



# Lokalplan 301B

## For Dyringparken m.fl.

Brøndby Strand



## Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. 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 2 dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold.

Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Bestemmelsesdelen 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 at ulovlige forhold lovliggøres.

## Brøndby Kommune

Teknisk Forvaltning

Planchef Sidsel Poulsen/ Titti Donsted

Park Allé 160

2605 Brøndby

Telefon: 4328 2828

e-mail. teknik@brondby.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag ..... kl. 10:00-14:00

Torsdag tillige ..... kl. 15:30-17:30

Fredag ..... kl. 10:00-12:00

Telefontider:

Mandag-onsdag ..... kl. 08:30-14:30

Torsdag ..... kl. 08:30-17:30

Fredag ..... kl. 08:30-12:00

## Redegørelse

Baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet .....	5
Lokalplanens formål .....	6
Eksisterende forhold .....	6
Delområder/ anvendelse .....	7
Zoneforhold og udstykninger .....	8
Vej- og stiforhold .....	8
Bebyggelsens omfang og placering .....	8
Bebyggelsens udformning .....	9
Ubebyggede arealer .....	9
Kommuneplanlægning .....	10

## Retsvirkninger

Permanente retsvirkninger .....	11
---------------------------------	----

## Lokalplanbestemmelser

§1 Lokalplanens formål .....	13
§2 Lokalplanens område .....	13
§3 Områdets anvendelse .....	13
§4 Udstykning .....	14
§5 Vej- og stiforhold .....	14
§6 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§7 Bebyggelsens udformning .....	15
§8 Ubebyggede arealer .....	16
§9 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse .....	17
§10 Grundejerforening .....	17
§11 Ophævelse af lokalplan .....	17
§12 Vedtagelsespåtegning .....	17

## Bilag

Kortbilag 301B/1, Oversigtsplan 1:2000
Kortbilag 301B/2, Delområde A 1:200
Kortbilag 301B/3, Delområde A 1:200
Kortbilag 301B/4, Delområde A 1:200, 1:40 og 1:500



## Baggrund og formål

Lokalplanforslaget dækker et område mellem Køge Bugt Motorvejen og Strandplanaden ved Dyringparken og er udarbejdet med henblik på at erstatte Lokalplan nr. 301A, tinglyst den 12. november 2004. Teknisk Forvaltning blev af grundejerforeninger i området gjort opmærksom på, at Lokalplan nr. 301 A indeholdt nogle fejl og mangler.

Lokalplan nr. 301A blev udarbejdet for at erstatte Lokalplan nr. 301, som var tinglyst den 10. august 1977. Lokalplan 301A blev foranlediget af et ønske fra områdets beboere om, at muliggøre opførelse af udestuer på rækkehusbebyggelsens haveside.

Der har i perioden fra foråret 2003 og frem til foråret 2004 været iværksat lovliggørelsessager af 14 stk. ulovligt opførte udestuer, og det er bl.a. med udgangspunkt i disse samt i dialog med områdets grundejerforening at bestemmelserne for udestuernes placering, størrelse og udformning er fremkommet.

Lokalplanen gør rede for de eksisterende forhold i lokalplanområdet og beskriver bl.a. væsentlige karakteristiske træk, der er vigtige at bevare fremover.

Lokalplanen indeholder retningslinier for anvendelse og udformning af bebyggelse og udearealer samt retningslinier for veje og stier i lokalplanområdet.

Det er lokalplanens sigte at skabe det planmæssige og juridiske grundlag for at fastholde og styrke de karakteristiske træk i lokalplanområdet.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Køge Bugt Motorvejen, mod øst af hhv. bebyggelsen Søholtparken/Lokalplan 311 'Kettehøj Vest' og Søholtskolen og Strandplanaden/byplanvedtægt nr. 12, mod syd af henholdsvis Mæglergårdsstien/Lokalplan 307A 'Brøndby Strand Parkerne' og mod vest af kommunegrænsen mod Vallensbæk/Nøddebo Alle.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastholde området som et boligområde,
- at fastholde offentlige institutioner, såsom børneinstitutioner o.l.,
- at fastholde støjafskærmningen mod Køge Bugt Motorvejen,
- at skabe et planmæssigt og juridisk grundlag for en fastholdelse og styrkelse af de karakteristiske træk i området, og
- at afløse Lokalplan 301A.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består for størstedelen af rækkehusbyggerier af et offentligt område, som i dag huser daginstitutionerne Duebo og Stærebo samt et offentligt areal placeret mellem rækkehusbebyggelsen og Køge Bugt Motorvejen. Den nordlige del af det offentlige areal udnyttes til støjvold, og skærmer området mod støj fra motorvejen.

Området trafikbetjenes fra Strandesplanaden og derfra videre ad Dyringparken for den østlige del af rækkehusbebyggelserne og daginstitutionerne og ad NøddeboAllé for den vestlige del af rækkehusbebyggelserne.

Rækkehusbebyggelserne er opført som en del af en samlet udstykning i 1978, og daginstitutionerne er opført i hhv. 1980 og 1982.



Foto:

Torve langs adgangsvejene.

Foto:  
Fælles opholdsareal.

På udvalgte områder langs rækkehusbebyggelsernes adgangsveje er der placeret torve i form af mindre vejuddannelser.



De fælles opholdsarealer placeret udvalgte steder i det bebyggede område er i dag beplantet med mindre træer og buske og er med til at give området et roligt og behageligt miljø.

Umiddelbart nord for adgangsvejene til den nordligste rækkehusbebyggelse er der etableret en randbeplantning bestående af træer og buske, som udgør grænsen mod det store grønt anlagte offentlige areal mod Køge Bugt Motorvejen.

### Delområder/ anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder:

**Delområde A**, omfatter en del af område 301.2 i kommuneplanen, rækkehusbebyggelserne Holstedparken 1-85, Tingstedparken 2-108, Bystedparken 4-58, Dyringparken 15-47 og 128-260.

Delområde A må kun anvendes til boligformål, fællesanlæg og ikke generende virksomhed.

**Delområde B1**, omfatter en del af område 301.3 i kommuneplanen, børneinstitutionerne Duebo og Stærebo, Dyringparken 7 og 9.

Delområde B1 må kun anvendes til skole, institutioner o.l.

**Delområde B2**, omfatter område 301.6 i kommuneplanen,

offentligt areal.

Delområde B2 må kun anvendes til offentlig friareal, fællesanlæg og støjvold.

### Zoneforhold og udstykninger

Lokalplanområdet ligger i byzone og der må ikke foretages yderligere udstykninger af parceller ud over mindre skelreguleringer.

### Vej- og stiforhold

Der kan etableres en stiforbindelse fra den eksisterende tunnelføring under motorvejen til Nordstien.

Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af trafikbump eller chikaner indenfor rækkehusområdet.

Teknik- og Miljøudvalget har den 22. november 2000 besluttet, at på veje der betjener mindre end 20 grunde, kan der ikke gives tilladelse til hastighedsnedsdæmpende foranstaltninger.



### Bebyggelsens omfang og placering

Den eksisterende bebyggelsesstruktur skal fastholdes for de enkelte delområder.



Type 1, indgangssiden (se kortbilag 3)



Type 2, havesiden (se kortbilag 3)

Foto:

Nordstien mellem rækkehusbebyggelsen og det offentlige friareal.





