

GLOSTRUP KOMMUNE



DDO © Kampsax - COWI

LOKALPLAN GL 25.2

FOR ET OMRÅDE MELLEM EDITHSVEJ OG GERDASVEJ

TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

MARTS 2006

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 regionplanen. 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.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de 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 GL 25.2

for et område mellem Edithsvej og Gerdasvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	6
Miljøforhold	side	9
Strategisk miljøvurdering	side	10
Museumsloven	side	10
Byøkologi og ressourcer	side	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	12
2. Lokalplanens område	side	12
3. Områdets anvendelse	side	12
4. Udstykninger	side	13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	15
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	16
9. Tekniske anlæg og støjafskærmning	side	16
10. Matrikulære forhold	side	18
11. Forudsætninger for ibrugtagning	side	18
12. Ejerforening	side	18
13. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	18
14. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	19
15. Lokalplanens retsvirkninger	side	19

Vedtagelsespåtegning	side	20
----------------------	------	----

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Lokalplanområdets anvendelse

Kortbilag 3: Skygger af eksisterende forhold

Kortbilag 4: Illustrationsplan

Kortbilag 5: Skygger af nyt byggeri den 22. august kl. 16.43

Kortbilag 6: Skygger af nyt byggeri den 22. august kl. 14.45

Kortbilag 7: Princip for arealoverførsel

TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Området anvendes i dag til blandet erhvervs- og boligområde. Baggrunden for lokalplanen er, at ejeren ønsker områdets brug ændret til udelukkende at blive anvendt til boligområde. Dette vil ske ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse og ved opførelse af en ny etageboligbebyggelse. Lokalplanen er ligeledes udarbejdet for at give bedre mulighed for at anvende områdets samlede byggeret. Den hidtil gældende byplanvedtægt for området giver mulighed for at etablere bebyggelse i maksimalt to etager. Med bebyggelse alene i to etagers højde er det vanskeligt at finde plads til parkering og friarealer og samtidig udnytte grundens byggeret. Med denne lokalplan gives mulighed for at etablere bebyggelse i op til tre etager i den del af området, der ligger nærmest Østbrovej.

Lokalplanen er tillige foranlediget af Glostrup Kommunes ønske om at nedlægge Gerdasvej på strækningen vest for Østbrovej samt på en mindre strækning øst for Østbrovej ud for Gerdasvej nr. 13. Vejen tænkes erstattet med en sti.

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, at sikre boligbebyggelsen tilstrækkeligt mod støjbelastning fra jernbanen og Østbrovej, at fastlægge bestemmelser for placering og omfang af byggeriet således, at skygge- og indbliksgener på naboejendomme begrænses, og endelig at fastlægge bestemmelser for udformning af facader og tage, der sikrer et harmonisk udseende.

Det er lokalplanens formål at udlægge et beplantningsbælte langs Østbrovej, samt ved en del af Edithsvej, for at sikre et pænt vejbillede med træer.

Den mindre del af Gerdasvej, der ligger i forlængelse af beplantningsbæltet, og som ikke anvendes til stiareal, kan anvendes til offentlig formål.

Lokalplanens område



Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 9la og 9kø, Glostrup By, Glostrup samt en del af litra ”br” (Gerdasvej / Østbrovej / Edithsvej), Glostrup By, Glostrup, og har et grundareal på ca. 3.800 m².

Området er afgrænset af Østbrovej mod vest, jernbanesporene mod syd, 2 villahaver mod øst og Edithsvej mod nord. Østbrovej er beliggende på en skråning hævet ca. 7 m over terrænet. På en strækning langs Gerdasvej, herunder langs lokalplanområdet, er der en støjafskærmning.

Området rummer i dag en villa der anvendes til både kontor og bolig, beliggende ved Edithsvej, samt et bygningskompleks ved Gerdasvej rummende 3 bygninger, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål. Det samlede etageareal af de eksisterende bygninger er ca. 900 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 35. Bygningerne er ikke bevaringsværdige.

Grunden fremtræder tæt bebygget, og adskiller sig både med hensyn til bebyggelsestæthed, bygningsvolumen og asfaltbelagte arealer meget markant fra det øst og nord for beliggende grønne villakvarter, der overvejende rummer villabebyggelse opført i begyndelsen af 1900-tallet.

Lokalplanområdet er beliggende meget tæt på Glostrup bymidte, Glostrup Storcenter og Glostrup Station.

Lokalplanens indhold

Den eksisterende bebyggelse i området er ikke bevaringsværdig og påregnes nedrevet. På grunden mellem Edithsvej og Gerdasvej kan der opføres en boligbebyggelse med et samlet etageareal på op til ca. 2.500 m². Hvis der etableres parkeringskælder kan der opføres en boligbebyggelse med et samlet etageareal på op til ca. 3.000 m².

