

Lokalplan GL41.3

for Kæde- og Rækkehuse
ved Østbrovej

Lokalplan GL41.3

Kæde- og Rækkehuse ved Østbrovej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	5
Lokalplanens afgrænsning og område	side	6
Lokalplanens arkitektur og historie	side	7
Lokalplanens formål	side	9
Lokalplanens indhold	side	9
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	20
Miljøvurdering	side	22
Byøkologi og ressourcer	side	23

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	24
2. Lokalplanens område	side	24
3. Områdets anvendelse	side	24
4. Udstykninger	side	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	26
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	30
8. Ubebyggede arealer, støj, hegning og beplantning	side	33
9. Bevaring af bebyggelse og træer	side	34
10. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse	side	35
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	35
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	35
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	36
Vedtagelsespåtegning	side	36

Bilag findes bagerst i lokalplanen:

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Delområder

Bilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse, træer og stier

Bilag 4: Lokalplanens område og haver

Bilag A: Delområde A – visualisering

Bilag A1: Delområde A – oprindelige tegninger

Bilag B: Delområde B – visualisering

Bilag B1: Delområde B – oprindelige tegninger

Bilag C: Delområde C - visualisering

Bilag C1: Delområde C – oprindelige tegninger

Bilag D: Delområde D - visualisering

Bilag D1: Delområde D – oprindelige tegninger

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Da den nuværende Lokalplan GL41 - et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979 ikke sætter rammer for ny bebyggelse i området, vil Kommunalbestyrelsen med en ny lokalplan sikre klare retningslinjer for i hvilket omfang, der må tilbygges på række- og kædehusgrundene.

Bebyggelsen Rosenåen vest for Østbrovej er ligeledes indarbejdet i lokalplanen, da syv huse på Gyvelvej er bygget i præcis samme stil.

Området er ved lokalplanens vedtagelse allerede udbygget, hvorfor lokalplanen har særlig fokus på at fastholdes bebyggelsernes nuværende udtryk og tillade mindre udvidelser og tilbygninger så som udestuer og overdækkede terrasser.



Tilbygninger og udestuer kan medvirke til at opnå en mere tidssvarende bolig rent størrelsesmæssigt. For at kunne rumme disse bygningstilføjelser, er det nødvendigt at tilpasse bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i forhold til de nuværende forhold.

Dertil er det formålet med lokalplanen at sikre et ensartet udtryk i de enkelte delområder med respekt for den originale arkitektur.

Lokalplanens afgrænsning og område

Lokalplanområdet ligger på begge sider af Østbrovej ca. en halv kilometer sydøst for Glostrup Station på den sydlige side af jernbanen. Mod syd er lokalplanområdet afgrænset af kommunegrænsen mod Brøndby Kommune.



Lokalplanen inddeles i delområderne A, B, C og D.

Delområde A:

Delområde A omfatter bebyggelsen på Rosenåen samt syv ejendomme på den vestligste del af Gyvelvej.

Delområde B:

Delområde B omfatter en rækkehusbebyggelse på den sydlige del af Anemonevej. Bebyggelsen er opført i 1973 i to plan med tilhørende grønt areal og parkeringsareal. Rækkehusbebyggelsen indeholder ligeledes en 2 m bred sti langs delområdets østlige afgrænsning.

Delområde C:

Delområde C omfatter kædehusbebyggelsen langs den vestlige side af Tranemosevej. Bebyggelsen er opført i halvandet plan i 1957, og indeholder en 2 m bred sti i baghaverne op til lokalplanområdet. Stien løber langs hele denne rækkehusbebyggelse og forbinder Brøndbyvestervej og Gyvelvej.

Delområde D:

Delområde D omfatter bebyggelsen på Gyvelvej 19A, 19B, 19C og 19D. Bebyggelsen har et parcelhuslignende look, dog er bygningerne forbundet med hinanden med en carport.

Lokalplanområdets arkitektur og historie

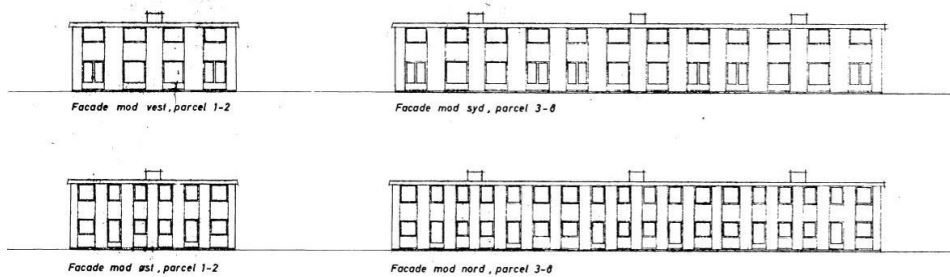
Kæde- og rækkehusområderne er eksempler på tidstypisk arkitektur fra hver deres stilperiode fra 1950'erne og 1970'erne. Bebyggelserne inden for Delområde A og C er fra 1950'erne, hvorimod bebyggelsen inden for delområde B og D er fra slut 1970'erne, og viser hvordan byggeskikken ændrede sig i denne periode fra nordisk funktionalisme til en senere variant af modernismen som bærer præg af en forestående lavkonjunktur.

Byggerierne er fra forskellige epoker, som har været tro mod deres samtid hver især. Det kan man se ved, at de to senere byggeriers primære kvalitet er deres ensartethed, hvorimod de to ældre byggerier har flere arkitektoniske detaljer. Tilsammen beretter de om områdets historie og udvikling.



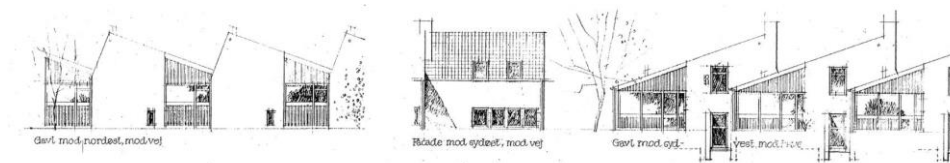
Delområde A kendetegnes ved en murstensbebyggelse som består af en hovedbygning og en sidebygning. Tegningerne er fra 1950'erne.

Bebyggelsen inden for det enkelte delområde fremtræder som en sammenhængende bebyggelse med grundlæggende ens karaktertræk. Der er en tydelig symmetri og ensartethed som ønskes bevaret med denne lokalplan.



Farverne hvid, sort og rød i tydelige lodrette inddelinger kendetegner i dag bebyggelsen på Anemonevej inden for delområde B. Tegningerne er fra 1970'erne.

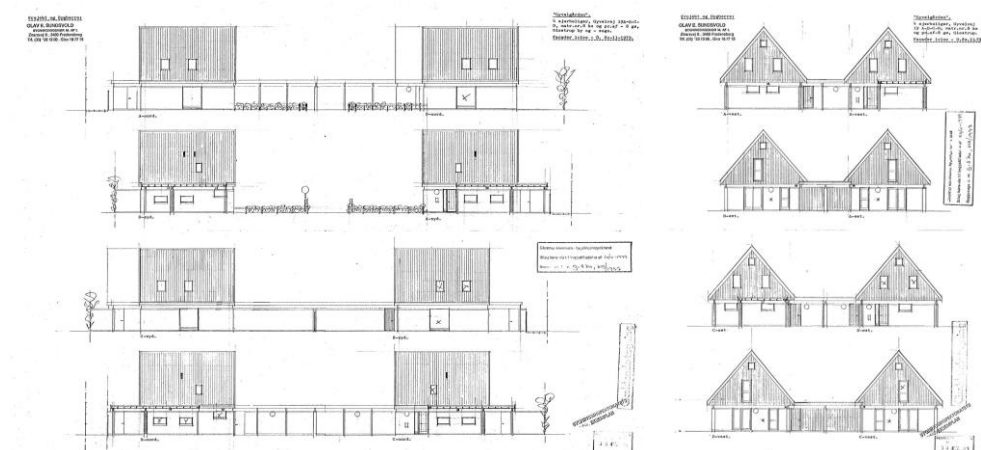
Kendetegnende for alle områder er, at hovedindgange og mindre forarealer overvejende ligger ud mod vejen, hvorimod de større, private haver ligger bagved bebyggelsen. Der er dog undtagelser.



Bebyggelsen inden for delområde C på Tranemosevej har en meget karakteristisk tagform, struktur og udformning. Tegningerne er fra midten af 1950'erne.

Underinddelingen af de enkelte huse er tydelig. Det markeres af eksempelvis spring i bygningskroppen, ændringer i bygningshøjde, skift i facademateriale, farveskift på træelementer eller lignende. På den måde sikres en individuel identitet i helheden.

Over årene er der foretaget forskellige udskiftninger af vinduer, døre m.m., der fremstår forskelligartede og ikke alle steder i tråd med bebyggelsens arkitektoniske oprindelse. Ligeledes er der bygget forskellige tilbygninger – særligt udestuer – på bebyggelsernes bagside.



Kædehusbebyggelsen inden for delområde D. Tegningerne er fra 1970'erne.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastholde området til tæt-lav bebyggelse i én til to etager og at bevare de enkelte bebyggelsers arkitektoniske helhed og ensartede karakter. Dertil er det lokalplanens formål at bevare de træer på fællesarealerne, som har en væsentlig alder og volumen.

Lokalplanens indhold

Udgangspunktet er, at de forskellige delområder har forskellige behov. Derfor er lokalplanen bygget op på en måde, som skal tilgodese de lokale behov inden for det enkelte delområde.

Dertil er der inden for det enkelte delområde matrikler, hvor der skal tages specielt hensyn til placering og udformning af bebyggelse – herunder

placering af småbygninger. Et godt eksempel herpå er enderækkehuse, der typisk ligger på større matrikler end resten af rækkehusbebyggelsen.

Lokalplanen fastholder området til tæt-lav boligbebyggelse i ét til to plan, og fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af bebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter.

Lokalplanen giver mulighed for en mindre bygningsforøgelse i form af tilbygninger og udestuer langs facaden på havesiden, hvor der også kan placeres terrasseoverdækninger. Alle delområder er som sagt forskellige, så der kan være forskelle på hvad og hvordan der må bygges, afhængig af hvilket delområde der er tale om.

Den hidtidige lokalplan for den østlige del af området; GL41 - Et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979 forudsætter en supplerende lokalplan, hvis der skal opføres nybyggeri, og der er derfor ikke fastsat en bebyggelsesprocent i lokalplan GL41. Denne lokalplan er dog aldrig blevet udarbejdet, hvorfor der kan være tvivl i forhold til håndhævelsen af den udskudte stillingtagen i bestemmelsen.

