



Forslag til Lokalplan 110 og kommuneplantillæg nr. 7

"Bevarende lokalplan for Tårnby Have"



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 og så videre i overensstemmelse med planlovens § 15.

Udarbejdelse

Efter planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens 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

Lokalplanen 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 bindende for grundejere og panthavere med flere. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme inden for 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, Miljøministeriet og til andre statslige myndigheder og kommunale 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.

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, for eksempel Byggelov, Planlov etc. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

LOKALPLAN 110



INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Indledning
Baggrunden for lokalplanen
Eksisterende forhold

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen
Områdets afgrænsning og zonestatus
Områdets anvendelse
Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsens ydre fremtræden
Adgangs- og parkeringsforhold
Ubebyggede arealer og beplantning
Støj
Ledningsanlæg m.v.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Museumsloven

Landsplanlægning

Fingerplan 2007
Støjcirculæret

Kommuneplanlægning

Kommuneplan 2006 – 2015

Andet

Servitutter
Lokalplan 50
Zonestatus
Højdegrænser
Varmeforsyning
Jordforurening
Spildevand

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Offentlig høring

Lokalplan

§ 1. Lokalplanens formål
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus
§ 3. Områdets anvendelse
§ 4. Udstykninger
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
§ 7. Adgangs- og parkeringsforhold
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning
§ 9. Støj
§10. Ledningsanlæg
§11 Aflysning af lokalplan 50 og deklaration
§12 Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag A: Matrikulære forhold
Kortbilag B: Arealanvendelsesplan
Kortbilag C: Opstalt af vindfang
Kortbilag D: Princip for udestue
Kortbilag E: Opstalt af halvtag – variant 1
Kortbilag F: Opstalt af halvtag – variant 2
Kortbilag G: Opstalt af carport
Kortbilag H: Oprindelig bebyggelsesplan
Kortbilag I: Oprindelige garager

Kommuneplantillæg nr. 7

Redegørelse

Indledning

Tårnby Kommune har flere bebyggelser med rækkehuse og dobbelthuse, som med deres særlige karakter er med til at give kommunen og de enkelte områder et både intimt og ensartet udtryk til glæde for de beboere, som bor i selve bebyggelsen og for folk udefra, der gæster området. En af disse bebyggelser er Tårnby Have, som ligger ud til Tårnbyvej tæt ved Tårnby Rådhus.

Baggrunden for lokalplanen

Udarbejdelsen af lokalplanen sker på baggrund af en henvendelse fra grundejerforeningen GF Tårnby Have.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Østerlarsvej, mod øst af Tårnby Rådhus og Korsvejens Skole, mod nord af Tårnbyvej og mod vest af Allégården. Der er to indkørsler til området fra Tårnbyvej, og en stiforbindelse fra Østerlarsvej.

Bebyggelsen ligger omkring to parallelle veje, Vestermarie Allé og Østermarievej, og består af to rækkehuslængder med i alt 22 boliger langs vestsiden af Vestermarie Allé og 17 dobbelthuse med 34 boliger langs østsiden af Vestermarie Allé og langs begge sider af Østermarievej. De to veje er forbundet.



Østermarievej

Det karakteristiske for bebyggelsen er den ensartethed, der præger området og det arkitektoniske spil, der foregår mellem rækkehusene på Vestermarie Allé og dobbelthusene på Østermarievej.

Rækkehusene og dobbelthusene er opført samtidig i 1948 af arkitekt Willy Bjarvin, og udgør som helhed en tidstypisk byggestil for perioden omkring anden verdenskrigs afslutning. Tætte huskropper med en næsten kvadratisk grundplan, høj rejsning på taget og med udnyttet tagetage. De blanke gule mure er nistrede og veksler i nuancer gående fra dybrød over gule til nærmest grønlig tegl. Kvistene i bebyggelsen er gradvist blevet udskiftet eller forandret med nye vinduer eller beklædninger, men det er de færreste af dem, der ikke har den oprindelige form. Taget er holdt i ensartede røde tegl. I rækkehusene er hver ejendom udstyret med egen skorsten. Dobelthusene har hver en skorsten til deling.



Vestermarie Allé

Foran en del af rækkehusene er der opført carporte. Forarealerne bliver på denne måde reduceret og carportene kommer til at dække for en del af facaden.

På den oprindelige bebyggelsesplan har alle dobbelthusene en tilhørende garage. For de huse der ligger tilbagetrukket fra vejen ligger eller lå garagerne også tilbagetrukket, helt op mod grundenes bagskel. Flere steder er der siden opført carporte i skellet mod vejen. For de huse der ligger ud mod vejen ligger eller lå garagerne i husenes facadelinje. Flere steder er garagen revet ned og erstattet med en carport.

I baghaverne er der flere steder opført udestuer, som har erstattet tidligere terrasser. Udestuerne har en meget varierende form og udseende i forhold til række- og dobbelthusenes ensartede udtryk.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge retningslinjer for områdets anvendelse til boligformål som tæt-lav boligbebyggelse. Rækkehusene og dobbelthusene søges bevaret med sit nuværende arkitektoniske udtryk med blanke, gule mure og røde tegltage med kvist. Samtidig gives der mulighed for og fastsættes retningslinjer for opførelse af tilbygninger/overdækkede terrasser/udestuer, carporte, samt udførelse af vindfang, kviste med mere. Retningslinjerne sikrer, at nyt opføres i overensstemmelse og harmoni med den eksisterende bebyggelses ydre fremtoning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ved nybyggeri, almindelig udskiftning og vedligeholdelse skal det nuværende arkitektoniske udtryk bevares.

Lokalplanens formål understøtter derved de værdier som i Kommuneplan 2005-2016 er udpeget for lokalplanens område. Det gælder både værdien om at bevare de eksisterende kvaliteter for området, og værdien om at sikre et fysisk miljø af høj kvalitet.