Den øvrige byggemulighed i området tænkes anvendt til ny bebyggelse i delområde II - byggefelt C. Bebyggelsesprocenten for dette delområde må ikke overstige 70. Der må ikke bygges på skrænten op til Østbrovej.

På grunden mellem Edithsvej og Gerdasvej kan bebyggelse nærmest Østbrovej opføres i 3 etager, mens bebyggelsen på den østlige del af grunden kun kan opføres i 2 etager. Det skønnes, at skyggen fra det nye byggeri ikke vil være generende ud over det acceptable, se kortbilagene 5 og 6.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres udendørs opholdsarealer på terræn og på tagterrasser svarende til mindst 10% af boligetagearealet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for beplantningsbælte langs Østbrovej og Edithsvej.

Lokalplanen fastlægger udvidede bestemmelser for placering og udformning af tagterrasser, så indblik mod nabogrunde begrænses.

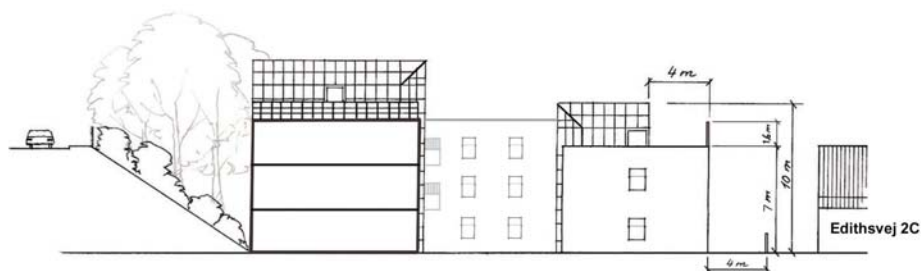
Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Gerdasvej og Edithsvej. Der etableres parkering efter kommunens gældende normer.

Langs jernbanen er der en støjskærm. Det er vigtigt, at boligerne og deres udearealer er tilstrækkeligt beskyttede mod støj fra Østbrovej og jernbanen. Lokalplanen indeholder meget specifikke krav om støjbeskyttelse og støjafskærmning af nyetablerede boliger.

I forbindelse med at Gerdasvej nedlægges på en strækning øst og vest for Østbrovej og erstattes af en sti, giver lokalplanen mulighed for at udnytte restarealet indtil vejbroen til vendeplads, oplagsplads og andre offentlige formål, der naturligt kan indpasses i området.

Jordskrænten under Østbrovej er en del af opbygningen af Østbrovejs brooverførsel over banen. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for sikring af jordskrænten under Østbrovej.

Af kriminalpræventive årsager fastsætter lokalplanen bestemmelser for vinduesplaceringer.



Principsnit

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 for Københavns Amt

Det fremgår af regionplanen, at kommunerne skal søge at skabe så tæt og intens byudvikling (høj/tæt bebyggelse) som muligt i de stationsnære områder. Lokalplanområdet er stationsnært beliggende. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med regionplanlægningen.

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanområdets meget centrale beliggenhed har medført, at området i Kommuneplan 2003-2015 er fastlagt med rammebestemmelser, der bl.a. giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 70.

Kommuneplanen fastlægger en række generelle rammebestemmelser. For lokalplanområdet kan bl.a. nævnes:

- Nybyggeri skal afstemmes med områdets karakter.
- Hegning af boligområder skal fortrinsvis ske med levende hegn.
- Placering og udformning af parabolantennener, mobil- og kommunikationsmaster, hybridnet mv. skal ske under hensyn til bymiljøet.
- Det gennemsnitlige bruttoetageareal ved nybyggeri af boliger skal være min. 75 m² (gælder ikke ældre- og ungdomsboliger samt boliger til særlige befolkningsgrupper).
- Gældende retningslinier for forebyggelse af støjgener fra jernbane og veje skal overholdes, jf. Miljøministeriets vejledninger.

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GB 35: Boligområde ved Gerdasvej, Edithsvej og Østbrovej.

For område GB 35 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at området bebygges efter en samlet plan,
- c. at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 70,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser, idet der gives mulighed for, at bebyggelse kan opføres i op til 3 etager, samt at bebyggelsesprocenten kan hæves hvis der udføres parkering i kælder. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 6 til kommuneplanen, der ændrer rammebestemmelserne for kommuneplanens rammeområde GB 35.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt af 15. oktober 1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn, lyst den 8. januar 1944. Denne byplanvedtægt ophæves for det område som nærværende lokalplan omfatter.

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt G25 for et område mellem Hovedvejen, Banegårdsvej, Gerdasvej og Søndervangsskolen, lyst den 9. marts 1971. Byplanvedtægten udlægger lokalplanområdet til boligformål, hvor der på hver parcel kun må opføres en beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage, samt til vejudvidelse af Gerdasvej. Denne byplanvedtægt ophæves for det område som nærværende lokalplan omfatter.

