



TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 81

Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej

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, varmeforsyning, afskærmnings foranstaltninger, beplantning, vej- og sti- forhold o.s.v.

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

Hæftet her 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 vedta-

gelse er bindende 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 81

Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej

Tårnby Kommune

Lokalplan 81 Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	2	LOKALPLAN	11
Indledning		§ 1. Lokalplanens formål	
Baggrund		§ 2. Områdets afgrænsning	
Eksisterende forhold		§ 3. Områdets anvendelse	
Bebyggelsen		§ 4. Udstykning	
		§ 5. Vej- og parkeringsforhold	
		§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	
LOKALPLANENS INDHOLD	7	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	
Formål, anvendelse og bebyggelse		§ 8. Ubebyggede arealer	
Bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden		§ 9. Ledningsanlæg m.v.	
Støjforhold		§ 10. Grundejerforening	
Vej- og parkeringsforhold		§ 11. Ophævelse af servitutter og byplanvedtægt	
Ubebyggede arealer		§ 12. Lokalplanens retningslinier	
		Vedtagelsespåtegning	
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8	Kortbilag A- Matrikulære forhold	
		Kortbilag B - Arealanvendelsesplan	
Landsplanlægning		Kortbilag C - Illustrationsplan	
Landsplandirektiv		Kortbilag D - Illustrationsplan	
Kommuneplanlægning		KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17	
Kommuneplanen			
Byplanvedtægt og servitutter			
Varfeforsyning			
Vej- og stiplanlægning			

REDEGØRELSE

Indledning

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af bydelen Tårnby, og omfatter den eksisterende rækkehusbebyggelse Melsted. Bebyggelsen afgrænses af Melstedvej, Tejn Alle og Randkløve Alle, og mod øst afgrænses området af en daginstitution ved Irlandsvej.

Lokalplanen fastsætter retningslinier for udformning af tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser og carporte. Herudover fastsætter lokalplanen retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden og beplantningsforholdene.

Baggrund for lokalplanen

Rækkehusbebyggelsen er opført i 1950. Tagbeklædningen på rækkehusene er nu ved at være nedslidt, og en udskiftning er påbegyndt. Blandt andet for at sikre at bebyggelsens oprindelige ydre udtryk bevares ved renoveringer og ombygning, har Kommunalbestyrelsen besluttet at udarbejde denne lokalplan.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af bestemmelserne i fire deklARATIONER fra 1947, 1949, 1950 og 1952 samt af byplanvedtægt nr. 8 fra 1955. Det er fastlagt, at ejen-

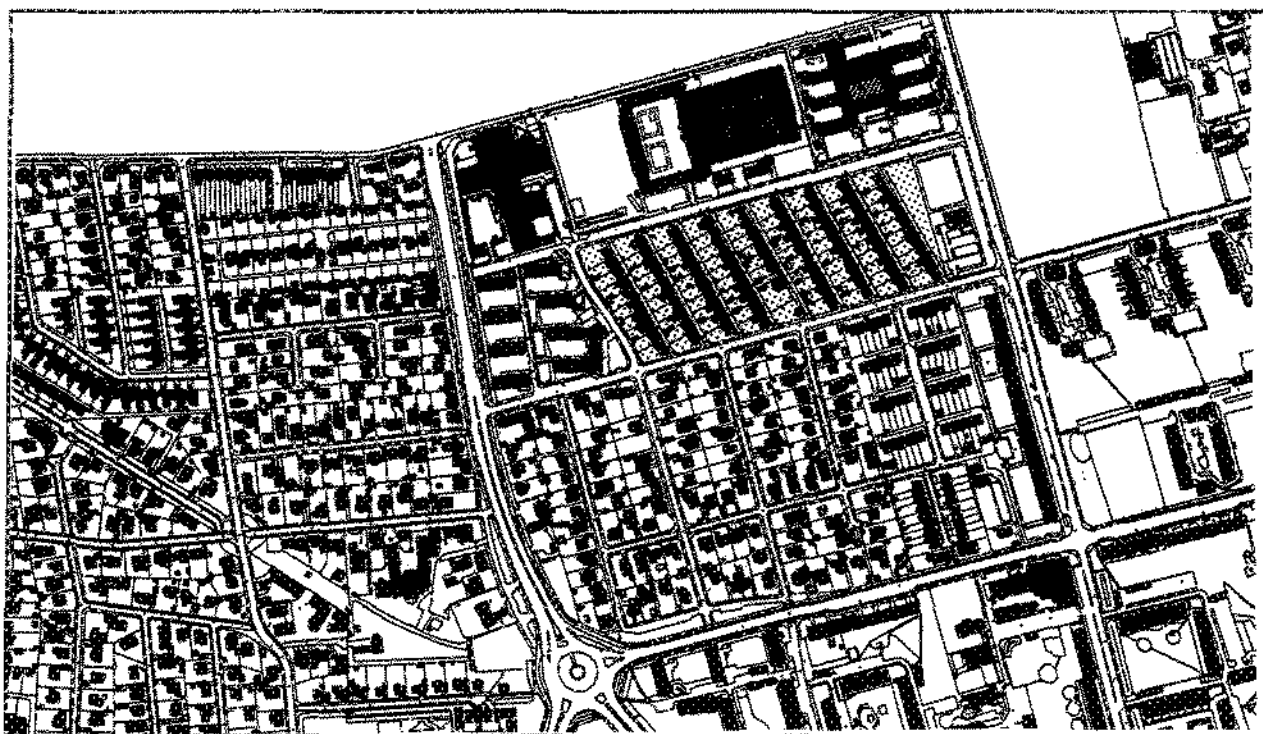
dommene kun må bebygges med 1/6 del af grundens areal, men ingen af disse deklARATIONER indeholder bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden.

Gennem årene har Kommunalbestyrelsen behandlet en lang række sager vedrørende plan- og bygningsforhold indenfor lokalplanområdet. Beslutningerne i disse sager danner alle baggrund for lokalplanens bestemmelser.

Allerede i 1963 ansøgte områdets grundejerforening Tårnby Kommune om, at revidere den oprindelige bebyggelsesplan, for så vidt angår parkeringsforhold. Der blev meddelt principiel tilladelse til at anlægge 1 p-plads pr. ejendom. Herefter blev der vedtaget en plan for placering af carport i baghave, og en prototype blev godkendt.

Boligerne er med et boligareal på 74 m² små som familieboliger, og i 1969 fik grundejerforeningen dispensation til at udvide boligarealet på den enkelte ejendom med 40 m² til 114 m². Gennem årene er der opført adskillige carporte og tilbygninger af varierende størrelser og karakter.

Tårnby Kommunalbestyrelse har ved udarbejdelse af nærværende lokalplanforslag sammenfattet byggemulighederne indenfor området, samt fastsat retningslinier herfor.



Oversigtskort

Baggrunden for lokalplanen er således også at sikre, at tilbygninger til den eksisterende bebyggelse og renoveringer udføres på en så nænsom måde, at bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk respekteres og bevares.

Herudover er udarbejdelsen af denne lokalplan også et led i den almindelige ajourføring af kommunens plangrundlag, blandt andet ved at afvikle forældede servitutter og byplanvedtægter.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af etageboligbebyggelsen Melstedhuse, mod nord af Tejn Alle, Tårnby Gymnasium og Tårnby Kommunes plejehjem og mod øst af en daginstitution ved Irlandsvej. Mod syd afgrænses området af Randkløve Alle.

Grundejerforeningen „Melsted“ dækker hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter en rækkehusbebyggelse opført i 1950. Bebyggelsen indeholder 86 boliger og en børneinstitution. Boligerne er identiske og bebyggelsesudtrykket er harmonisk og beskedent, men nænsomt og omhyggeligt former både i helhed og detalje. Rækkehusene er placeret med samme orientering, beliggende parallelt på 9 nord-sydgående stamveje. Hver af de lange

husrækker indeholder 10 boliger på nær Ringbakken.