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen er sat til 35% for delområde A, 50% for delområde B, 45% for delområde C samt 40% for delområde D. Det er en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten inden for delområderne B, C og D ift. den nuværende grænse på højst 35 % for den enkelte ejendom, der er reguleret i kommuneplanramme GB16 i Kommuneplan 2013-2025.

Forøgelsen fra 35% skyldes, at bortset fra delområde A er bebyggelsesprocenten i dag overskredet inden for lokalplanområdet. Forøgelsen er dermed en retlig lovliggørelse af lokalplanområdets eksisterende forhold.

Småbygninger og tilbygninger

For at tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser fremstår integreret med den oprindelige bebyggelse, stilles der i lokalplanen specifikke krav inden for det enkelte delområde.

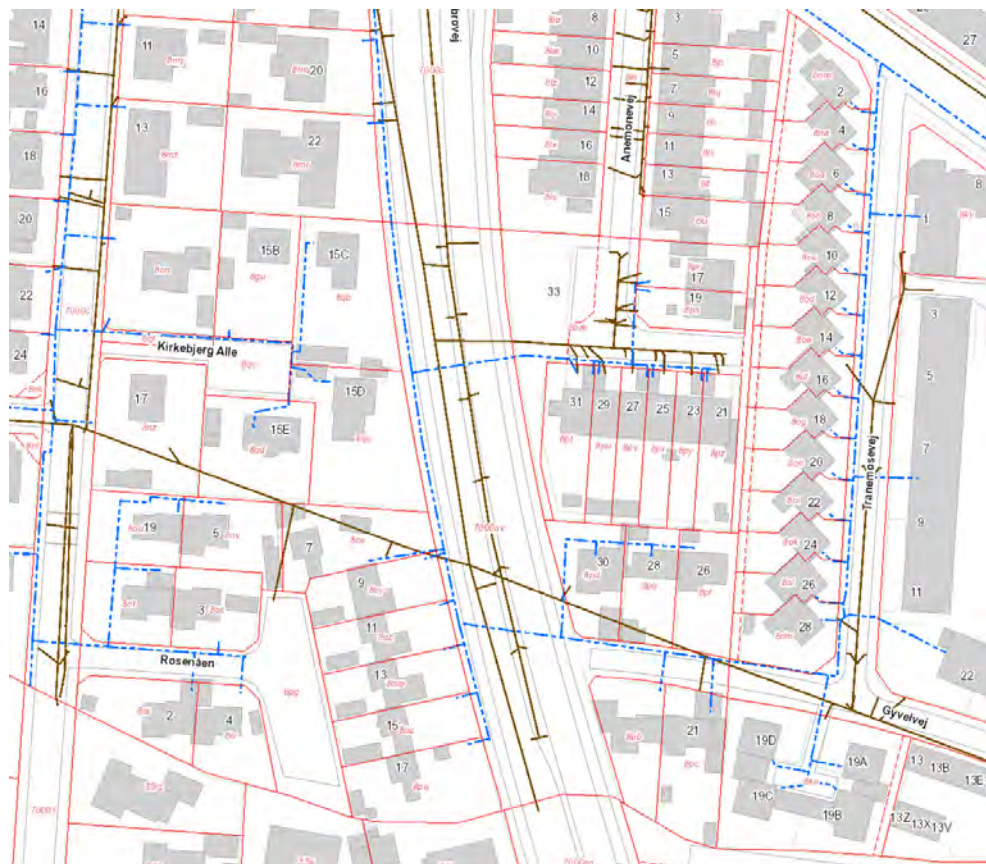
Småbygninger forstås som fritliggende udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lign. mindre bygninger.

Generelt skal ny bebyggelse – herunder tilbygninger og småbygninger – placeres i bebyggelsens baghave. Der kan dog være enkelte afvigelser, eksempelvis ved enderækkehuse, men overordnet sikrer lokalplanen, at der ikke kan opføres småbyggeri og overdækninger på facade i forarealerne.



På Rosenåen inden for delområde A er det tydeligt, at tilbygninger inden denne lokalplans tilblivelse er håndteret forskelligt.

Da grundene ikke er lige store og har forskellige former – selv inden for det samme delområde – kan det resultere i forskellige løsninger og størrelser på eventuelle udbygninger. Her kan særligt nævnes delområde A og D, hvor det på visse matrikler kan være svært at udnytte det udbygningspotentiale, som lokalplanen giver, fuldt ud.



Ovenstående kort viser vandrør (blå) og kloak (brun). En større afløbsledning er tinglyst på flere matrikler. Også langs kommunegrænsen er der tinglyst nedgravede rør, som indeholder den rørlagte Rosenå.

Grundejerne har altid pligt til at undersøge, hvor man kan placere småbygninger, overdækninger, udestuer m.v. uden at ramme ind i kloakrør, nedgravede ledninger eller lignende. Langs ledningerne er der tinglyst en byggelinje, som skal respekteres, når man placerer småbygninger på grunden.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af rækkehusbebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter.

Lokalplanen sikrer, at rækkehusbebyggelsen inden for det enkelte delområde fastholdes i samme højde, taghældning og facademateriale som oprindeligt. Dørenes og vinduespartiernes oprindelige placering og størrelse fastholdes også for at beholde rytmen og symmetrien i facaderne og taget.

Det oprindelige udseende defineres med lokalplanens bestemmelser og suppleres af tegningsmateriale i bilagene A, A1, B, B1, C, C1 samt D og D1.

Der kan være forhold inden for lokalplanområdet, som afviger fra lokalplanens bestemmelser, men som alligevel er lovlige. Det kan være forhold, som var lovlige efter den tidligere planlægning, eller forhold, der gennem tiden er givet dispensation til. Sådanne forhold kaldes "eksisterende lovlig anvendelse", og de er fortsat lovlige efter denne plans vedtagelse. Hvis et forhold ikke hidtil har været lovligt, vil det skulle overholde bestemmelserne i denne plan.

Hegning

Som udgangspunkt må der mod vej og i skel mod naboejendomme i lokalplanområdet kun plantes levende hegn i en højde op til 1,8 m. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm. på egen grund. Der forekommer dog enkelte undtagelser, eksempelvis må hegn ud mod Østbrovej være faste hegn af hensyn til støj – så længe at de begrønnes med klatreplanter. Formålet er at fastholde områdets nuværende grønne karakter og udseende.



Hække og haver bidrager væsentligt til lokalplanområdets grønne udtryk.

Bevaringsværdige træer

I lokalplanen er en håndfuld træer udpeget som bevaringsværdige i overensstemmelse med Glostrup Kommunes Flora- og Faunapolitik samt den kommende Arkitekturpolitik 2023.

Et yngre egetræ inden for Rosenåen udpeges som bevaringsværdigt da kommunen skønner, at dette træ på sigt kan opnå en anseelig volumen, og vil bidrage til biodiversiteten i området. For enden af Gyvelvej udpeges to større birketræer, som i dag med deres placering og volumen udgør en port ind til området fra Østbrovej.

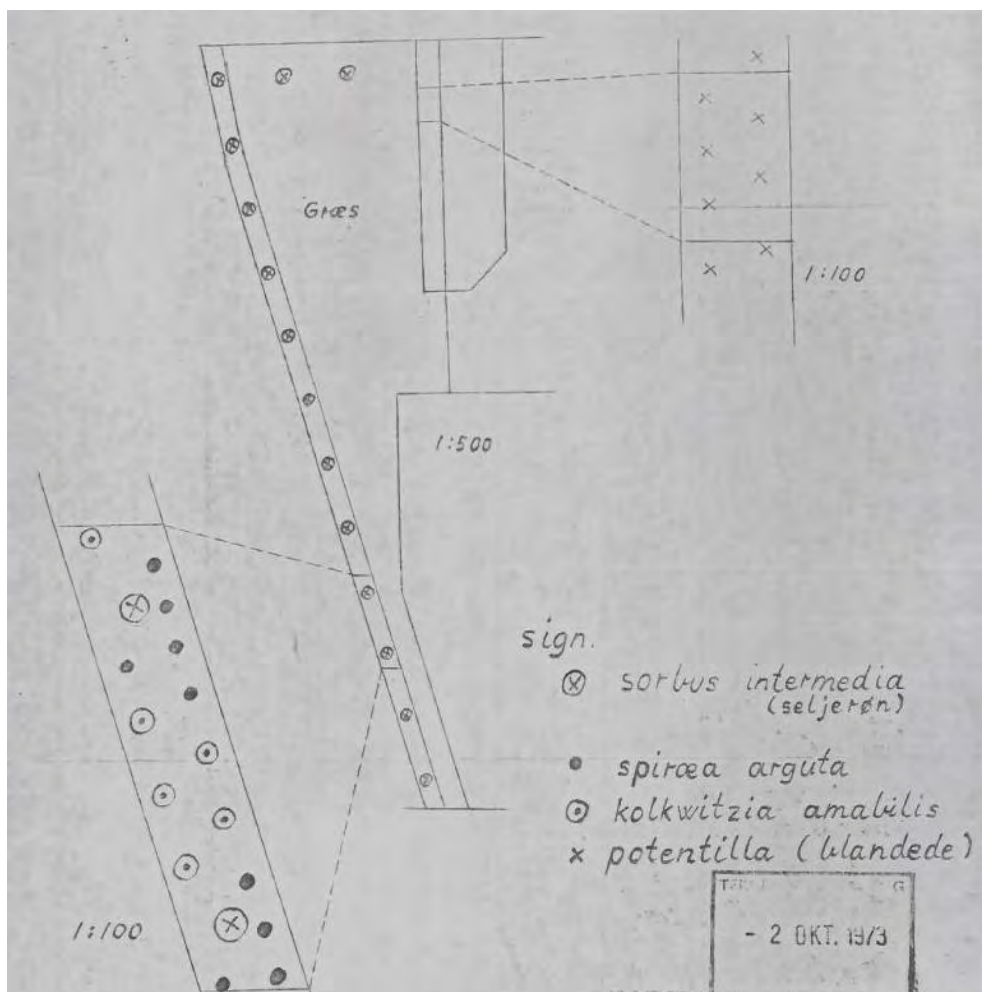


Birketræerne udgør en 'port' for enden af Gyvelvej mod Østbrovej.

