

TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 83

Rækkehusbebyggelse, Parksvænget

ORIENTERING

Regler for Lokalplaners Udarbejdelse

INDHOLD

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bebyggelsens art, anvendelse, omfang, udformning, friarealernes anvendelse, fællesanlæg, spildevandsforhold, varmforsyning, afskærmningsforanstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold o.s.v.

UDARBEJDELSE

Efter Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommunens virkeliggørelse. Det kan f.eks. være ved gennemførelse af større bygge- og anlægsarbejder, nedrivninger af bebyggelse eller bestemmelser for bevaring af ældre bebyggelse. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver skabt en god sammenhæng med de eksisterende byområder, det omgivende landskab samt med kommunens planlægning i øvrigt.

DISPOSITION

Hæftet - består af to dele, - en planredegørelse og en lokalplan.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i området og en redegørelse for lokalplanens indhold, samt dens forhold til den øvrige planlægning. Planredegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling, og har ingen juridisk gyldighed.

Lokalplanen består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et "juridisk dokument", der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse er binden-

de for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor lokalplanens område.

OFFENTLIGGØRELSE

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som normalt er på 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planen samt til interesserede foreninger, Amtet, Miljøministeriet og til andre statslige myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, der rettidigt har fremsat indsigelse indenfor de 8 uger.

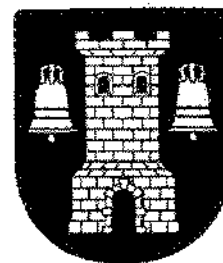
RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. Byggelov, Planlov, etc. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

*Udarbejdet af Tårnby Kommune
Teknisk Forvaltning, Byplan.*

TÅRNBY KOMMUNE



Lokalplan 83

Rækkehusbebyggelsen Parkvænget

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering
Indledning		§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden
Baggrund		§ 8. Ubebyggede Arealer
Eksisterende forhold		§ 9. Ledningsanlæg m.v.
LOKALPLANENS INDHOLD	6	§ 10. Varmeforsyning
Formålet med lokalplanen		§ 11. Grundejerforening
Bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden		§ 12. Ophævelse af servitut
Vej-, sti- og parkeringsforhold		§ 13. Lokalplanens retvirkninger
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7	Vedtagelsespåtegning
KOMMUNEPLANLÆGNING		Kortbilag A - Matrikulære forhold
Kommuneplanen		Kortbilag B - Arealanvendelsesplan
Kommuneplantillæg		Kortbilag C - Byggefelternes udformning
Servitut		KOMMUNEPLANTILLÆG NR.21
Varmeforsyning		
Vej- og stiplanlægning		
LOKALPLAN	9	
§ 1. Lokalplanens formål		
§ 2. Områdets afgrænsning		
§ 3. Områdets anvendelse		
§ 4. Udstykning		
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold		

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Tårnby Øst, grænsende op til Københavns kommune og omfatter den eksisterende rækkehusbebyggelse Parkvænget.

Lokalplanen fastsætter retrningslinier for både bebyggelsens ydre fremtræden og for udformning af tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser og carporte.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Grundejerforeningen "Parkvænget" har anmodet Tårnby Kommunalbestyrelse om udarbejdelse af en lokalplan for området som foreningen omfatter.

Baggrunden er, at deklARATIONEN af 11. oktober 1943, der er pålagt bebyggelsen, ikke i tilstrækkeligt omfang kan sikre en bevaring af områdets særlige karakter, når der i løbet af få år vil være behov for bl.a. at udskifte tagbeklædningen.

Udarbejdelsen af lokalplanen er ikke et ønske om at ændre væsentligt i de bestående forhold, men at øge

byggemuligheden på den enkelte ejendom og fastsætte ensartede principper herfor.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område