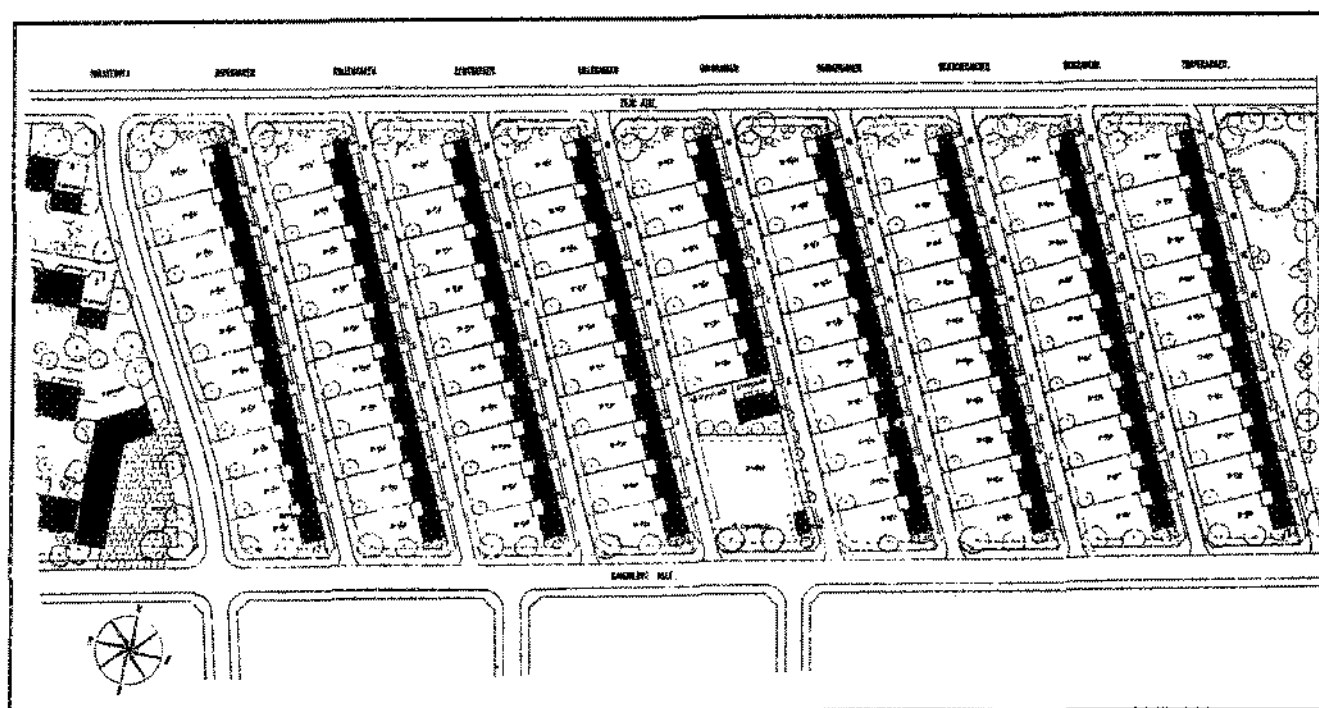
Bebyggelsen er oprindeligt tænkt som et selvstændigt kvarter i byen, hvor den lokale serviceforsyning blev placeret i etageboligbebyggelsen Melstedhuse, mens legeplads og fællesvaskeri blev placeret midt i rækkehusbebyggelsen. I 1970'erne blev vaskeriet nedlagt, og ejendommen anvendes i dag til daginstitution.

Efterkrigstidens boligtype

Bebyggelsen i lokalplanområdet er opført i efterkrigstiden. Karakteristisk for boligbyggeri der er opført i denne periode er, at det er præget af tidens stærke materialemangel. Dette betød blandt andet, at man konstruktivt var tvunget til at vende tilbage til traditionelle byggemetoder. I stedet for de i 30'erne så almindelige bungalows med høj kælder eller teglstenshuse med udnyttet tagetage, opførtes der et-planshuse uden kælder. Også taget ændrede sig i perioden. Ofte er taget udført med lav hældning, hvilket betød en meget billigere konstruktion.

På trods af disse vanskelige forhold er det en høj standard, der er kendetegnet for disse bebyggelser. De anvendte materialer er overvejende røde eller gule mursten med tegl- eller eternittag. Rækkehusbebyggelsen Melsted er opført i blank mur af røde sten, og taget er beklædt med skifereternit.

Rækkehustypen har som bebyggelsesform sine rødder tilbage i provinsbyens traditionelle byggemåde.



Bebyggelsesplan 1949

Allerede med statsstøtteordningen i 1921, som egentlig sigtede på at støtte byggeri af billige enfamiliehuse, var det muligt at opnå støtte til rækkehusbebyggelser, og de første banebrydende bebyggelser blev opført i disse år.

I efterkrigsårene opstod der en ny rækkehustype, de såkaldte „kædehuse“, hvor de enkelte boliger er adskilt fra hinanden af en mellemliggende bygning indeholdende alle nødvendige birum. Rækkehusbebyggelsen Melsted er en variant af denne type.

Bebyggelsen

I hele bebyggelsen er der anvendt den samme hustype, hvilket gør bebyggelsen harmonisk og giver den et helhedspræg. Boligernes oprindelige størrelse er på 74 m², mens grundstørrelserne varierer. De største grunde er placeret langs de overordnede veje. De største ejendomme er beliggende mod Tejn Alle og er ca. 640 m² store, de midterste ejendomme er på 374 m², og ejendommene mod Randkløve Alle er omkring 460 m².

Det arkitektoniske udtryk er regelmæssigt, hvilket er understreget af den stramt anlagte bebyggelsesplan. De identiske boliger har alle samme orientering.

Bebyggelsesprocenten er på 16,6 for området under eet. Den lave bebyggelsesprocent og den lave bebyggelse gør, at det grønne træk er dominerende og karaktergivende i området.

Bebyggelsen er opført i een etage med lav taghældning.

Selv om boligerne er ensartede både i udtryk og grundplan, fremstår hver bolig tydeligt som et selvstændigt led i rækken på grund af variationen i højden af hovedhus og mellembygning, og de store skorstene.

Den hustype, som er anvendt, består af et hovedhus på 53,5 m² og et ledhus på 20,5 m². Valget af denne plantype giver bebyggelsen en fin variation. Bebyggelsen fremstår i blank mur af røde sten. Mod vej er vinduerne i hovedhuset placeret symmetrisk og forsynet med skodder, mens hoveddør og dør til skur er placeret i ledbygningen. Vinduerne er sidehængte og har torammede ruder. Dørene er revledøre uden vinduer, der er dog sket en betydelig udskiftning af hoveddørene.

Boligen indeholder to værelser og en stue. Mellembygningen indeholder forstue, køkken og bad samt cykelskur. Facade mod have indeholder store vinduespartier, et stort vindue med trammede ruder, to vinduer med helrammede ruder samt en glasdør. Mod haverne er der således opnået en tæt kontakt mellem boligarealet og havearealet. Taget er et saddeltag med en lav hældning på 23 grader og beklædt med skifereternit. På de østlige tagflader er de markante skorstene placeret.

Gennem årene er der sket store ændringer af ejendommene. Ombygningerne varierer fra udskiftning af tag og vinduer til overdækning af terrasser og mindre knopskydninger til store tilbygninger.