Type 2, indgangssiden (se kortbilag 2)



Type 2, havesiden (se kortbilag 2)

Foto:

Området omfatter to typer rækkehuse.

Jf. § 9 i lov nr. 119 af 24. februar 2004 - Lov om registrering af ledningsejere, samt bekendtgørelse nr. 815 af 22. august 2005 om registrering af ledningsejere, skal alle der udfører gravearbejde forespørge i Ledningsejerregistret om hvilke ledningsejere der ejer ledninger i graveområdet. Se <http://www.ler.dk>

**Delområde A** skal fremstå som rækkehusbebyggelser med en grundstørrelse på min. 200 m<sup>2</sup>.

Der kan udover rækkehusbebyggelserne opføres udhuse, carporte, garager, overdækkede terrasse og udestuer indenfor de på kortbilag L301B/2 og 3 viste byggefelter.

Der kan opføres bygninger til fælles formål på i alt maks. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

Bebyggelsesprocenten for området må maksimalt udgøre 35.

**Delområde B1** skal fremstå som institutionsbyggeri med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

**Delområde B2** må ikke bebygges.

### Bebyggelsens udformning

#### **Delområde A**

For at fastholde rækkehusbebyggelsens ensartede karakter med henhold til farve, materiale og facadeudtryk i delområde A, skal udhuse, carporte, garager, overdækkede terrasser, udestuer og hegn opføres som trækonstruktioner med et tag i plast eller tagpap

Ombygninger skal udformes i lighed med det oprindelige med hensyn til materialer, farver og særlige karakteristiske bygningsdele.

Generelt for hele delområde A gælder, at det eksisterende bomiljø som helhed skal bevares.

#### **Delområde B1**

Bebyggelsen i delområde B1 skal gives en udformning i materiale og facadeudtryk, som stemmer overens med bebyggelsen i delområde A.

Ombygninger skal udformes i lighed med det oprindelige.

### Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer der ikke anvendes til stier, tilkørsel og parkering, skal udlægges som opholdsareal og vedligeholdes som have.

Rækkehusbebyggelserne er i dag omgivet af træhegn af en fælles type, som det er vurderet er med til at give området et meget karakteristisk præg. Samme træhegn fastholdes med den undtagelse, at det gøres muligt at etablere mur mod fælles stiareal, samt at etablere et levende hegn i naboskellene.

### Kommuneplanlægning

I kommuneplanen er lokalplanområdet omfattet af rammeområderne:

**301.2**, der er udlagt til "Tæt lav bebyggelse", boliger, fællesanlæg, ikke generende erhverv.

**301.3**, der er udlagt til "Offentligt område", skole og institutioner.

**301.6**, der er udlagt til "Offentligt område", friareal og fællesanlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Permanente 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 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. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.



# Lokalplanbestemmelser

I henhold til planloven (LBK nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

## §1 Lokalplanens formål

### 1.1 Lokalplanen har til formål;

- at fastholde området som et boligområde,
- at fastholde offentlige institutioner, såsom børneinstitutioner o.l.,
- at fastholde støjafskærmningen mod Køge Bugt motorvejen,
- at skabe et planmæssigt og juridisk grundlag for en fastholdelse og styrkelse af de karakteristiske træk i området, og
- at aflyse Lokalplan 301A.

### 1.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

**1.2.3** Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

## §2 Lokalplanens område

**2.1** Området afgrænses som vist på kortbilag L301B/1 og omfatter matrikelnumrene:

11c, 12ad, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12aø, 12ba, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bh, 12bi, 12bk,

12bl, 12bm, 12bn, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs, 12bt, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12bø, 12ca, 12cb, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12cg, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cn, 12co, 12cp, 12cq, 12cr, 12cs, 12ct, 12cu, 12cv, 12cx, 12cy, 12cz, 12cæ, 12 cø, 12da, 12db, 12dc, 12dd, 12de, 12df, 12dg, 12dh, 12di, 12dk, 12dl, 12dm, 12dn, 12do, 12dp, 12dq, 12dr, 12ds, 12dt, 12du, 12dv, 12dx, 12dy, 12dz, 12dæ, 12dø, 12ea, 12eb, 12ec, 12ed, 12ee, 12ef, 12eg, 12eh, 12ei, 12ek, 12el, 12em, 12en, 12eo, 12ep, 12eq, 12er, 12es, 12et, 12eu, 12ev, 12ex, 12ey, 12ez, 12eæ, 12eø, 12fa, 12fb, 12fc, 12fd, 12fe, 12ff, 12fg, 12fh, 12fi, 12fk, 12fl, 12fm, 12fn, 12fo, 12fp, 12fq, 12fr, 12fs, 12ft, 12 fu, 12fv, 12fx, 12fy, 12fz, 12fæ, 12fø, 12ga, 12gb, 12gc, 12gd, 12ge, 12gf, 12gg, 12gh, 12gi, 12gk, 12gl, 12gm, 12gn, 12go, 12gp, 12gq, 12gr, 12gs, 12gt, 12gu, 12gv, 12gx, 12gy, 12gz, 12gæ, 12gø, 12ha, 12hb, 12hc, 12hd, 12he, 12hf, 12hg, 12hh, 12hi, 12hk, 12hl, 12hm, 12hn, 12ho, 12hp, 12hq, 12hr, 12hs, 12ht, 12hu, 12hv, 12hx, 1 hy, 12hz, 12hæ, 12hø, 12ia, 12ib, 12ic, 12id, 12ie, 12if, 12ig, 12ih, 12ii, 12ik, 12il, 12im, 12in, 12io, 12ip, 12iq, 12ir, 12is, 12it, 12iu, 12iv, 12ix, 12iy, 12iz, 12iæ, 12iø, 12ka, 12kb, 12oi, 12ok, alle af Brøndbyvester by, Brøndby Strand samt alle parceller, der efter den 25. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**2.2** Lokalplanområdet ligger i byzone.

**2.3** Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B1 og B2 som vist på kortbilag L301B/1.

## § 3 Områdets anvendelse

**3.1** For delområderne A, B1 og B2 gælder følgende:

**3.1.1** Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de opføres som „kompaktstationer“ med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og Kommunalbestyrelsen.

**3.2 For delområde A gælder følgende:**

**3.2.1** Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse.

**3.2.2** På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

**3.2.3** Det kan tillades, at der i boligerne drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomhedens areal højst udgør 25 % af de samlede etageareal,
- at virksomheden, efter Kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører gener for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom eller dennes andel af fælles parkering.

**3.2.4** Inden for de på kortbilag L301B/1 med gul dækfarve viste områder tillades efter grundejerforeningens og Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opført bygninger og anlæg til formål, som er fælles for områdets beboere, herunder én bygning til fælles - ikke erhvervsmæssige fritidsformål.

**3.2.5** På ejendommene må der kun holdes almindelige stuedyr, hund og kat.

**3.3 For delområde B1 gælder følgende:**

**3.3.1** Området må kun anvendes til offentlige formål såsom børneinstitutioner eller andre almennyttige institutioner.

**3.4 For delområde B2 gælder følgende:**

**3.4.1** Området må kun anvendes til offentligt friareal, fællesanlæg og støjvold.

**§4 Udstykning**

**4.1** For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må foretages yderligere udstykninger ud over mindre skelreguleringer.