Inden for delområde B udpeges en række rønnetræer langs delområdets vestlige afgrænsning. Disse træer har en væsentlig alder og historisk værdi, da de stammer fra de oprindelige beplantningstegninger, fra da området blev bebygget.



Rønnetræerne inden for delområde B har en betydelig volumen og størrelse.



Rønnetræerne inden for delområde B udpeges som bevaringsværdige. De er en del af den originale beplantningsplan for området, og er blevet plantet cirka samme tid som bebyggelsen inden for delområdet er opført. Beplantningsplanen er fra 1973.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Stiforhold

I dag findes der mindre stier på bagsiden af bebyggelsen inden for delområde B, C og D. Stierne giver mulighed for passage og adgang til hegn og hæk fra bagsiden. Disse stier fastholdes i lokalplanen.



Herover ses stien inden for delområde C vest for bebyggelsen på Tranemo-sevej. Stien snævrer ind mod syd, og fungerer primært som adgangsvej når

beboerne skal klippe bagsiden af hækken. Ved Gyvelvej er stien næsten vokset helt sammen i dag.



Stien inden for delområde D.

Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende sti i baghaverne af bebyggelsen på Tranemosevej (delområde C) opretholdes med en bredde på mindst 2 meter langs skel. Der må ikke hegnes på tværs af stien. Ligeledes fastholdes stien på 2 meter langs den østlige side af delområde B. Når der plantes nye hække på strækningen skal det sikres, at afstanden på 2 meter overholdes.

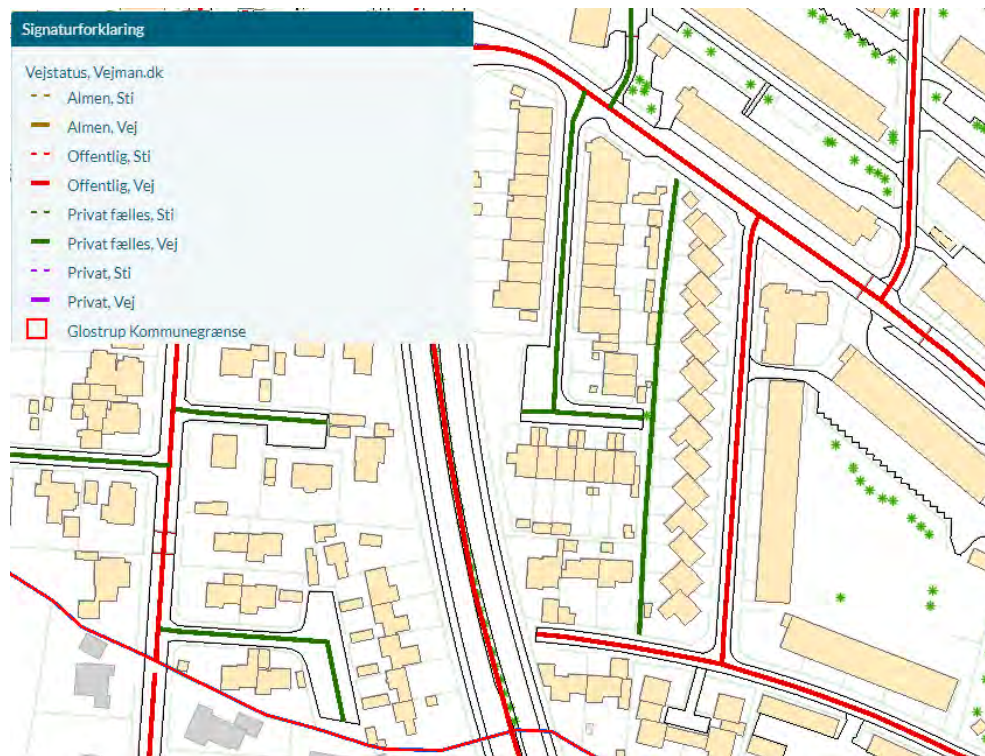
Stien øst for kædehusbebyggelsen på Gyvelvej (delområde D) anvendes jævntligt som passage. Stien er i dag lidt under 2 meter bred. Når beboerne en dag anlægger nye hegn mod stien, skal de placeres på en måde, så det sikres, at stien får en bredde på 2 meter fra skel og ind mod boligerne inden for delområde D.

Vej- og trafikforhold

Lokalplanen medfører ingen ændringer af de eksisterende vej- og trafikforhold.

Lokalplanområdets delområde A vejbetjenes af Kirkebjerg Allé og Rosenåen vest for Østbrovej. Øst for Østbrovej vejbetjenes delområde A af Gyvelvej. Delområde A må ikke tilsluttes Østbrovej.

Delområde B vejbetjenes fra Brøndbyvestervej, hvorfra Anemonevej udgår som blind vej.



Ovenstående kort viser de forskellige vejtyper i området.

Delområde C vejbetjenes overvejende af Tranemosevej. Dog har den nordligste matrikel vejadgang via Brøndbyvestervej.

Delområde D vejbetjenes af Gyvelvej.

Byggelinjer

I de hidtil gældende lokalplaner (GL41 og GL33) er der fastlagt en byggelinje på 5 meter langs alle veje. Byggelinjerne fastholdes i nærværende lokalplan.

Inden for byggelinjerne må der kun opføres skure, carporte og lignende lette konstruktioner, som konkret er beskrevet i lokalplanens bestemmelser. Med mindre andet er nævnt, skal øvrige småbygninger placeres uden for vejbyggelinjen.

Parkeringsforhold

Lokalplanen medfører ingen ændringer af parkeringsforholdene. Der stilles heller ikke yderligere krav til flere parkeringspladser i lokalplanen.

Lokalplanområdet ændrer ikke anvendelse og er med den eksisterende bebyggelse allerede udbygget. Der er plads til at parkere mindst én bil på egen grund inden for alle delområder, og derudover er der fælles parkeringsareal inden for delområde A og B.

Cykelparkering skal ske på egen grund.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas. Området er dog i varmeplanlægningen udlagt som planlagt fjernvarmeområde.

Vandforsyning

Området er tilsluttet den almene vandforsyning, som pt. varetages af Glostrup Forsyning.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Kommuneplanen og Spildevandsplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Det vil blive håndteret i en byggesag i tilfælde af en ansøgning om tilbygninger og udestuer.

Grundvand, regnvand og nedsivning

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvands-beskyttelse, da det er et område med særligt sårbart grundvand. Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

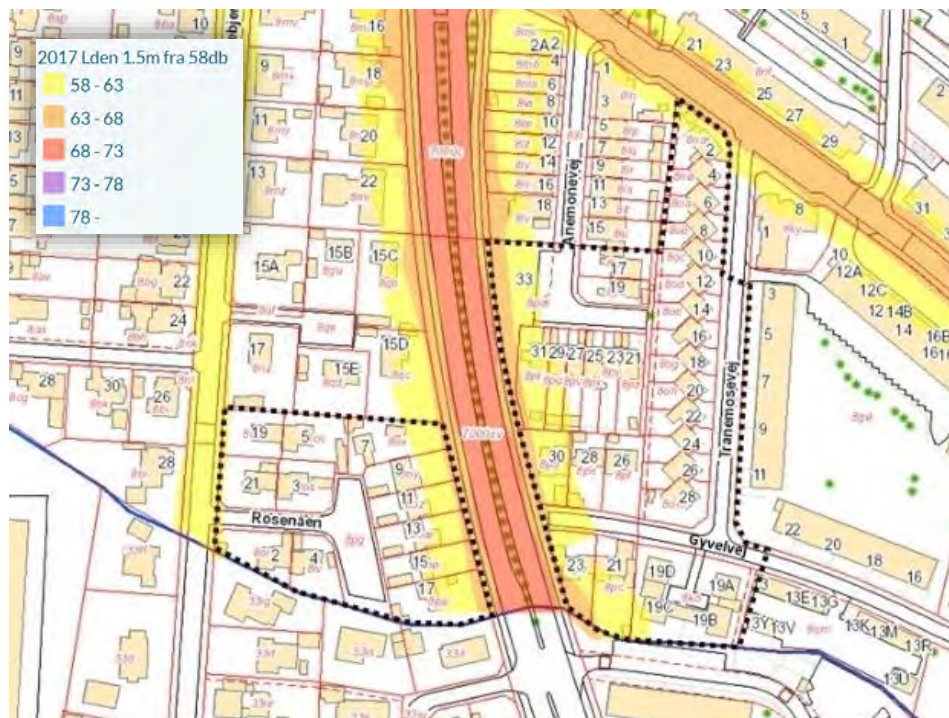
De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet. Lokalplanen stiller krav til nedsivning af regnvand ved eksempelvis at fastlægge en befæstelsesgrad.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret, idet den øverste jord forventes at være lettere forurenet. Området er dog ikke kortlagt som særlig forurenet.

Flytning af jord fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Støj



Kortlægning fra 2017 af vejtrafikstøj L_{den} beregnet i 1,5 meters højde.

Den seneste støjberegning foretaget i 2017 viser, at støjniveauet i lokalplanområdet langs Østbrovej er beregnet til mellem 58 - 63 dB(A) og en mindre del til mellem 63-68 dB(A). Støjniveauet ligger således højere end den vejledende grænseværdi for udendørs støjniveau i boligområder, som er 58 dB(A).

Lokalplanen stiller ikke specifikke krav til ændring af støjforhold, da der er tale om eksisterende forhold. Lokalplanen muliggør småbyggeri langs skel mod Østbrovej, hvilket vil kunne medvirke til at reducere støjgenerne lokalt for de udearealer, som oplever mest støj.

Skyggepåvirkning

Området er allerede bebygget med den primære bebyggelse. Skyggepåvirkningen forbliver uændret.

Der tillades kun mindre tilbygninger, udestuer og terrasseoverdækninger i tilknytning til rækkehusenes facade mod have. Småbygninger placeres samlet bagerst i baghaverne. Det efterlader et friareal, der friholdes for bebyggelse og derved muliggør gode solforhold.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, og området ligger inden for det stationsnære område omkring Glostrup Station og Priorparken. Glostrup Station er i Fingerplan 2019 udpeget til letbanestation og knudepunktsstation, da der også er S-togsstop og kommende regionaltoogsstop. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde GB16 – Rækkehusområde ved Østbrovej. Området er udlagt til tæt-lav boligområde med bebyggelse i op til 2 etager med en samlet højde på max 8,5 m og med en bebyggelsesprocent op til 35 beregnet ud fra den enkelte ejendom. I lokalplanen er bebyggelsesprocenten øget fra 35 for at afspejle de nuværende forhold inden for de enkelte delområde. Denne forøgelse vurderes at være af mindre væsentlig betydning, da der er tale om eksisterende forhold, og der er derfor ikke udarbejdet et nyt kommuneplantillæg.

