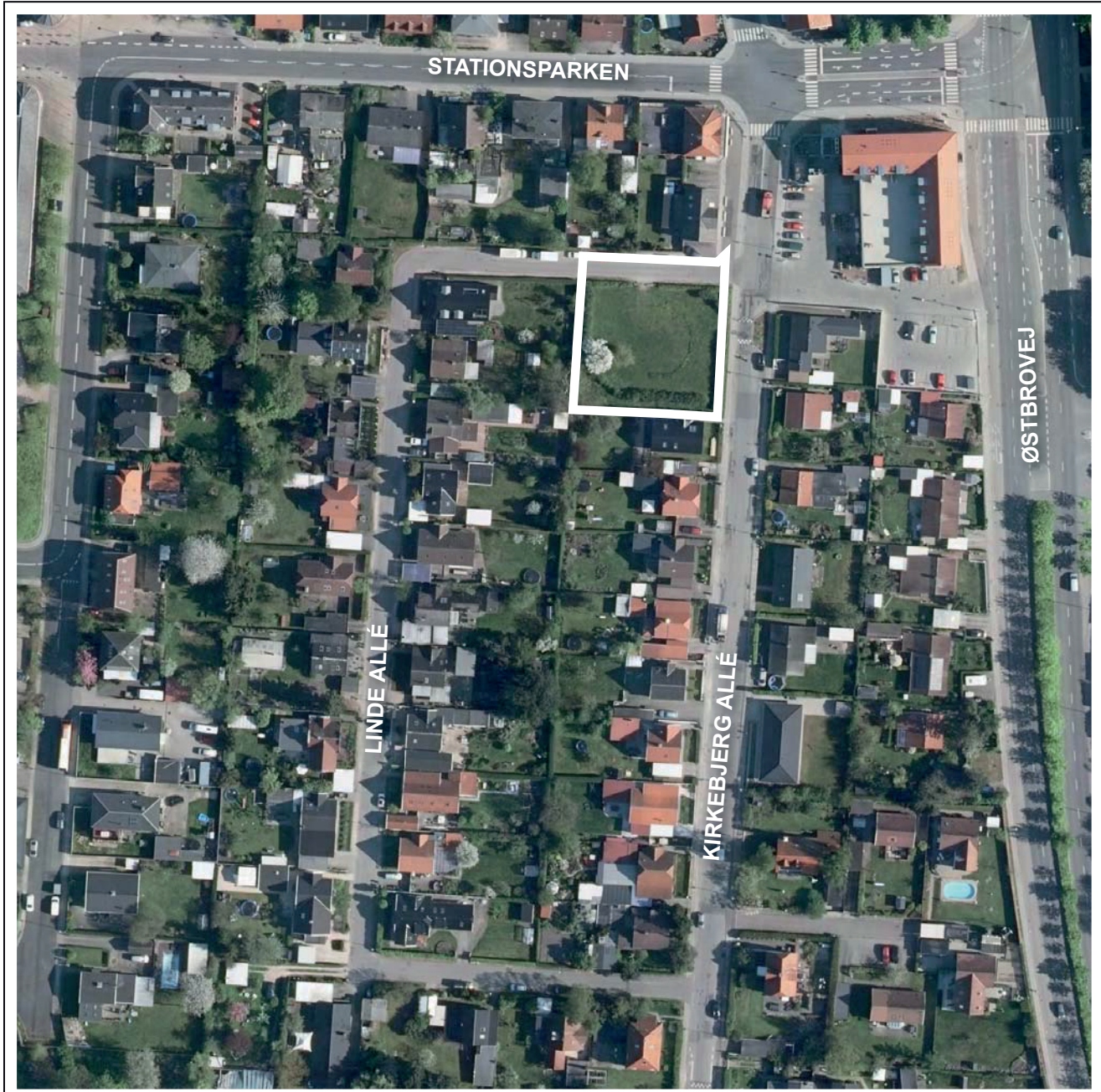


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL92.1

KIRKEBJERG ALLÉ 4 og 6

OKTOBER 2017

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL92.1

Kirkebjerg Allé 4 og 6

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	5
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	8
Miljøscreening	side	9
Byøkologi og ressourcer	side	9
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	11
2. Lokalplanens område	side	11
3. Områdets anvendelse	side	11
4. Udstykninger	side	12
5. Vej- og parkeringsforhold	side	12
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	12
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	13
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	14
9. Klimatilpasning	side	15
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	15
11. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	15
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	16
Vedtagelsespåtegning	side	16