**§5 Vej- og stiforhold****5.1 Veje og stier**

**5.1.1** Der udlægges areal til en ny sti mellem den eksisterende tunnelforbindelse under motorvejen og Nordstien. Stiens endelige placering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

**5.1.2** Stier ud over den i 5.1.1 nævnte kan anlægges efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i en bredde af mindst 2,0 m.

**5.2 Byggelinier**

**5.2.1** I delområde A skal bebyggelse ud over det på kortbilagene viste holdes mindst 5,0 m fra skel mod veje og mindst 2,5 m fra skel mod stier.

**5.3 Parkering**

**5.3.1** I delområde A skal der på hver ejendom anlægges parkeringsplads til 2 personbiler. I forbindelse med opførelse af bebyggelse til fælles formål, jf. § 3.2.4, skal der sikres mulighed for etablering af de efter Kommunalbestyrelsens skøn fornødne parkeringspladser.

**5.3.2** I delområde B1 skal der sikres mulighed for etablering af de efter Kommunalbestyrelsens skøn fornødne parkeringspladser.

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### **6.1 For delområde A gælder følgende:**

**6.1.1** Boligbebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 301B/1 viste retningsgivende bebyggelsesplan omfattende 225 boliger med tilhørende udestuer, udhuse, overdækkede terrasser og carporte/garager.

**6.1.2** Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Hanebåndsloftet må kun anvendes til opbevaring og lignende og må ikke anvendes til beboelse.

**6.1.3** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**6.1.4** Boligbebyggelsen på parceller langs Bystedparken 4-58, Dyringparken 15-47 og 216-260 skal udføres som angivet på kortbilag L301B/2, og skal som vist på kortbilaget indrettes således, at der ikke forekommer nordvendte opholds- og soverum.

**6.1.5** Boligbebyggelse på øvrige parceller skal udføres som angivet på kortbilag L301B/3.

**6.1.6** Der må ikke etableres kælder i bebyggelsen.

**6.1.7** Udhuse og carporte på rækkehusparcellerne må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på kortbilag L301B/2 og kortbilag L301B/3 og skal udføres i overensstemmelse med de på kortbilag L301B/4 viste typetegninger.

**6.1.8** Det tillades for de 14 enderækkehuse som markeret på kortbilag L301B/1, hvor forarealet er mindre på grund af en vendeplads, at udvide udhuset som vist på kortbilag L301B/4.

**6.1.9** Overdækket terrasse eller udestue på max. 20 m<sup>2</sup> kan opføres inden for de på kortbilag L301B/2 og kortbilag L301B/3 viste zoner ud for rækkehusenes haveside. Overdækning af terrasser eller udestue skal udføres i overensstemmelse med den på kortbilag L301B/4 viste typetegning.

**6.1.10** Eventuel ombygning af carporte til garager skal udføres i overensstemmelse med den på kortbilag L301B/4 viste typetegning.

**6.1.11** For bygninger til fælles formål må det samlede etageareal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### **6.2 For delområde B1 gælder følgende:**

**6.2.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

**6.2.2** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**6.2.3** Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

**6.2.4** En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,3 m over terræn (ejendommens niveauplan).

### **6.3 For delområde B2 gælder følgende:**

**6.3.1** Der må ikke etableres bebyggelse.

## §7 Bebyggelsens udformning

### **7.1 For delområde A gælder følgende:**

**7.1.1** Udvendige bygnings sider, tage, carporte/garager, overdækkede terrasser og hegn skal udføres af materialer og med farver som angivet på kortbilag L301B/2, L301B/3 og L301B/4

**7.1.2** Udskiftning af vinduer skal overholde

oprindelige udformninger, opdelinger og materialer.

**7.1.3** Bygninger til fælles formål for områdets beboere, jf. 3.2.4, skal gives en udformning og et udseende, der stemmer overens med den øvrige bebyggelse inden for området.

**7.1.4** Skiltning må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

**7.1.5** Al bebyggelse skal tilsluttes fælles antenneanlæg.

**7.1.6** Der kan opsættes en antennemast for hele området. Yderligere antennemaster og tagantener, herunder antenner til radioamatørformål, må ikke etableres indenfor området.

**7.1.7** Der kan opsættes mindre parabolantener (under 1,0 meter i diameter). Parabolantennens øverste punkt skal holdes under 1,8 meter over terræn.

## **7.2 For delområde B1 gælder følgende:**

**7.2.1** Bebyggelse skal gives en udformning og et udseende, som stemmer overens med bebyggelsen indenfor delområde A.

**7.2.2** Antennemaster og tagantener må ikke etableres inden for området.

Der kan opsættes mindre parabolantener (under 1,0 meter i diameter).

Parabolantennens øverste punkt skal holdes under 1,8 meter over terræn.

## **§8 Ubebyggede arealer**

**8.1** Alle ledninger, herunder elledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.

### **8.2 For delområde A gælder følgende:**

**8.2.1** De på kortbilag L301B/1 med lysegul dækfarve viste arealer udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

**8.2.3** I rækkehusparcellernes naboskel i haven skal træhegn i overensstemmelse med den på kortbilag 301B/4 viste typetegning eller hæk etableres og opretholdes i en højde af 1,8 meter.

På havesiden mod fælles stiareal tillades træhegn erstattet af 1,9 meter høj mur, tilsvarende rækkehusets øvrige murværk i 3,80 m længde.

I rækkehusparcellernes øvrige skel skal træhegn i overensstemmelse med den på kortbilag 301B/4 viste typetegning etableres og opretholdes i det på kortbilag 301B/2 og kortbilag 301B/3 viste omfang.

**8.2.4** På parcellerne eller på vejarealer inden for området må ikke foretages oplagring, herunder henstillen af lastbiler, containere, lystfartøjer, uindregistrerede biler og lign. Parkering af én campingvogn på parcellerne er tilladt i perioden 1. april - 30. september.

**8.2.5** Arealet mellem Nøddebo Alle og rækkehusbebyggelsen skal vedligeholdes med tæt, lav buskbeplantning.

**8.2.6** Ubebyggede arealer på de enkelte rækkehusparceller må kun anvendes som gårdsplads, parkeringsplads og have.

**8.2.7** Øvrige arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og må ikke anvendes til opmagasinering af affald eller andet.

**8.2.8** Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med parklygter efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### **8.3 For delområde B1 og B2 gælder følgende:**

**8.3.1** Ubebyggede arealer skal ved



beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og må ikke anvendes til opmagasinering af affald eller andet.

**8.3.2** Belysning af stier og andre færdselsarealer skal udføres med parklygter efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

## § 9 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

**9.1** Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme jf. Brøndby Kommunens varmeplan.

## §10 Grundejerforening

**10.1** For grundejere i delområde A er der medlemspligt til de i området hørende grundejerforeninger.

**10.2** Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller inden for området, og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fællesarealer og andre fælles anlæg m.v. efter retningslinier/vedtægter godkendt af Kommunalbestyrelsen.

**10.3** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## §11 Ophævelse af lokalplan

**11.1** Den af Kommunalbestyrelsen den 13. oktober 2004 vedtagne Lokalplan 301A tinglyst den 12. november 2004 ophæves.

Følgende Byplanvedtægt, lokalplan og deklaration er ophævet ved lokalplan 301A:

Den af Kommunalbestyrelsen den 14. september 1977 vedtagne Byplanvedtægt nr. 12, tinglyst den 8. februar 1979.

