siden af lokalplanteksten. I redegørelsen kan man blandt andet læse en beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplan 76 for en boligbebyggelse på Sortemosevej i Herlev Kommune.

Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen	2
Eksisterende forhold	2
Områdets placering	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	8

Bestemmelser

1. Lokalplanens formål	9
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Udstykning	10
5. Vej, sti og parkering	10
6. Teknik	11
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9. Ubebyggede arealer med mere	12
10. Servitutter/deklarationer	13
11. Lokalplanens retsvirkninger	13
12. Vedtagelse	15

Bilag

1. Lokalplanområdets placering i kommunen	
2. Lokalplanområdets afgrænsning	
3. Parkering	
4. Stier	
5. Offentlige vand- og kloakledninger	
6. Ubebyggede arealer	
7. Tilbygning	

Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan for boligbyggelsen Sortemosen er et politisk og lokalt ønske om bevaring af områdets kvaliteter.

Bebyggelsen er fra 1978 og er tegnet af arkitekterne Halldor Gunnløgsson og Jørn Nielsen.

Indtil for nylig har den danske opfattelse af bevaringsværdig arkitektur kun omfattet bygninger fra før 1940. Men netop de mange unikke række-, kæde- og klyngehuse, der som oftest er bygget efter 1940, har gjort, at man nu også er begyndt se på den nyere arkitektur.

I Kommuneplan 2005-2017 er boligbebyggelsen Sortemosen udpeget som værende en værdifuld boligbebyggelse. På baggrund af den udpegning er der i denne lokalplan blevet udarbejdet bestemmelser til at sikre boligbebyggelsen i fremtiden. Der er også udarbejdet bestemmelser til at sikre de grønne områder, der har stor rekreativ betydning og rummer store naturværdier.

Boligerne er primært lejeboliger, som administreres af Boligselskabet Sortemosen. I forbindelse med forsøgsloven om salg af almene boliger er nogle af lejlighederne solgt fra og i fremtiden vil ejerformen i området således være både lejer- og ejerboliger.

Eksisterende forhold

I Herlev udgør tæt-lav bebyggelsen Sortemosen, også kaldet "Cowboybyen", en værdifuld helhed af bebyggelse og grønne friarealer, som er karakteristisk for netop denne type bebyggelse. Den er beliggende i et område med søer og moser, og den er oprindeligt indpasset i området på naturens præmisser. Også i dag er bebyggelsen underordnet naturen, da både søer og moser samt de padder der lever deri, er omfattet af naturbeskyttelse.

Området består af 109 2-etages rækkehuse og 12 1-etages rækkehuse placeret i klynger med ca. 15 huse i hver klynge. Al bebyggelse er enten lavet i træ eller beklædt med træ; skure, carporte, altaner og huse.

Træet fremstår ubehandlet med undtagelse af vinduesrammer og døre, som for hver klynge er malet i forskellige farver.



Indgangen til boligbebyggelsen via Sortemosevej



Den karakteristiske træbeklædning som ligger til grund for tilnavnet Cowboybyen.

Redegørelse



Den store legeplads.

Bebyggelsen i klyngerne er ens, men der er stor variation i udenomsarealerne. I nogle klynger er der asfalteret og i andre er der lavet fælles terrasser. Derudover varierer beplantningen, terrænet og selvfølgelig mængden af biler, børn, legetøj og andet.

Bebyggelsen er ikke udmatrikuleret og hører derfor ind under 3 fælles matrikler på i alt 67764 m².

Ejerforeningen Sortemoen består af repræsentanter for ejere og lejere. Det er ejerforeningen der har ansvaret for alle fælles områder (grønne områder, søer, legepladser, parkeringspladser etc.), alt udvendigt på husene (facader, tage, vinduer, træbeklædning, klimaskærm etc.) og al fælles installation (kloak, vand, antenneanlæg/beboernet).

Områdets placering

Cowboybyen ligger i den yderste del af Herlevs nordspids og støder således op til Ballerup Kommune mod vest og Furesø Kommune mod øst.

Lokalplanens indhold

Formål

Målet med lokalplanen er at sikre Cowboybyen som helhed, således at både boligbebyggelsen og de grønne områder bevares i deres oprindelige form. Boligbebyggelsen skal både bevares, renoveres og moderniseres. Der er visse bygningsdele, hvor behovet for renovering og modernisering vægter højere end ønsket om bevaring, og der er der givet tilladelse til, at mindre ændringer kan tillades med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Det er ikke muligt, at finde passende steder til enkeltstående nyopførelser inden for området. De ubebyggede arealer er stort set omfattet af beskyttelse i form af naturbeskyttelseslovgivning eller via denne lokalplan. Lokalplanen giver derfor mulighed for at dispensere for bebyggelsens anvendelse til boligformål således, at det er muligt at nedlægge en bolig og anvende den til fælles formål, som eksempelvis fælleslokale.

I forbindelse med bevaringen af de grønne områder, er det vigtigt at regulere parkeringen således, at bilerne ikke bliver parkeret ude i de grønne områder, i princippet som vist kortbilag 3.



Udsigt fra den store sø set fra den asfalterede sti.

Redegørelse

Søerne og moserne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og de padder, der lever deri, er omfattet af fredning. Denne lokalplan skal bidrage til at beskytte vådområderne og sikre padderens overlevelse, og den stiller krav om, at der skal udarbejdes en plejeplan for området.

Boligbebyggelsen Sortemosen er et eftertragtet bopælssted, men de enkelte boliger er på nogen måder utidssvarende, eksempelvis har de 2 etagers boliger kun toilet på 1. sal. Denne lokalplan giver de 2 etagers boliger mulighed for at lave et mindre vindfang, hvor der også kan indrettes et toilet.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt XXV. Når denne lokalplan bliver endeligt vedtaget aflyses byplanvedtægten på de områder, der er omfattet af denne lokalplan. Eventuelle servitutter og deklarerationer, der er i modstrid med denne plan, vil også blive afløst.

Vej, sti og parkering

Oprindeligt var der fri passage rundt om alle klyngerne, men i tidens løb er nogen haver blevet udvidet eller beplantningen er vokset, så det ikke længere er muligt at passere. Denne lokalplan fastlægger, at der igen skal være fri passage rundt om alle klynger og at stier og passager skal reetableres eller bevares som vist på kortbilag 4.

Der udlægges areal til en ny sti, der forbinder Furesø- og Ballerup Kommune tværs over den sydlige del af Cowboybyen. Fra Furesø og ind til Sortemosevej er der i dag en asfalteret sti. Den nye sti udlægges fra den anden side ad Sortemosevej, langs med den store legeplads, forbi boldbanen og ud til kommunegrænsen ved Ballerup. Stien hedder sti 68, og er en del af det regionale stinet. Da stien løber i en grøn korridor, må den ikke befæstes, da det vil hindre de fredede padders vandring mellem vandhullerne.

Teknik

Inden for lokalplanområdet ligger der offentlige kloakledninger og vandledninger i jorden samt en målerbrønd ved nr. 51. Ledningernes og målerbrøndens beliggenhed skal respekteres.

Bebyggelsens omfang og placering

Boligbebyggelsen er udpeget som en værdifuld bebyggelse og må derfor ikke nedrives. I tilfælde af brand skal bebyggelsen genopføres således, at udformning og placering svarer til den oprindelige bebyggelse.