Servitutter og Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er deklARATIONERNE på matr. nr. 9 la og 9 kø, Glostrup By, Glostrup blevet nærmere undersøgt.

I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 vil følgende deklARATIONER blive aflyst helt eller delvis i forbindelse med den endelige vedtagelse og tinglysning af denne lokalplan.

- ”Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.” lyst den 25. maj 1898 på matr. 9 kø Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
- ”Dokument om årlig vejafgift” lyst den 7. september 1904 på matr. nr. 9 la og 9 kø, begge Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår a: at ingen bebyggelse må opføres nærmere skel end 4 alen.
- ”Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.” lyst den 14. december 1904 på matr. nr. 9 kø Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
- ”Dokument om årlig vejafgift 39 kr. 17 øre” lyst den 14. december 1904 på matr. nr. 9 kø Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
- ”Dokument om årligvejafgift 25 øre pr. løbende alen facade” lyst den 31. juli 1918 på matr. nr. 9 kø Glostrup By Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om bygninger ikke må anlægges nærmere naboskel end 3 m.

Derudover vil en række andre deklARATIONER blive søgt ophævet på anden måde.

Yderligere servitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanen, fortrænges efterfølgende af denne.

Derudover vil en række andre deklARATIONER blive søgt ophævet på anden måde:

- "Dokument om vejret m.v." lyst den 4. juli 1906 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 25. juli 1906 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om årlig vejafgift er 25 øre pr. løbende alen facade" lyst den 11. december 1907 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om vejtilslutning" lyst den 9. november 1910 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 21. december 1910 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om forsynings- / afløbsledninger m.v." lyst den 2. oktober 1912 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 11. april 1917 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup.
- "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 31. juli 1918 på matrikel 9 kø og la, Glostrup By, Glostrup.

Matrikulære forhold

Lokalplanområdet indeholder to hele matrikler samt del af en tredje. For at opnå en hensigtsmæssig opdeling af området kan der indenfor lokalplanområdet foretages matrikulære ændringer.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gerdasvej og Edithsvej.

I forbindelse med planerne for det vest for lokalplanområdet beliggende Østbrocenter er en del af Gerdasvej blevet nedlagt. Det drejer sig om en strækning vest for Østbrovej og øst for Østbrovej ud for Gerdasvej nr. 13. Vejstrækningen bliver erstattet af en stiforbindelse.

Lukningen af Gerdasvej mod vest vil betyde et ændret trafikmønster i bykvarteret afgrænset af Østbrovej, banelinien, Hovedvejen og Byparken. I dag er Gerdasvej spærret for gennemkørsel på en strækning umiddelbart vest for Florasvejs udmunding. Denne spærring vil blive ophævet således, at ejendommene langs den resterende del af Gerdasvej kan vejbetjenes via både Clarasvej og Florasvej. Da krydset Clarasvej/Hovedvejen er lysreguleret, mens der er midterrabat ved Florasvejs udmunding i Hovedvejen, vil det overvejende være Clarasvej, der vil blive benyttet.

Parkeringsforhold

Den gældende parkeringspolitik i Glostrup Kommune (vedtaget marts 2000) betyder for lokalplanområdet og den påtænkte anvendelse til boligformål, at der skal udlægges mindst:

- 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² etageareal til tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger, dog minimum én parkeringsplads pr. bolig.

Mindst 75% af p-pladserne skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende tæt på Glostrup Station og det vurderes, at kravet om én parkeringsplads pr. bolig er rimeligt, når den korte afstand til offentlige transportmidler tages i betragtning. Da området er beliggende i kanten af et åben-lav boligområde, er parkeringskravet dog øget til 1,5 P-plads pr. bolig, for at undgå kantstensparkering i naboområdet.

Ledninger

Nesa A/S HAR et 10 kV højspændingskabel liggende indenfor lokalplanområdet. Kablet er placeret i områdets nordlige del, i retningen øst-vest, lidt skråt ned over arealet.

Miljøforhold

Trafikstøj:

Lokalplanområdet er belastet af støj fra jernbanen. Jernbanestrækningen gennem Glostrup er stærkt trafikeret. Ifølge DSB's oplysninger passerer der dagligt - udover S-togene – ca. 400 tunge passager- eller godstog på strækningen. Dette svarer til en samlet tog længde på ca. 100 km togstamme. Der er en togpassage i gennemsnit hvert fjerde minut på strækningen.