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen omfatter alle matriklerne som angivet på kortbilag A og ligger i byzone.

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.

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

Erhvervsudøvelse i egen bolig er dog umiddelbart lovligt, når der er tale om erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder, og når erhvervet ikke medfører gener for naboerne. Der må ikke drives virksomhed fra ejendommene, såfremt virksomheden drives af andre end den, der bebor den pågældende ejendom, og der er andre ansatte end ejendommens beboere. Dog må ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, lige som udførelsen af erhverv ikke må medføre en øget trafikbelastning eller skabe behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

Bebyggelsens omfang og placering

De eksisterende række- og dobbelthuse skal bevares og må ikke nedrives.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tilbygning, udestue eller overdækket terrasse indenfor et byggefelt svarende til bebyggelsens fulde længde, og en dybde på maksimalt 4 meter målt fra eksisterende facade. Ved enderække- og dobbelthusene slutter byggefeltet i flugt med gavl. Byggefeltet er vist på kortbilag B.

Tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser må kun opføres i én etage med fladt, svagt skrånende tag med ensidig hældning væk fra huset. På det højeste sted må bygningen ikke overstige 2,8 meter målt fra gulvniveau i eksisterende bebyggelse.

Carporte må ikke overstige 6 meter i længden, 3,20 meter i bredden og 2,5 meter i højden.

Carporte må kun udføres med fladt tag og med hældning mod egen have.

Carporte må kun opføres i forhaven i skel som angivet på kortbilag B.

Eksisterende garager må ikke nedrives, og skal ved eventuel genopførelse, opføres som oprindelig med samme placering, størrelse, udformning og materialer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Række- og dobbelthusenes arkitektoniske helhedspræg skal bevares. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning. Bestemmelserne skal sikre, at reparationer og vedligeholdelse udføres i overensstemmelse med det oprindelige udtryk.

Husenes ydre skal bevares i blank gul mur fra soklen og op. Soklen skal være pudset i en grå farvenuance.

Tilbygningers, udestuers og overdækkede terrassers facadeparti skal udføres som let konstruktion.

Tage skal bevares i den oprindelige form. Tagbeklædningen skal derfor bestå af røde vingetegl. Skorstenen må ikke fjernes eller ændres.



Vindfang og halvtag opføres i glas og med lodret metalsprosnings for at tilstræbe det oprindelige æstetiske udtryk

Udskiftning og opsætning af kviste skal ske i overensstemmelse med de oprindelige kvistes placering, form og størrelse. Kvistenes sidebeklædning skal være i træ, zink eller glas.

Farver på døre og vinduer må ikke adskille sig væsentligt fra helheden, men tilpasses så bebyggelsen fremstår harmonisk. Vinduer og døre skal

males i dæmpede nuancer inden for mørkebrun, rustrød, dæmpet opalgrøn/olivengrøn, grå, hvid eller sort.

På tagfladen må der maksimalt opføres 2 ovenlysvinduer mod bebyggelsens vejside, og maksimalt 2 ovenlysvinduer mod havesiden med en placering, der harmonerer med vinduer i facaden.



De eksisterende garager skal bevares med sit oprindelige udtryk i blank gul mur



Carporte skal fremstå åben og luftig mod vej og må ikke tilføjes port eller låge mod vejen.

Adgangs- og parkeringsforhold

Lokalplanen fastholder eksisterende adgangs- og parkeringsforhold via indkørsel fra Tårnbyvej som både Vestermarie Allé og Østermarievej

vender ud til, og for cykler og gående tillige via sti fra Østerlarsvej. De eksisterende udlæg er stadig gældende.
Hensætning af både og campingvogne i forhaverne er ikke tilladt.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen fastholder deklaration 150's bestemmelser om vedligeholdelse af fællesarealer angående beplantning. Der henstilles til at karaktergivende beplantning, herunder træer, bevares. Der må kun hegnes med levende hegn.

De to legepladser på fællesarealerne må ikke ændres til andre formål, men bevares eller forbedres som legearealer.

Støj

Nærheden til Københavns Lufthavn Kastrup giver påvirkning fra flystøj. Ved ombygning og ny bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum i boliger.

På naboejendommene til Tårnbyvej kan der opføres støjskærm til reduktion af trafikstøj. Støjskærme skal være beplantet, for at indgå bedst muligt i den øvrige hegning af levende hegn.

Ledningsanlæg m.v.

Ledningsanlæg i lokalplanområdet må kun udføres som jordkabler.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Tårnby Kommune har, jævnfør lovens § 4, truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering, jævnfør lovens § 3.

Museumsloven

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde findes fortidsminder vil de være omfattet af lov nr. 473 af 7. juni 2001 (Museumsloven) kapitel 8, § 27 og senere ændringer.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 i Museumsloven (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

LANDSPLANLÆGNING

Fingerplan 2007

I Fingerplanen er lokalplanområdet fastlagt som en del af det indre storbyområde, hvor det bl.a. gælder, at de stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed. Lokalplanen og kommuneplantillægget er i overensstemmelse hermed.

Støjcirculæret

Lokalplanområdet er omfattet af cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 vedrørende blandt andet bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet med støj fra Københavns Lufthavn i Kastrup.

Cirkulæret forudsætter at planer, der omfatter støjfølsom bebyggelse, skal indeholde bestemmelser om, at det indendørs støjniveau fra flystøj i boliger ikke må overstige 30 db.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

KOMMUNEPLANLÆGNING

Kommuneplan 2006 - 2015

I Tårnby Kommunes kommuneplan 2006-2015 er lokalplanområdet, 1.B41, klassificeret som et stationsnært, tæt-lavt boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, hvor boliger ikke må opføres højere end 2½ etage.