Terrænforskelle og beplantning giver variation.



Terrænforskelle og beplantning giver variation.

Redegørelse



Udsigt fra vejen til "den lille sø".

Der er i denne lokalplan lavet enkelte bestemmelser, der giver mulighed for at ændre en smule ved bebyggelsens ydre. Ud over det der er angivet i disse bestemmelser, er det ikke tilladt at ændre på bebyggelsens omfang eller placering.

Lokalplanen giver mulighed for at lave en mindre tilbygning indenfor det byggefelt, der er vist på tegning 1. Der må højst opføres én tilbygning pr. lejlighed. Den må opføres i én etage med et areal på maksimum 7,5 m². Størrelsen på byggefeltet er afstedkommet af to årsager. For det første på grund af brandhensyn, for at undgå brandsmitte mellem husene. Dernæst fordi loven om almene boliger fastslår, at almene familieboligers bruttoetageareal ikke må overstige 110 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ligesom bebyggelsens omfang og placering skal bevares, er der også bestemmelser om at bevare den ydre fremtræden, som omhandler materialer og udformning. Den ydre fremtræden må ikke ændres på andre måder end, hvad der er angivet i denne lokalplan.

Træet trænger til vedligeholdelse. I den forbindelse er der ved at blive udarbejdet en samlet renoveringsplan for hele bebyggelsen, som blandt andet skal sikre, at det ydre træværk får den rette behandling.

Renovering, udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens ydre dele må kun ske i henhold til renoveringsplanen, som forinden skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Alt det udvendige træværk, med undtagelse af vinduer og døre, skal fremstå ens, hvilket vil sige, at det skal have den samme behandling, hvad enten det er maling, olie eller andet. Hvis behandlingen indbefatter farvepigment, må der kun anvendes én farve i én tone på alt det resterende ydre træværk. Valg af en eventuel farve skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Vinduer og hoveddøre har ikke altid været bemalet som nu, hver klynge i hver sin farve. Hvis ejerforeningen ønsker at ændre på dette eller ønsker at ændre på farverne, skal der søges om godkendelse hos Kommunalbestyrelsen.

Til hvert enkelt klyngehus kan der laves én lyskasse til de eksisterende kældre. Der skal udarbejdes et standardprojekt gældende for alle husene, som



Altan med malede vinduesrammer i baggrunden.

Redegørelse

skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. På samme måde kan enderækkehuse isætte ét ekstra vindue på baggrund af et godkendt standardprojekt.

Hvis der skal foretages reparationer eller udskiftning af vinduer eller døre, er det vigtigt at de beholder deres oprindelige form, størrelse og placering, så bygningerne også fremover fremstår som en samlet og ensartet bebyggelse.

Tage, carporte, skure og altaner med tilhørende rækværk skal så vidt muligt fremstå som oprindeligt. Det kan dog blive nødvendigt at foretage visse konstruktionsændringer, så disse bygningsdele lever op til nutidens krav.

Det er ikke tilladt at opsætte skorstene på bygningerne, da det ikke harmonerer med den oprindelige arkitektur.

Hvis der opføres nye vindfang, skal de tilpasse sig den oprindelige bebyggelse, så de passer sammen i materialer, farver og udformning, jvf. bilag 7. For at sikre dette kan tilbygninger kun blive godkendt på baggrund af et standardprojekt, som på forhånd skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Bebyggelsens har fælles antenneanlæg, hvilket betyder, at det ikke bør være nødvendigt at opsætte individuelle antenner og paraboler.

Boligbebyggelsen medvirker pt. i et forsøg med at opsætte solfangere på taget. Med udgangspunkt i erfaringerne fra dette forsøg, skal det være tilladt at opsætte solfangere og solceller på taget på baggrund af et standardprojekt, som på forhånd skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Fremtidige miljøtiltag, på linje med solfangere og solceller, kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Ubebyggede arealer med mere

Cowboybyen ligger i et naturskønt område, som er lige så vigtigt at bevare som selve bebyggelsen.

Sørne og moserne inden for lokalplanens område, jvf. kortbilag 6, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at man ikke må ændre på tilstanden af disse. Der må ikke, uden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, foretages tilstandsændrende indgreb i søerne og moserne, som f.eks. ændring af brinker og tilledning af overflade- og drænvand.

Habitatdirektivet

Habitatdirektivet fra 1992 forpligter EU's medlemsstater til at bevare naturtyper og arter, som er af betydning for EU.

Direktivet pålægger medlemsstaterne flere former for beskyttelse af deres natur. En af dem gælder en række dyrearter, som ikke må fanges, dræbes, forstyrres eller få ødelagt deres levesteder. .

Redegørelse

Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter mv.,

§ 2. Vildtlevende dyr, som er omfattet af bilag 1 og 2, må ikke slås ihjel, indfanges eller indsamles, uanset hvilken metode der anvendes, jf. dog bilag 1, afsnit B. Forbudet omfatter ikke jagt på fugle, for hvilke der er fastsat jagttid efter lov om jagt og vildtforvaltning samt regulering af fugle efter reglerne i bekendtgørelse om vildtskader.

Stk. 2. Forbuddet i stk. 1 omfatter også ødelæggelse eller beskadigelse, samt indsamling og opbevaring af æg fra vildtlevende fugle i naturen, også selv om æggene er tomme.

Bilag 1

A. Alle i Danmark vildtlevende krybdyr og padder er fredede.

Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse

§ 3. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m², eller af vandløb eller dele af vandløb, der af miljøministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen er udpeget som beskyttede. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

Stk. 2. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af

- 1) heder,
- 2) moser og lignende,
- 3) strandenge og strandsumpe samt
- 4) ferske enge og biologiske overdrev, når sådanne naturtyper enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med de søer, der er nævnt i stk. 1, er større end 2.500 m² i sammenhængende areal.

Stk. 3. Der må heller ikke foretages ændring i tilstanden af moser og lignende, der er mindre end 2.500 m², når de ligger i forbindelse med en sø eller et vandløb, der er omfattet af beskyttelsen i stk. 1.

For at sikre de naturbeskyttede områder, skal der udarbejdes en plejeplan for hele området, som tager hensyn til de særlige forhold, der knytter sig til naturbeskyttelsen, samt de krav og begrænsninger der følger med området for en moderne boligbebyggelse. Plejeplanen skal revideres minimum hver 10. år, så den løbende kan tilpasse sig de gældende forhold. Plejeplanen og dens revision skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

I vådområderne lever der fredede padderarter. Der er mulighed for, at der også findes arter, som yderligere er beskyttet af habitatdirektivets bilag IV. For at sikre at padder og andre dyrearter kan vandre mellem vådområderne, og for at opretholde og fremme biodiversiteten, er det derfor ikke tilladt at bebygge eller befæste de grønne korridorer, se kortbilag 6.

Der skal være passage rundt om alle klyngerne, og haverne må derfor ikke udvides eller beplantes således, at de derved hindrer den fri passage.