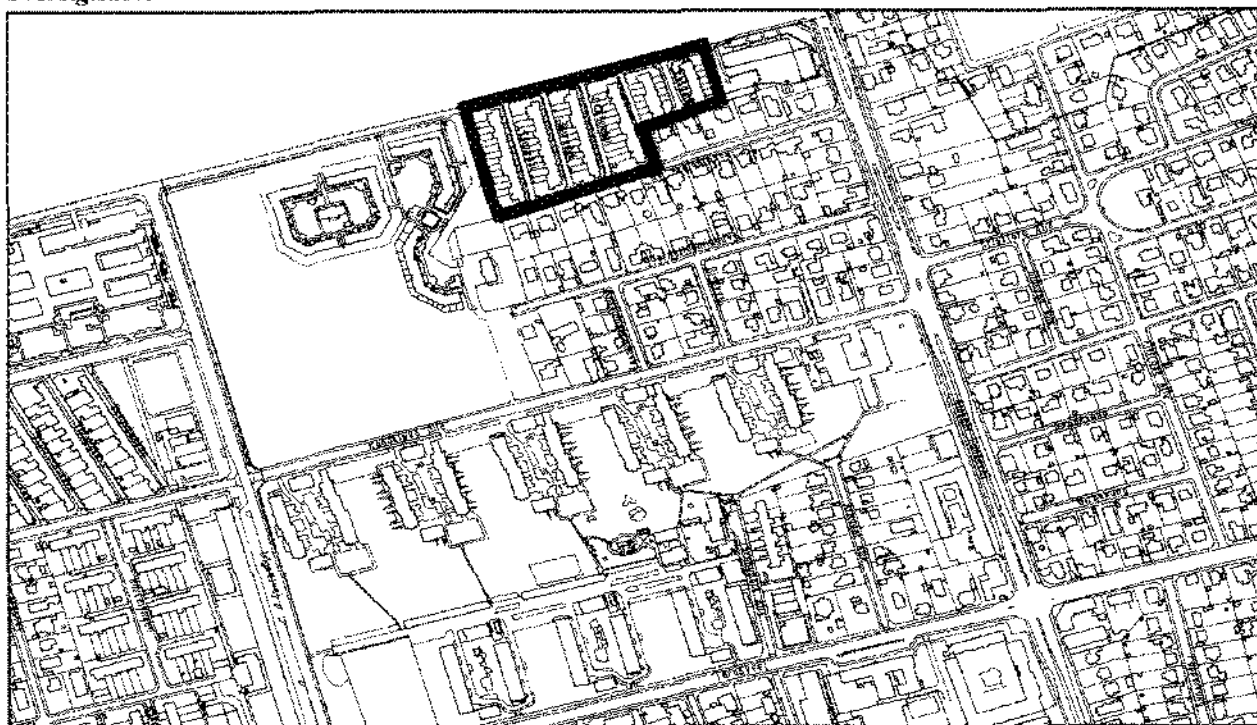
Lokalplanområdet afgrænses mod nord af kommunegrænsen til Københavns Kommune med en boligbebyggelse ved Følfodvej, mod vest af boligbebyggelsen Jonshøj, mod syd af Ny Skejlgårdsvej's villabebyggelse, og mod øst af boligbebyggelsen ved Amager Landevej.

Grundejerforeningen "Parkvænget" dækker hele lokalplanområdet.

Bebyggelsen

Lokalplanområdet omfatter en rækkehusbebyggelse, fra midten af 1940'erne bestående af 3 rækker med 13 huse i hver, 2 rækker med 7 huse i hver og en række med 14 huse. Boligbebyggelsen består ialt af 67 boliger. Herudover er der gennem årene givet tilladelse til opførelse af 10 overdækkede terrasser og 7 garager/carporte.

Oversigtskort



Den samlede bebyggelsesprocent for området er idag 43%. Grundstørrelsen varierer fra 201 m² til 662 m². Boligerne varierer fra 86 m² til 90 m². Bebyggelsen er opført som en traditionel rækkehusbebyggelse med forhaver og baghaver.

Hele bebyggelsen er opført i 1½ etage med facade-mur i gule mursten, dog er husene på Ekkodal opført i røde mursten. Facader mod vej fremstår for hele boligbebyggelsen med et ensartet arkitektonisk udtryk. Taget er saddeltag med en hældning på 45 grader og beklædt med røde tagtegl.