Med sigte på at lade de værdier, der ligger til grund for den fysiske planlægning i Tårnby Kommune komme klart til udtryk over for borgeren, er der i Kommuneplan 2006-2015 udarbejdet en række principielle tekststykker til beskrivelse af de værdier, som knytter sig til de enkelte rammeområder i kommunen. Rammeområde 1.B41 er underlagt værdierne:

- Bevare eksisterende kvaliteter
- Fysisk miljø af høj kvalitet

På baggrund af disse værdier er det lokalplanens hensigt at bibeholde bebyggelsens harmoniske og ensartede udtryk, og samtidig sikre, at ny bebyggelse indfører sig i naturlig forlængelse af det eksisterende byggeri i respekt for de nuværende byggetekniske standarder.

Lokalplanen giver for nogle ejendomme mulighed for at bebygge med en højere bebyggelsesprocent end 40 og er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2005-2016.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som muliggør en bebyggelsesprocent op til 50.

ANDET Servitutter

Den gældende udstykningsdeklaration for lokalplanområdet (Deklaration 150 tinglyst 5. oktober 1948) ophæves, med undtagelse af bestemmelsen om medlemskab af grundejerforening, samt bestemmelser om vedligeholdelse af fællesarealer angående beplantning, med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplan 50

Lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunes Lokalplan 50 "Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn". Lokalplan 50 er udarbejdet på baggrund af Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981 indeholdende bestemmelser omkring støjgener fra lufthavnen. Dette cirkulæres bestemmelser er senere blevet indarbejdet i og afløst af et landsplandirektiv (Støjcirculæret, cirkulære nr. 56 af 30/04/1997, se ovenfor). Lokalplan 50 ophæves derfor for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone

Højdegrænser

Af hensyn til flysikkerheden skal Københavns Lufthavn registrere og godkende faste og midlertidige hindringer, der ligger over 17,50 meter. Højere hindringer skal godkendes af Statens Luftfartsvæsen.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal forsynes i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1295 af 13. december 2005 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg og Tårnby Kommunes varmforsyningsgrundlag.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for området ud over den almene byforurening. I forbindelse med konkrete byggeprojekter bør der foretages undersøgelser af eventuel forurening. Såfremt der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, jævnfør jordforureningsloven § 71.

Bortskaffelse af eventuelt forurennet jord skal anmeldes til Tårnby Kommune.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunes spildevandsplan fra 2004. Spildevand fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal afledes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at der ikke i de enkelte tilfælde er tale om et større byggearbejde, der isoleret bedømt kræver tilvejebringelse af en lokalplan, og at den godkendte kommuneplans bestemmelser overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentlig bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 110 er fremlagt i offentlig høring i perioden 28. april 2009 til 23. juni 2009

Lokalplan

TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 110

Bevarende lokalplan for Tårnby have

I henhold til Lov om planlægning (lovbek. nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At bevare den eksisterende bebyggelse, herunder dens sammenhængende udtryk og arkitektur.

1.2 At sikre at tilbygninger, åbne og lukkede overdækninger (terrasser og udestuer), samt carporte og garager tilpasses og indgår i et harmonisk samspil med den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A, og omfatter matrikel nr.: 10a 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10dd, 10de, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, alle Tårnby By, Korsvejen.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse.

3.2 På hver ejendom må der kun indrettes eller opføres en bolig.

§ 4. Udstykninger

4.1 Udstykning og arealoverførsel må ikke finde sted.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 De eksisterende række- og dobbelthuse må ikke nedrives og skal genopføres efter brand eller lignende, og skal placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse.

5.1.1 Bebyggelsen skal være i én etage med udnyttet tagetage.

5.2 Tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser må kun opføres inden for byggefeltene vist med priksignatur på kortbilag B.

5.2.1 Byggefeltet har for den enkelte ejendom en længde svarende til bebyggelsens fulde længde, og en dybde på maksimalt 4,0 meter fra eksisterende facade. Ved enderække- og dobbelthusene slutter byggefeltet i flugt med gavl.

5.2.2 Tilbygningen, udestuen eller den overdækkede terrasse må kun opføres i én etage.

5.2.3 Tag på tilbygning, udestue eller overdækket terrasse skal være fladt, med svag ensidig hældning på mellem 1/40-1/20 væk fra huset

og overside af tag på tilbygning, udestue eller overdækket terrasse skal minimum være 10 cm under underside af række- eller dobbelthusets tagudhæng inklusive spær, som angivet på kortbilag D.

5.2.4 Tagvand fra tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser skal holdes inden for egen grund.

5.2.5 Der må ikke etableres overdækninger uden for byggefeltet.

5.3 Carporte må ikke overstige 6 meter i længden, 3,20 meter i bredden og 2,5 meter i højden, jf. kortbilag G.

5.3.1 Carporte til rækkehusene må kun opføres indenfor byggefelt som angivet med mørk grå signatur på kortbilag B, og skal opføres i forhaven i nordligt skel mod nabo, samt i skel mod vej.

5.3.2 Carporte til dobbelthusene må kun opføres indenfor byggefelt som angivet med mørk grå signatur på kortbilag B, og skal opføres i forhaven i skel mod både vej og nabo.

5.4 Genopførelse af garage på dobbelthusgrundene skal ske efter de oprindelige mål, 6,12 m x 6,12 m x 2,3 m vist på kortbilag I, med samme placering som den oprindelige garage, som angivet på kortbilag H, oprindelig bebyggelsesplan.

5.4.1 De eksisterende garager må ikke rives ned.

5.5 Småbygninger på højst 10 m² som drivhuse, haveskure, legehuse, cykelskure og lignende må ikke opføres nærmere skel mod vej end 2,5 meter.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Den oprindelige bebyggelses arkitektoniske helhedspræg skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor.

6.1.1 Husenes ydre skal bevares i blank, gul mur fra soklen og op.

6.1.2 Soklen skal være pudset i en grå farvenuance.

6.1.3 Tage skal bevares i den oprindelige form og tagbeklædningen skal bestå af røde vingetegl.

6.1.4 Skorstenen må ikke fjernes eller ændres.

6.1.5 For dobbelthuse skal vindfang og halvtag opføres i glas og med lodret metalsprosnings for at tilstræbe det oprindelige æstetiske udtryk, som angivet på kortbilag E og F.