<i>Rammenr.:</i>	GB16
<i>Områdenavn:</i>	Rækkehusområde ved Østbrovej
<i>Zonestatus:</i>	Byzone
<i>Generel anvendelse:</i>	Boligområde
<i>Specifik anvendelse:</i>	Boligområde – Tæt-lav boligbebyggelse
<i>Max højde:</i>	8,5 m
<i>Max antal etager:</i>	2
<i>Bebyggelsesprocent:</i>	35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
<i>Notat:</i>	Områdets helhedspræg skal bevares Der skal ved lokalplanlægning indarbejdes bestemmelser om udformning af facader, udhuse og hegn Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring Glostrup Station.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan "GL41 - Et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej" samt "GL33 – Et område syd for stationen og vest for Østbrovej". Ved vedtagelsen af den nærværende lokalplan ophæves Lokalplan GL41 og Lokalplan GL33 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er deklarationerne for ejendommene i området blevet gennemgået

Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklarationer, da de ikke findes i tinglysningssystemet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklarationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Nedenstående deklarationer skønnes forældede og uden betydning for ejendomme indenfor området. Deklarationerne søges aflyst på anden måde:

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt ret til at forlange drivehus fjernet lyst den 31. maj 1930 på matr.nr. 8ou, 8ov, 8ot, 8os, 8ox, 8oy, 8oz, 8oæ, 8oø, 8pa, 8pg, 8or, 8iv, 8pd, 8pe, 8pf, 8pb, 8pc Glostrup By Glostrup aflyses i sin helhed.

Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv. lyst den 1. november 1966 på matr.nr. 8ot Glostrup By, Glostrup aflyses i sin helhed.

Dok om indskrænkning af prisen på solgte parceller og forpligtigelse mht drænændringer mht drænledning lyst den den 21. juni 1899 på matr.nr. 8pæ Glostrup By, Glostrup aflyses i sin helhed.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i byzone. De nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8 km væk. Der er mod sydøst - habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget

til trækfuglereservat. Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Glostrup Kommune vurderer, alene pga. afstanden, at lokalplanens indhold ikke vil påvirke de to Natura 2000-områder, og at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000-områder.

Den nærmeste lokalitet med bilag IV-arter findes på Vestvolden ca. 2 km fra lokalplanområdet. På baggrund af lokalplanens indhold, der primært omhandler retningslinjer for mindre tilbygninger, småbyggeri, eksisterende rækkehusbebyggelse, er det vurderet, at planen ikke vil få konsekvenser for arter på bilag IV-listen.

Oversvømmelse

Ifølge kommunens fremskrivning af 10-20-50 og 100-års regn er lokalplanområdet ikke inden for risikozonen for oversvømmelse.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 27. oktober 2021) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På baggrund af denne screening har kommunen vurderet, at den mindre ændring af de eksisterende forhold, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Beslutningen om ikke at udføre en miljøvurdering af Lokalplan GL41.3 har været sendt i offentlig høring til de nærmeste naboer, herunder nabokommuner, samtidig med høringen af lokalplanforslaget.

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde bæredygtige løsninger.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

Lokalplan GL41.3

Række- og kædehuse ved Østbrovej

I henhold til Planloven (Lov nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At fastholde området til tæt-lav bebyggelse,
- at bevare bebyggelsernes oprindelige arkitektoniske helhed og ensartede karakter inden for de enkelte delområder, samt
- at udpege træer med en væsentlig volumen og alder som bevaringsværdige.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og inddeles i delområderne A, B, C og D som angivet på bilag 2 og omfatter følgende matrikler:

Delområde A: matr.nr. 8ou, 8ov, 8ot, 8os, 8ox, 8oy, 8oz, 8oæ, 8oø, 8pa, 8pg, 8or, 8iv, 8pd, 8pe, 8pf, 8pb, 8pc samt en del af 7000av.

Delområde B: matr.nr. 8pæ, 8pr, 8ps, 8pt, 8pu, 8pv, 8px, 8py samt 8pz.

Delområde C: matr.nr. 8næ, 8nø, 8oa, 8ob, 8oc, 8od, 8oe, 8of, 8og, 8oh, 8oi, 8ok, 8ol, 8om samt en del af 7000c.

Delområde D: matr.nr. 8ko samt en del af 7000c.

Alle af Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter d. 06.10.2023 udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under følgende forudsætninger:

- Der må ikke være tinglyste bestemmelser, som hindrer dette.
- Erhvervet skal drives af den, der bor i boligen, og der må ikke være ansatte i virksomheden.
- Typer af erhverv der kan etableres er liberale erhverv såsom ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, frisør, massør, freelancer og privat børnepasning med pasning af op til 5 børn (dagpleje).
- Erhvervet må ikke give nogen form for gener for de omkringboende, og der må ikke ændres på ejendommens eller områdets karakter af beboelse.
- Erhvervets areal må højst udgøre 25 % af boligens samlede etageareal, og det areal som anvendes til erhverv skal anmeldes til BBR.
- Erhvervet må ikke medføre behov for parkering ud over de krav, der stilles til parkering til boligen.
- Skiltning til det pågældende erhverv skal ske som almindelig navneskiltning på postkasse eller hoveddør.
- Der må ikke være nogen form for udendørs oplag, og vareleverancen skal være begrænset svarende til for en bolig.

3.4 Indenfor området kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygninger udføres i farver og materialer som den øvrige bebyggelse i det enkelte delområde.

Note: Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).

4. Udstykninger

4.1 Ejendomme indenfor området kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Mindre arealoverførsler mellem ejendommene og vejarealerne må herudover finde sted.

4.3 Uanset punkt 4.1 kan der udstykkes til konkrete delformål som offentlige veje og stier.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 For lokalplanområdet som helhed gælder:

5.2 For alle delområder gælder, at der er en 5 meter vejbyggelinje langs alle veje omfattet af lokalplanen samt veje grænsende op til lokalplanområdet (Se bilag 4 og §6.1).

5.3 Cykelparkering skal ske på egen grund.

5.4 For Delområde A gælder:

5.5 Rosenåen og Gyvelvej skal fastholdes som adgangsvej til Delområde A. Undtagelsesvis har ejendommene på matr.nr. 8ou og 8of adgang fra Kirkebjerg Allé.

5.6 Der skal være mindst én parkeringsplads på egen grund for hver ejendom.

5.7 Inden for matr.nr. 8pg ved Rosenåen skal de nuværende 8 parkeringspladser for områdets beboere og besøgende på fællesarealet fastholdes.

5.8 For Delområde B gælder:

5.9 Anemonevej skal fastholdes som adgangsvej til Delområde B.

5.10 Der skal være mulighed for parkering til mindst én bil på egen grund.

5.11 Inden for matr.nr. 8pæ ved Anemonevej skal de 6 parkeringspladser for områdets beboere og besøgende på fællesarealet fastholdes.

5.12 Stien langs delområdets østlige afgrænsning skal opretholdes med en bredde på mindst 2 m fra skel i stiens fulde strækning. Stien er angivet på Bilag 3.

5.13 For Delområde C gælder:

5.14 Tranemosevej skal fastholdes som adgangsvej til Delområde C. Undtagelsesvis har ejendommen på matr.nr. 8næ adgang fra Brøndbyvestervej.

5.15 Der skal være mulighed for parkering til mindst én bil på egen grund.

5.16 Stien langs delområdets vestlige afgrænsning skal opretholdes med en bredde på mindst 2 m fra skel i stiens fulde strækning. Stien er angivet på

Bilag 3.

5.17 For Delområde D gælder:

5.18 Gyvelvej skal fastholdes som adgangsvej til Delområde D.

5.19 Der skal være mulighed for parkering til mindst én bil pr. bolig inden for matr.nr. 8ko.

5.20 Stien langs delområdets østlige afgrænsning skal opretholdes med en bredde på mindst 2 m fra skel i stiens fulde strækning. Stien er angivet på bilag 3.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 For lokalplanområdet som helhed gælder:

Arealet inden for vejbyggelinjen beskrevet i §5.1 må bebygges med:

- Bevaringsværdig bebyggelse som angivet på bilag 3.
- Tilbygninger som beskrevet i §6.6.
- Carporte som beskrevet i §6.8, §6.15, §6.23 og §6.30.
- Mindre overdækning som beskrevet i §6.22.
- Let udestue og lignende let konstruktion som beskrevet i §6.29.

Øvrige småbygninger og lignende (som ikke er nævnt herover) placeret inden for vejbyggelinjen er omfattet af fjernelsesvilkår. Det vil sige, at hvis der opstår et sådan behov, kan kommunen stille krav til fjernelse af mindre bygninger inden for vejbyggelinjen for grundejerens egen regning.

Note: Der er også tinglyste rørledninger på flere af lokalplanområdets matrikler. Det er til enhver tid grundejernes ansvar at sikre, at eventuel fremtidig bebyggelse ikke ligger inden for ledningernes tinglyste byggelinje, da Glostrup Forsyning ikke må hindres adgang til ledningerne.

6.2 For Delområde A gælder som angivet på Bilag A og Bilag A1:

6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% for den enkelte ejendom.

6.4 Beboelsesbygningens højde og placering på matriklen skal fastholdes og bygningen må ikke udvides yderligere ud over hvad der står beskrevet jævnfør § 6.5. Placeringen kan ses på bilag 3.