Den af Kommunalbestyrelsen den 10. august 1977 vedtagne Lokalplan 301 tinglyst den 14. september 1977.

Den af d. 12. december 1977 tinglyste deklaration om medlemskab af Brøndby fjernvarme og aftagelse i 20 år.

## §12 Vedtagelsespåtegning

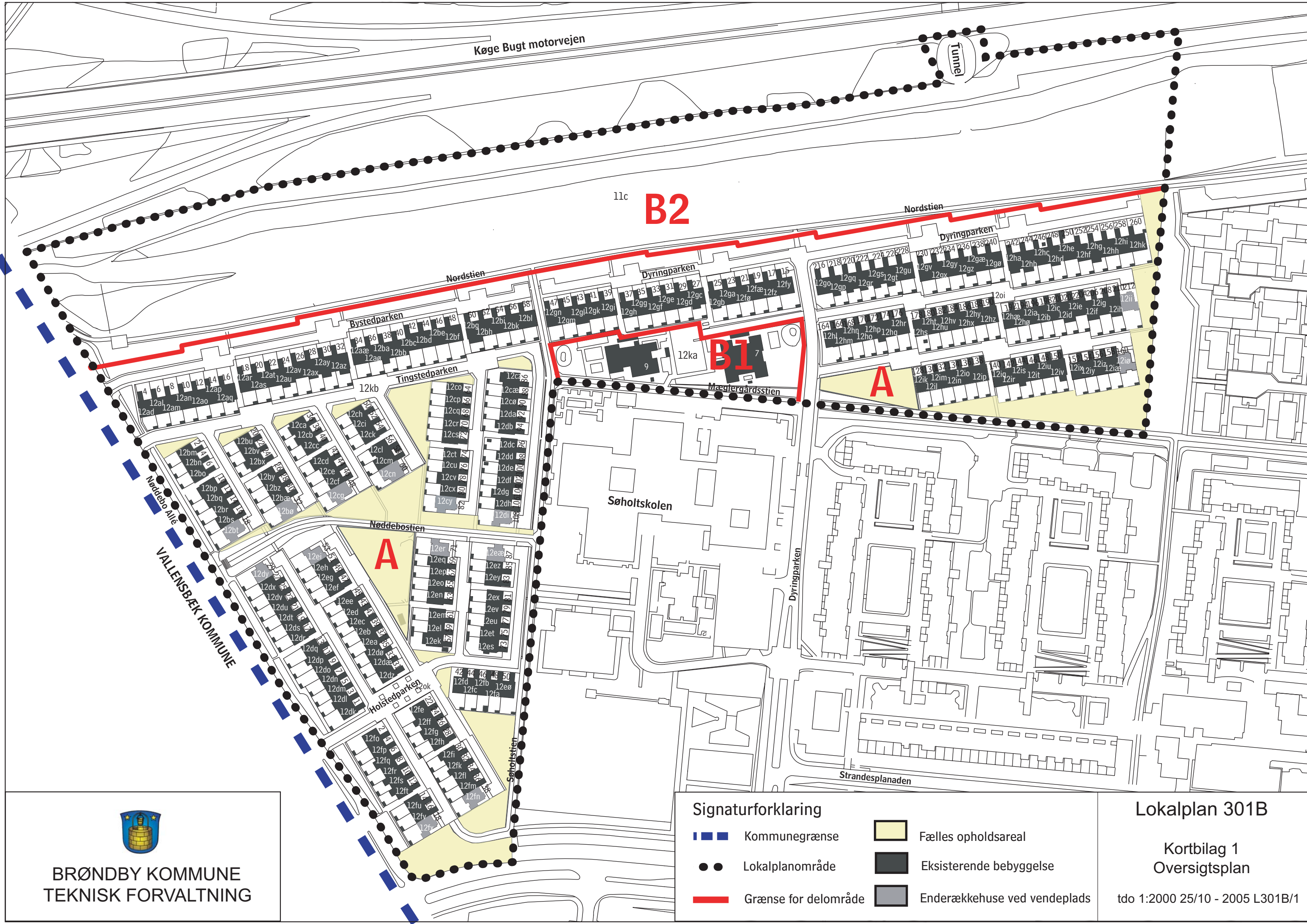
**12.1** Således vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse den 19. april 2006.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ib Terp  
Borgmester

/

Philip Hartmann  
Teknisk direktør



**Signaturforklaring**

- Kommunegrænse
- Lokalplanområde
- Grænse for delområde
- Fælles opholdsareal
- Eksisterende bebyggelse
- Enderækkehuse ved vendeplads