Arealerne til fodboldbanen og den store legeplads skal anvendes til aktiviteter for børn, se kortbilag 6. Anvendelsen af arealerne kan således ikke ændres, men selve indholdet kan godt. Derudover er det tilladt at anlægge to nye legepladser. Det står ejerforeningen frit for at placere disse legepladser, så længe de overholder bestemmelserne i § 8.

For at sikre de grønne områder, må der ikke befæstes yderligere inden for lokalplanområdet. Det vil sige at der ikke må asfalteres, lægges fliser eller lignende. Dog må der befæstes ved anlæg af arealer til renovation og nye p-pladser, da disse tiltag også er med til at sikre de grønne områder.

Servitutter/deklarationer

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses deklaration af 12.04.1972 om byggelinier mv.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Området ligger i rammeområde B4 og bebyggelsen er i Kommuneplan 2005-2017 udpeget som værende en værdifuld boligbebyggelse. Lokalplanen overholder kommuneplanens rammer.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Cowboybyen er i dag omfattet af byplanvedtægt XXV. Med den endelige vedtagelse af denne lokal-

Redegørelse

plan aflyses byplanvedtægt XXV for det område, som er omfattet af denne lokalplan.

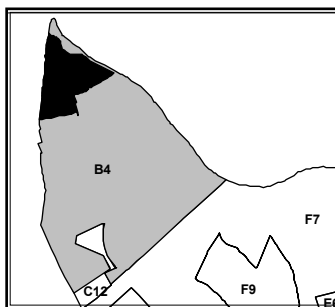
Varmeplanlægning

Området er omfattet af kommunens varmeplan og er beliggende i et område udlagt til naturgas.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening, og det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen omfatter et mindre lokalt område, og at der ingen miljømæssige konsekvenser er ved at realisere lokalplanens bestemmelser.

Screeningen har været i forudgående høring hos Danmarks Naturfredningsforening, Kulturarvstyrelsen, Kroppedal, Furesø Kommune, Ballerup Kommune og Naturgruppen i Herlev samt de relevante afdelinger i Herlev Kommune, Teknisk Forvaltning. Der var ingen kommentarer til screeningen.



Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens enkeltområde B4.

Kommuneplanens rammer:

For kommuneplanens enkeltområde B4 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- 1: Anvendelsen er udlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker på højst 750 m² til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Eksisterende offentligt tilgængelige grønne områder skal bibeholdes
- 2: Åben-lav bebyggelse må have B% max. 25. Rækkehuse og lign. må have B% max. 30, ved udvidelse af opførte rækkehuse og lign. dog op til 40.
- 3: Max. 1 ½ etage dog max. 2 etager ved rækkehuse og lign. eller hvis det bebyggede areal (excl. mindre garager) ikke overstiger 25 % af grundarealet.

Bestemmelser

Lokalplan 76

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, med de ændringer, der følger af § 6 i lov nr. 508 af 17. juni 2008 og senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i lokalplanens 2.1. nævnte område:

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- at fastsætte bestemmelser til bevaring, modernisering og renovering af den eksisterende bebyggelse,
- at fastsætte bestemmelser til bevaring og beskyttelse af naturen og de rekreative arealer,
- at fastsætte bestemmelser for parkering, og
- at give mulighed for at udvide forgangen til de to-etagers huse.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre: 2a, 2ob og 2v alle af Hjortespring by, Herlev, herunder ejerlejlighedsnumre: 1-22 samt alle ejerlejligheder der udstykkes efter den 29. oktober 2008.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

3.2 I hvert klyngehus må der kun indrettes én bolig for én familie

3.3 Det er inden for området tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og uden, at der beskæftiges andre end ejendommens beboere,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at den del af boligen der anvendes til erhverv højst udgør 25% af det samlede etageareal over terræn på den pågældende bolig og,

Anvendelse

Der vil være mulighed for at dispensere til aktiviteter til fælles anvendelse, eksempelvis fælleslokale.

Bestemmelser

- at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber øget behov for parkering.

Der må således ikke indrettes bebyggelse eller udøves handels,- vognmands,- fabriks, værksteds,- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lign. form for erhvervsmæssig udlejning.

3.4 Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til kvarterets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m², når de ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Det tillades, at transformerstationer opføres i naboskel.

3.5 Der må endvidere anlægges et areal til fælles sortering, opbevaring og transport af affald jvf. pkt. 8 og kommunens renovationsregulativer.

4. Udstykning

4.1 Yderligere matrikulær udstykning og sammenlægning må ikke finde sted.

5. Vej, sti og parkering

5.1 Der udlægges ikke nye veje inden for området.

5.2 Stier og passager skal anlægges eller bevares i princippet som vist på kortbilag 4. Der skal via passager eller stiforløb være adgang rundt om alle klynger af huse.

5.3 Der udlægges areal til en ny sti på den vestlige side af Sortemosevej, langs med den store legeplads og ud til kommunegrænsen mod Ballerup, jvf. kortbilag 4. Stien hedder sti 68, og er en del af det regionale stinet. Stien løber i en grøn korridor og må ikke befæstes jvf. pkt. 8.2."

5.4 Parkering skal ske i den til hvert klyngehus hørende carport, samt i afmærkede p-båse i princippet som vist på kortbilag 3.

5.5 Inden for området må der ikke parkeres last- eller varebiler på over 3,5 t.

Bestemmelser

6. Teknik

6.1 Inden for lokalplanområdet ligger der offentlige kloakledninger og vandledninger i jorden samt en målerbrønd ved nr. 51. Ledningernes- og målerbrøndens placering skal respekteres, jvf. kortbilag 5.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives og skal i tilfælde af brand eller lignende genopføres med en udformning og placering som den oprindelige. Den eksisterende bebyggelse må ikke ændres på anden måde end angivet i denne lokalplan.

7.2 Til de to-etagers huse må der, inden for det på tegning 1 viste byggefelt, opføres én tilbygning i én etage med et samlet etageareal på højst 7,5 m².

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Den oprindelige bebyggelse skal så vidt muligt bevares i dens ydre fremtræden og må ikke ændres på anden måde end angivet i denne lokalplan. Renovering og modernisering af bygningsdele skal ske på baggrund af en samlet renoveringsplan, som skal overholde bestemmelserne i denne lokalplan, og som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.2 Al udvendig træværk, med undtagelse af vinduer og døre skal fremstå med en ensartet behandling jvf. § 8.1. Hvis der vælges en behandling af træet, der indbefatter farvepigment, skal den samme farve anvendes til hele bebyggelsen jvf. pkt. 8.2.

8.3 Alle vinduer og hoveddøre i hver klynge skal fortsat males i samme farve. Ændring af farver skal godkendes af Kommunalbestyrelsen jvf. bilag 5.

8.4 Enderækkehuse kan isætte ét ekstra vindue, på baggrund af et af Kommunalbestyrelsen godkendt standardprojekt.

8.5 Hvert enkelt klyngehus kan lave én lyskasse til den eksisterende kælder, på baggrund af et af Kommunalbestyrelsen godkendt standardprojekt.

8.6 Ved reparation og udskiftning skal vinduer og døre beholde deres oprindelige placering, form og størrelse.

Ydre fremtræden

Ved den ydre fremtræden forstås bygningernes ydre, d.v.s. alt der er bygningsfast eksempelvis; huse, altaner, tage, carporte skure m.m.