BILAG

Kortbilag 1: Lokalplanområde, facadebyggelinje og byggelinjer

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

Lokalplanen omhandler grundene på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé. Grundene har tidligere været udlagt som reserveareal med mulighed for, at der kunne opføres en daginstitution derpå. Glostrup Kommune har efterfølgende vedtaget en masterplan for børneinstitutionsområdet, som gør, at behovet for at opretholde reservearealet bortfalder. I 2007 blev der udarbejdet en lokalplan for grundene for at muliggøre åben-lav boligbebyggelse i form af to villaer med tilsvarende arkitektur som de karakteristiske bryggervillaer i nærområdet. Grundene blev derefter sat til salg, men de blev ikke solgt i første omgang. Finanskrisen kom på tværs, og muligvis virkede enkelte bestemmelser i lokalplanen for restriktive for en del af køberskaren.

Denne lokalplan er udarbejdet for at fastholde åben-lav boligbebyggelse i lokalplanområdet. I lokalplanen lempes enkelte arkitektoniske bestemmelser fra den foregående lokalplan men uden at gå på kompromis med kravet om at følge byggestilen i området. Lokalplanen skal fortsat sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, således at områdets helhedspræg bestående af murede bryggervillaer med sadeltag og facade i gavl mod vej bevares og videreføres.



Nabohusene langs Kirkebjerg Allé. Bemærk den stringente placering samt ensrettede orientering af sadeltag og facade i gavl mod vej.



Lokalplanområdet omfatter en grund udstykket til to ejendomme på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé.



Kort over nærområdet ved Linde Allé og Kirkebjerg Allé. Lokalplanområdet er markeret med en rød firkant.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Glostrup By og er beliggende i byzone. Lokalplanen omfatter to grunde på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé. Adressen er Kirkebjerg Allé 4 og 6, hvor nr. 4 er en samlet ejendom, der også omfatter et oversigtsareal på hjørnet og et vejareal (privat fællesvej) umiddelbart nord for grunden.

Grundene ligger i et ensartet boligområde med såkaldte bryggervillaer langs Linde Allé og den vestlige side af Kirkebjerg Allé mellem Linde Allés to ender. Bryggervillaerne er opført i perioden 1900 til 1910 som arbejderboliger til medarbejdere på det daværende Glostrup Bryggeri. Områdets bebyggelse er opført i 1½ etage som murede gavlhuse. De udgøres overordnet af to varianter; et med sadeltag og et andet med sadeltag med valm.

Over tid har om- og tilbygninger bevirket, at en del bygningsdetaljer er blevet sløret. Det har længe været et politisk ønske at udarbejde en bevarende lokalplan for nærområdet, og det er derfor et indsatsområde i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for åben-lav boligbebyggelse på ejendommene på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé i form af to villaer.

Derudover er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser, der sikrer, at den ny bebyggelse tilpasses nærområdets øvrige bebyggelse, således at områdets helhedspræg bevares. Det gælder særligt i forhold til skala, bygningstypologi, placering langs vej, materialer samt hegning.

Det er ligeledes lokalplanens formål, at klimatilpasse området ved at fastlægge krav til forsinkelse af regnvand.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af en ubenyttet grund i et eksisterende villakvarter til åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang

I lokalplanområdet kan der opføres to villaer i 1½ plan med en højde fra terræn til tagkip på mellem 7 m og 8,5 m. Bredden på villaerne må være op til 9 m, og kan øges til 10 m ved et hovedindgangsparti. Bebyggelsesprocent fastlægges til 30, hvilket muliggør opførelse af en villa op til ca. 180 m² på hver grund af ca. 600 m².

Byggefelter/ linjer

Der fastlægges en facadebyggelinje og to byggelinjer. Villaerne og eventuelle garager/ carporte skal placeres indenfor linjerne.

Facadebyggelinjen fastlægges langs Kirkebjerg Allé og den ene byggelinje fastlægges langs Linde Allé. Disse to linjer er oprindeligt fastlagt med lokalplan "Lokalplan GL33 - For et område syd for stationen og vest for Østbrovej". Den anden byggelinje er fastlagt 15 meter bag facadebyggelinjen.