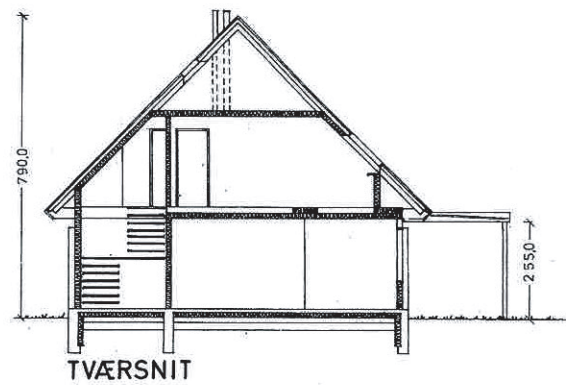
**Lokalplan 301B**

Kortbilag 1  
Oversigtsplan

tdo 1:2000 25/10 - 2005 L301B/1

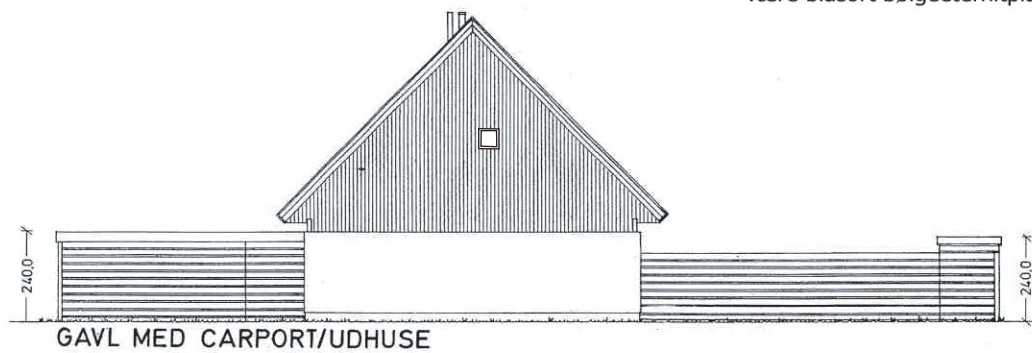


# BRØNDBY KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

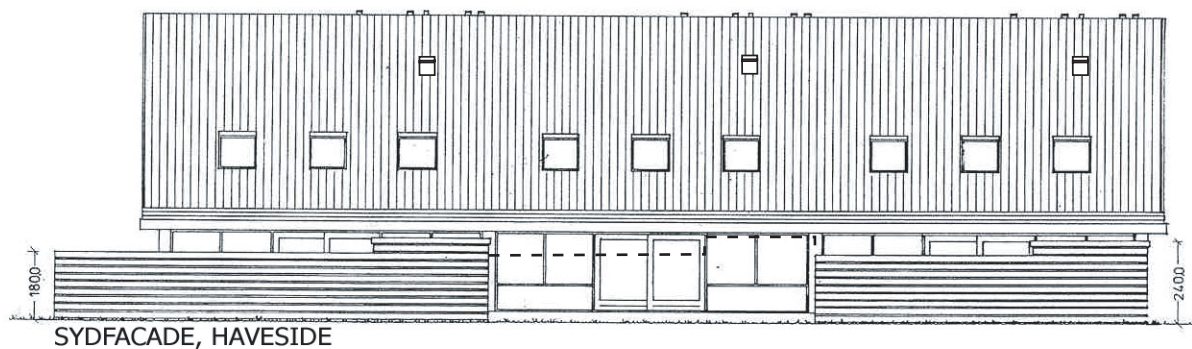


TVÆRSNIT

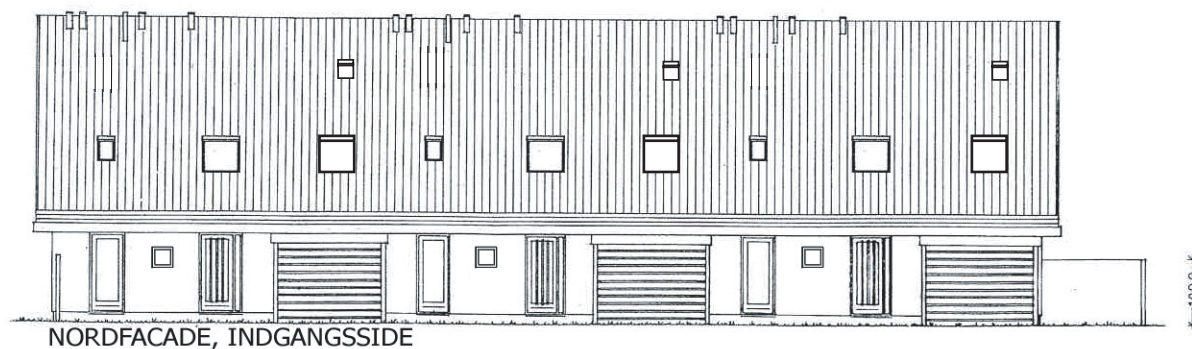
Husene:  
Facader udføres dels som træskeletvægge med skalmur af teglsten og dels som snedkerpartier med eternit brystninger. Træværk behandles med imprægneringsvæske i mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun og sort. Gavl, stern og underbeklædning udføres af ru brædder behandlet med træimprægneringsvæske i mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun og sort. Tagdækning på parcellerne i Bystedsparken skal være mocca farvet bølgeeternitplader, og for parcellerne i Dyringsparken skal den være blåsort bølgeeternitplader.