6.2 Udskiftning og opsætning af kviste skal ske i overensstemmelse med de oprindelige kvistes placering, form og størrelse. Sidebeklædning skal fremstå i zink eller glas.

6.3 Farver på døre og vinduer må ikke adskille sig væsentligt fra helheden, men tilpasses så bebyggelsen fremstår harmonisk. Vinduer og døre males i dæmpede nuancer inden for mørkebrun, rustrød, dæmpet opalgrøn/olivengrøn, grå, hvid og sort.

6.4 I loftsetagen af hver enkelt ejendom må der maksimalt opføres 2 ovenlysvinduer mod bebyggelsens vejside og maksimalt 2 ovenlysvinduer mod havesiden.

6.4.1 Ovenlysvinduer må maksimalt være 80 centimeter i højden og 60 centimeter i bredden.

6.4.2 Ovenlysvinduer skal placeres centreret over kvist og med overside af vindue 30 cm fra tagryg målt i tagets retning, eller som oprindeligt placeret.

6.5 Genopførelse af garager skal ske som de oprindeligt opførte i blank, gul mur og med tag uden rygning.

6.6 Carporte skal opføres som åben stolpekonstruktion, som angivet på kortbilag G.

6.6.1 Carporte males i dæmpede nuancer indenfor mørkebrun, rustrød, dæmpet opalgrøn/olivengrøn, grå, hvid og sort.

6.6.2 Taget på carporten skal være i tagpap og skal have en hældning på 1/40.

6.7 Tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser males i dæmpede nuancer inden for mørkebrun, rustrød, dæmpet opalgrøn/olivengrøn, grå, hvid og sort.

6.7.1 Tilbygningens, udestuers eller overdækkede terrassers facadeparti udføres som let konstruktion, som angivet på bilag D.

6.8 For tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser gælder at mur mod eller i skel skal opføres som blank, gul mur afsluttet med zinkkappe, som angivet på kortbilag D.

§ 7. Adgangs- og parkeringsforhold

7.1 De eksisterende veje i området bevares med de nuværende udlæg.

7.2 Hensætning af både og campingvogne er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1 Der må kun anvendes levende hegn på højest 2 meter.

8.2 Der kan bruges trådhegn som understøtning af levende hegn.

8.3 De to legepladser på fællesarealerne må ikke ændres til andre formål, men bevares eller forbedres som legearealer.

8.4 Karaktergivende beplantning på fællesarealer skal søges bevaret.

§ 9. Støj

9.1 Ved ombygning og ny bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum.

9.2 På ejendommene mod Tårnbyvej kan der opføres støjskærm.

9.2.1 Støjskærmen må være op til 2 meter.

9.2.2 Støjskærmen skal begrønnes med planter.

§ 10. Ledningsanlæg mv.

10.1 Ledningsanlæg i lokalplanområdet må kun udføres som jordkabler.

10.2 Mobilantener må ikke opsættes på huse, tilbygninger, gavle eller i haver.

§ 11 Aflysning af lokalplan 50 og deklaration

11.1 Lokalplan 50, støjzonen omkring Kastrup Lufthavn, ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

11.2 Deklaration 150, tinglyst 5. oktober 1948 for lokalplanens område ophæves med undtagelse af § 2 for den del, der omfatter medlemspligt af grundejerforening, og § 5 stk. 2 for den del, der omfatter vedligeholdelse af det ubebyggede fællesareal.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

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

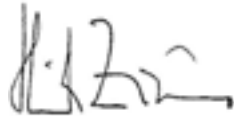
12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

12.3 Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Planlovens § 20 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

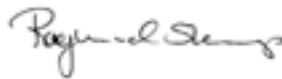
12.4 Videre afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Tårnby Kommunalbestyrelse har den 31. marts 2009 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan.



Henrik Zimino
Borgmester



Raymond Skaarup
Teknisk Chef



TÅRNBY KOMMUNE





LOKALPLAN 110

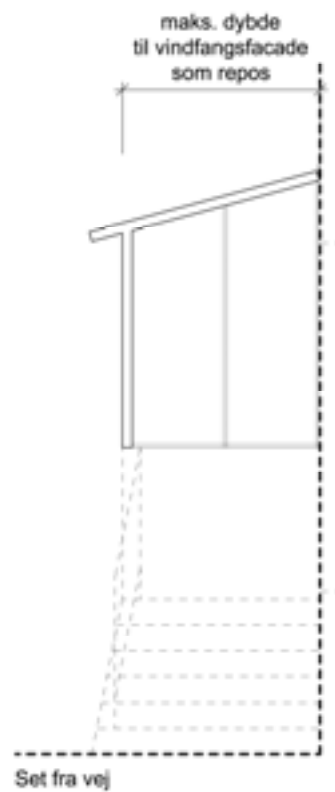
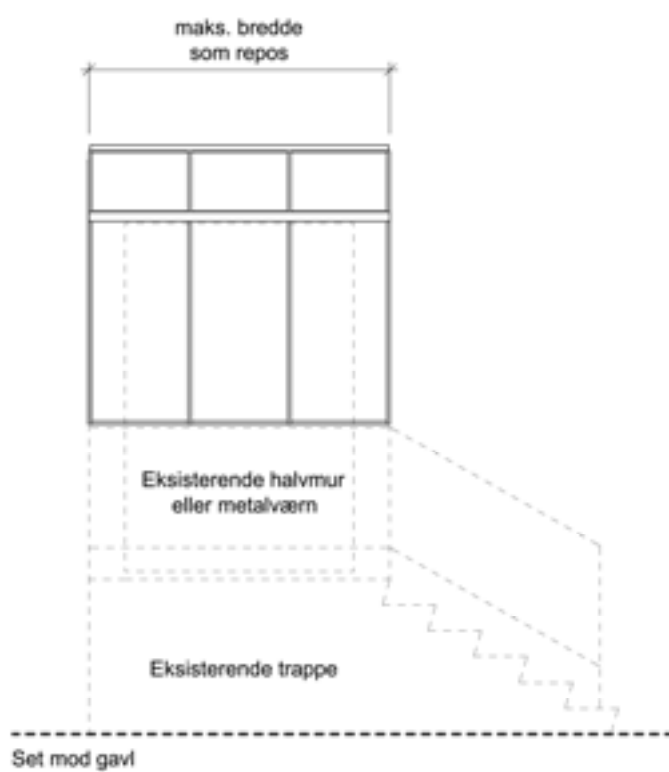
Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG B