6.5 Hovedbygningen skal fastholdes i to etager, og sidebygningen fastholdes i én etage.

- 6.6** Tilbygninger og udestuer samt terrasseoverdækninger må kun opføres i forlængelse af sidebygningen (Se bilag 3). De nævnte udvidelser må være i sidebygningens fulde bredde og maksimalt 2,5 m. høje og strække sig fra bagkant af den på hovedbygningen murede facadekant i front og 4 meter ud fra hovedbygningens murede facadekant mod baghaven (Se bilag 4).
- 6.7** Der må maksimalt placeres to fritliggende småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lignende i baghaven (Se bilag 4) på hver maksimalt 10 m².
- 6.8** Carporte må være maksimalt 3 meter brede, 6 meter lange og 2,4 meter høje. Carporte skal hvis muligt placeres med luft imellem dem, som angivet herunder:
- (Rosenåen) For matr.nr. 8oy, 8oz, 8oæ og 8oø skal carporte placeres langs matriklens sydskel.
 - (Rosenåen) For matr.nr. 8ov, 8os, 8ox, 8pa, 8or, 8iv skal carporte placeres inden for matrikelskel.
 - (Kirkebjerg Allé) For matr.nr. 8ou samt 8ot skal carporte placeres langs matriklens nordskel.
 - (Gyvelvej) For matr.nr. 8pd, 8pe, 8pf, 8pb og 8pc på Gyvelvej skal carporte placeres inden for matrikelskel.
- 6.9** **For Delområde B gælder som angivet på Bilag B og Bilag B1:**
- 6.10** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50% for den enkelte ejendom
- 6.11** Beboelsesbygningens højde og placering på matriklen skal fastholdes og må ikke udvides ud over hvad der står beskrevet jævnfør § 6.12. Placeringen kan ses på bilag 3.
- 6.12** Beboelsesbygningen skal fastholdes i to etager.
- 6.13** Udestuer samt terrasseoverdækninger må kun opføres på bagsiden af bygningen i baghaven (Se bilag 3). De nævnte udvidelser må strække sig i bygningens bredde og maksimalt 3 meter ud. Udvidelserne må ikke overstige 2,5 meter i højden.
- 6.14** Der må maksimalt placeres to fritliggende småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lignende i baghaven (Se bilag 4) på hver maksimalt 10 m².
- 6.15** Carporte skal fastholdes med samme placering i forhaven (Se bilag 4) ud mod Anemonevej. Undtagelsesvis kan carport placeres i baghaven for matr.nr. 8pr. Carporte må højst være 2,4 meter høje.

6.16 For Delområde C gælder som angivet på Bilag C og Bilag C1:

- 6.17** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45% for den enkelte ejendom.
- 6.18** Beboelsesbygningens højde og placering på matriklen skal fastholdes og må ikke udvides ud over hvad der står beskrevet jævnfør § 6.19. Placeringen kan ses på bilag 3.
- 6.19** Beboelsesbygningen skal fastholdes i én etage med udnyttet tagetage.
- 6.20** Udestuer samt terrasseoverdækninger må kun opføres på bagsiden af bygningen i baghaven (Se bilag 3). De nævnte udvidelser må strække sig i facadens bredde mod baghaven og maksimalt 3,5 meter ud. Udvidelserne må ikke overstige 2,5 meter i højden.
- 6.21** Der må maksimalt placeres to fritliggende småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lignende i baghaven (Se bilag 4) på hver maksimalt 10 m².
- 6.22** Der må opføres en mindre overdækning til affaldsspande eller cykler i forhaven (Se bilag 4) på maksimalt 6 m². Overdækningen skal være skjult bagved hækken mod Tranemosevej, og må ikke være højere end hækken.
- 6.23** Der må ikke opføres carporte. Undtagelsesvis må der på matr.nr. 8næ opføres en carport til én bil langs husets nord-vestvendte facade. Carporten må højst være 2,4 meter høj.

6.24 For Delområde D gælder som angivet på Bilag D og Bilag D1:

- 6.25** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for den enkelte ejendom.
- 6.26** Beboelsesbygningens højde og placering på matriklen skal fastholdes og må ikke udvides. Placeringen kan ses på bilag 3.
- 6.27** Beboelsesbygningen skal fastholdes i én etage med udnyttet tagetage.
- 6.28** Der må maksimalt placeres to fritliggende småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lignende i baghaven (Se bilag 4) på hver maksimalt 10 m².
- 6.29** Udestuer samt terrasseoverdækninger må maksimalt strække sig højst 3 meter fra bygningsfacaden mod haven (Se bilag 3) i maksimalt 6 meters bredde. Undtagelsesvis må ejendommen Gyvelvej 19c placere en udestue eller terrasseoverdækning langs bagsiden af carporten. Udestuens eller terrasseoverdækningens højde skal holdes under udhæng på

beboelsesbygningens tag.

- 6.30** Den sammenhængende, ubrudte carport mellem bygningerne skal fastholdes i form og dimensioner som eksisterende. Carporten må højst være 2,4 meter høj.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 For lokalplanområdet som helhed gælder:

- 7.2** Tagbeklædning skal være mat og må ikke være reflekterende.

- 7.3** Udhuse, carporte og overdækninger skal fremstå i træ med tag af let metal, tagpap, sedumtag, pvc-plader eller lignende.

7.4 For Delområde A gælder som angivet på Bilag A og Bilag A1:

- 7.5** Bebyggelsen skal fremstå i dens oprindelige udtryk.

- 7.6** Tagform og udhæng på hovedbygningen skal fastholdes som eksisterende sadeltag. Taget skal beklædes med sort eller mørkegrå tegl eller bølgeplader i eternit.

- 7.7** Sidebygningen skal have sadeltag med en rygning vinkelret på hovedbygningen. Sidebygningens eventuelle udvidelse mod baghaven (Se bilag 4) skal udføres med fladt tag eller sadeltag. Taget skal beklædes med sort eller mørkegrå tagpap, tegl eller bølgeplader i metal eller eternit.

- 7.8** Vinduer og facadepartier skal fremstå uden sprosser.

- 7.9** Hovedbygningens vinduespartier skal fastholdes i deres oprindelige placering og størrelse.

- 7.10** Gavle mod front og bagside på hovedbygningen skal fastholdes i sit eksisterende udseende i form af blank mur af gule teglsten.

- 7.11** Facaden på siderne af hovedbygningen imellem de murede gavle skal være hvidpudset væg.

- 7.12** Rygningen på taget af sidebygningen skal fastholdes med hensyn til højde og retning.

- 7.13** For sidebygningen gælder, at den del af facaden, som vender mod forhaven (Se bilag 4), ikke må ændres ifht. dørenes oprindelige placering. Dog kan den ene dør erstattes af et vindue. Facaden mod forhaven skal

fastholdes som hvidpudset væg.

- 7.14** Tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser langs facaden på sidebygningen mod baghaven (Se bilag 4) skal opføres som en forlængelse af den oprindelige sidebygning.
- a. Tilbygninger skal mod baghaven (Se bilag 4) opføres i gule mursten eller som hvidpudset væg. Tilbygninger må gerne have større vinduespartier.
 - b. Uopvarmede udestuer og overdækkede terrasser skal opføres i lette materialer som glas, metal og træ
 - c. Tagfladen på tilbygninger skal etableres i forlængelse af, og med samme højde som tagfladen på sidebygningen, men kan dog have en anden tagrygning eller hældning mod baghaven (Se bilag 4).
- 7.15** Carporte skal opføres i træ med fladt tag.
- 7.16** **For Delområde B gælder som angivet på Bilag B og Bilag B1:**
- 7.17** Bebyggelsen skal fremstå i dens oprindelige udtryk.
- 7.18** Taget skal syne fladt og beklædes med sort eller mørkegrå tagpap eller anlægges som grønt tag. Tagudhæng skal fastholdes som oprindeligt med en tydelig stern i hvidt eller lysegråt, ikke-reflekterende plademateriale.
- 7.19** Rækkehusenes facade og gavle må ikke ændres ift. dørenes og vinduespartiernes oprindelige placering og størrelse. Facaden skal som oprindeligt fremstå i blank mur af hvide mursten afbrudt af hvide, plane facadeplader som følger vinduernes og dørenes placering i en lodret rytme.
- 7.20** Vinduer skal være uden sprosser.
- 7.21** Farvesætning på døre og vinduer skal være ens rød for bebyggelsen.
- 7.22** Carporte skal opføres i træ med fladt tag. Carportens eksisterende udseende skal fastholdes med sorte stolper, og sternen på taget skal være rød.
- 7.23** Udestuer og overdækkede terrasser skal opføres i lette materialer som glas, træ og metal. Taget skal være fladt eller med ensidigt fald.

7.24 For Delområde C gælder som angivet på Bilag C og Bilag C1:

- 7.25** Bebyggelsen skal fremstå i dens oprindelige udtryk.
- 7.26** Tagets eksisterende form, hældning og højde skal fastholdes, og skal som oprindeligt beklædes med sort eller mørkegrå eternitskifer eller tagpap. Stern i gavl skal som oprindeligt være i lysegråt metal.
- 7.27** Rækkehusenes facade må ikke ændres ift. dørenes og vinduespartiernes placering og størrelse. Facaden og gavl skal som oprindeligt være blank mur af røde mursten.
- 7.28** Træbeklædning (træfacader) omkring indgangsparti i front samt omkring døren ud til baghaven (Se bilag 4) skal fastholdes.
- 7.29** Vinduer i hoveddøre og vinduespartier skal være uden sprosser.
- 7.30** Udestuer og overdækkede terrasser skal opføres i lette materialer som glas, træ og metal. Taget skal være fladt eller med ensidigt fald.
- 7.31** Carport på matr. nr. 8næ skal opføres i træ med fladt tag. Carportens træelementer skal være i samme farve som husets træpartier.

7.32 For Delområde D gælder som angivet på Bilag D og Bilag D1:

- 7.33** Bebyggelsen skal fremstå i dens oprindelige udtryk.
- 7.34** Tagets eksisterende form, hældning og højde skal fastholdes, og skal som oprindeligt beklædes med betontagsten eller tegl i røde nuancer. Gavls stjerne på tag skal fremstå som træ i antracitgrå eller grønne eller blå nuancer.
- 7.35** Dørenes og vinduernes oprindelige omfang og placering må ikke ændres. Der må dog gerne etableres større vinduespartier i stueetagen mod baghaven (Se bilag 4).
- 7.36** Facade og gavl i stueetagen skal som oprindeligt fremstå i blank mur af gule mursten.
- 7.37** Vinduer i hoveddøre og vinduespartier skal fremstå uden sprosser.
- 7.38** Carporte skal fastholdes i deres eksisterende, ubrudte udtryk med gule mursten suppleret med træstolper. Taget på carporten skal være fladt. Carportens stolper og stjerne skal fortsat fastholdes i samme nuancer (grøn, blå eller antracitgrå) som hovedbygningernes gavltrekanter.

7.39 Udestuer og overdækkede terrasser skal opføres i lette materialer som glas, træ og metal. Taget skal være fladt eller med ensidigt fald.