Med facade- og byggelinjerne sikres, at villaernes placering mod vej er i tråd med nabovillaernes placering, samt at villaernes udstrækning ikke i særlig grad afviger fra nabovillaernes udstrækning. Byggelinjerne sikrer også, at størrelsen på friarealer harmonerer med nabovillaernes friarealer.

Mindre bygninger under 10 m² må placeres frit på grunden bag facadebyggelinjen og byggelinjen mod Linde Allé samt i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Bebyggelsens udseende og materialer

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilpasses arkitekturen af de omkringliggende bryggervillaer og bidrager til at bevare og videreføre nærområdets fælles karakter. Dette sikres primært gennem lokalplanens bestemmelser for tagets form, facadematerialer, vinduer i gavl, hegning og skiltning m.v.

Villaer skal opføres med facader af pudset tegl og med sadeltag med høj rejsning i rødt, gråt eller sort tagmateriale. Vinduer i gavl skal være rektangulære og have sprosser tilsvarende nabovillaernes vinduer. Tagvinduer må i størrelse og udseende ikke dominere tagformens enkle udtryk.

Garager skal opføres i samme stil og materialer som den enkelte ejendoms villa. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for carporte, skure, udestuer og lign., der skal harmonere med hinanden og med den enkelte villa.

Hegning mod vej skal opføres som levende hegn eller som hvidmalet tremmestakit. Højden på hegning må være op til 1,1 m mod Kirkebjerg Allé og langs oversigstarealet på hjørnet samt 1,8 m mod Linde Allé.

Parkeringsforhold

Der skal udlægges og anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. ejendom.

Klimatilpasning

Lokalplanen stiller bl.a. krav til, at hvis befæstelsesgraden på en ejendom overstiger 28 %, så skal regnvand nedsives eller forsinkes vha. bassiner, regnvandsbede, faskiner og lign.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggevirkninger

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Byggeri skal overholde afstandskrav til skel og det skrå højdegrænseplan som angivet i bygningsreglementet.

Trafik- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kirkebjerg Alle.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas fra HMN.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Spildevand og regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Ved nybyggeri eller omlægning af belagte arealer skal der separatkloakeres frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Klimatilpasningstiltag skal sikre, at risikoen for skader ved opstuvning af regnvand på terrænen ved voldsom regn minimeres. Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand på egen grund som angivet i Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg. Ved forsinkelse af regnvand eller nedsivning aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lignende.

Lokalplanens bestemmelser om afledning af regnvand er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er et boligområde fra omkring 1900-1910. Ved en forureningsundersøgelse fra 2007-08 er der konstateret, at der er lettere forurening på lokalplanområdets to grunde. Jord der flyttes fra ejendommen skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et NFI-område (nitratfølsomt indvindingsområde). Herudover ligger lokalplanområdet i et område med drikkevandsinteresser. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Lokalplanområdet er kortlagt til ikke-nedsivningseget. Der vil muligvis være mindre områder, hvor der ved hjælp af jordbundsprøver kan findes mulige områder for nedsivning.

Støj

Den seneste støjberegning foretaget i 2012 viser, at det gennemsnitlige støjniveau i lokalplanområdet blev beregnet til 55 dB(A). Støjniveauet ligger således lavere end den vejledende grænseværdi for udendørs støjniveau i boligområder, som er 58 dB(A).



Vejtrafikstøj L_{den} beregnet i 1,5 meters højde, 2012. Lys gul 55 dB(A) lilla 70 dB(A.)

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplanen 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen 2013.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i rammeområde GB 18

For område GB 18 – Boligområde mellem Østbrovej og Glosemosevej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.:	GB 18
Områdenavn:	Boligområde mellem Østbrovej og Glosemosevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Områdets anvendelse:	Boliger, Kollektive anlæg fx børneinstitutioner Mindre butikker til områdets forsyning Placering af butikker skal fastlægges i en lokalplan
Specifik anvendelse:	Blandet boligområde
Højde:	2 etager
Bebyggelsesprocent:	35
Notat:	Facader mod vej må ikke ændres, undtagen ved ændringer, der tilbagefører huset til det oprindelige udseende. Områdets helhedspræg skal bevares. Hegning skal ske som levende hegn eller som tremmestakit med lodrette staver, hvidmalet og i en højde af max 1,10 m. Max 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af "Lokalplan GL 92 for en grund på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé" fra september 2007, som ophæves i sin helhed med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan GL92.1.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er alle deklARATIONER, der er tinglyst på matr.nr. 8aæ og 8az inkl. 8ni, Glostrup By, Glostrup, blevet gennemgået. Der er tinglyst to deklARATIONER på hver ejendom, og disse er enslydende for begge