Renoveringsplan

Bebyggelsen i Cowboybyen skal renoveres. Træet er udpint og der er konstruktioner, der skal laves om.

Betingelserne for den forestående renovering bliver ikke detaljeret beskrevet i denne lokalplan, da der skal være mulighed for løbende tilpasninger. Der bliver udarbejdet en selvstændig renoveringsplan, som vil beskæftige sig med den generelle renovering og vedligeholdelse af hele bebyggelsen.

Renoveringsplanen er underlagt de overordnede bestemmelser i denne lokalplan.

Bestemmelser

8.7 Tage skal bevares i deres oprindelige materiale, form og udtryk, men må ændres, så de opfylder nutidens konstruktionskrav. Ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.8 Altaner og tilhørende rækværk skal så vidt muligt bevares i dens ydre fremtræden, men må ændres, så de opfylder nutidens konstruktionskrav. Ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.9 Carporte og skure skal så vidt muligt bevares i dens ydre fremtræden, men må ændres, så de opfylder nutidens konstruktionskrav. Ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.10 Det er ikke tilladt at opsætte skorstene på bebyggelsen.

8.11 Tilbygninger skal udføres som den oprindelige bebyggelse, og skal tilpasse sig den oprindelige bygning hvad angår udformning, materialer og farver, jvf. tegning 1. Tilbygninger kan godkendes på baggrund af et fælles standardprojekt, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.12 Skiltning og reklamering ud over almindelige husnumre- og navneangivelser samt trafikskiltning må ikke finde sted.

8.13 Det er tilladt at opsætte solfangere og solceller på taget efter et af Kommunalbestyrelsen godkendt standardprojekt. Fremtidige miljøforbedrende tiltag kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

9. Ubebyggede arealer med mere

9.1 De ubebyggede arealer skal bevares i overensstemmelse med kortbilag 6. Pleje af fællesarealerne skal ske på baggrund af en samlet plejeplan, som skal overholde bestemmelserne i denne lokalplan, og som skal revideres minimum hver 10. år. Plejeplanen og dens revision skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

9.2 De grønne korridorer inden for lokalplanområdet, jvf. kortbilag 6, skal friholdes for enhver form for bebyggelse eller befæstelse.

9.3 De enkelte haver må ikke udvides eller beplantes, så passagen rundt om klyngerne hindres derved.

Standardprojekt

Med et standardprojekt forstås, et fælles projekt som i dette tilfælde gælder for alle tilbygninger i hele Cowboybyen.

Denne bestemmelse anvendes for at sikre ensartethed, og for at eventuelle uhensigtsmæssigheder kan ændres undervejs, ved at ændre standardprojektet.

Grønne Korridorer

De grønne korridorer er spredningskorridorer for både flora og fauna.

I Cowboybyen er der fredede padder, som skal kunne vandre frit mellem deres opholdssteder. De grønne korridorer er deres vandringsstier.

Bestemmelser

9.4 Arealerne til den store legeplads og fodboldbanen jvf. kortbilag 6, skal fortsat udnyttes til aktiviteter for børn. Desuden er der mulighed for at anlægge endnu 2 legepladser på ikke nærmere angivne arealer, men i henhold til bestemmelserne i § 9.

Befæstelse

Ved befæstelse forstås hårdt underlag i form af faste sten, fliser eller asfalt.

9.5 Yderligere befæstelse af fællesarealerne må kun finde sted til brug for renovation og anlæg af nye p-båse eller med særlig tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

9.6 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materiale og lignende skal overholdes.

10. Servitutter/deklarationer

10.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses byplanvedtægt XXV for det område, som er omfattet af denne lokalplan, samt deklaration af 12.04.1972 om byggelinier mv.

11. Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af ejendommens anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning for den enkelte ejer og bruger af ejendommene.

Midlertidige retsvirkninger

I henhold til § 17 i planloven må de ejendomme, der er omfattet af et forslag til en lokalplan, ikke anvendes, udstykkes, bebygges eller i øvrigt udnyttes på anden måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen er udløbet, kan kommunalbestyrelsen imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra anden offentlig myndighed.

Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold, der strider mod planens bestemmelser på de ejendomme, som planen omfatter. Det følger af planlovens § 18.

Bestemmelser

Dispensation

I henhold til planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formål eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålet. Disse bestemmelser er typisk bestemmelserne om områdets anvendelse, om fordelingen mellem bebyggelse og friarealer og hovedtrækkene i områdets fysiske udformning.

Afvigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. I henhold til planlovens § 20 kan kommunalbestyrelsen dog som hovedregel først udnytte sin mulighed for at dispensere, når den har indkaldt de bemærkninger til dispensationen, som ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet, naboer til den pågældende ejendom og andre med interesse i sagen, måtte have til dispensationen. Denne naboorientering skal have en varighed af mindst 2 uger.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis ophævelsen udtrykkeligt er anført i planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ekspropriation

I henhold til § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme. En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

I henhold til § 48 i planloven kan private ejendomme, der udlægges til offentligt formål, imidlertid forlanges overtaget af kommunen mod erstatning. En forudsætning er dog, at den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Ved uenighed afgøres kommunens overtagelses- og erstatningspligt af taksationsmyndighederne.