8. Ubebyggede arealer, støj, hegning og beplantning

8.1 For lokalplanområdet som helhed gælder:

8.2 Hegn skal (med mindre andet er nævnt i nedenstående bestemmelser) være levende hegn på højst 1,8 m og plantes 40 cm. inde på egen grund.

NOTE: Det vil sige 2-3 fritstående planter pr. løbende meter som kan holde sig selv oppe og danne et tæt, levende hegn over tid.

8.3 Faste hegn må (med mindre andet er nævnt i nedenstående bestemmelser) højst være 1,8 m højt.

8.4 Mod Østbrovej må der opføres faste hegn, mure eller støjhegn i en højde på max. 2,5 meter målt fra vejmidten af Østbrovej. Disse skal være begrønnet med klatreplanter på begge sider af hegnet.

8.5 I forbindelse med levende hegn er det tilladt at opsætte lette trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn inde på egen grund. Trådhegnet må max. være 50 cm højt.

8.6 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag herunder parkering eller henstilling af lastbiler, lystfartøjer, campingvogne og tilsvarende eventuelt uindregistrerede køretøjer.

8.7 Nybyggeri skal overholde miljøstyrelsens vejledende krav til støj både indendørs og på de udendørs opholdsarealer.

8.8 For delområde A gælder:

8.9 Hegning med plankeværk langs carport i skel til nabomatrikler tillades i carportens længde.

8.10 For delområde B gælder:

8.11 Der må ikke hegnes i forhaven (Se bilag 4) mod Anemonevej. Matr. nr. 8pr og 8ps må gerne hegne langs deres østlige afgrænsning. Hegnets udseende skal være som beskrevet i § 8.12.

8.12 Det oprindelige faste hegn i forhaven (Se bilag 4) langs carport i skel samt i skel til nabomatrikler skal fastholdes. Ved udskiftning eller renovering skal hegnet udføres med en vertikal opdeling/rytme i udtrykket, som er ens for

samtligte matrikler, i farvenuancerne sort, hvid og rød.

- 8.13** Hegning i skel langs sti langs delområdet østlige afgrænsning må ikke finde sted. Det gælder også på tværs af stien. Stien er angivet på bilag 3 som Sti 1.
- 8.14** For delområde C gælder:
- 8.15** Hegning mellem de enkelte baghaver (Se bilag 4) skal udføres som fast hegn eller hæk.
- 8.16** Hegning i skel langs sti langs delområdet vestlige afgrænsning må ikke finde sted. Det gælder også på tværs af stien. Stien er angivet på bilag 3 som Sti 2.
- 8.17** For delområde D gælder:
- 8.18** Hegn langs stien som afgrænser delområdet mod øst kan være fast hegn i samme nuancer som beboelsesbygningernes trægavle. Stien er angivet på bilag 3 som Sti 3.
- 8.19** Hegn mellem delområde D og delområde A mod vest må være enten fast hegn eller hæk.
- 8.20** Det eksisterende lave (max. 50 cm højt) permeable stakit, der omkranser hækken ud mod Gyvelvej og ind mod bebyggelsens interne vej må fastholdes. Det skal males i samme farvenuancer som beboelsesbygningernes trægavle.

9. Bevaring af bebyggelse og træer

- 9.1** Alle bygninger, som på bilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I tilfælde af brand skal ny boligbebyggelse genopføres med samme placering, højde, etageantal og omfang samt så vidt muligt samme materialevalg og ydre fremtræden som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

- 9.2** Alle træer, som på bilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Inden for delområde A er udpeget et egetræ ved Rosenåen, og to birke-træer for enden af Gyvelvej. Inden for delområde B er udpeget en række rønnetræer, der var en del af den oprindelige beplantningsplan.

10. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse

- 10.1** Max 80 % af den enkelte ejendoms areal må befæstes.
- 10.2** Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.
- 10.3** Regnvand og vand fra tage på nybyggeri skal forsinkes eller nedsives, hvis der afledes mere vand til kloak, end der er tilladt i Glostrup Kommunes Spildevandsplan.
- 10.4** Tekniske installationer af solpaneler og solceller på taget må kun placeres på beboelsesbygninger inden for delområde B. Solpaneler og solceller skal monteres på tagfladen af hovedbygningen og være trukket mindst 2 meter tilbage fra tagets kant.
- 10.5** Integreerede solcelleløsninger (solceller som tagmateriale) må kun etableres på flade tage på beboelsesbygninger, tilbygninger, skure, udhuse, overdækninger, udestuer m.v. inden for alle delområder.

Solceller må ikke være til gene ved genskin og skal overholde afstandsregler ifht. brandkrav.

- 10.6** Grønne tage bestående af mosser og laver må etableres på alle flade tage på hovedbygninger, tilbygninger, skure, udhuse, overdækninger, udestuer m.v. inden for alle delområder.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplanerne *"GL33 – Et område syd for stationen og vest for Østbrovej"* samt *"GL 41 - Et område for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej"* - ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklarationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

13. Lokalplanens retsvirkninger

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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen har været i offentlig høring fra d. 28. juni til d. 27. august 2023.

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 22. november 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. november 2023



Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter





- Matrikelskel
- Bygning tag
- Lokalplangrænse

LOKALPLAN GL41.3	BILAG 1
Glostrup Kommune Kæde- og Rækkehus ved Østbrovej	
Lokalplanens område	
Dato: Januar 2023	Mål: 1:1250



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter

-  Matrikelskel
-  Bygning tag
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse

LOKALPLAN GL41.3	BILAG 2
Glostrup Kommune Kæde- og Rækkehuse ved Østbrovej	
Lokalplanens område og delområder	
Dato: Januar 2023	Mål: 1:1250



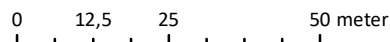
- Matrikelskel
- Bygning tag
- ⋯ Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- x Placering af udestuer mv.
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- Bevaringsværdigt træ
- Sti 1
- Sti 2
- Sti 3

LOKALPLAN GL41.3		BILAG 3
Glostrup Kommune		
Kæde- og Rækkehusene ved Østbrovej		
Bevaringsværdig bebyggelse, træer og stier		
Dato: 25. september 2023		Mål: 1:1250



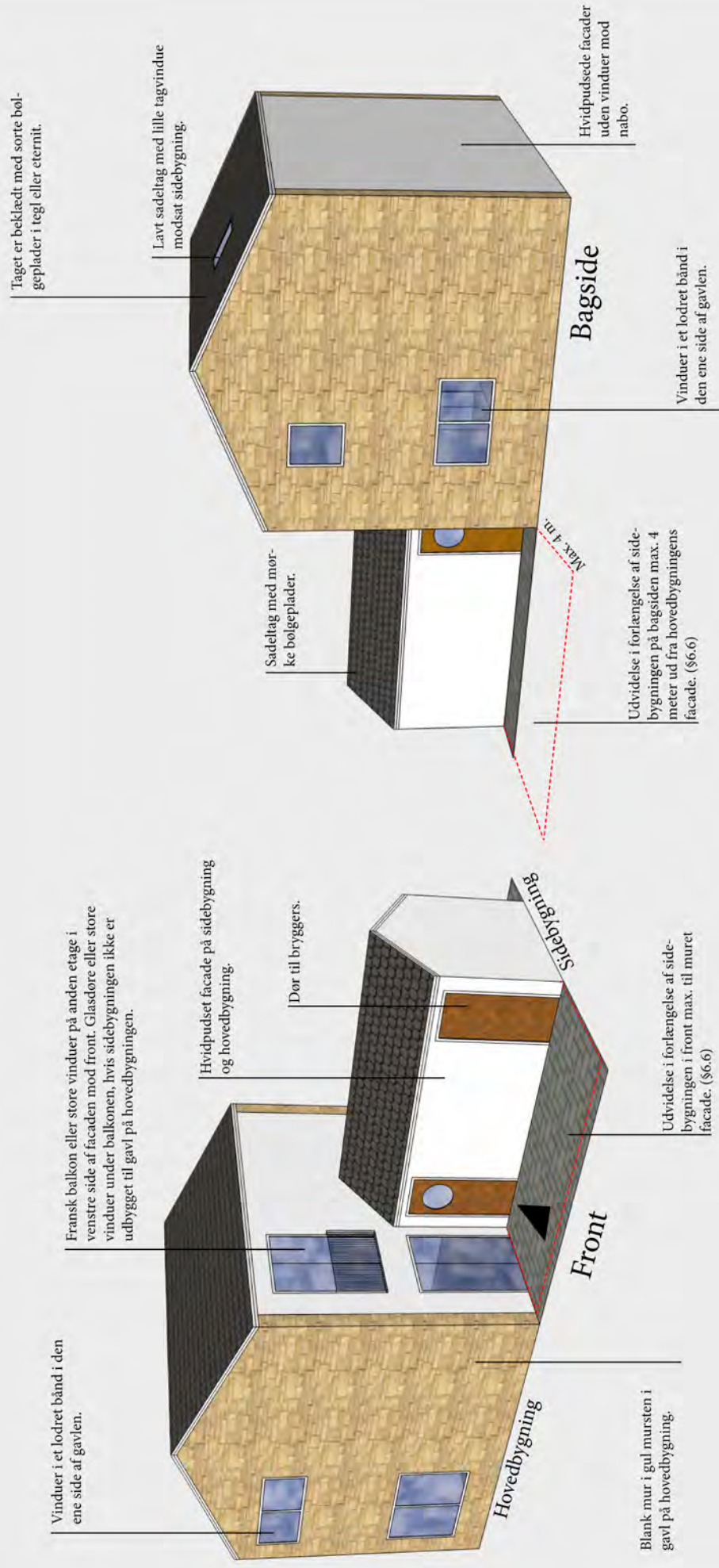
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------------|
|  | Matrikelskel |  | Principielle havearealer |
|  | Bygning tag |  | Forhave |
|  | Lokalplangrænse |  | Baghave |
|  | Delområdegænse | | |
|  | Byggelinje | | |



LOKALPLAN GL41.3	BILAG 4
Glostrup Kommune Række- og Kædehuse ved Østbrovej	
Lokalplanens område og haver	
Dato: Oktober 2023	Mål: 1:1250