Arealanvendelseplan

Signatur

-  Lokalplanens områdegrænse
-  Eksisterende bygninger
-  Carport
-  Tilbygning



0 50 100 150 200cm.

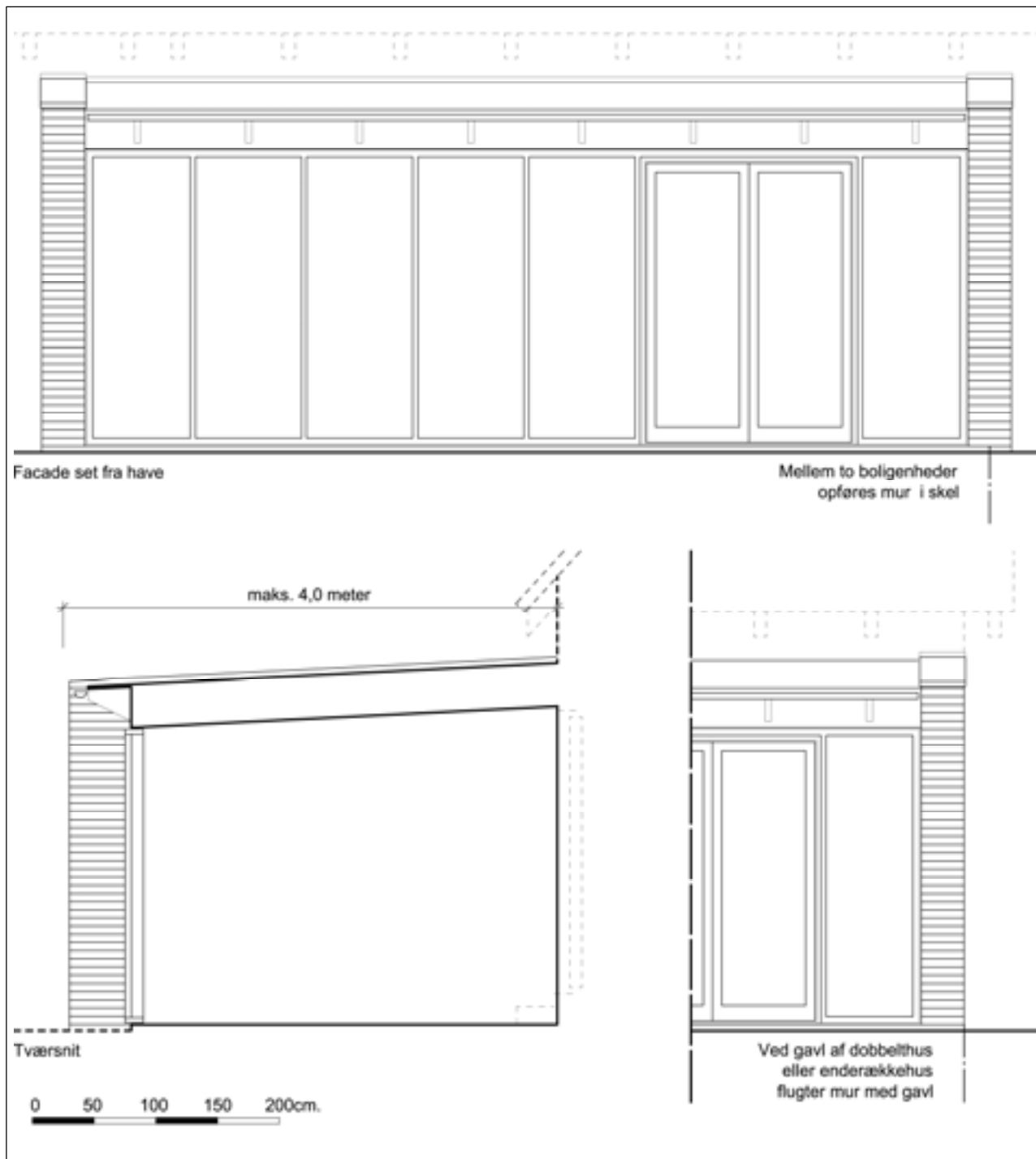
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG C