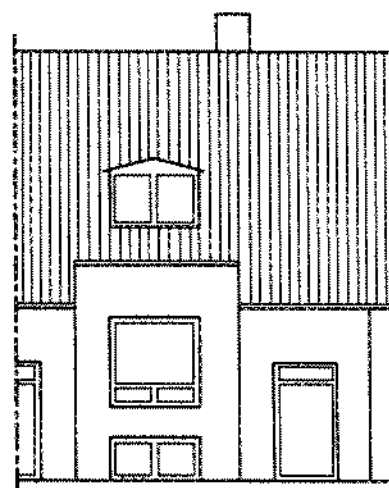
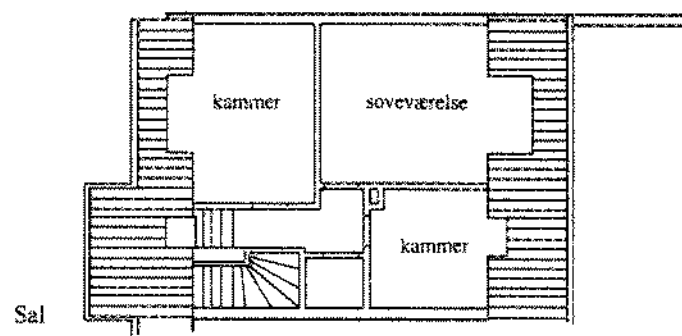
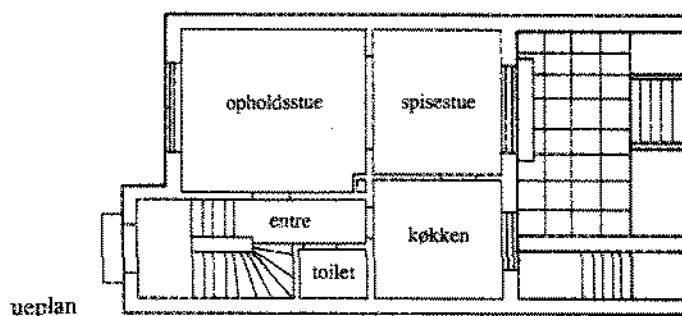
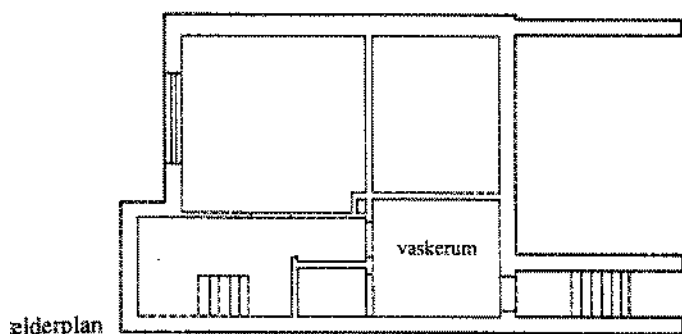
I bebyggelsen er der anvendt to forskellige boligtyper. Type A og Type B. Type B forekommer kun på Ekkodal's ulige numre. Begge boligtyper har et grundareal på 46 m², og et samlet etageareal på 86 m².

Bepantning og hegning

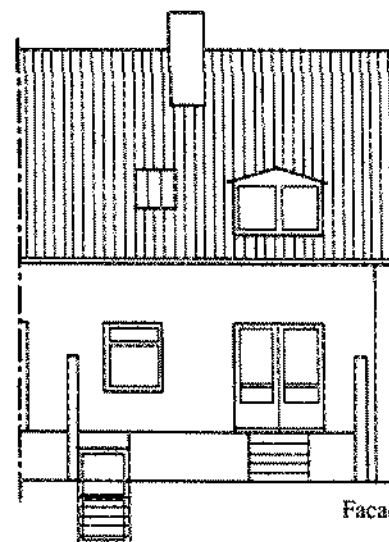
Baghaverne er hovedsagligt omkranset af klippede hække, der er dog i skel af baghave foretaget forskellige løsninger. Nogle har placeret garage/carport, andre har opsat forskellige typer hegn, og endelig er der steder, hvor de klippede hække er bibeholdt hele vejen rundt.

Forhaverne er udstyret med mange forskellige slags belægninger. Det er de færreste, der har bibeholdt forhavernes oprindelige udseende.

eksisterende forhold



Facade mod vej



Facade mod have

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge retningslinier for områdets anvendelse til boligformål som tæt, lav boligbebyggelse. Herudover er det lokalplanens formål at fastlægge retningslinier for opførelse af tilbygninger, carporte/garager og udhuse, overdækkede terrasser/udestuer på hver enkelt ejendom.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at udvidelser på den enkelte ejendom kommer til at foregå efter en samlet plan. Således kan kommende tilbygninger, overdækkede terrasser/udestuer og lignende udføres efter ensartede principper, i størst mulig harmoni med den eksisterende bebyggelse. På denne måde bevares bebyggelsens helhedspræg.

Bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden

I lokalplanen fastlægges byggefelter for placering af tilbygninger og carporte. Byggefelter for tilbygninger/udestuer ved Majdal, Stendal, Borgdal og Storedal er alle placeret mod vest, som vist på kortbilag B. Undtaget er Ekkodal, hvor der er mulighed for at placere tilbygninger/udestuer mod vest eller øst.

Bebyggelsesprocenten for området hæves til 60 %, hvilket giver en mulighed for at opføre en tilbygning på 16 m² på hver enkelt ejendom. Der er desuden fastsat retningslinier for omfanget af udestuer/udhuse samt for bebyggelsens ydre fremtræden:

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ny Skelgårdsvej og Følfodvej. Desuden løber der en sti langs lokalplanområdets vestlige skel der forbinder Ny Skelgårdsvej og Følfodvej. Lokalplanen giver mulighed for, at et nutidigt parkeringsbehov kan dækkes. Der kan opføres garager/carporte i baghaverne af Majdal, Stendal og Borgdal, samt i forhaverne på Ekkodalens lige numre.



Tagenshus set fra Ny Skelgårdsvej

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANLÆGNING

Kommuneplanen

I Tårnby Kommune's kommuneplan 1982-1992 og kommuneplanrevision 1987-1997 er lokalplanområdet beliggende i lokalområde 3, "Tårnby øst" og udgør enkeltområde 3.B8 "Parkvænget". For enkeltområde 3.B8 gælder følgende rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægning:

1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt, lav boligbebyggelse.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 35.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage.

Udover rammebestemmelserne for enkeltområde 3.B8 er de generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning også gældende. Det fastsættes her:

at der for række- og kædehusbebyggelse normalt ikke kan udstykkes grunde med et areal, der er mindre end 400 m² inkl. eventuel andel i fælles arealer for bebyggelsen.

at der som opholdsareal for række- og kædehuse mindst skal udlægges 50% af boligarealet.

at der skal udlægges parkeringsarealer svarende til mindst 1½ plads pr. bolig. 1 plads pr. 25 m² butiksetageareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

at der med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan indrettes mindre butikker, liberale erhverv med bopælspligt for indehaveren samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkning i forhold til omgivelserne og uden at ændre områdets karakter af boligområde.

Kommuneplantillæg

De generelle rammebestemmelser for lokalplanlægningen fastsætter, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for tæt, lav, boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er idag på 31,8 % for lokal-

planområdet under eet, inklusive vejareal.

Da det er lokalplanens formål at skabe mulighed for at opføre tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser og lignende, er det nødvendigt at forøge bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet.

Hvis den maksimale mulighed for en udbygning på 16 m² pr. ejendom, der ikke allerede er bebygget, udnyttes, vil det medføre en forøgelse af bebyggelsesprocenten på 8 for området under eet. Det betyder at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten. Da man ved udregning af bebyggelsesprocenten tidligere har medregnet vejarealet, er det nødvendigt at hæve bebyggelsesprocenten fra 35 til 60 for området under eet, eksklusiv vejarealet.

Kommuneplantillæg nr. 21 er indsat som bilag bagerst i denne lokalplan.

Servitut

Lokalplanområdet er omfattet af deklARATIONEN af 11. oktober 1943. Deklarationen indeholder bestemmelser vedrørende udstykning, anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, grundejerforeningsforhold, ubebyggede arealer og hegning. Deklarationen aflyses i sin helhed, og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

Varmeforsyning

I henhold til "Varmeforsyningsplan - Delplan Kraftvarme" for Tårnby Kommune skal ny bebyggelse tilsluttes naturgasnettet.

Endvidere har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der er forbud mod elopvarmning i både ny og eksisterende bebyggelse.

Vej- og stiplanlægning

Tilkørslen til lokalplanområdet sker fra Følfodvej og Ny Skelgårdsvej. Langs lokalplanområdets vestlige skel løber en sti, der forbinder Følfodvej med Ny Skelgårdsvej.