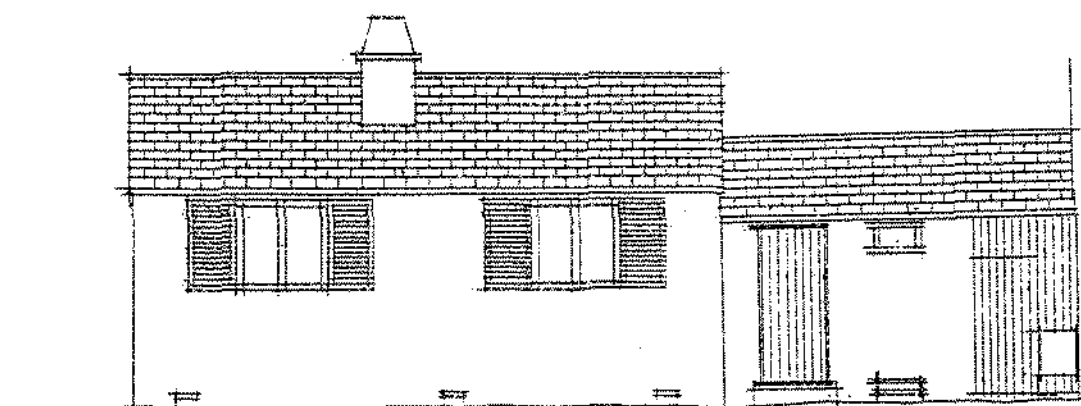
Oprindeligt blev der kun anvendt to forskellige farver til de ydre bygningsdele, henholdsvis en mørk brun til



Lokalplanområdet fremstår som et frodigt grønt område. Hvor forhaverne er bevaret forstærkes dette træk.

Eksisterende forhold

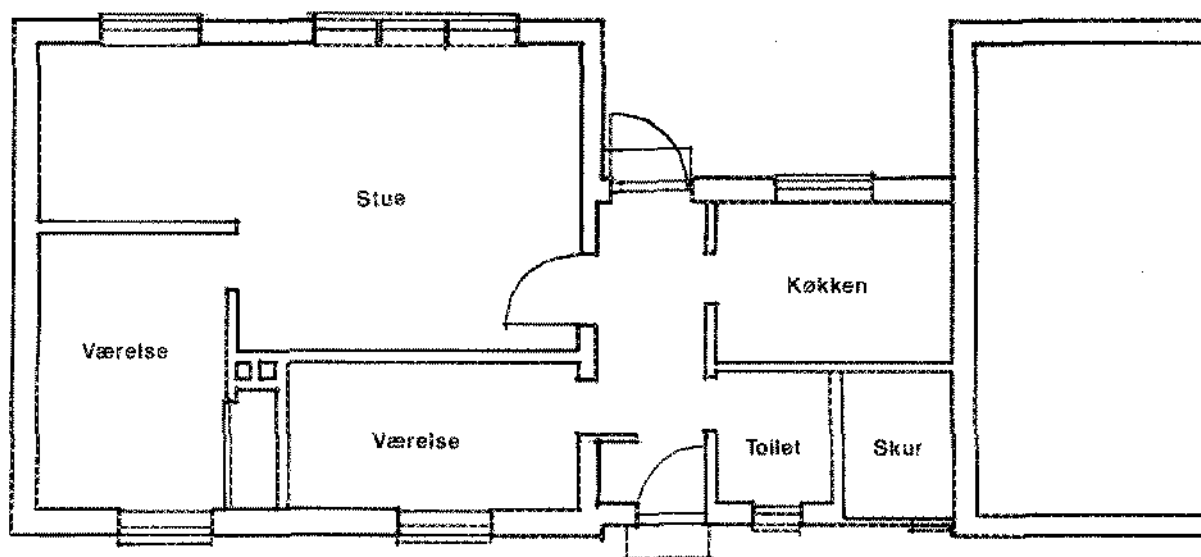
12.11.2011



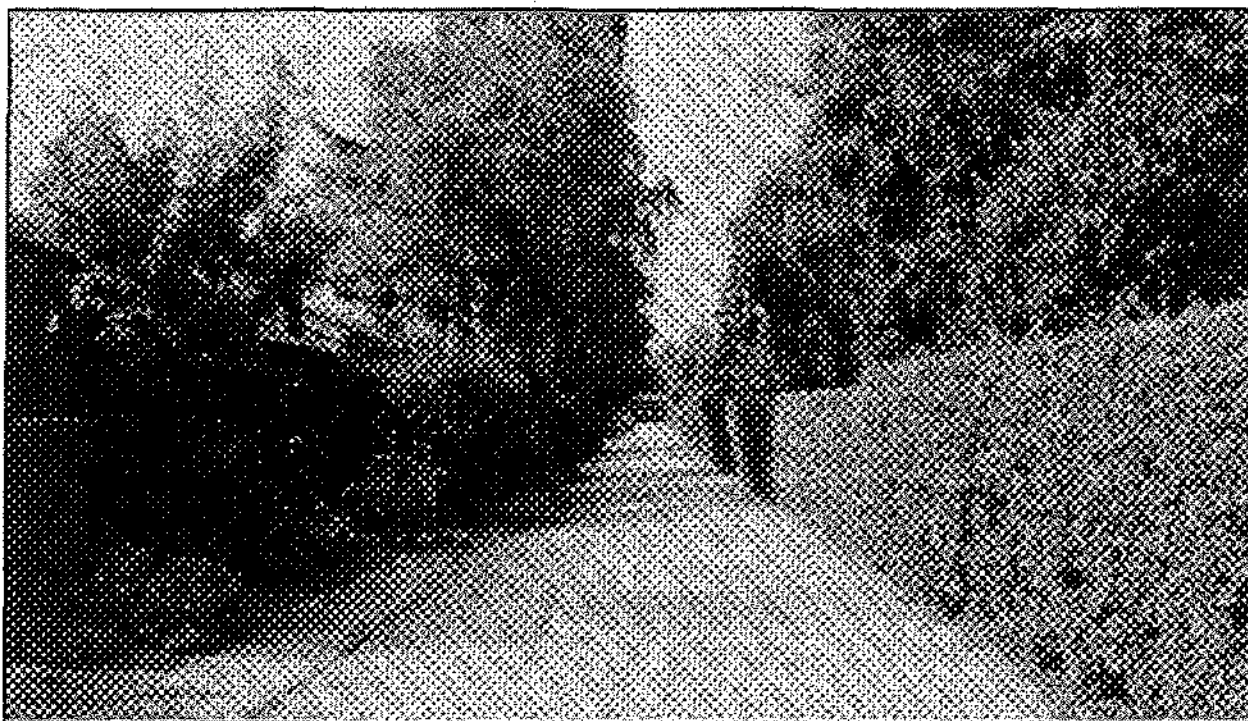
Facade mod vej



Facade mod have



Plan 1:100



Haverne har en frodig beplantning der omkranses af høje klippede hække. Dette giver sammen med forhaverne lokalvejene en landskabelig og sammenhængende karakter.

vinduer, skodder og hoveddør, mens dør til skur var malet i en opalgrøn nuance. I dag er dette princip brudt.

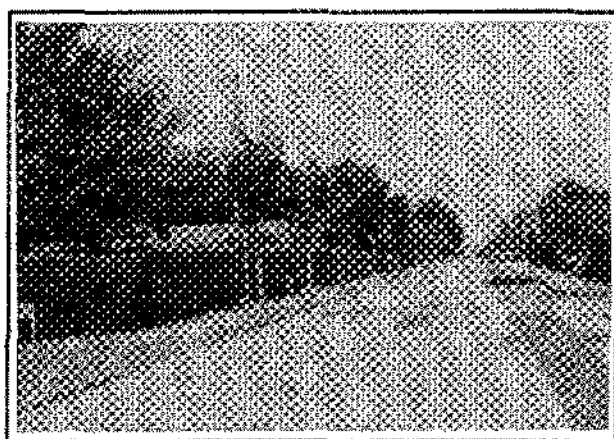
Oprindeligt havde bebyggelsen både for- og baghaver. I dag er mange forhaver lagt om og inddraget som parkeringsareal. Det er oftest et problem at indpasse biler i helstøbte boligområder, hvor der ikke fra starten er taget højde for parkeringsarealer i bebyggelsesplanen. Ligeledes kan der opstå store problemer af arkitektonisk karakter, når der senere foretages en udvidelse af boligarealet, med tilbygninger som ikke respekterer den oprindelige arkitektur.

Alle haver er i dag omkranset og adskilt af høje klippede hække, på nær mod Melstedvej, hvor der er op-

sat hegn. I haverne er der en frodig beplantning og mange store træer.