Opstalt af vindfang



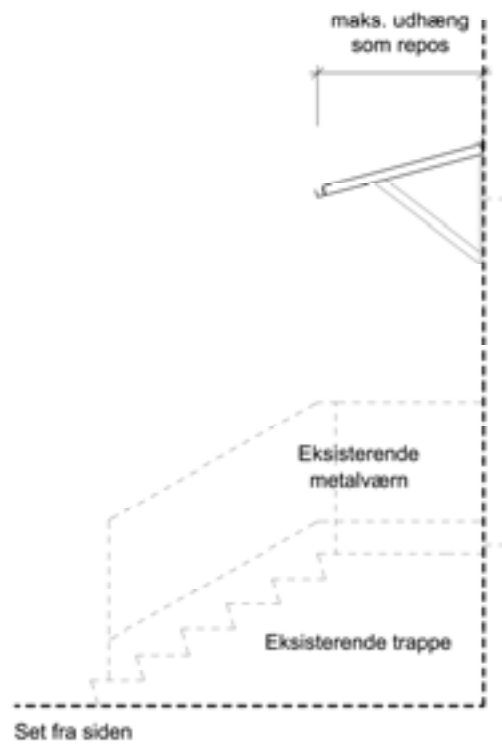
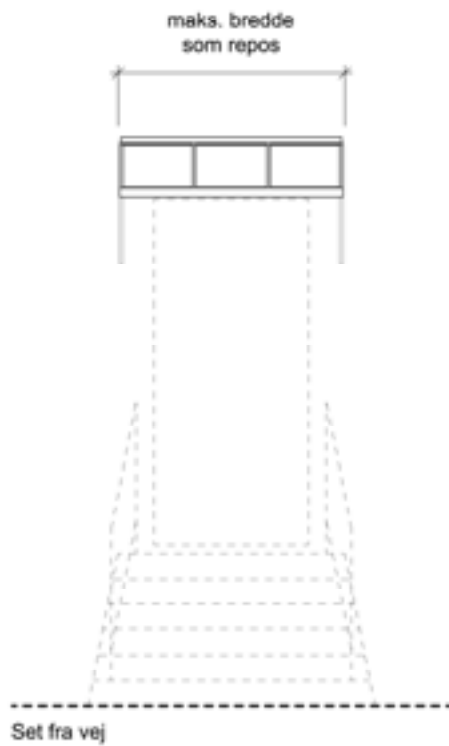
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG D

Princip for udestue



0 50 100 150 200cm.

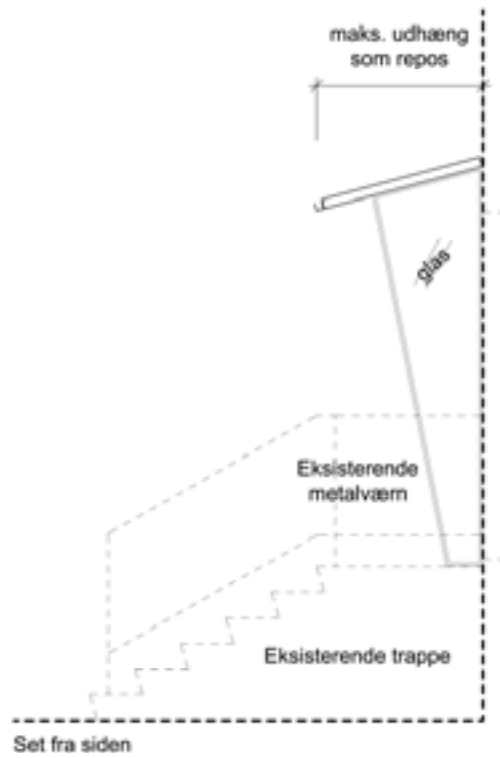
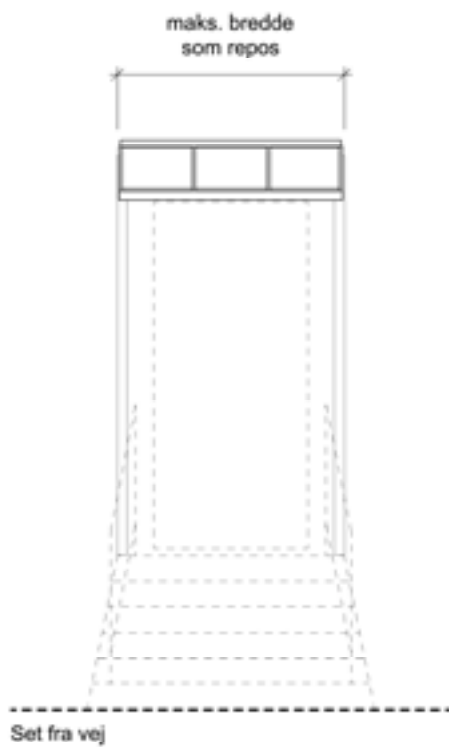
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG E

Opstalt af havltag - variant 1



0 50 100 150 200cm.

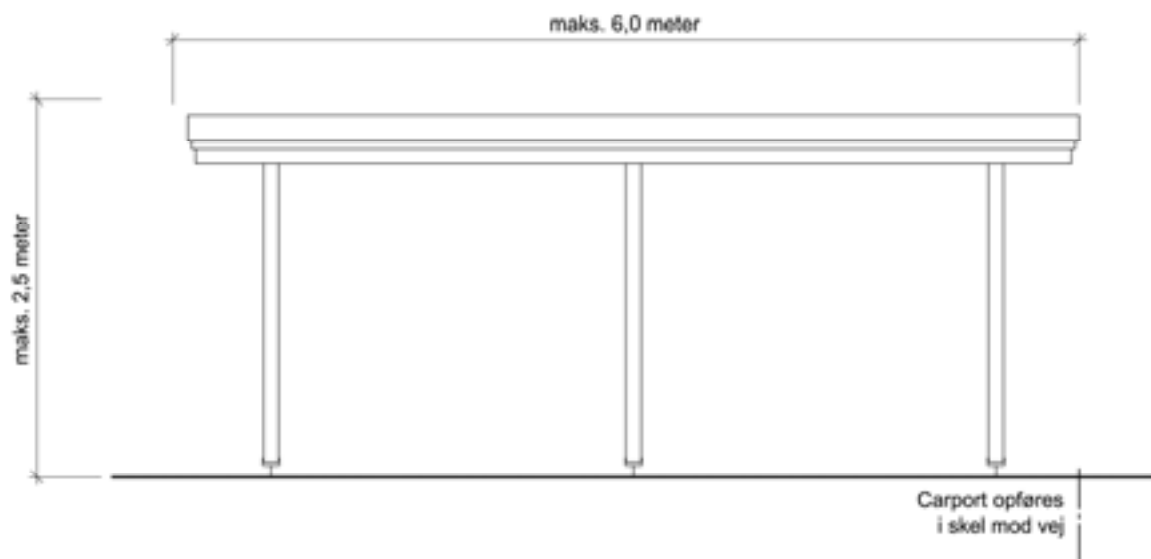
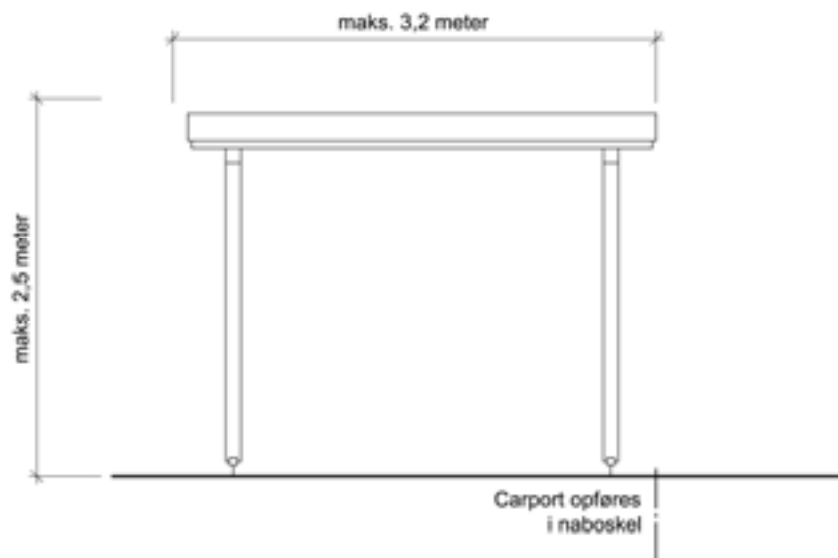
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG F