Vedtagelsespåtegning

12. Vedtagelse

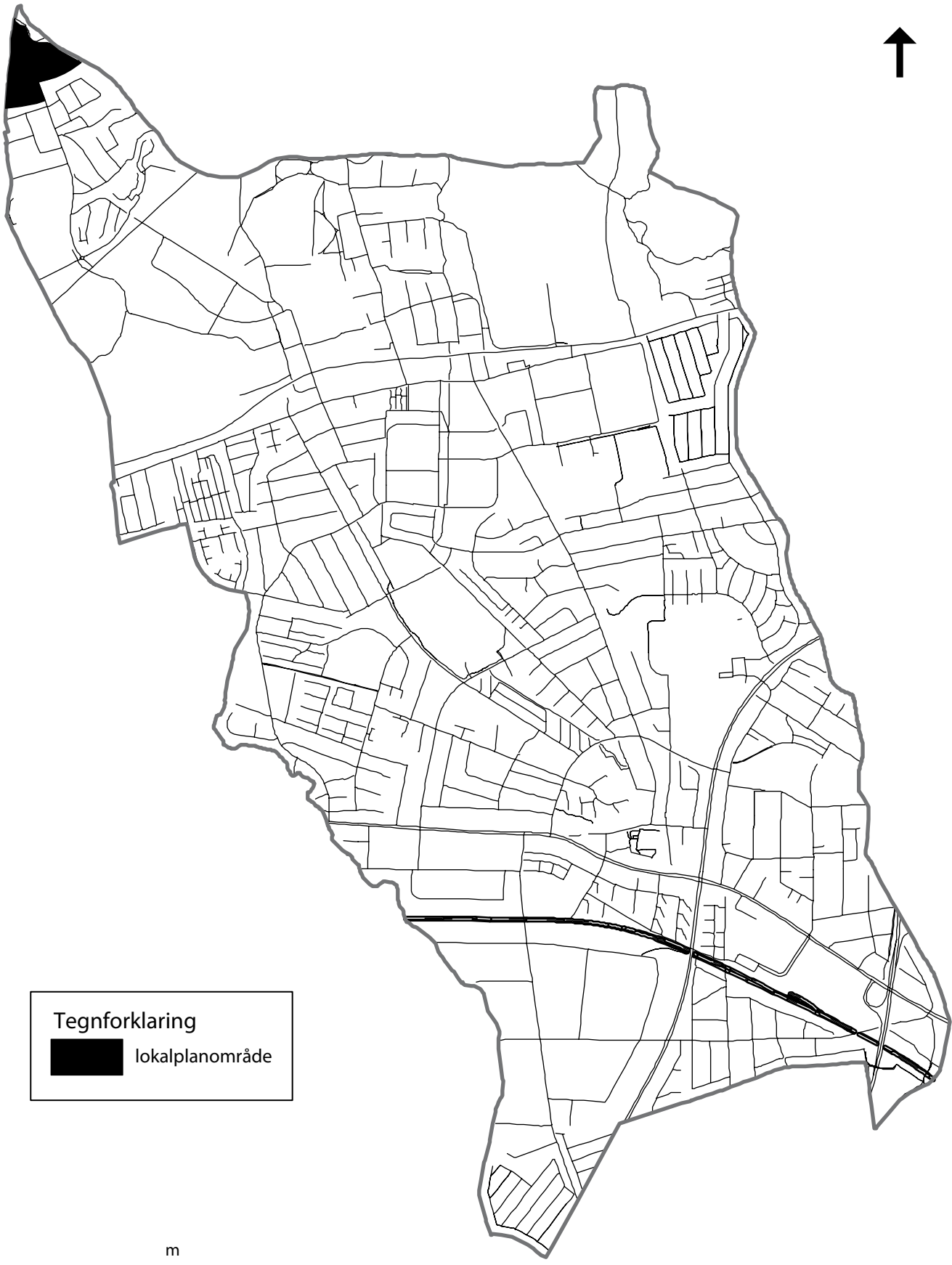


Kjeld Hansen
Borgmester



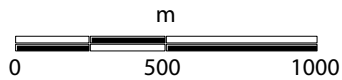
Heidi K. Stranddorf
Teknisk direktør

På vegne af Kommunalbestyrelsen den 13. maj
2009



Tegnforklaring

 lokalplanområde



Herlev
Kommune

Sag: lokalplan 76

Kortbilag 1

Emne: Områdets placering i kommunen

Dato: 09-07-2008

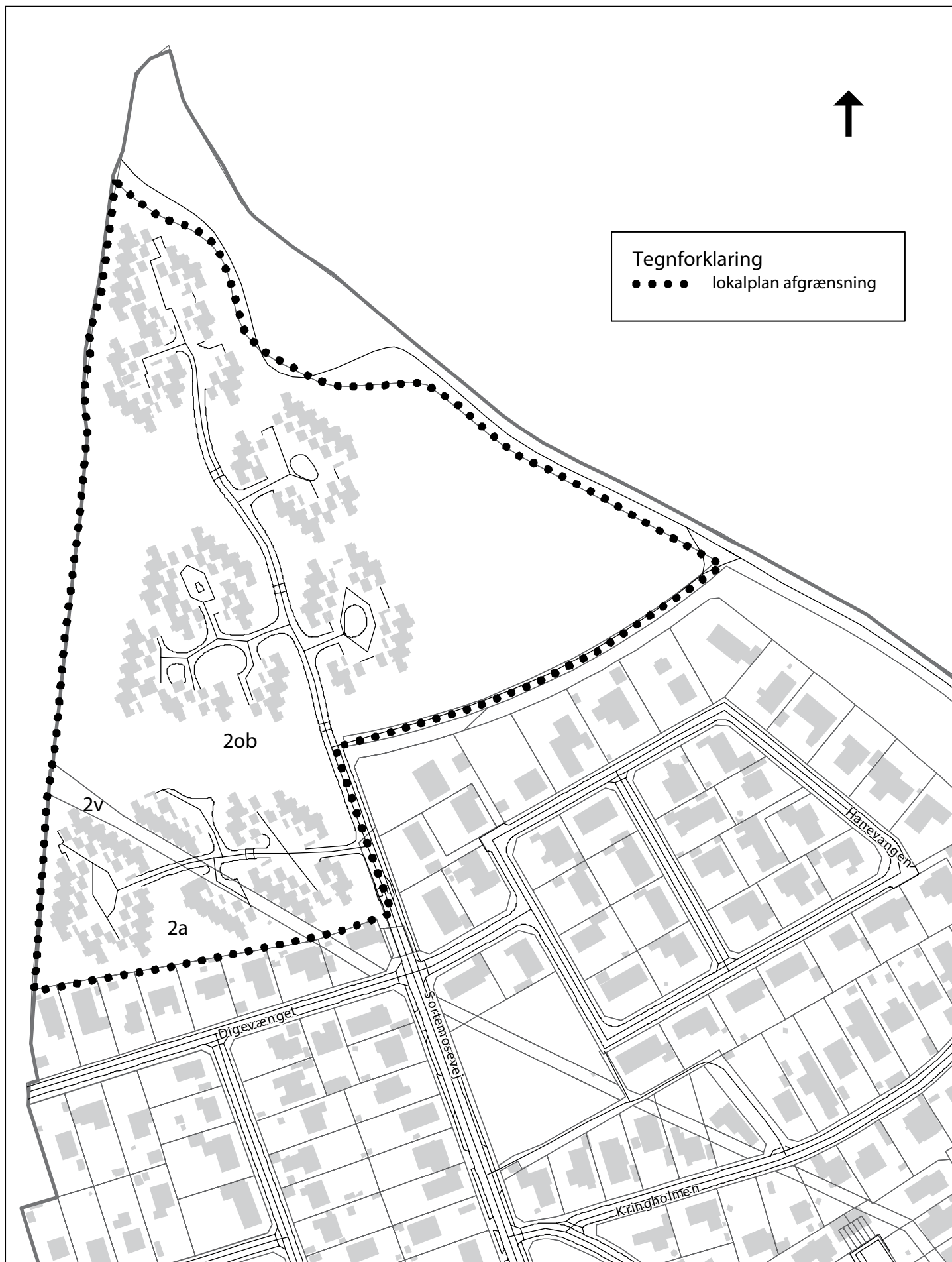
Mål: 1:25000

Initialer: AHD



Tegnforklaring

●●●● lokalplan afgrænsning



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 76