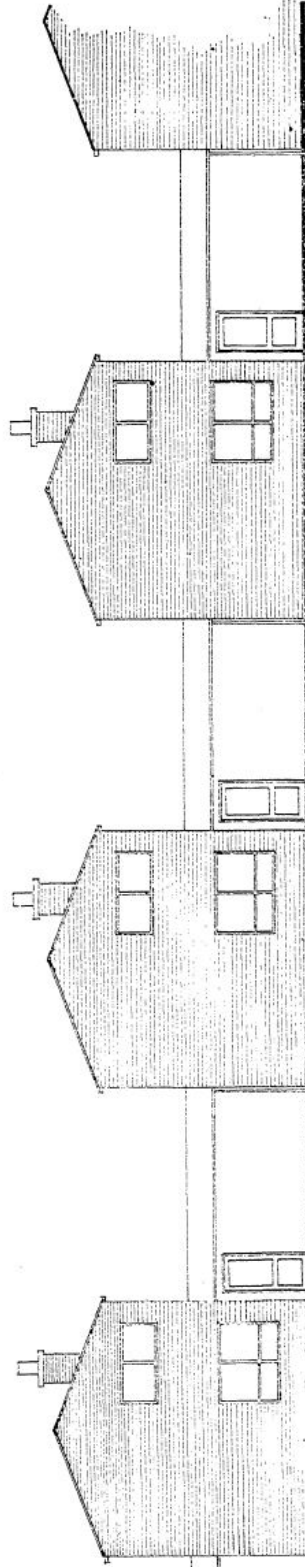
Delområde A - visualisering



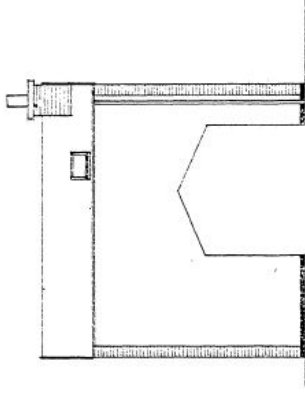
Delområde A - oprindelige tegninger

1910-1911

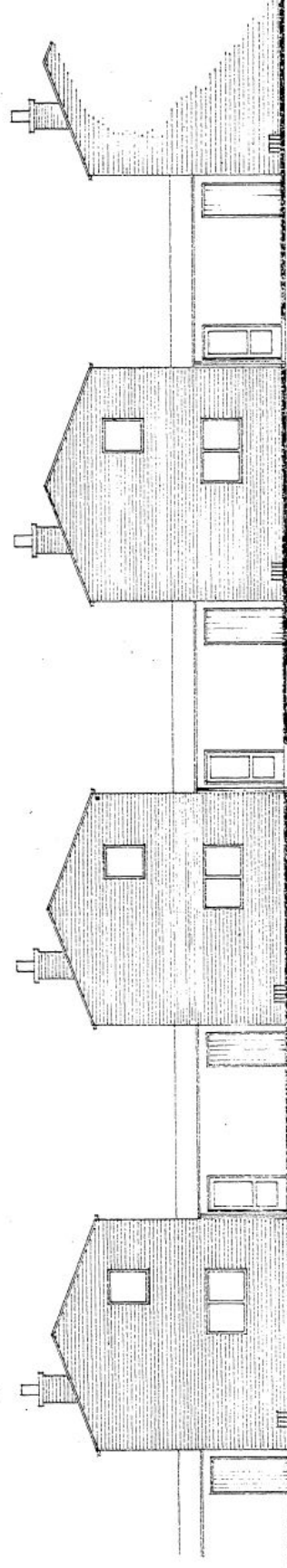
Kædehus Parcel 2, Matr. Nr. 8^{1/2} af Glostrupvej



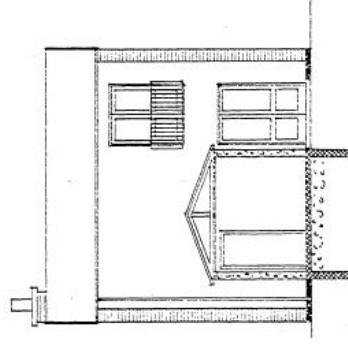
mod Syd



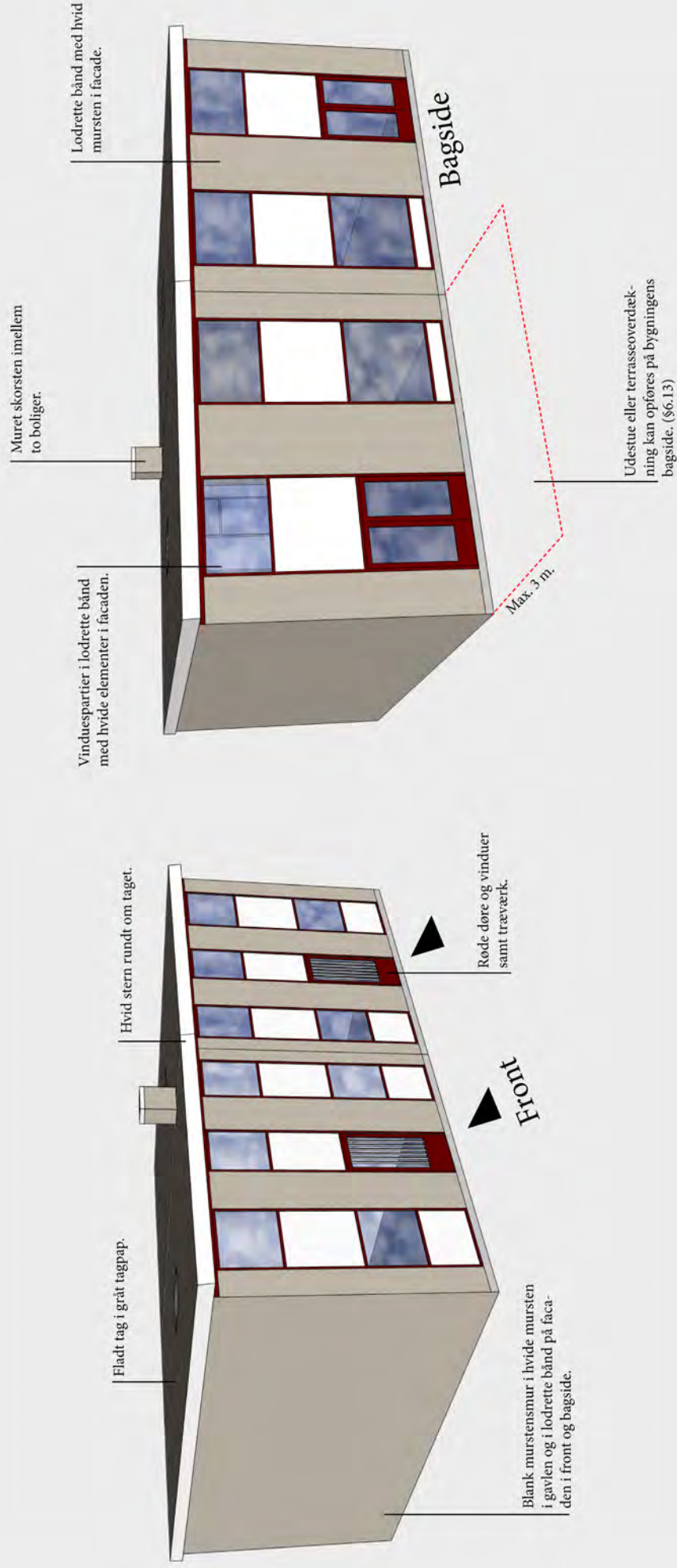
mod Øst



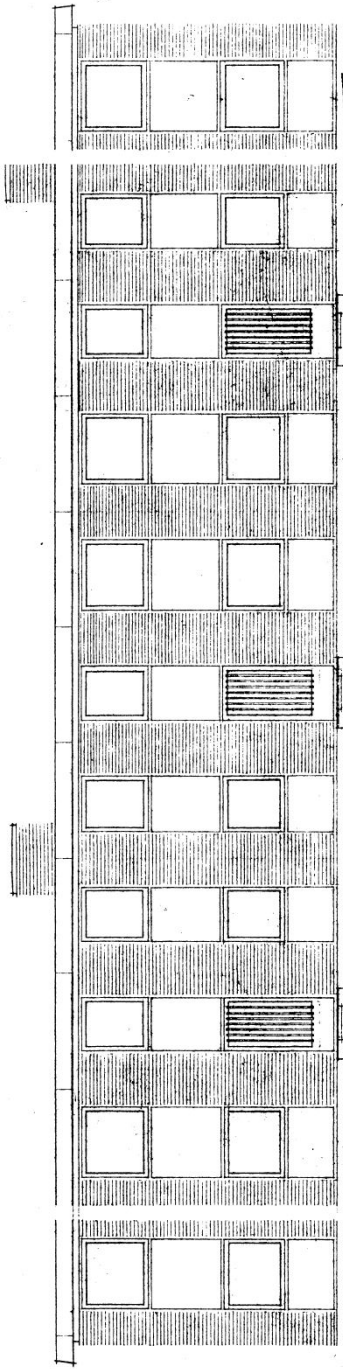
mod Nord



Delområde B - visualisering



Delområde B - oprindelige tegninger



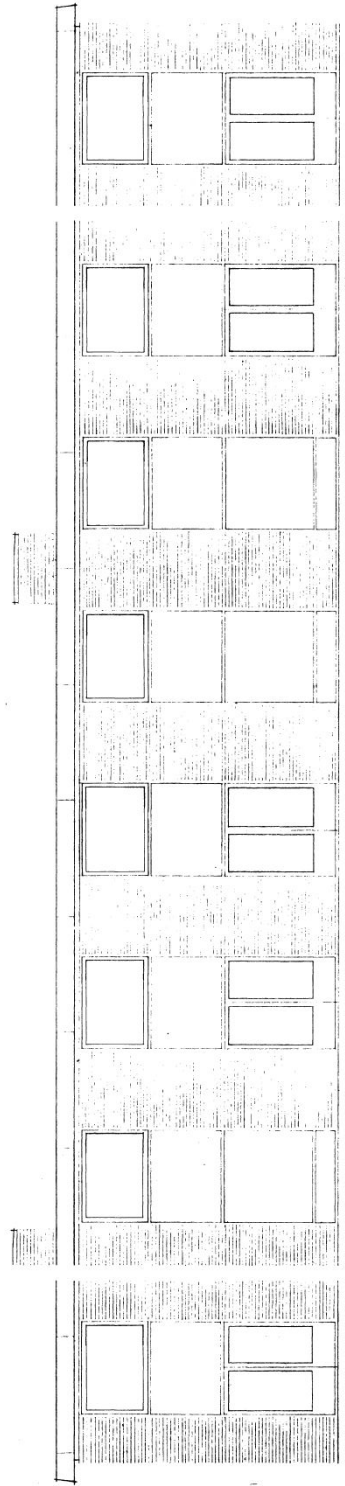
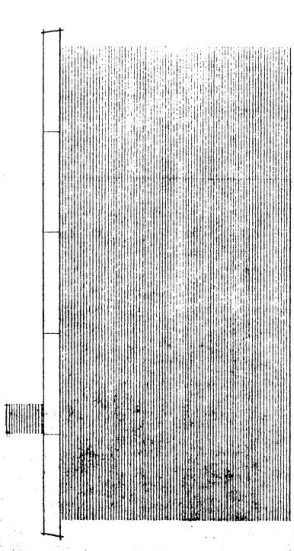
- 9 APR 1874