ejendomme. Den ene deklaration omhandler miljøkrav til parcelhuse og villabebyggelse mv. og den anden omhandler forbud mod overdragelse i ubebygget stand. Deklarationerne er ikke i strid med nærværende lokalplan.

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. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 448 af 10.05.2017) 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 grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at den anvendelse og det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 økologiske løsninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL92.1

Kirkebjerg Allé 4 og 6

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. september 2015) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af to villaer,
- at sikre, at villaerne opføres med udtryk som 1½ etage,
- at sikre, at villaerne opføres med facade i gavl i den fastlagte facadebyggelinje,
- at sikre, at villaerne tilpasses de omkringliggende bryggervillaers arkitektur og forstærker helheden i nærområdet ved at fastlægge krav til bebyggelsens omfang, placering, bygningsform og materialer,
- at klimatilpasse lokalplanområdet.

Note: *Nærområdet defineres som bryggervillaerne på Kirkebjerg Allé og Linde Allé opført omkring år 1900-1910.*

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene på matr.nr. 8az, 8aæ og 8ni, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. december 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomhedens areal højst udgør 25 % af det samlede etageareal,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører gener for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

3.4 Inden for lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse 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 bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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 Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel indenfor området.

4.2 Den del af matr.nr. 8az, Glostrup By, Glostrup, der er udlagt til vejareal kan udskilles til vej.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Adgang til ejendomme i lokalplanområdet skal ske fra Kirkebjerg Allé.

5.2 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom. Overkørslen må have en bredde på max 3,5 meter og skal placeres på den sydlige side af hver ejendom, jf. principiel placering af adgang til ejendommene på kortbilag 1.

5.3 Der skal anlægges to parkeringspladser pr. ejendom.

5.4 Vej udlagt som del af matrikel nr. 8az Glostrup By, Glostrup, skal opretholdes som vej.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må være op til 30 for den enkelte ejendom. Vejarealet på matr.nr. 8az samt matrikel 8ni/ oversigtsarealet er ikke byggeretsgivende for bebyggelse på Kirkebjerg Allé 4.

- 6.2** Mindre bygninger som carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. må max udgøre i alt 40 m² på hver grund.
- 6.3** Der fastlægges en facadebyggelinje langs Kirkebjerg Allé med en afstand på 5 meter fra vejskel. Derudover fastlægges en byggelinje a med en afstand af 15 m bag facadebyggelinjen og parallelt med denne. Derudover fastsættes en byggelinje b langs Linde Allé med en afstand på 2,5 m fra vej. Jf. kortbilag 1.
- 6.4** Villaer skal opføres med gavl i facadebyggelinjen og indenfor byggelinje a og b, jf. pkt. 6.3 og se kortbilag 1.
- 6.5** Garager/carporte skal opføres i eller bag facadebyggelinjen og med en udstrækning indtil byggelinje a som maksimum. Garager/carporte skal opføres på sydsiden af villaerne.
Al øvrig småbebyggelse kan placeres frit på grundene bag facadebyggelinjen og syd for byggelinje b. Jf. pkt. 6.3 og se kortbilag 1. Placering skal ske i overensstemmelse med bygningsreglementet.
- 6.6** Villaer skal opføres med udtryk som 1½ etage og med en højde på mellem 7 m og 8,5 m målt fra terræn til tagkip.
- 6.7** Garager og carporte må opføres i højst ét plan og med en samlet bredde inkl. et eventuelt udhus på max 4 m.
- 6.8** Hovedindgangspartiet til den enkelte ejendom må ikke placeres i gavl mod vej. Udføres hovedindgangspartiet som en tilbygning til den primære bygningskrop, skal indgangspartiet placeres på villaens langside mod nord og med en højde op til 5 m.
- 6.9** Villaerne må have en bredde op til 9 m. Derudover kan bredden, hvor der er et tilbygget hovedindgangsparti, øges til i alt 10 m.
- 6.10** Villaer skal opføres med symmetrisk saddeltag på 45 grader.
- 6.11** Tagkviste tillades ikke.
- 6.12** Tagudhæng må ikke overstige 0,5 m.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens form, tag, facader, materialer og farver skal udføres med god arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal derudover indpasses arkitektonisk til de nærliggende bryggervillaer, således at nærområdets helhedspræg bevares og videreføres.
- 7.2** Garager skal udføres i harmoni med og i samme materialer og farver som villaen på egen ejendom, jf. stk. 7.3 og 7.4.