Opstalt af havltag - variant 2



0 50 100 150 200cm.

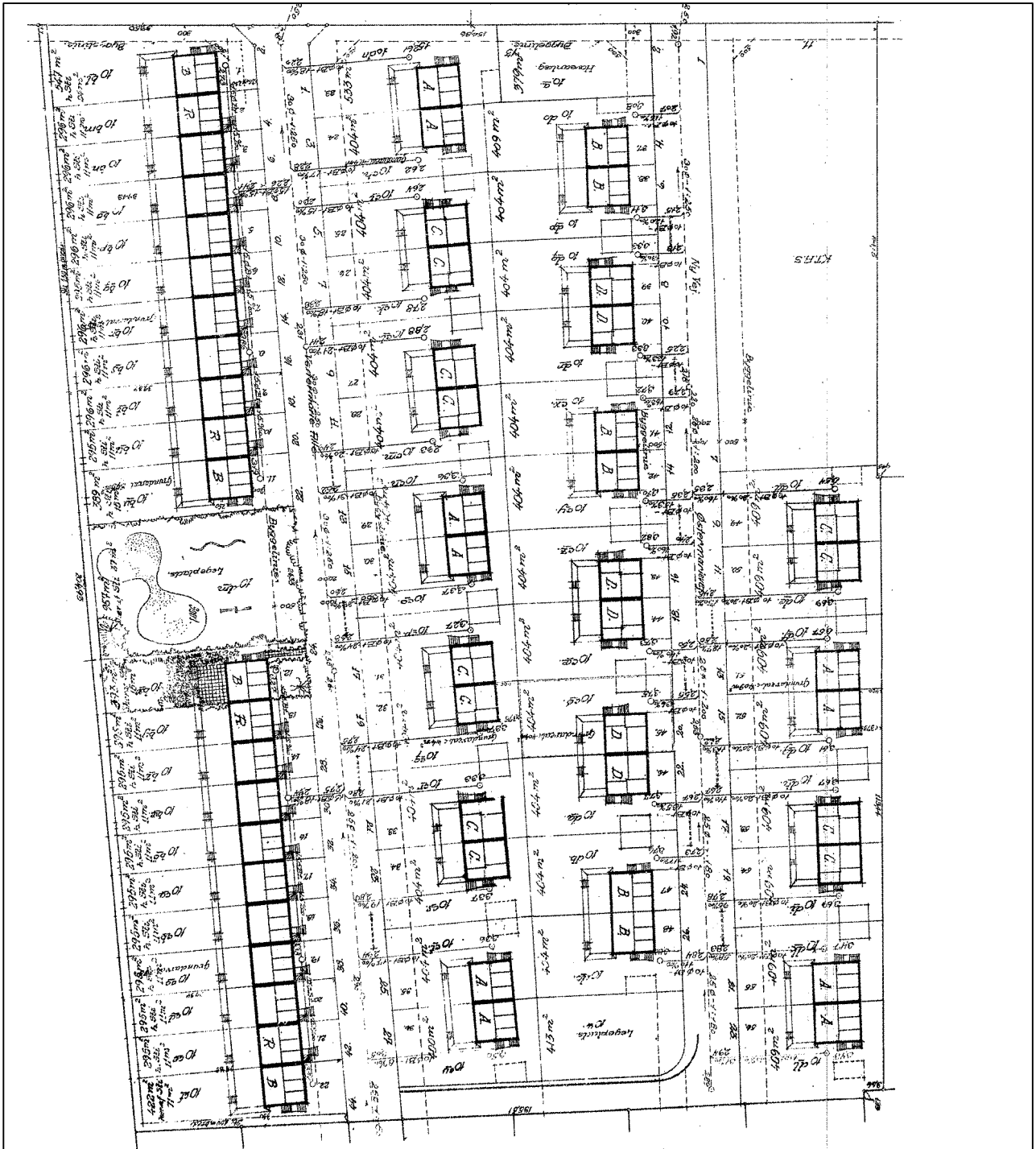
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG G