Ved Torpebakken ligger et ca. 1900 m² stort grønt areal, som er lokalplanområdets grænse mod øst.

På hjørnegrunden ved Randkløve Alle og Ringbakken ligger en kommunal daginstitution og en transformestation. Ejendommen har et areal på 1587 m². Bygningen er placeret nord-syd og 87 m² stor. Bygningen er opført i én etage med fuld kælder, er udført i røde sten og har saddeltag beklædt med sort skiferetermit. Oprindeligt havde bygningen samme ydre udtryk som den øvrige bebyggelse. Vinduerne er nu udskiftet med termovinduer, der har en anden vinduesopdeling, og skodderne er fjernet.



Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Randkløve Alle.

Lokalplanens indhold

Formål, anvendelse og bebyggelse

Lokalplanforslaget fastlægger retningslinier for områdets anvendelse til boligformål tæt, lav boligbebyggelse. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre tilbygninger, overdækkede terrasser eller lignende på hver enkelt ejendom, samt garager eller carporte.

Det er lokalplanens formål at sikre, at en udvidelse af den enkelte ejendom sker efter en samlet plan, således at kommende tilbygninger, udestuer og lignende udføres efter ensartede principper, og i størst mulig harmoni med den eksisterende bebyggelse, så bebyggelsens helhedspræg bevares.

Bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden

I lokalplanforslaget fastlægges byggefeltet for placering af carporte, tilbygninger og lignende.

Byggefelterne for tilbygninger, overdækkede terrasser eller udestuer er alle placeret i forlængelse af ledbygningen, som vist på bilag B. Der er mulighed for at udvide boligarealet med 40 m² på den enkelte ejendom. Det er fastsat, at tilbygninger kan udføres med saddeltag eller fladt tag. Den størst mulige harmoni med den eksisterende bebyggelse opnås ved at bygge en vinkel på ledhuset samt anvende en tagform som den eksisterende. Da der allerede eksisterer tilbygninger med fladt tag, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at denne mulighed fortsat skal opretholdes. På bilag C og D er vist eksempler, som illustrerer lokalplanens retningslinier for tilbygninger.

Det er kun muligt at opføre tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser mod have. Der skal opføres en brandmur mod naboskel, uanset hvilken form for udbygning man ønsker. Placeringen af byggefeltet giver et optimalt lysindtag, idet tilbygningen eller udestuens to åbne sider henholdsvis er orienteret mod sydøst og sydvest. Dette giver også mulighed for en eventuel udnyttelse af passiv solvarme.

Da det er lokalplanens formål at bevare helhedspræget i bebyggelsen, er der fastsat bestemmelser for udskiftning af tagmateriale. Der er desuden fastsat retningslinier for omfang og placering af garager, carporte og udhuse samt retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden.

Der er mulighed for etablering af en overdækket p-plads pr. ejendom. Overdækning til parkering kan udføres en-

ten som carport eller garage. Byggefelterne er udlagt i baghavene. For rækkehuse på hjørnegrunde gælder dog, at garager og carporte også kan placeres ved gavl, i flugt med facadelinie.

Støjforhold

Ved om- og tilbygninger til boligformål, og ved genopførelse af boliger i tilfælde af brand, stormskader m.v. gælder det, at det indendørs støjniveau fra flystøj ikke må overstige 30 db(A) i sove- og opholdsrum, jf. Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981.

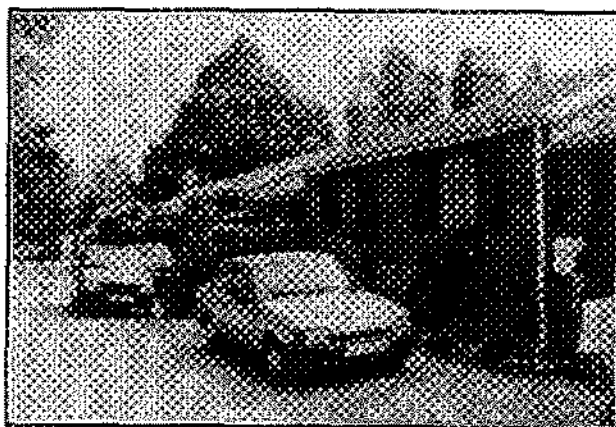
Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tejn Alle og Randkløve Alle. Lokalplanen giver mulighed for, at et nutidigt parkeringsbehov kan dækkes. Der kan opføres garager og carporte i baghavene, og der er endvidere mulighed for parkering af yderligere en personbil mod vej på ejendommenes befæstede adgangsareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger retningslinier for hegning, beplantning samt udendørs oplag.

Det oprindelige sammenhængende tilplantede forhaveareal langs rækkehusbebyggelsens ubrudte facadelinie er et karakterfuldt og harmonisk element af væsentlig værdi for bebyggelsens udseende. Derfor er der optaget bestemmelser om, at al form for bebyggelse skal placeres i baghave. Byplanvedtægtens bestemmelse om, at forhaver skal vedligeholdes som vej, er erstattet af en bestemmelse, der fastsætter, at forhaverne skal fremstå som et åbent, sammenhængende grønt bælte, kun adskilt af de 4,5 m brede adgangsarealer.



Mange forhaver er i dag befæstet og anvendes til parkering

Forhold til anden planlægning

LANDSPLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i et landsplandirektiv. Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981 om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup. Cirkulæret indeholder bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for de områder, der er berørt af miljømæssige gener fra lufthavnen.

Lokalplanområdet er beliggende i en del af den midlertidige støjbelastede byzone. Området er belastet af flystøj, indtil startbane 12-30 er drejet. Støjbelastning er i dag opgjort til 65-70 db (A).

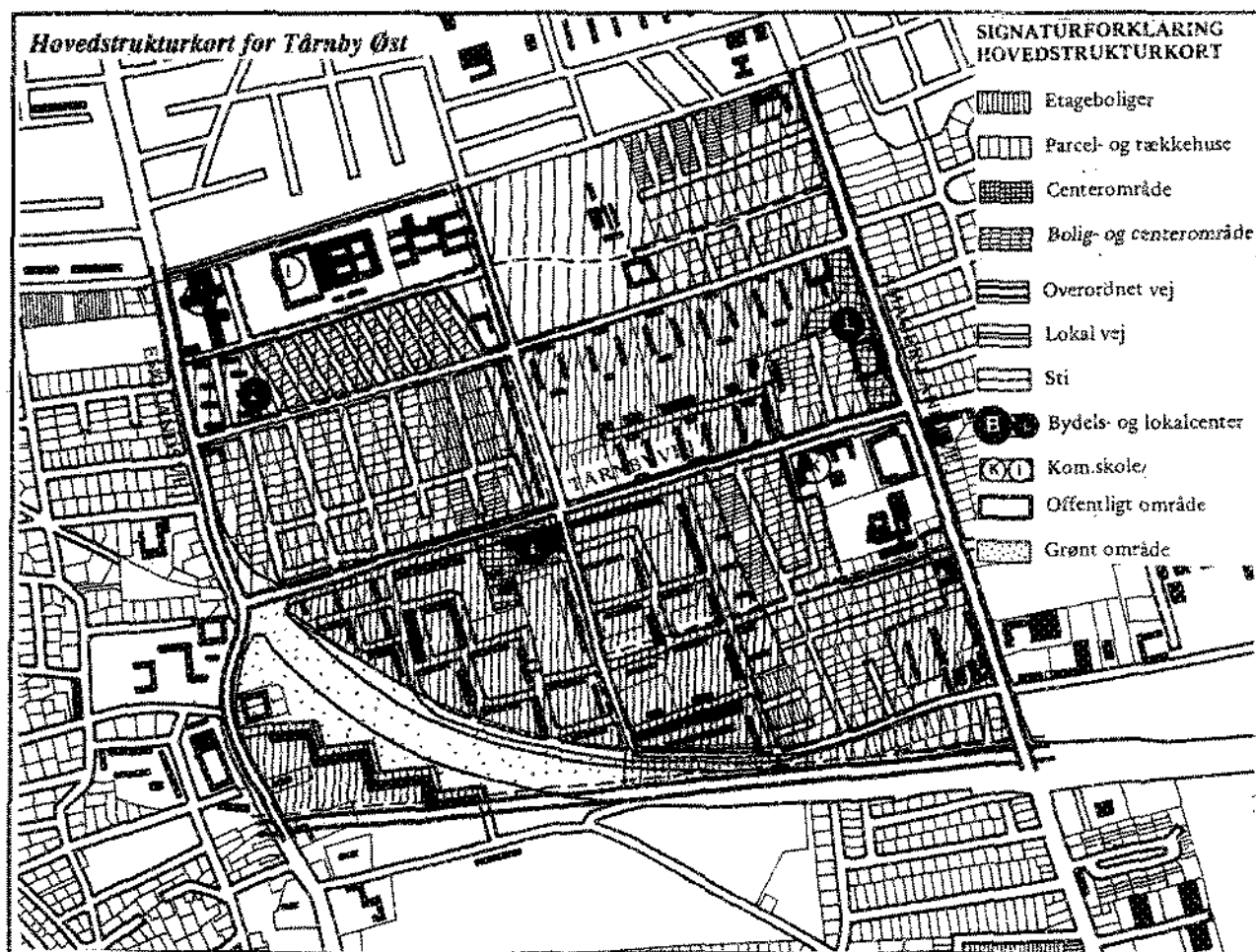
I overensstemmelse med landsplandirektivet er der i lokalplan 50 „Støjzonen omkring Københavns Lufthavn, Kastrup“ optaget bestemmelser, som hindrer opførelse af ny støjfølsom bebyggelse i området.