Bjergingsspektret

Gældende tegning

F.N. KRISTOFFERSEN AKADEMIINGENIØR Kongens Allé 4, 2865. SØBOD. (01) 187523		Skala 1:50	Blad nr. 7202 02
ANEMONEVEJ Matrik. n. 8 Glostrup by og sogn Facadeudsnit mod nord og øst		Blad nr. 7202 02	Blad nr. 006
Dato: Udf.		Tegn. nr. 006	

Gavl mod nord og vest



- 9 APR 1874

Bjergingsspektret

Gældende tegning

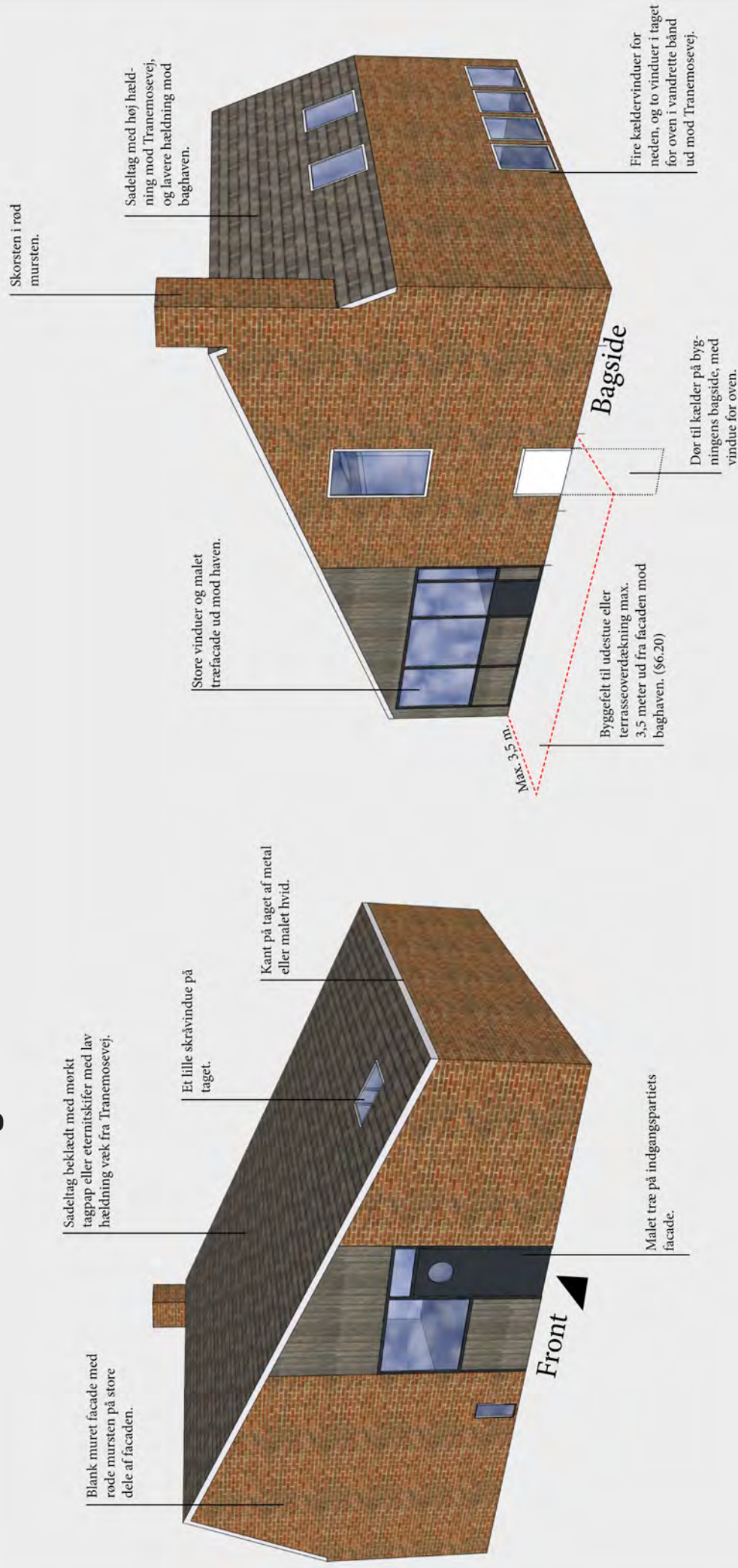


F.N. KRISTOFFERSEN AKADEMIINGENIØR Kongens Allé 4, 2865. SØBOD. (01) 187523		Skala 1:50	Blad nr. 7202 02
ANEMONEVEJ Matrik. n. 8 Glostrup by og sogn Facadeudsnit mod syd og vest		Blad nr. 7202 02	Blad nr. 005 B
Dato: Udf.		Tegn. nr. 005 B	

LOKALPLAN GL 41.3 Kæde- og rækkehus ved Østbrovej

Glostrup Kommune

Delområde C - visualisering



Delområde D - visualisering

Højt sadeltag beklædt med betontagsten eller tegl i røde nuancer.

Udnyttet tagetage med skråvinduer i et vandret bånd.

Tre vinduer i gavl mod front.

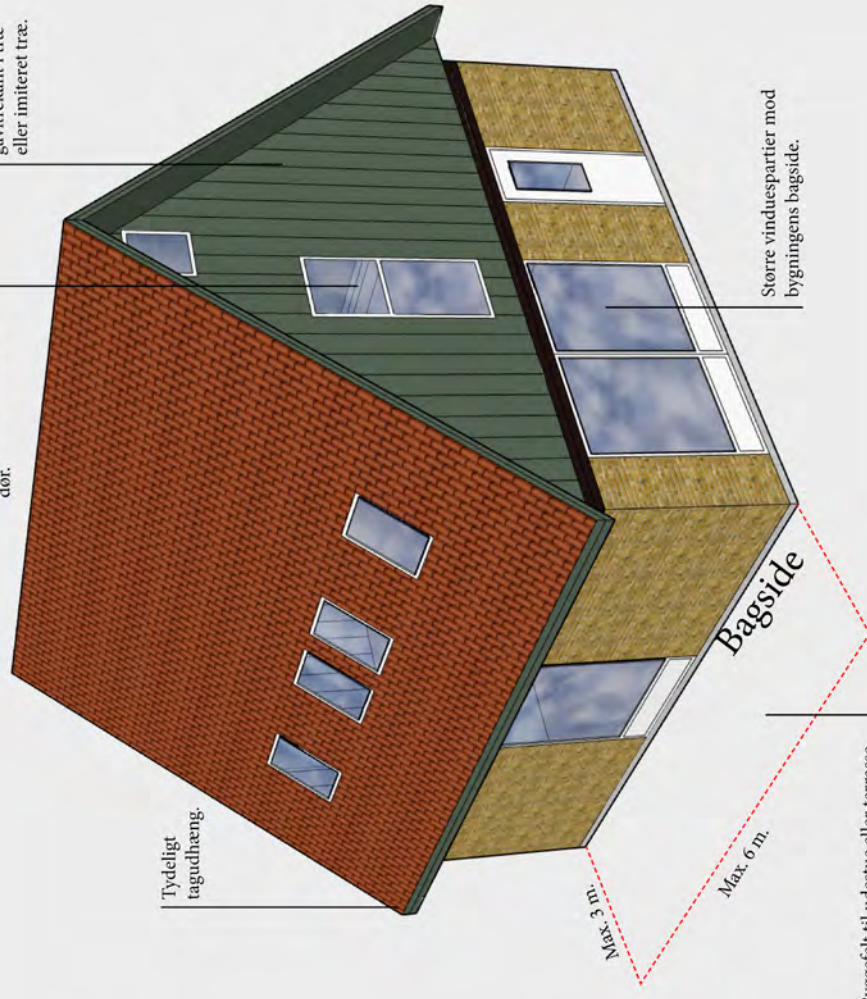
Blank murstensmur i gule mursten i stueetagen.

To vinduer i gavl mod bagside. Det ene vindue er på størrelse med en dør.

Grøn eller blå gavltrekanter i træ eller imiteret træ.

Tydeligt tagudhæng.

Større vinduespartier mod bygningens bagside.

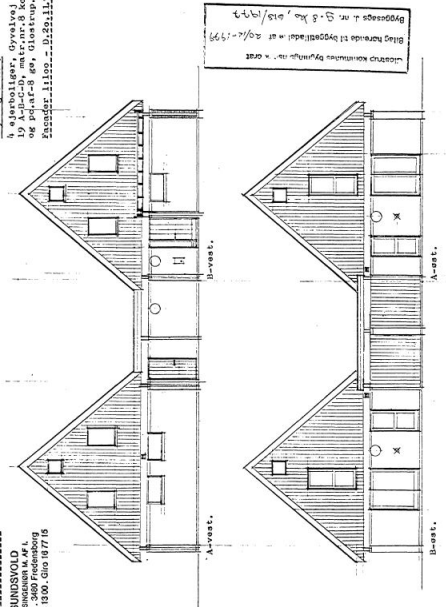


Byggefelt til udestue eller terrasseoverdækning max. 3 meter ud fra facaden mod baghaven, og i maksimalt 6 meter i bredden. (§6.29)

Delområde D - oprindelige tegninger

"Oprindeligen"
 4 etboiliger, Øyevæj 19A-p-d-
 30-11-1972 af - 6 ges,
 Glostrup by og - 3060.
 Facader 1100 - D. 20-11-1972

Erstatet af: 1972
 OLAV SUNDVOLD
 Zornvej 3, 360 Frederiksberg
 Tel. (05) 28 18 00. Gns 18 77 16



Glostrup kommune: Bygningsinspektøret
 Bilag hermed til bygherret af 29/1-1973
 Boret af 1. r. S. 3. No. 1 85/1973