Opstalt af carport



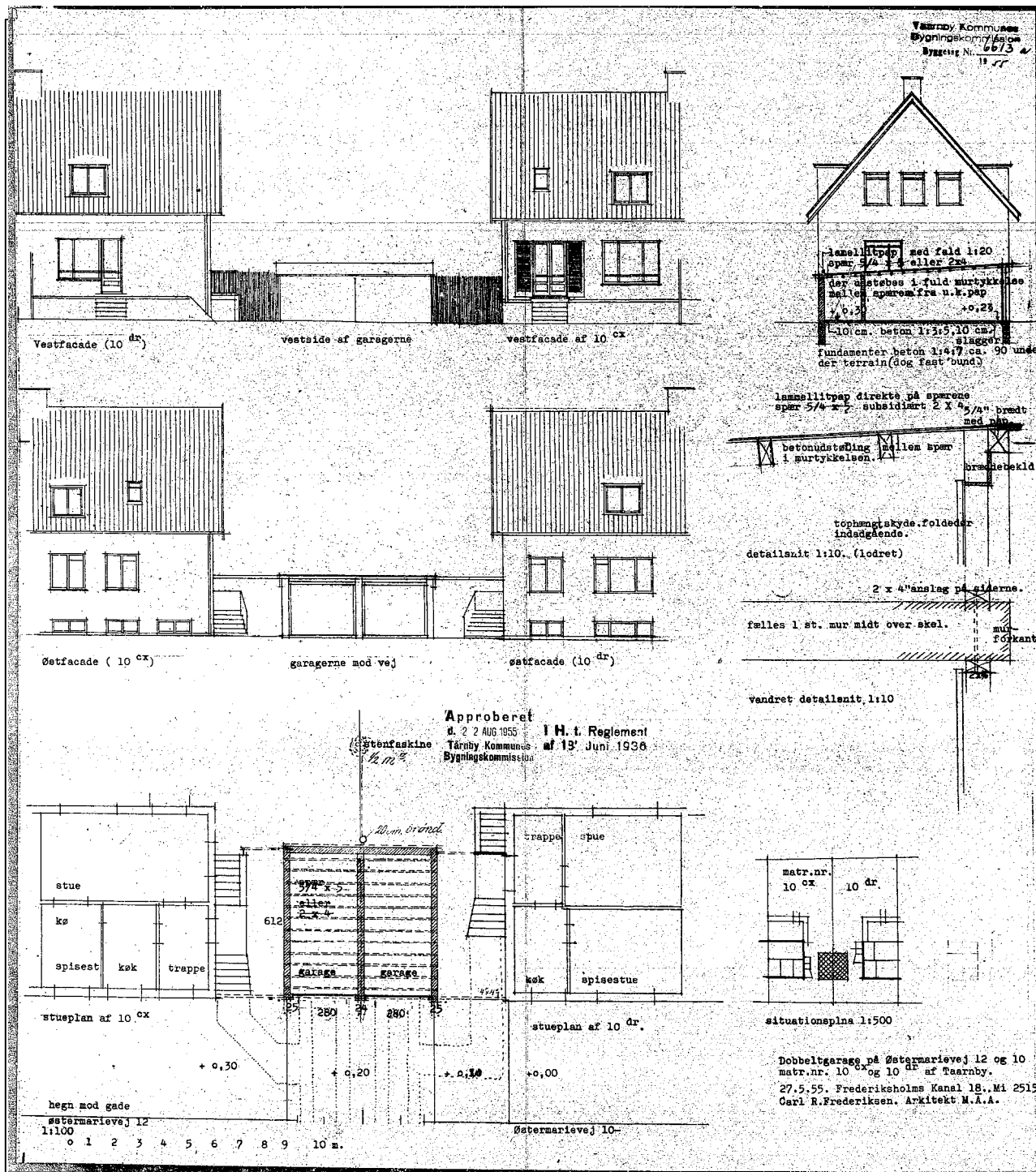
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG H

Oprikelig bebyggelseplan



TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 110

Bevarende lokalplan
for Tårnby Have

KORTBILAG I

Opriindelige garager

Forslag til tillæg nr. 7 Kommuneplan 2006-2015

Lokalplan 110 Bevarende lokalplan for Tårnby Have.

Tårnby Kommunalbestyrelse har udarbejdet en bevarende lokalplan for Tårnby Have.

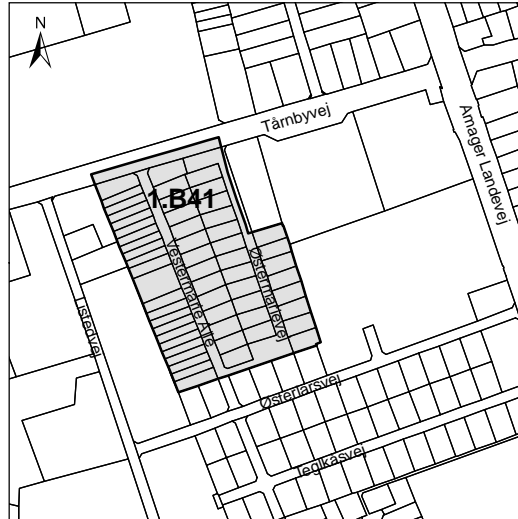
Kommunalbestyrelsen har i forbindelse hermed besluttet at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

For område 1.B41, Tæt-lav boligbebyggelse III gælder:

Nuværende anvendelse:	Boligområde – tæt-lav
Fremtidig anvendelse:	Boligområde - tæt-lav
Max bebyggelsesprocent	40
Max antal etager	2,5

I kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne til:

Nuværende anvendelse:	Boligområde - tæt-lav
Fremtidig anvendelse:	Boligområde – tæt-lav
Max bebyggelsesprocent	50
Max antal etager	2,5



Tårnby Kommunalbestyrelse har den 31. marts 2009 vedtaget at offentliggøre dette forslag til kommuneplantillæg.

Henrik Zimino
Borgmester

/

Raymond Skaarup
Teknisk Chef