LOKALPLAN

TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan nr. 83

Rækkehusbebyggelsen Parkvænget

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte lokalplanområde.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse,
- at bevare heihedspræget i den eksisterende rækkehusbebyggelse,
- at give mulighed for at opføre tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser, samt at fastlægge retningslinier, der sikrer at disse opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse,
- at give mulighed for at opføre carporte, garager og udhuse,
- at sikre, at de ubebyggede arealer beplantes og hegnes på en sådan måde, at områdets grønne præg bevares og forstærkes,
- at ophæve utidssvarende servitut.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A, og omfatter ejendommene med matr. nr.:

15z, 15æ, 15ø, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15af, 15ag, 15ah, 15ai, 15ak, 15al, 15am, 15an, 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm alle af Tårnby By, Korsvejen

samt alle parceller der efter 1. november 1995 udstykket fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, tæt/lav bebyggelse som rækkehuse.

3.2 På hver ejendom må kun indrettes eller opføres een bolig.

3.3 Der kan fra ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboder den pågældende ejendom, og at der ikke er andre ansatte end ejendommens beboere,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
- at virksomheden ikke medfører et særskilt behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. UDSTYKNING

4.1 Udstyknings i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 De eksisterende veje og stier i området bibeholdes med den nuværende beliggenhed og udlægsbredde.

5.2 Der må inden for lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Den eksisterende rækkehusbebyggelse skal opretholdes i det nuværende omfang og med den nuværende placering.

6.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.

6.3 Der må opføres tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser og lignende til de eksisterende rækkehuse, med en placering indenfor de, på kortbilag B, angivne byggefelter. Byggefeltets dybde er fastlagt til 4 m.

6.4 Tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser og lignende må maksimalt have et grundareal på 16 m² pr. ejendom.

6.5 Tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser og lignende må højst udføres i et omfang, der svarer til 1 etagehøjde. Overkant af tagkonstruktion må ikke udføres med større højde end 2,80 m, målt fra niveau i stueplan. Taget må kun udføres med svag ensidig hældning fra husfacade mod have.

6.6 Udestuer og overdækkede terrasser skal opføres med teglstensmur mod skel. Vægge kan placeres som fælles mur med midtlinie i eller over skel, såfremt naboens tilladelse foreligger.

6.7 Carporte/garager/udhuse skal opføres inden for de, på kortbilag B, angivne byggefelter. Byggefeltets dybde er fastsat til 6 m. Carporte/garager/udhuse må maksimalt have et grundareal på 20 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Til udvendige bygningssider må der kun anvendes ensfarvede, gule mursten. Undtaget er dog Ekkodalen, hvor der kun må anvendes røde mursten.

7.2 Til tagflader må der kun anvendes røde teglsten. Skorstene skal bibeholdes med deres oprindelige omfang og udseende.

7.3 Ved opførelse af udestuer og overdækkede terrasser kan der, uanset ovenstående bestemmelser anvendes materialer af glas og træ, dog skal der opføres med teglstensmur mod skel. Til tagflader kan der endvidere anvendes plastmaterialer.

7.4 Carporte/garager/udhuse skal udføres med fladt tag. Carporte og garager kan udføres i træ eller teglsten. Garager skal udføres i de respektive ovenstående murstensfarver eller i træ.

7.5 Store og små kviste skal bibeholdes med deres oprindelige omfang og udseende. Dog kan eksisterende små kviste samt glastegl erstattes med oplukkeligt vindue i plan med tag.

7.6 Skilte må kun opsættes med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

8.2 Til hegning af baghaver kan anvendes beplantning eller plankeværk. Ved plankeværk, opsættes lodrette brædder i en maksimal højde på 1,80 m. Maksimal højde på hegn eller hæk i forhaven er på 1,20 m.

§ 9. LEDNINGSANLÆG M.V.

9.1 Nye ledningsanlæg inden for området må kun udføres som jordkabler.

9.2 Parabolantennener (satellitantenner) kan kun opsættes på vestvendte facader og ikke højere end tagniveau.

9.3 Solfangere må kun monteres plant på tagfladen.

§ 10. VARMEFORSYNING.

10.1 Fremtidig bebyggelse skal varmforsynes efter regler, som fastsættes af Kommunalbestyrelsen.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

11.1 Samtlige grundejere er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen Parkvænget.

§ 12. OPHÆVELSE AF SERVITUT.

12.1 Deklaration , tinglyst d. 11. oktober 1943 ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matrikelnumre, og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

13.1 Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

13.2 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18, udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

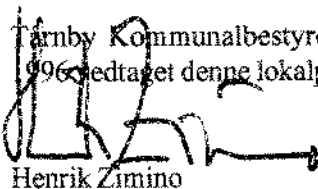
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Lov om planlægning § 19, stk. 1 samt § 20, stk. 1 og 2 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, og ikke omfatter bestemmelser vedrørende støjforhold.