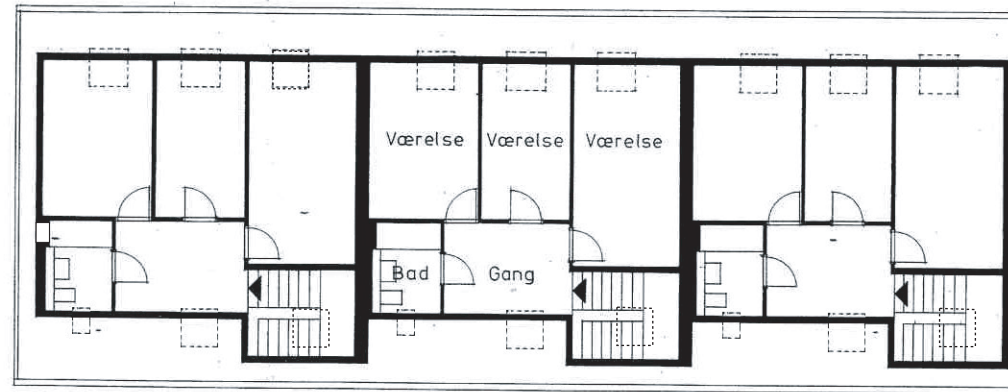
GAVL MED CARPORT/UDHUSE



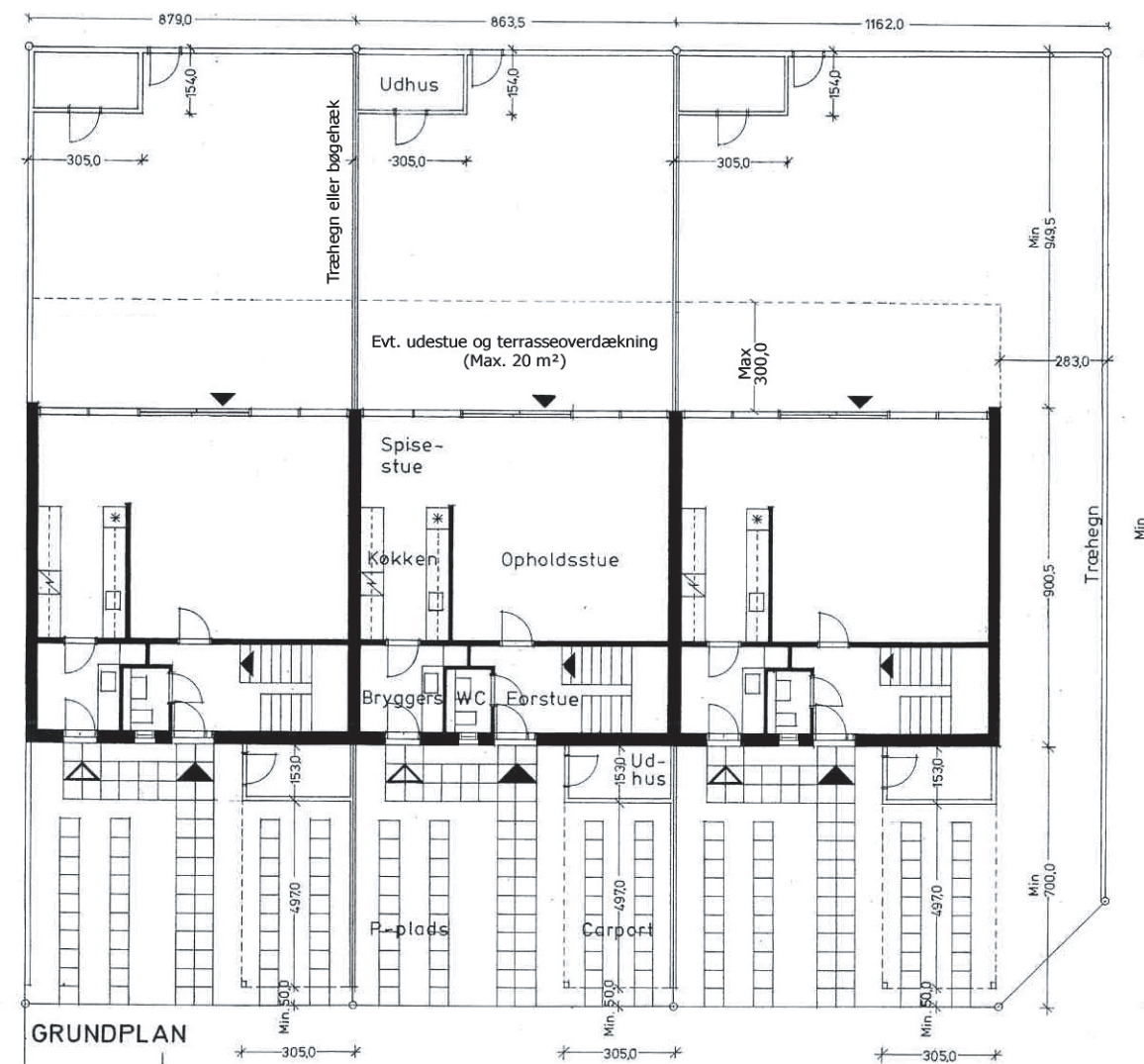
SYDFACADE, HAVESIDE



NORDFACADE, INDGANGSSIDE



TAGPLAN



GRUNDPLAN

## For etablering af nye vinduer gælder følgende:

### Stue- og tagetagen/Nordvendt;

Velux, model GGL, str. 114x140 cm, placeret midt over stueetagens hoveddør, og ml. 1. spær og 2 spær over trappe repo mod vest set ind på facaden.

Velux, model GGL, str. 55x98 cm, placeret midt over stueetagens bryggersdør.  
Alle vinduer skal placeres således, at vinduesrammens overkant flugter med overkanten af de eksisterende vinduer.

### Loftrum/nord;

Velux, model GGL, str. 55x78 cm, placeret i indgangssidens tagflade, mod vest kan etableres ml. 1. spær, og skal flugte med den vestlige kant på vindue over trappe. Skal placeres højdemæssigt som på tværsnit.

### Loftrum/syd;

Velux, model GGL, str. 55x78 cm, placeret i havesidens tagflade mod øst set på facaden. Vinduet skal flugte med den østligste kant af vindue i tagetagen. Skal placeres højdemæssigt som på tværsnit.

### Toiletter;

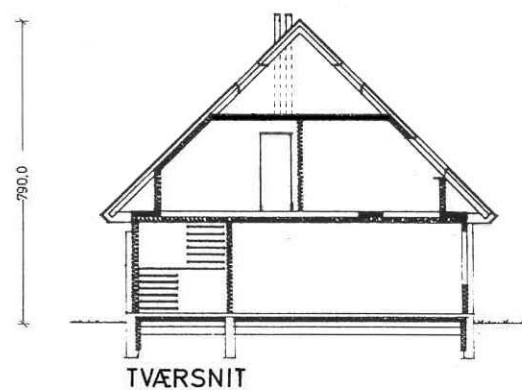
I toiletrum i stueetagen må der sættes et vindue i str. 55x55 cm med træramme, placeret i facaden 3 skifte under rulleskiftet.  
I toiletrum på første sal i gavlen, må der sættes et vindue i str. 55 X 55 cm med træramme, i tilfælde hvor der er mindre end 5 m til nærmeste nabo skal vinduet være uoplukkeligt og udføres med BD-glas 60 (EI 30).

Lokalplan 301B  
Kortbilag 2  
Delområde A

tdo 1:200 19/4 2006 L301B/2

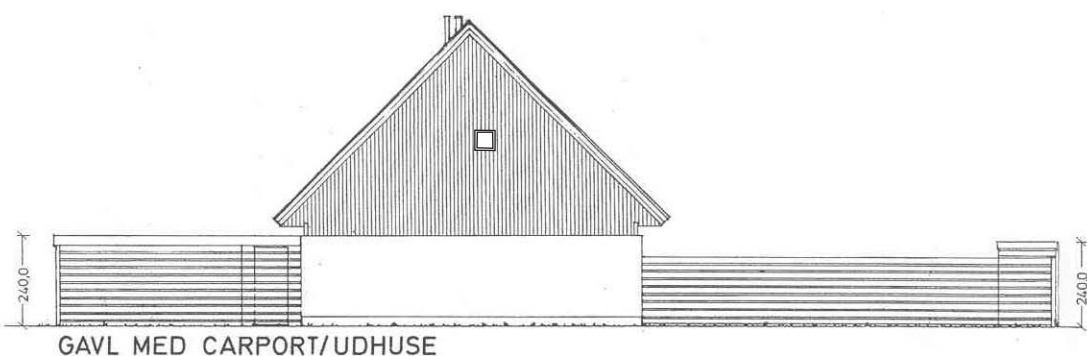


# BRØNDBY KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

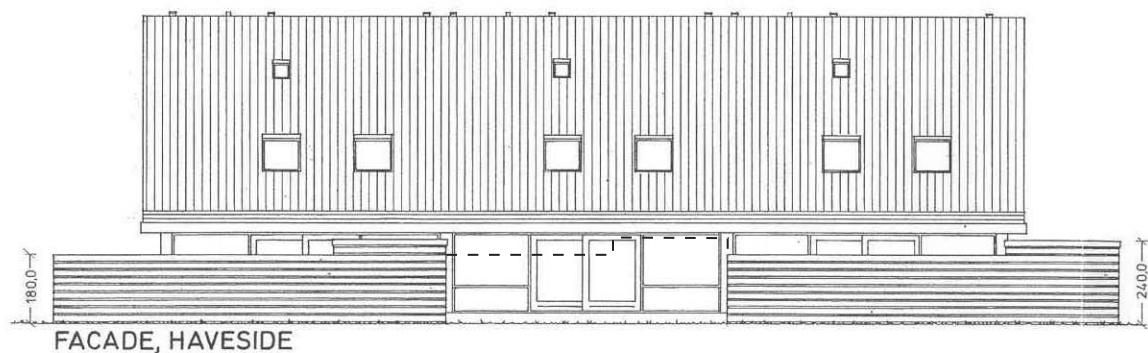


TVÆRSNIT

Husene:  
Facader udføres dels som træskeletvægge med skalmur af teglesten og dels som snedkerpartier med eternit brystninger.  
Træværk behandles med imprægneringsvæske i mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun og sort.  
Gavl, stern og underbeklædning udføres af ru brædder behandlet med træimprægneringsvæske i mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun og sort.  
Tagdækning på parcellerne i Tingstedparken og Holstedparken skal være mocca farvet bølgeeternitplader, og for parcellerne i Dyringparken skal den være blåsort bølgeeternitplader.