KOMMUNEPLANLÆGNING

Kommuneplanen

I Tårnby Kommunes Kommuneplan 1982-1992 og Kommuneplanrevision 1987-1997 er lokalplanområdet beliggende i lokalområde 3, „Tårnby Øst“ og udgør en del af enkeltområde 3.B9 „Kløvergården“. For enkeltområde 3.B9 gælder følgende rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægning:

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



Udover rammebestemmelserne for enkeltområde 3.B9 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 fællesarealer for bebyggelsen.

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

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 områdernes karakter af boligområder.

Kommuneplantillæg

Da det er lokalplanens formål at sikre områdets helhedspræg, fastlægger lokalplanen, at der kun må opføres bebyggelse i én etage, hvilket er en stramning af kommuneplanens generelle retningslinier for lokalplanlægningen. Lokalplanens bestemmelser er således ikke umiddelbart forenelig med den overordnede planlægning, og det er derfor nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 er indsat som bilag bagerst i dette lokalplanforslag.

Byplanvedtægt og servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af fire deklARATIONER, som Kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget overfor. DeklARATIONERNE aflyses for lokalplanområdet, og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af byplanvedtægt nr. 8. Byplanvedtægtens bestemmelser aflyses for lokalplanens område og erstattes af nærværende lokalplan.

Varmeforsyning

I henhold til „Varmeforsyningsplan - Delplan Kraftvarme“ for Tårnby Kommune skal ny bebyggelse tilsluttes naturgasnettet, når forsyningsmulighed foreligger.

Vej- og stiplanlægning

Tilkørslen til lokalplanområdet sker fra Tejn Alle og Randkløve Alle.

Tejn Alle er en del af kommunens hovedstinet, og udgør en del af Tårnby bydelens øst-vestgående rute. Denne stiforbindelse strækker sig fra kommune-grænsen til Amager Strandpark i øst.

I kommunens Vejplan 1984 er lokalplanområdet udpeget som et muligt trafiksaneringsområde, såfremt det etableres ud fra en samlet planlægning. Lokalplanområdets stamveje er private fællesveje. I tilfælde af en trafiksaneringsbeslutning er det derfor grundejerforeningen, som må påregne at afholde udgifterne hertil.



Lokalplanens område set mod vest

LOKALPLAN

TÅRNBY KOMMUNE LOKALPLAN 81 RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED MELSTEDVEJ

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) 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 helhedspræget i den eksisterende rækkehusbebyggelse,

at give mulighed for opførelse af tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser, samt at fastlægge retningslinier herfor 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 servitutter.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

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

7 bq, 7 br, 7 bs, 7 bt, 7 bu, 7 bv, 7 bx, 7 by, 7 bz,
7 bæ, 7 bø, 7 ca, 7 cb, 7 cc, 7 cd, 7 ce, 7 cf, 7 cg,
7 ch, 7 ci, 7 ck, 7 cl, 7 cm, 7 cn, 7 co, 7 cp, 7 cq, 7 cr,

7 cs, 7 ct, 7 cu, 7 cv, 7 cx, 7 cy, 7 cz, 7 cæ, 7 cø, 7 da,
7 db, 7 dc, 7 dd, 7 de, 7 df, 7 dg, 7 dh, 7 di, 7 dk, 7 dl,
7 dm, 7 dn, 7 do, 7 dp, 7 dq, 7 dr, 7 ds, 7 dt, 7 du, 7 dv,
7 dx, 7 dy, 7 dz, 7 dæ, 7 dø, 7 ea, 7 eb, 7 ec, 7 ed,
7 ee, 7 ef, 7 eg, 7 eh, 7 ei, 7 ek, 7 el, 7 em, 7 en, 7 eo,
7 ep, 7 eq, 7 er, 7 es, 7 et, 7 eu, 7 ev, 7 ex, 7 ey, 7 ez,
7 gk alle af Tårnby by, Tårnby,

samt alle parceller der efter 1. februar 1995 udstykkes 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 én 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 bebor 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.

3.4 Indenfor området må der opføres eller indrettes arealer og bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom daginstitutioner, varmforsyningsanlæg, transformerstation og fælles friarealer.

§ 4. UDSTYKNING.

4.1 Udstykning, omfordeling, eller skelforandring i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted.

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

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

5.2 Der må indenfor lokalplanområdet maksimalt etableres overdækkede parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

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

6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

6.3 Bebyggelsen må højst opføres i én etage og med 23 grader saddeltag, svarende til den eksisterende bebyggelse.

6.4 Der må opføres tilbygninger, udestuer eller overdækkede terrasser til de bestående rækkehuse med en placering inden for de på bilag B angivne byggefelter.

Byggefeltets maksimale dybde er fastlagt til 8,5 m. Byggefeltets maksimale bredde er fastlagt til 4,75 m.

Byggefeltet kan dog overskrides i sydlig retning til etablering af en overdækket terrasse, hvis der er opført udestue eller tilbygning indenfor byggefeltet, og når en afstand på mindst 2,5 m fra skel overholdes.

6.5 Tilbygninger må maksimalt have et grundareal på 40 m² pr. ejendom. Udestuer må maksimalt have et grundareal på 20 m².

6.6 Tilbygninger må højst udføres i et omfang, der svarer til 1 etagehøjde. Tilbygninger kan udføres med saddeltag med en hældning på 23 grader eller med fladt tag.

For tilbygninger med taghældning gælder at facademuren ikke må overstige 2,4 m, og afstanden fra terræn til kip ikke må overstige 3,6 m.

For tilbygninger og udestuer med fladt tag gælder, at facadens højde ikke må overstige 2,4 m målt fra terræn til tagkant.

6.7 Ved opførelse af udestuer og overdækkede ter-

rasser skal der opføres med en teglstensmur mod skel.

6.8 Carporte skal opføres indenfor de på bilag B angivne byggefelter. Byggefelterne er placeret i baghave langs ejendommenes beplantning i skel mod syd, og 3 m fra vejskel. Byggefeltets dybde er fastlagt til 5,75 m. Byggefeltets bredde er fastlagt til 4 m.

Udhus kan sammenbygges med carport eller garage, såfremt det ikke overstiger 2,5 m i længden og 4,0 m i bredden.

For hjørnegrunde gælder desuden, at der i stedet kan opføres garager eller carporte ved bygningens gavl i flugt med facadelinien. Byggefelterne har samme udstrækning som de øvrige.