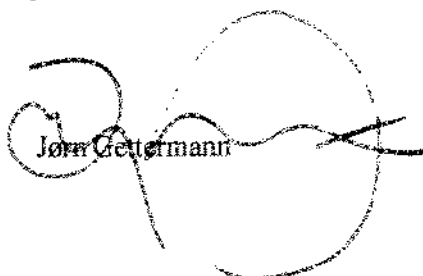
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tårnby Kommunalbestyrelse har den 29. oktober 1996 vedtaget denne lokalplan.



Henrik Zimino



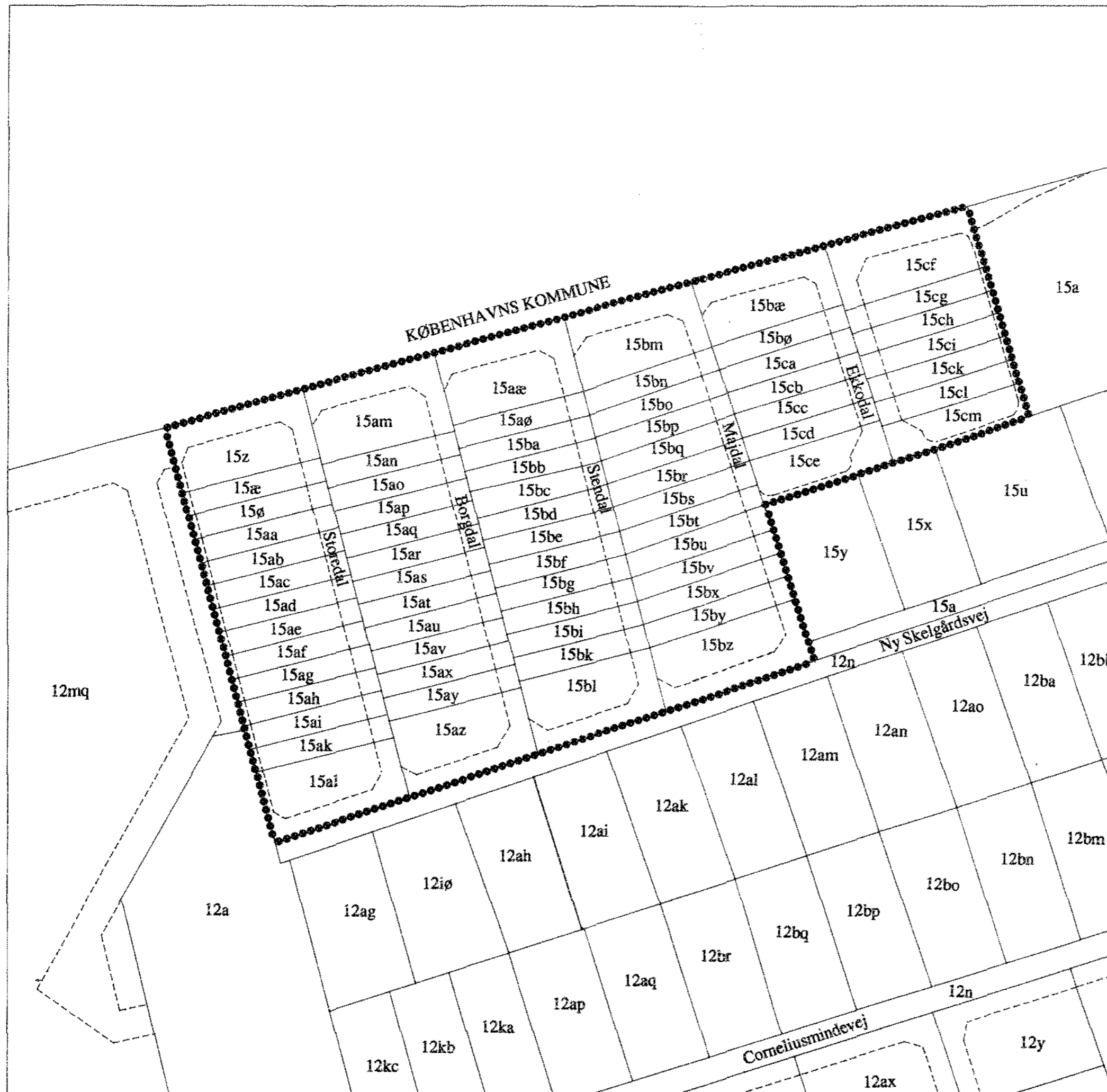
Jørn Gettemann

TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 83
Rækkehusbebyggelsen Parkvænget