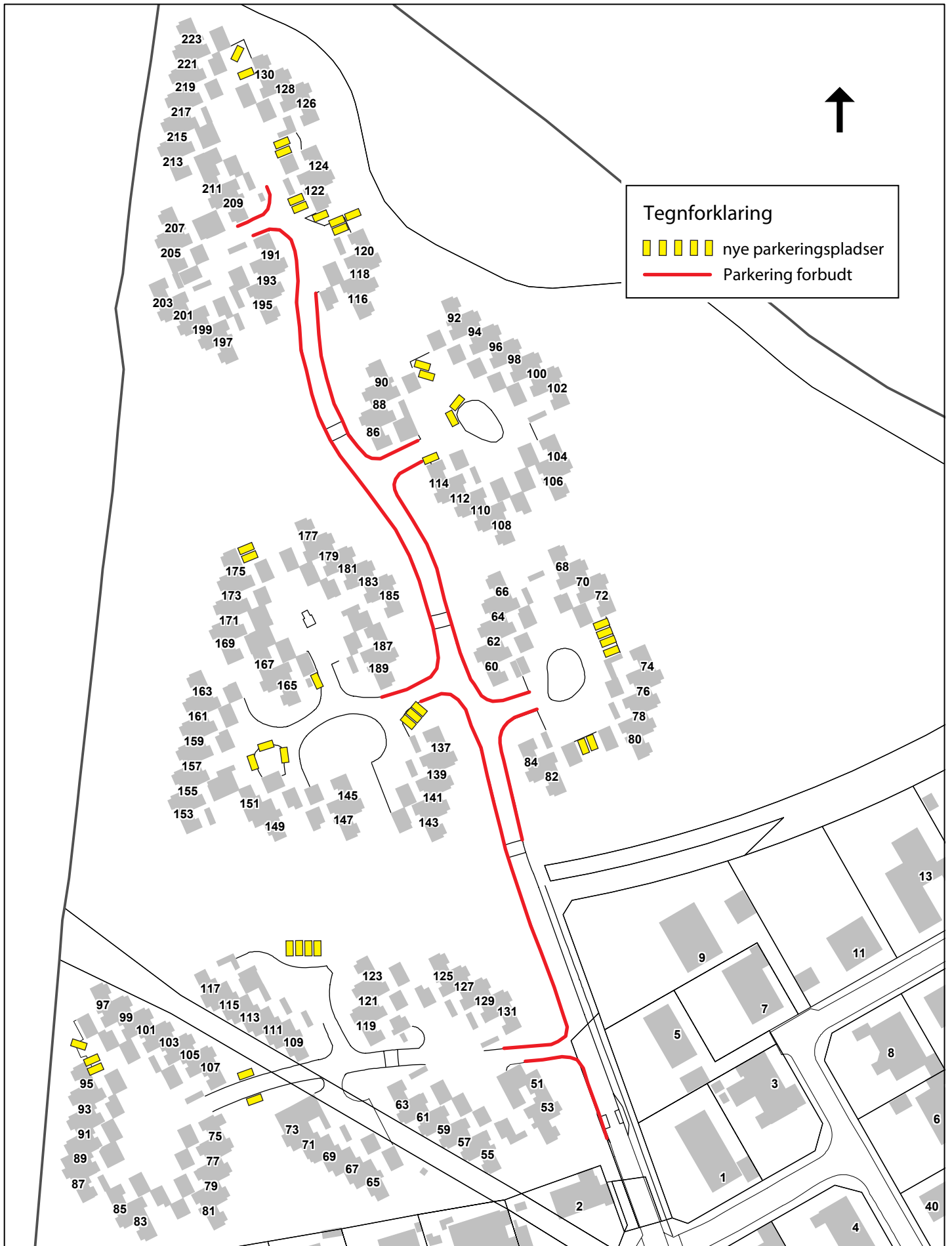
Emne: Lokalplanområdets afgrænsning

Dato: 09-07-2008







Mål: 1:2500

Kortbilag 2

Initialer: AHD



Tegnforklaring






 nye parkeringspladser

 Parkering forbudt



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 76

Emne: Parkering

Dato: 11-09-2008

Kortbilag 3

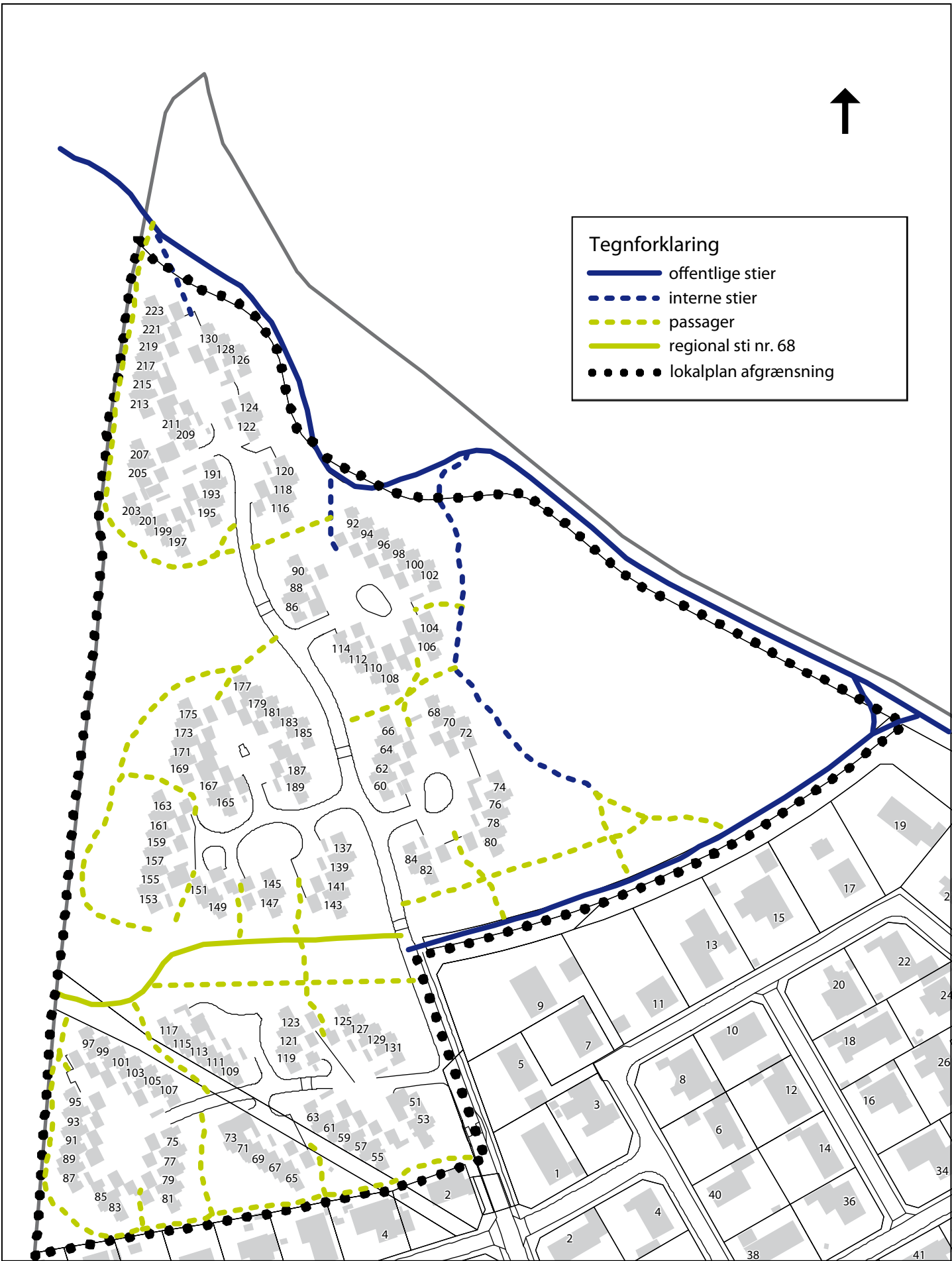
Mål: 1:1500

Initialer: AHD



Tegnforklaring

- offentlige stier
- - - interne stier
- - - passager
- regional sti nr. 68
- lokalplan afgrænsning