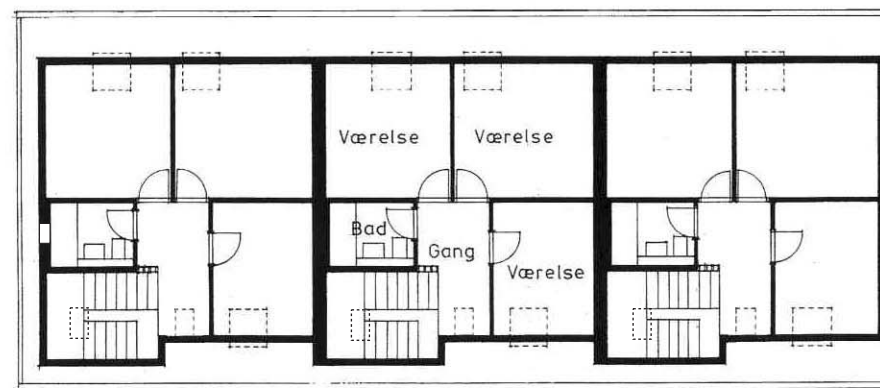
GAVL MED CARPORT/UDHUSE



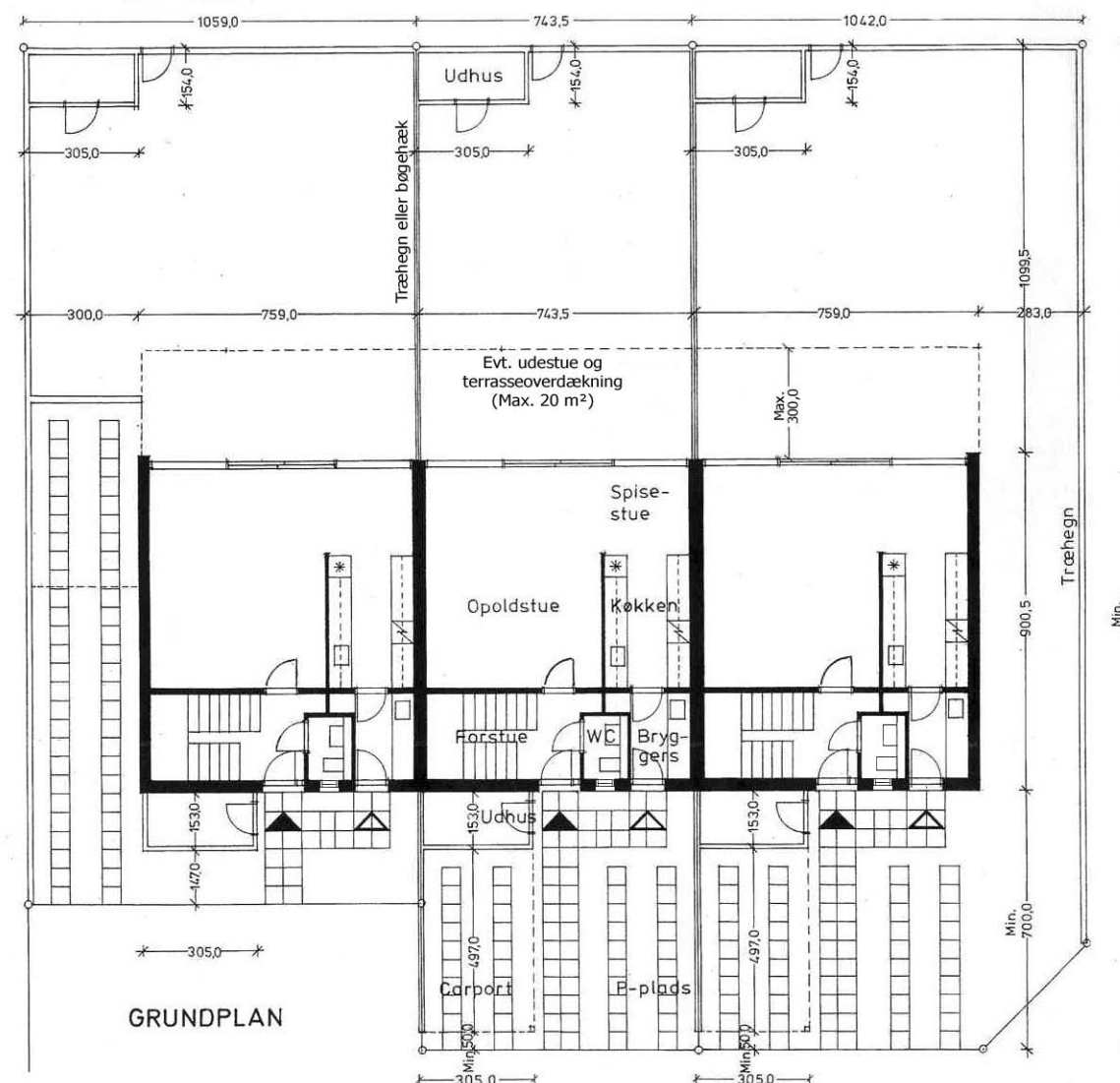
FACADE, HAVESIDE



FACADE, INDGANGSSIDE



TAGPLAN



GRUNDPLAN

### For etablering af nye vinduer gælder følgende:

#### Stue- og tagetagen/Nordvendt;

Velux, model GGL, str. 55x98 cm, placeret 1 m. fra væg mod nabo under loftsvindue over trappen.  
Samt velux, model GGL, str. 55x98 cm, placeret midt over stueetagens hoveddør.

Vinduerne skal placeres således, at vindues rammernes overkant flugter med eksisterende vindue.

#### Loftrum/havesiden;

Velux, model GGL, str. 55x78 cm, placeret i havesidens tagflade, midt over det eksisterende vindue til venstre. Skal placeres højdemæssigt som på tværsnit.

#### Loftrum/indgangssiden;

Velux, model GGL, str. 55x78 cm, placeret i indgangssidens tagflade, 1 meter fra væg mod nabo. Skal placeres højdemæssigt som på tværsnit.

#### Toiletter;

I toilettrum i stueetagen må der sættes et vindue i str. 55x55 cm med træramme, placeret i facaden 3 skifte under rulleskiftet.  
I toilettrum på første sal i gavlen, må der sættes et vindue i str. 55 X 55 cm med træramme, i tilfælde hvor der er mindre end 5 m til nærmeste nabo skal vinduet være uoplukkeligt og udføres med BD-glas 60 (EI 30).

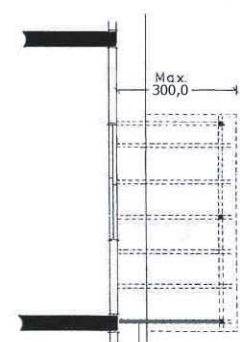
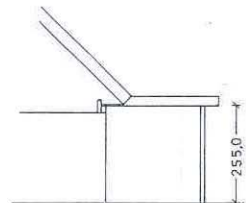
Lokalplan 301B  
Kortbilag 3  
Delområde A

tdo 1:200 19/4 2006 L301B/3



# BRØNDBY KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

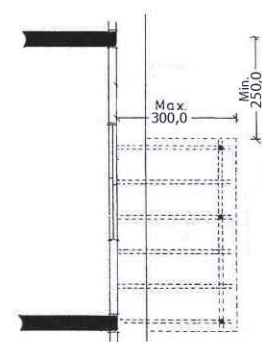
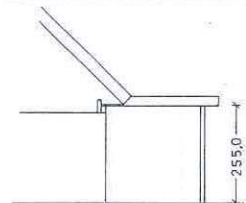
UDESTUE



Udestuerne skal udføres med en trækonstruktion, tagdækning og farve tilsvarende den for terrasseoverdækningen.

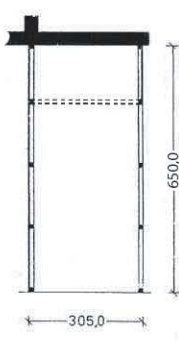
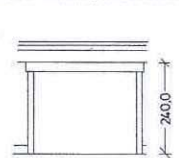
Udestue: Udestuerne kan udføres i en maksimal bredde svarende til fra det ene naboskel til faget mellem dør- og vinduespartiet. Udestuens brandadskillelse mod nabo skal overholde Bygningsreglementets bestemmelser.