KORTBILAG A
Matrikulære forhold

Signatur:

..... Lokalplanens områdegrænse



Mål 1:1000

TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 83
Rækkehusbebyggelsen Parkvænget

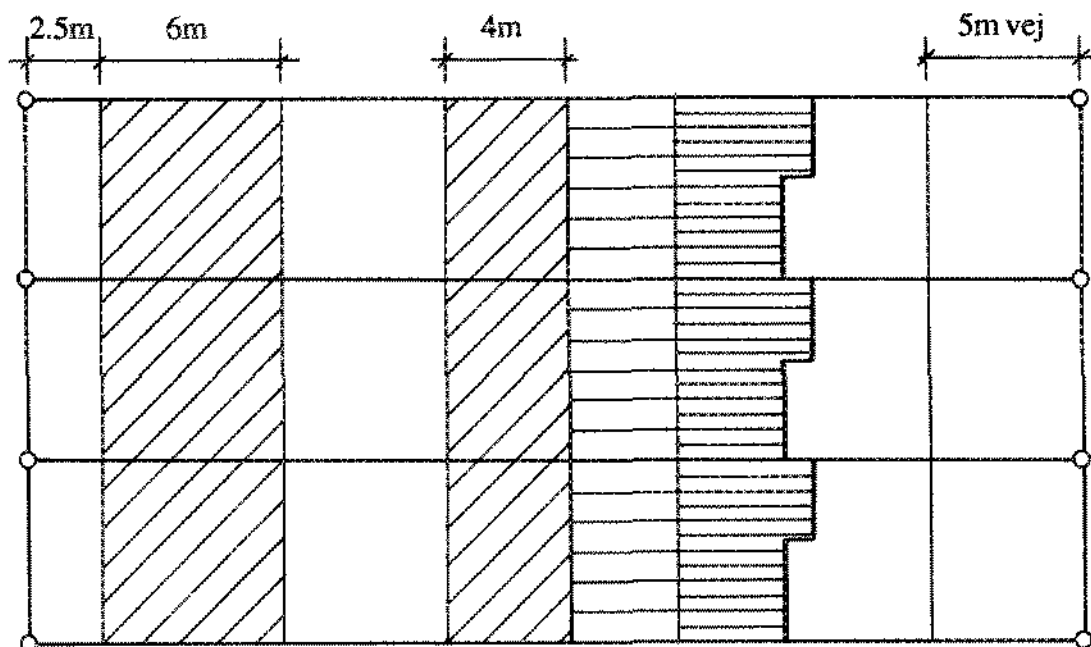
KORTBILAG B
Arealanvendelsesplan

Signaturer:

- Lokalplanens områdegrænse
- ▒ Byggefelt tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser
- ⋯ Byggefelt carporte/garager/udhuse
- ▩ Byggefelt udhuse

Mål 1:1000





garage /
carport /
udhus

tilbygning /
udestue /
terrasse

eksisterende
rækkehus

TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 83
Rækkehusbebyggelsen Parkvænget

KORTBILAG C
Byggefelternes udformning

Mål 1:250

TILLÆG NR. 21 TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

For området 3.B8, Parkvænget, (området afgrænses af Følfodvej, Ny Skelgårdsvej og Amager Landevej) fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen :

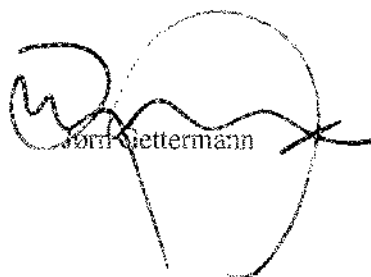
RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDE 3.B8: PARKVÆNGET

1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt, lav boligbebyggelse.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
3. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 ½ etage.
4. Parkeringsdækningen for området fastsættes til 1 p-plads pr. bolig.

Således vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse den 29. oktober 1996.



Henrik Zimino



Jörn Giettermann

Kommuneplanens enkeltområde 3.B8, Parkvænget