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 76

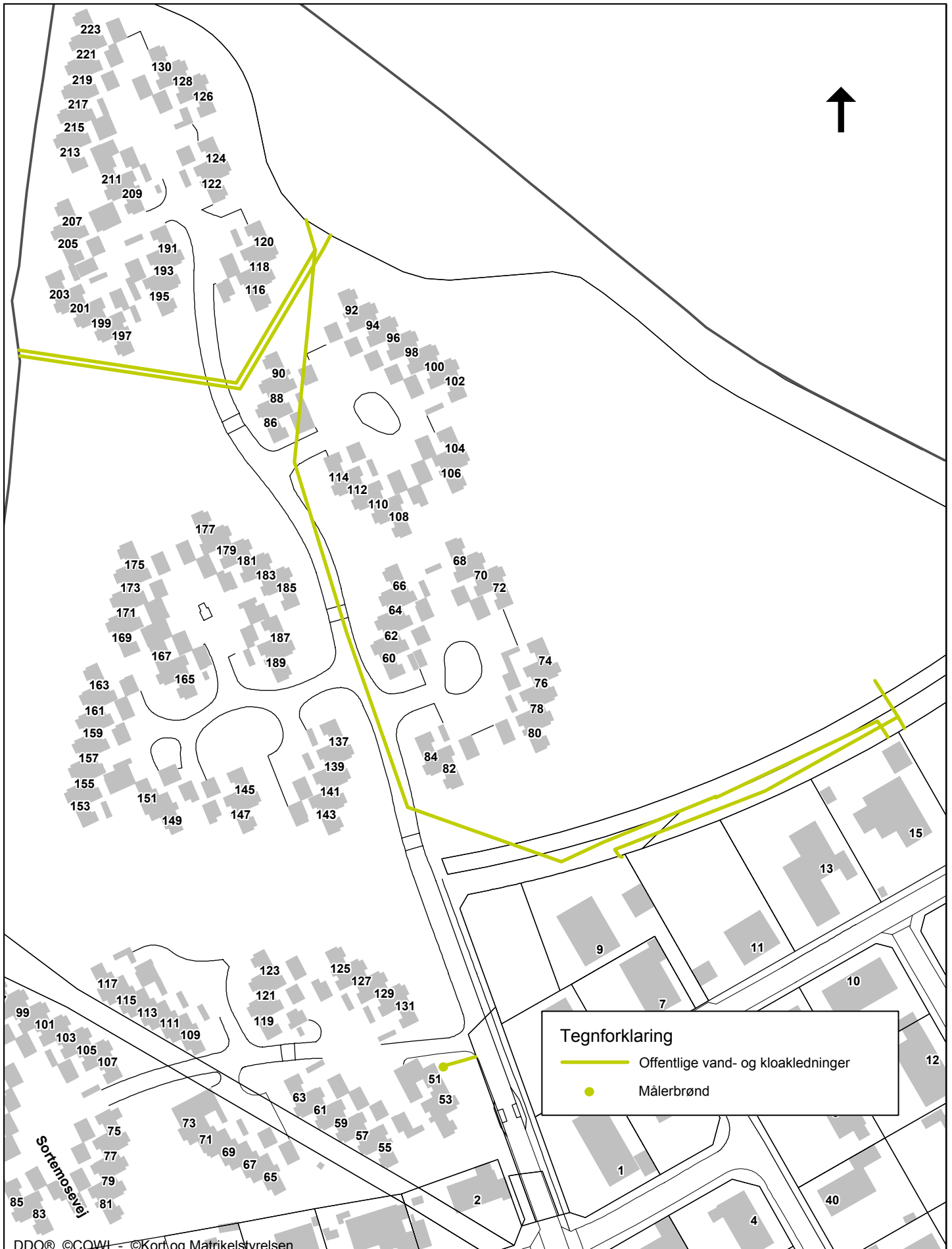
Emne: Stier

Dato: 10-07-2008

Kortbilag 4

Mål:1:2000

Initialer: AHD



DDO©. ©COWI - ©Kort og Matrikelstyrelsen



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 76

Kortbilag 5

Emne: Offentlige vand- og kloakledninger







Dato: 19-03-2009

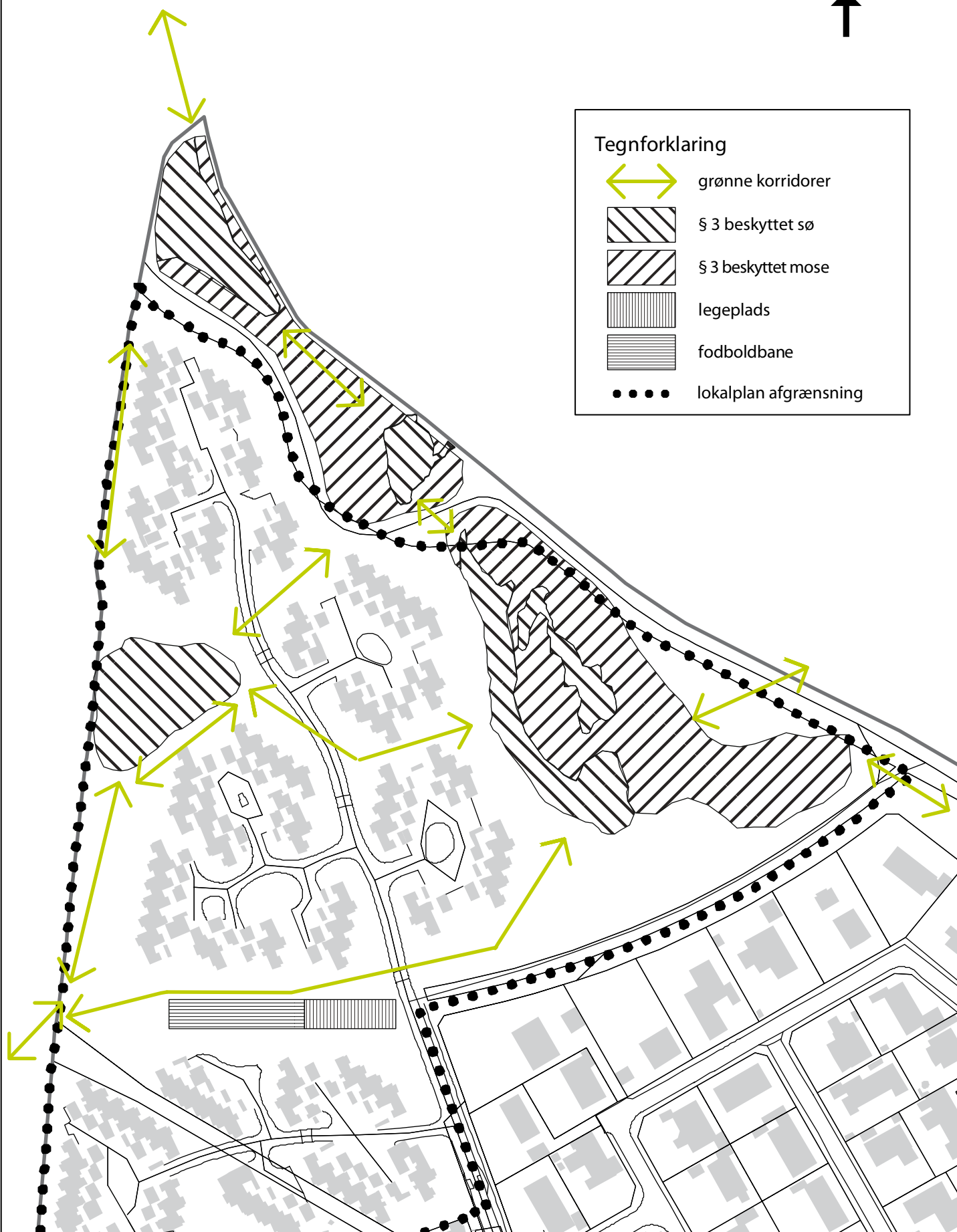
Mål: 1:1500

Initialer: AHD



Tegnforklaring

-  grønne korridorer
-  § 3 beskyttet sø
-  § 3 beskyttet mose
-  legeplads