TERRASSEOVERDÆKNING



Overdækning af terrasse skal udføres af 4 x 4" trykimprægnerede stolper, 2 1/2 x 5" spær og lægter. Stern af ru brædder. Tagdækning skal udføres med profilerede PVC plader eller tagpap. Farve: mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun og sort. Terrassens brandadskillelse mod nabo skal overholde Bygningsreglementets bestemmelser.

CARPORT/UDHUS



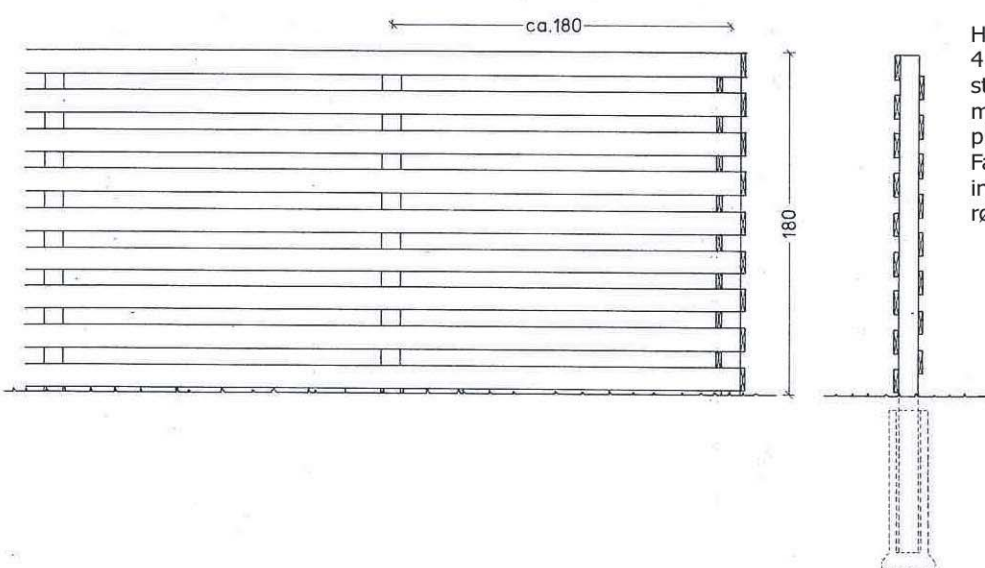
1/200

Udhuse udføres af vandfast krydsfiner påsømmet ru brædder 1 x 5" pr. 20 cm. Stern af ru brædder. Farve: mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun eller sort. Tagdækning skal udføres med profilerede PVCplader eller tagpap.

Carporte udføres af stolper, 3 x 6" spær, stern af ru brædder. Tagdækning skal udføres med profilerede PVCplader eller tagpap. Ved ændring af carport til garage udføres vægge af vandfast krydsfiner påsømmet 1 x 5" ru brædder pr. 20 cm. Garageporten skal have en vandret beklædning.

Farve: mørke nuancer indenfor farverne brun, rødbrun eller sort.

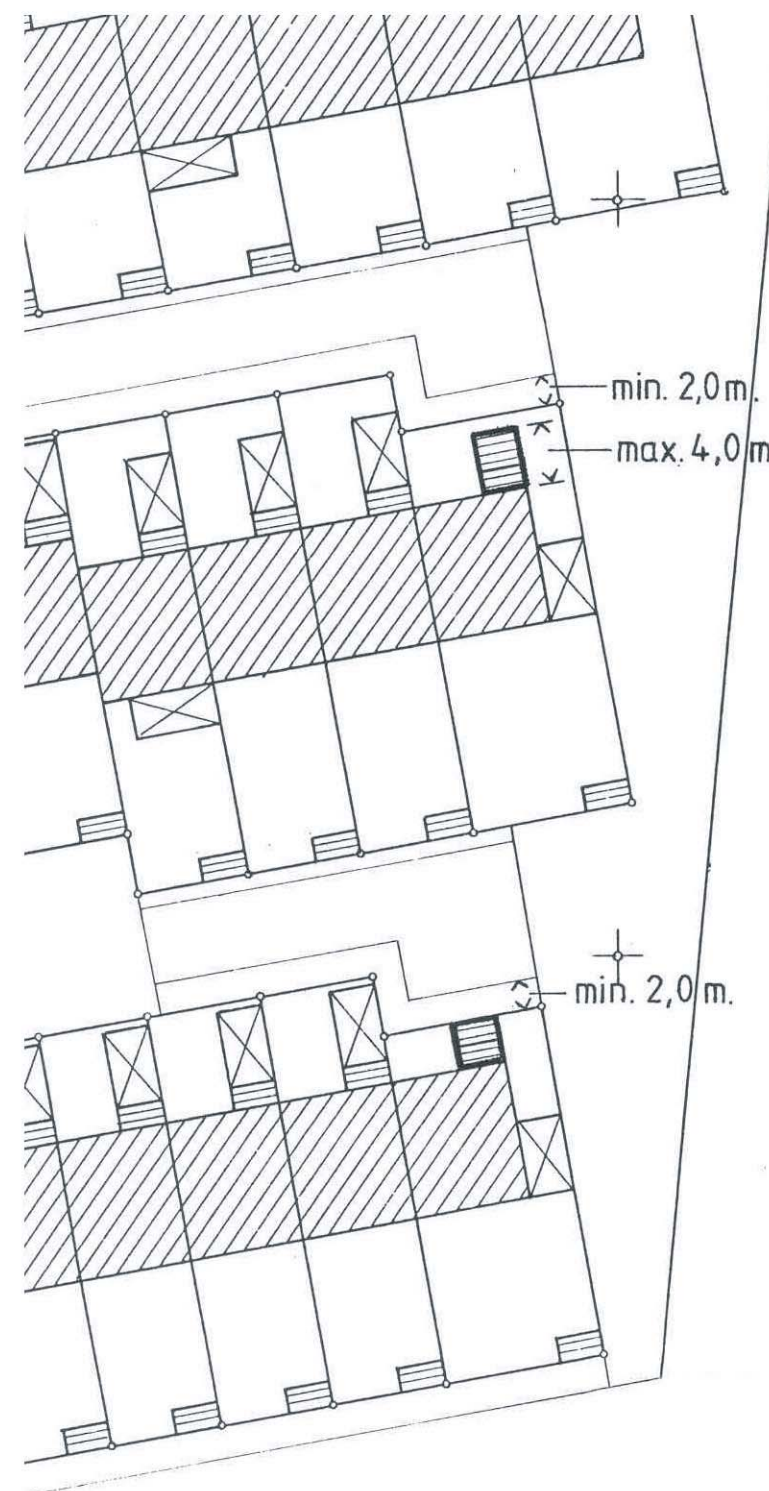
TRÆHEGN 1:40



Hegn i skel udføres af 4 x 4" trykimprægnerede stolper pr. ca. 180 cm med 1 x 5" ru brædder pr. 20 cm opsat forskudt. Farve: mørk nuance indenfor farverne brun, rødbrun eller sort.

## Principskitse for udvidelse af udhuse på parceller ud for vendepladser

1/500



Lokalplan 301B  
Kortbilag 4  
Delområde A

tdo 1:200, 1:40 og 1:500  
7/3 2006 L301B/4