6.9 Udhuse, drivhuse, redskabsskure og lignende skal placeres i baghave og må højst have et grundareal på 10 m². Der må maksimalt opføres 2 stk.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1 Til udvendige bygningssider må der kun anvendes ensfarvede, røde teglsten.

Til andre udvendige bygningsmaterialer i hele bebyggelsen, så som vinduer, døre m.v., henstilles det, at der kun anvendes hvid, mørkebrun og opal grøn samt nuancer indenfor disse farveskalaer.

7.2 Til tagflader med rejsning må der kun anvendes sort skiferetermit.

7.3 Uanset ovenstående bestemmelser kan udestuer og overdækkede terrasser etc. udføres i glas, og i klart plastmateriale uden profil. Konstruktioner kan udføres af stål, aluminium eller træ. Taget kan endvidere udføres af klare eller mælkehvide plastmaterialer med profil.

7.4 Ved udskiftning af døre må disse kun udføres i stil med de oprindelige, dvs. som hele døre med bræddebeklædning.

7.5 Vinduer i tilbygninger skal udføres således, at de stemmer overens med boligens øvrige karakter.

7.6 Garager og carporte skal udføres med fladt tag. Garager skal udføres i røde sten og carporte skal udføres i træ. Carporte og garageporte skal males i jordfarver.

7.7 Der må ikke etableres vindfang.

7.8 Udover almindelig navneskilt må skilte kun opsættes med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1 Til hegning af baghaver må kun anvendes hække med en min. højde på 1,25 m og en max. højde på 1,80 m.

8.2 Hvor der opføres carporte, skal der etableres dobbeltlårer i skel mod vej. Maksimalt i 3 m bredde og en max. højde på 1,50 m.

8.3 Forhaver skal beplantes således, at de fremstår som et åbent og sammenhængende grønt bælte.

8.4 Eksisterende markante træer og beplantning skal søges bevaret.

8.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9. LEDNINGSANLÆG M.V.

9.1 Nye ledningsanlæg indenfor området må kun udføres som jordkabler.

9.2 Parabolantennener må kun placeres på den vestlige del af ejendommens grundareal, dog ikke på bygnings tagflade.

9.3 Solfangere må kun monteres plant på tagflade.

§ 10. GRUNDEJERFORENING.

10.1 Samtlige grundejere er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen for området.

§ 11. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG BYPLANVEDTÆGT.

11.1 Deklaration af 23. september 1947, tinglyst d. 24. oktober 1947 vedrørende vejforhold, bebyggelsesplan, og anvendelse m.v. ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matr. nr.

Deklaration af 29. april 1949, tinglyst d. 6. maj 1949, vedrørende udnyttelsesgrad ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matr. nr.

Deklaration af 31. maj 1950, tinglyst d. 20 juni 1950, vedrørende grundejerforeningsforhold ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matr. nr.

Deklaration af 29. september 1952, tinglyst d. 30. september 1952 vedrørende anvendelse, ubebyggede arealer, garager m.v. ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matr. nr.

11.2 Byplanvedtægt nr. 8 af 15. december 1953, tinglyst d. 8. januar 1955 vedrørende anvendelse ophæves i sin helhed for de i § 2, stk. 1 nævnte matr. nr.

§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

12.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen 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.

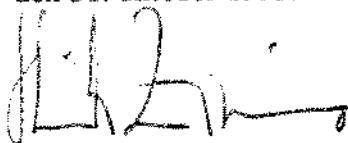
Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Planlovens § 19, stk. 1 samt § 20, stk. 1 og 2 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen og ikke omfatter bestemmelser vedrørende støjforhold.

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

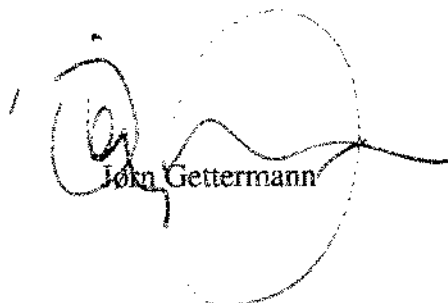
VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Tårnby Kommunalbestyrelse,
den 31. oktober 1995.



Henrik Zimino



John Gettermann



KORTBILAG A
Matrikulære forhold

Signaturer:

 Lokalplanens områdegrænse

Mål 1:1000

TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 81
Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej



KORTBILAG B

Arealanvendelsesplan

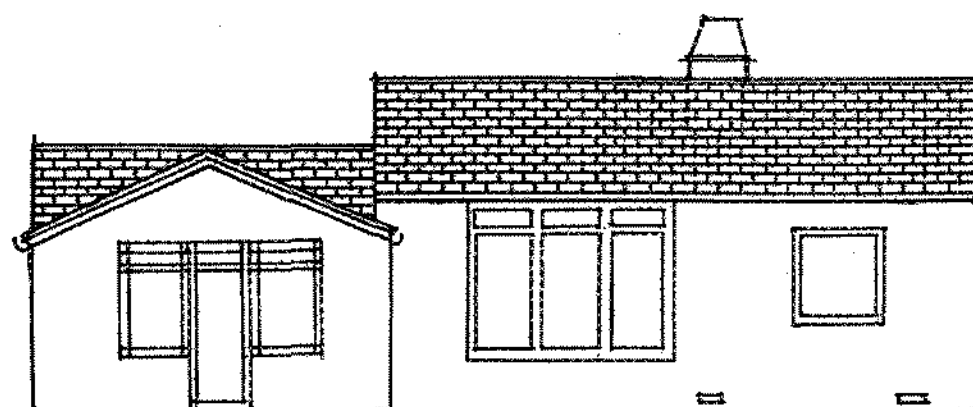
Signaturer:

-  Lokalplanens områdegrænse
-  Rækkehusbebyggelse
-  Offentlige formål, børneinstitution, transformere, fælles friareal
-  Byggefelt for tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser
-  Byggefelt for carporte og garager
-  Grønt område

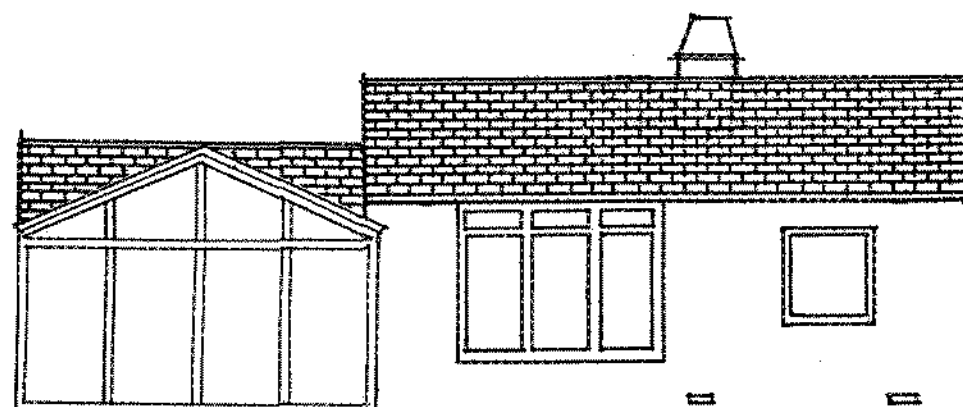
TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 81