- 7.3** Ydermur på villa og garage skal opføres i mursten, som pudses eller vandskures i gule eller lyse farver, der passer ind i området og ikke afviger væsentligt fra de omkringliggende bryggervillaers farver.
- 7.4** Tagmaterialer til villa og garage med taghældning skal være sorte eller røde matte tegltagsten, grå betonsten eller grå/sort eternitskifer.
- 7.5** Carporte skal harmonere med ejendommens øvrige konstruktioner som fx pergolaer, udhuse og lignende.
- 7.6** Udhuse m.v. skal opføres i træ og skal males i samme farve som ejendommens øvrige træværk eller i en farve, som harmonerer med bebyggelsen.
- 7.7** Udestuer skal primært opføres i glas fra terræn til tag. Tag skal udføres i samme materialer som hovedbygningens tag eller i glas.
- 7.8** Vinduer i gavl mod vej skal udformes som rektangulære vinduer med en størrelse, placering og sprosseinddeling, der svarer til vinduerne på de nærliggende bryggervillaer langs Kirkebjerg Allé.
- 7.9** Vinduer i den skrå tagflade må ikke overstige en tredjedel af hver tagflades længde. Det enkelte tagvindue må have en bredde op til 80 cm og en højde op til 1 m. Tagvinduer skal flugte med hinanden, placeres i samme højde og i én række.
- 7.10** Bygningsfacader og -tagflader skal friholdes for solpaneler.
- 7.11** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.12** Skiltning må kun finde sted som husnummer og navneskiltning.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Hegning mod vej skal ske som levende hegn eller som tremmestakit med lodrette staver og hvidmalet. Højden på hegning må være op til 1,1 m mod Kirkebjerg Allé og langs hjørnet ved oversigtsarealet, matrikel nr. 8ni, samt op til 1,8 m mod Linde Allé.
Hegning mod vej skal ske på egen grund så tæt på vejskel som muligt og med en afstand, der sikrer, at hegning på intet tidspunkt overskrider vejskel.
- 8.2** Hegning i naboskel skal ske som levende hegn eller som fast hegn i naturmaterialer.
- 8.3** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.4** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

- 8.5** Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal skærmes med hegn, beplantning, pavilloner eller lignende, så det fremstår ordentligt og ikke skæmmer omgivelserne.

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).*

- 8.6** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

9. Klimatilpasning

- 9.1.** For hele lokalplanområdet gælder, at parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

- 9.2.** Overstiger ejendommens befæstelsesgrad 28 % skal tagvand og vand fra befæstede arealer forsinkes eller nedsives på egen grund, fx med faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc. Forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.

Note: *Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægninger, hvorfra vandet gives mulighed for at flyde direkte til offentlig vej. Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Spildevandplanen.*

- 9.3.** Hvis jorden er uegnet til nedsivning pga. forurening, skal forsinkelsesanlæg udformes med fast bund.

- 9.4.** Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

- 9.5.** Det skal sikres, at regnvand ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før at:

- parkeringspladser er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne om parkering, jf. pkt. 5.
- etablering af nye overkørsler og evt. nedlæggelse af tidligere overkørsler til offentlig vej er udført og godkendt.
- klimatilpasning er udført i overensstemmelse med pkt. 9, og der foreligger en godkendt redegørelse for håndtering af regnvand både ved normale og kraftige regnhændelser.

11. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan GL 92 for en grund på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé ophæves som helhed og erstattes af nærværende lokalplan.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykes, 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 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 13.09.2017.