-  fodboldbane
-  lokalplan afgrænsning

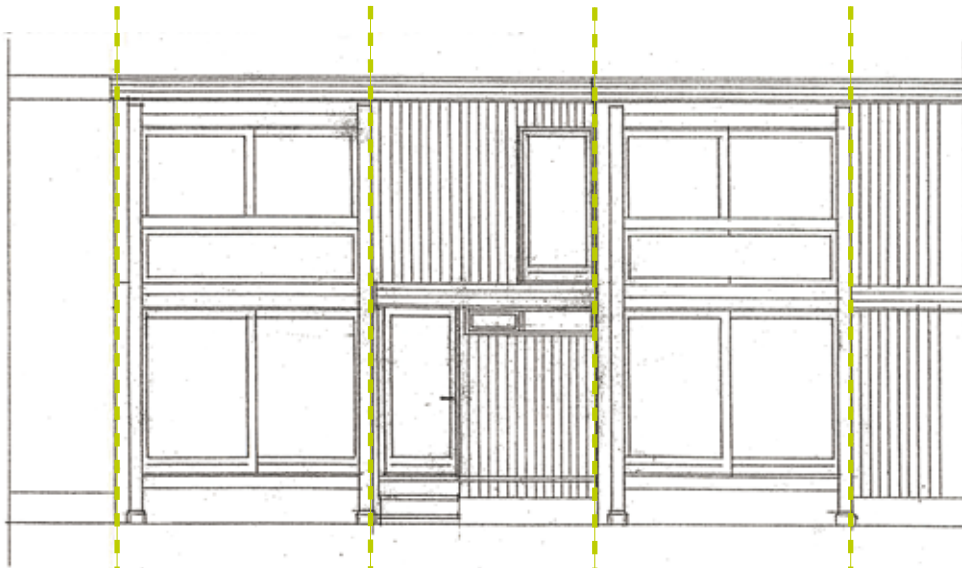


Herlev
Kommune

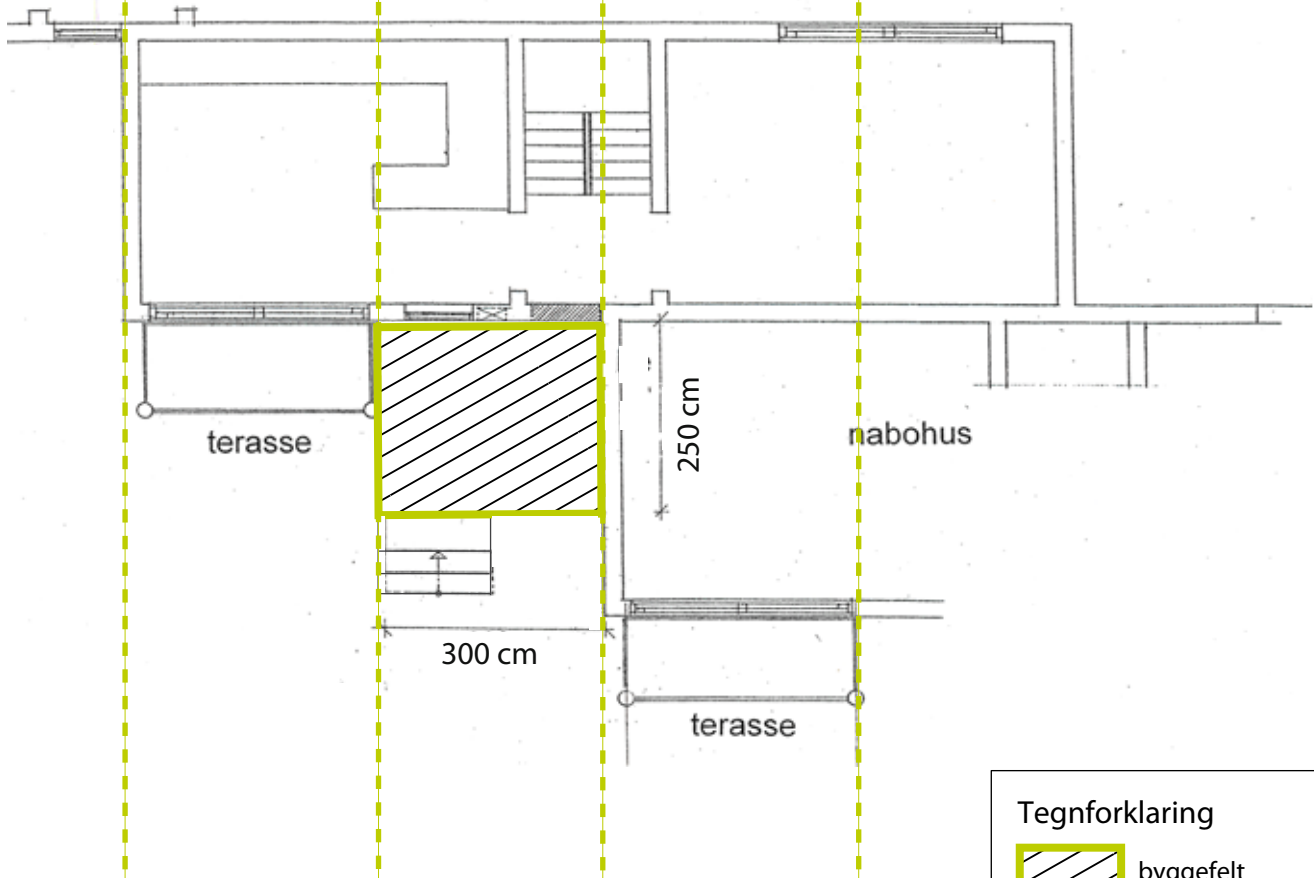
Sag: lokalplan 76
Emne: Ubebyggede arealer
Dato: 14-07-2008

Kortbilag 6
Initialer: AHD

Mål: 1:2000



Tilbygningen skal overholde facadeopdelingen, hvilket vil sige, at den skal tilpasses bredden på det originale indgangsfag.



Tegnforklaring



byggefelt



facadelinier



Herlev

Kommune

Sag: lokalplan 76

Emne: Tilbygning

Dato: 26-08-08

Mål: 1:100

Tegning 1

Initialer: AHD