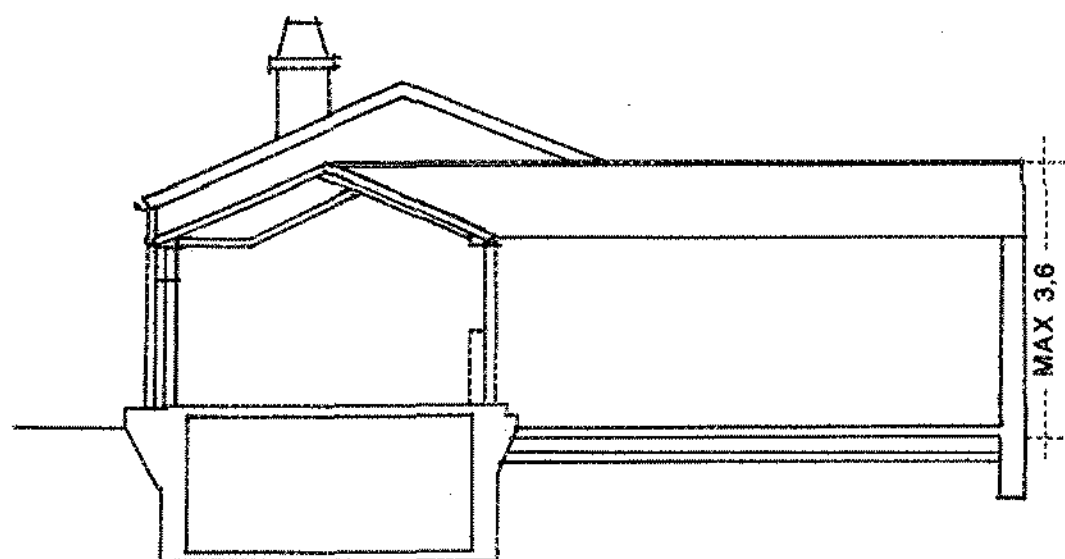
Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej



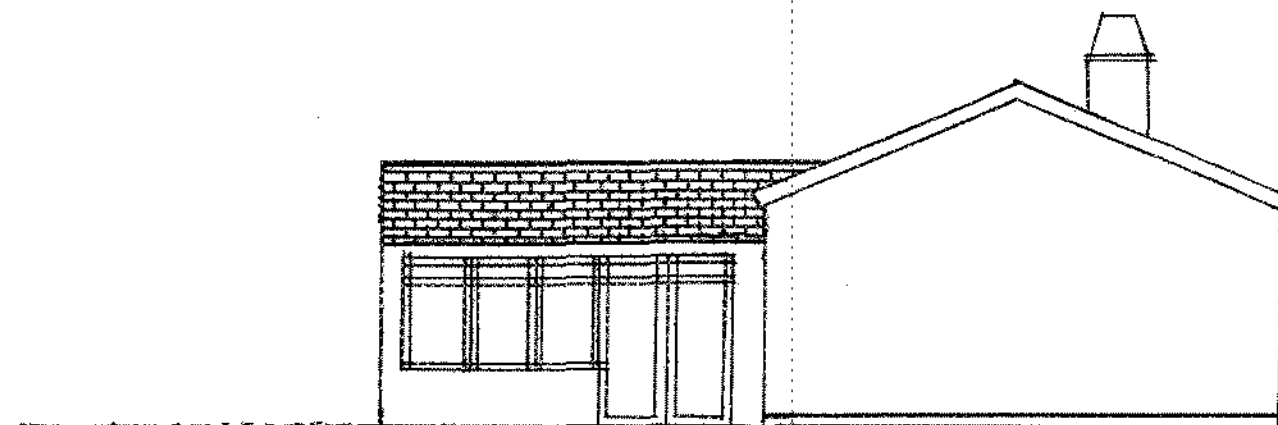
Facade mod vest



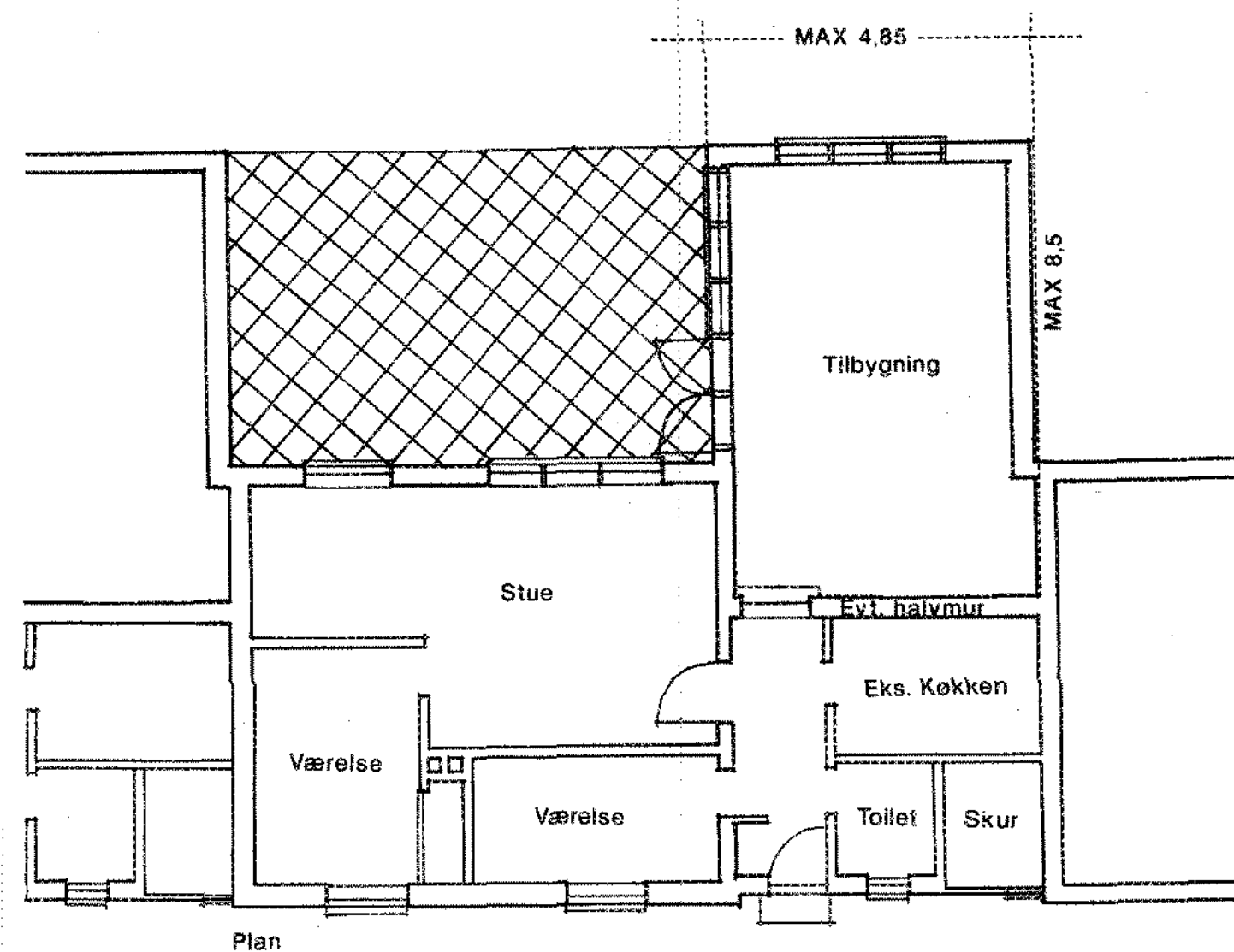
Facade mod vest med glasgavl



Snit

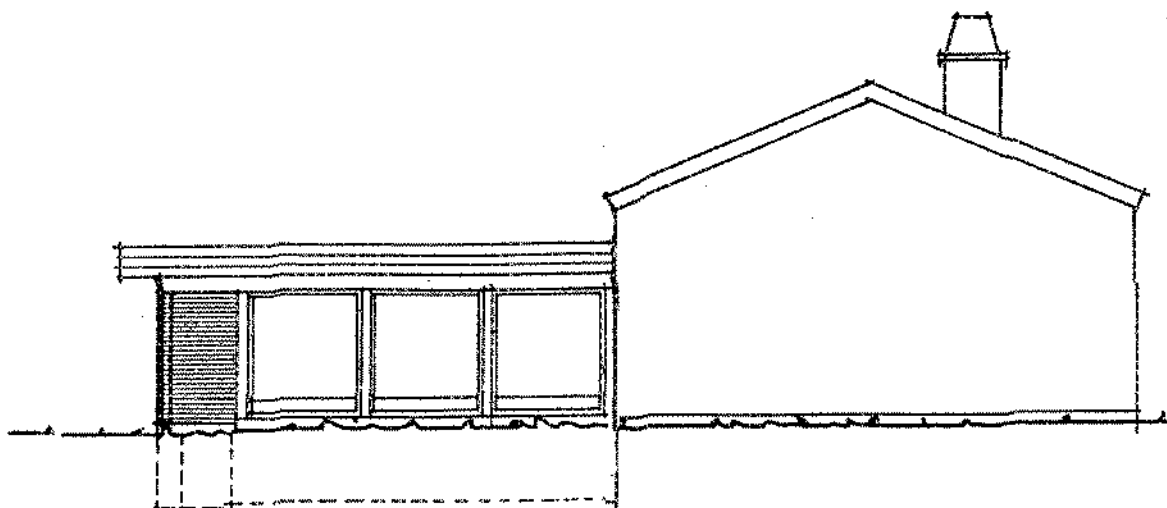


Facade mod syd

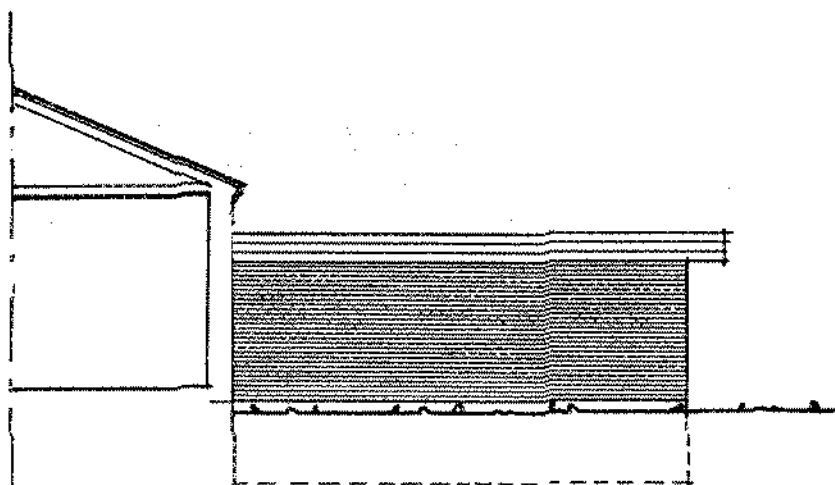


KORTBILAG C
Illustrationsplan.
Tilbygninger med taghældning, 34 m².
Mål 1:100

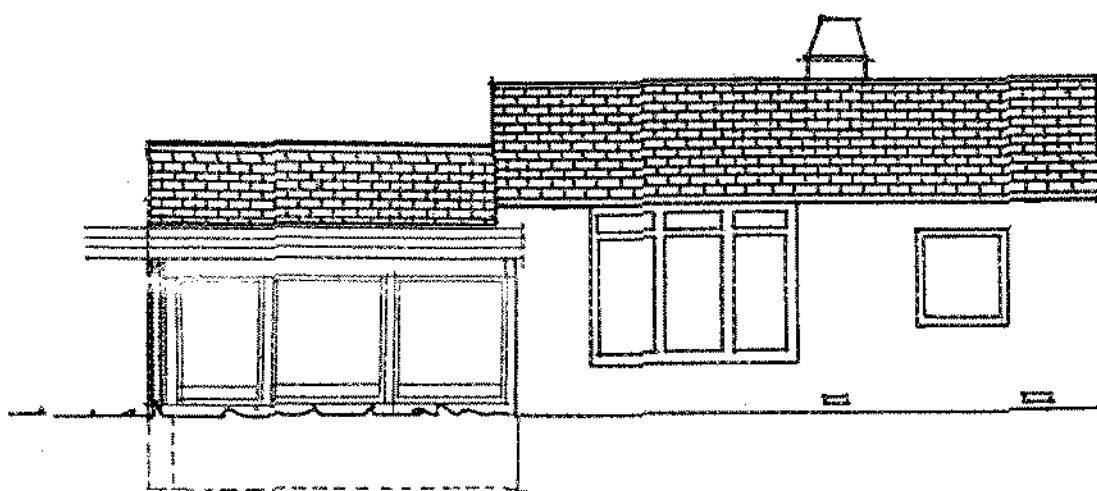
TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 81
Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej



Facade mod syd



Facade mod nord



Facade mod vest

KORTBILAG D

Illustrationsplan

Tilbygninger med fladt tag

M&S 1:100

TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 81

Rækkehusbebyggelse ved Melstedvej

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

Ændring af hovedstruktur og rammebestemmelser
for lokalplanlægning.

Hovedstruktur

En del af enkeltområde 3.B9 overføres til nyt enkeltområde 3.B19 "Melsted".

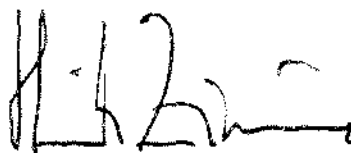
Rammer for lokalplanlægning.

For enkeltområde 3.B19 „Melsted“ gælder følgende rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægning :

1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt, lav boligbebyggelse.
2. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981 om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup samt om bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er berørt af miljømæssige gener fra lufthavnen, skal følges i området (midlertidige bestemmelser).

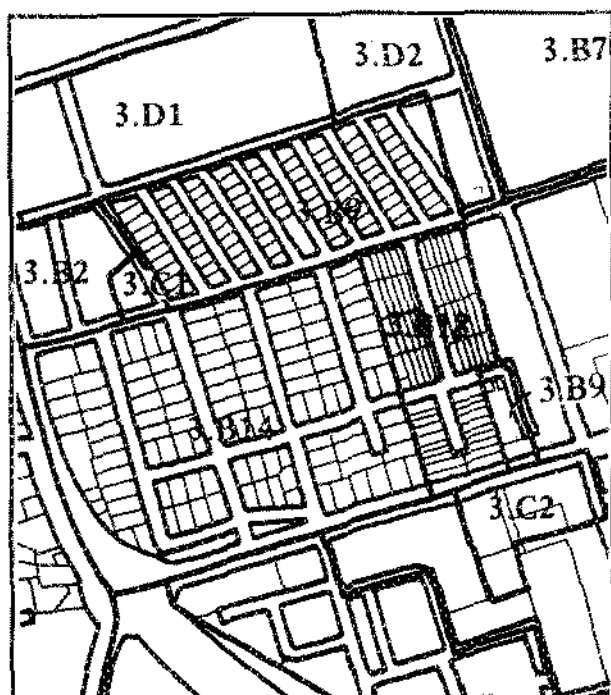
Vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse den 31. oktober 1995.



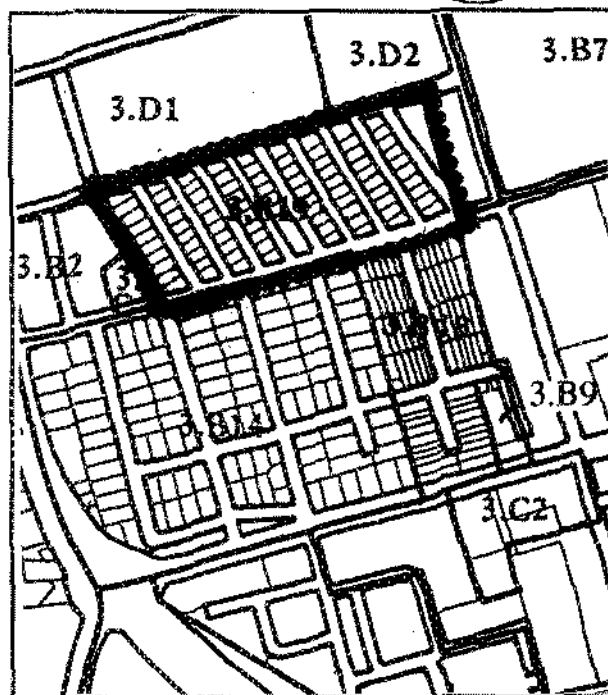
Henrik Zimino



Jørn Gettermann



Enkeltområder for Tårnby Øst



Nye enkeltområder for Tårnby Øst