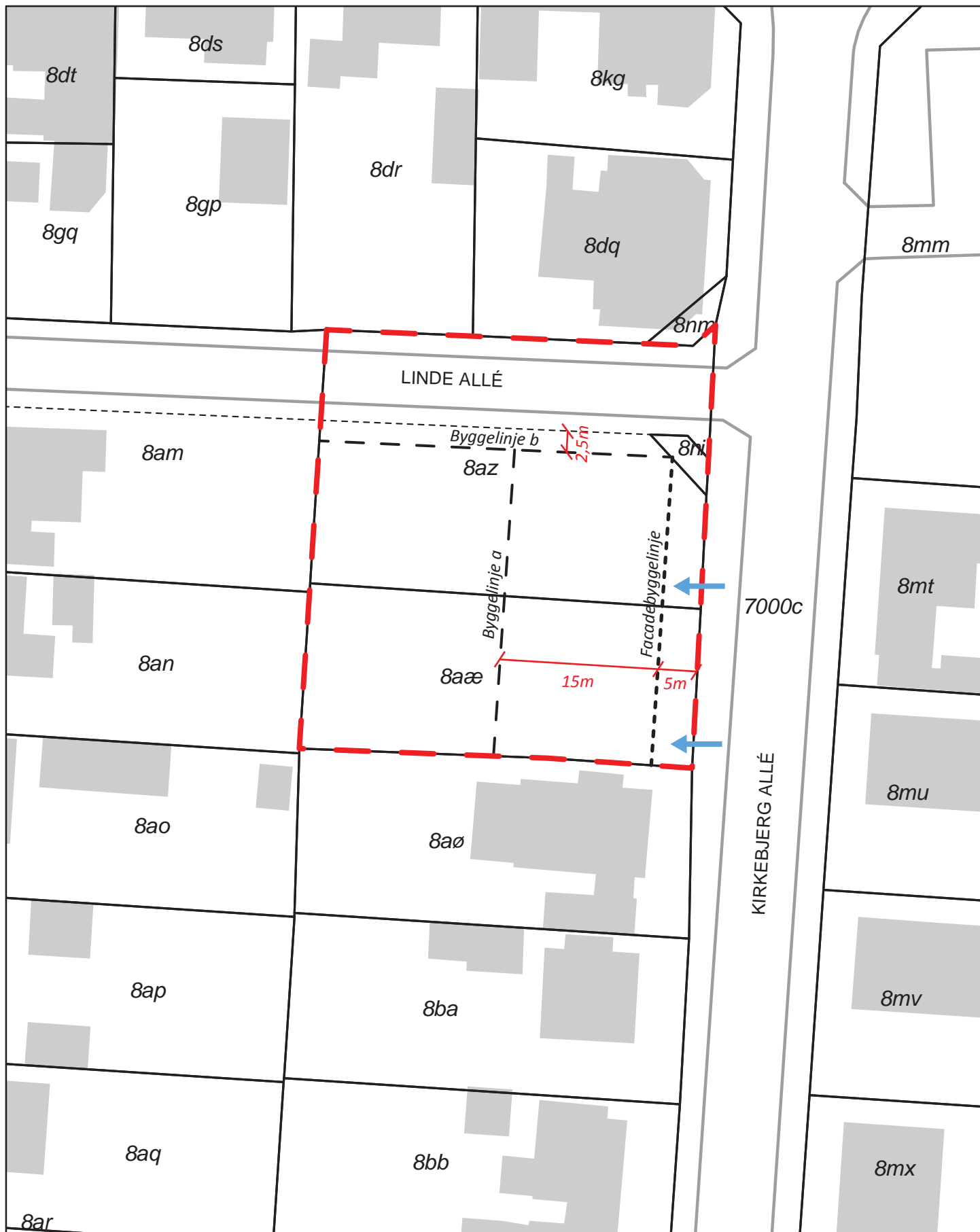
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 03.10.2017.



John Engelhardt
Borgmester







Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag Geodatastyrelsen og Danske kommuner



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|-----------------|---|-------------------------|
|  | Matrikelskel |  | Facadebyggelinje |
|  | Bygningstag |  | Byggelinje a og b |
|  | Lokalplanområde |  | Afstand |
|  | Vej |  | Adgang med bil og lign. |

Lokalplan GL92.1		Kortbilag 1	
Glostrup Kommune Kirkebjerg Allé 4 og 6			
Lokalplanområde, facadebyggelinje og byggelinjer			
Dato: 20. december 2016		Mål 1:500	