Beregninger fra Miljøstyrelsen angiver, at støjbelastningen i en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte (S-togsporet) er 78 dB(A) beregnet som døgnvægtet middelværdi. Dette svarer skønsmæssigt til en støjbelastning på 68 dB(A) ved kanten af det vestlige byggefelt i lokalplanområdet. Ligeledes angiver beregninger fra Miljøstyrelsen, at det mest støjende tog på strækningen frembringer et støjniveau på 101 dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af nærmeste fjernogspor. Dette svarer skønsmæssigt til et maksimalt støjniveau på 89 dB(A) ved kanten af det vestlige byggefelt. Ved skønnet er det forudsat, at støjskærmen dæmper lyden 5 dB(A). Resten tillægges byggefeltets afstand fra sporene.

Endelig er jernbanens nærmeste omgivelser udsat for vibrationer fra de passerende tog. Vibrationernes udbredelse er afhængige af jordbundens beskaffenhed, og det kan ved etablering af nye boliger i lokalplanområdet anbefales, at foretage undersøgelser i den forbindelse. Lokalplanen indeholder

bestemmelser om den maksimale vibrationsbelastning af nyetablerede boliger.

Lokalplanområdet er tillige belastet af vejstøj fra Østbrovej, der ud for lokalplanområdet er beliggende ca. 7 m højere end lokalplanområdets terræn. På baggrund af trafiktællinger er der for 2002 beregnet en årsdøgntrafik på 7.500 køretøjer. Dette giver typisk anledning til en støjbelastning på 60-65 dB(A). Det skønnes, at støjbelastningen fra Østbrovej ved kanten af det vestlige byggefelt og i 8 meters højde er omkring 60 dB(A).

Jordforurening

Der er ikke undersøgt for jordforurening. Opdages jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Strategisk Miljøvurdering

Placering af boliger i nærheden af jernbanestrækningen stiller høje krav til kvaliteten af det udførte byggeri. Det er vigtigt, at nyetablerede boliger i lokalplanområdet udføres sådan, at der trods et højt støjniveau kan skabes gode boliger. Ligeledes skal udendørs friarealer sikres mod støj, og herunder skal der foretages særlig sikring af tagterrasser.

Det skønnes, at anvendelsesmulighederne for lokalplanområdet ikke giver anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkningerne i området.

Der er foretaget en screening af lokalplanens miljømæssige påvirkninger, hvoraf det vurderes, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

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 (Museumsloven – lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk.2). Oplysninger kan eventuelt indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Byøkologi og ressourcer

I Glostrup Kommunes Agenda 21-plan 2004 – 2008 indgår en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

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 GL 25.2

for et område til beboelse ved Gerdasvej og Edithsvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet bilag 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 (bagest i planen).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelse af en samlet boligbebyggelse,
- at muliggøre, at en mindre del af området kan anvendes til offentlige formål, der naturligt kan indpasses i området,
- at fastlægge bestemmelser, der begrænser skygge- og indbliksgener mod naboejendommene,
- at sikre et beplantningsbælte ved Østbrovej og Edithsvej.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9 la, 9 kø, samt del af umatrikuleret vejareal litra ”br” (Gerdasvej / Østbovej / Edithsvej) alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 3. marts 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området er beliggende i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål.

3.2 Delområde II må kun anvendes til offentlige formål, herunder vendeplads, oplag eller andre offentlige formål, der naturligt kan indpasses i området.

3.3 Delområde III må kun anvendes til beplantningsbælte og friareal. Jordskrænten i delområdet må ikke fjernes eller omlægges.

- 3.4** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme i delområde I drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - 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, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.5** Indenfor lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1** Indenfor hvert af lokalplanens delområder kan udstykninger kun finde sted til en samlet ejendom. Arealoverførsler m.v. skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 9. Matr. nr. 9 kø og 9 la kan endvidere sammenlægges, se endvidere retningslinie 10.1.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Gerdasvej og Edithsvej.
- 5.2** Der skal ved ny bebyggelse anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering kan anlægges inden for byggefeltene.
- 5.3** Min. halvdelen af parkeringspladserne skal have vejadgang fra Edithsvej.
- 5.4** Der skal etableres en offentligt tilgængelig nord-syd gående sti gennem området i en bredde af min. 3,0 m, i princippet som vist på bilag 2.
- 5.5** Parkering af både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne m.v. er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 5.6** Der skal udlægges offentlig vendeplads på Gerdasvej. Vendepladsen skal udlægges principielt som vist på kortbilag 2. Vendepladsens størrelse skal min. være som for renovationsvogn.
- 5.7** Der skal udlægges en 6 m bred øst-vestgående sti langs jernbanen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Det gennemsnitlige bruttoetageareal ved nybyggeri skal være min. 75 m² pr. bolig.
- 6.2** Bebyggelsesprocenten i delområde I må ikke overstige 95 (ca. 2530m²). Hvis der etableres parkering i kælder kan bebyggelsesprocenten for delområde I hæves til max. 115 (ca. 3070m²). Bebyggelsesprocenten i delområde II må ikke overstige 70. Delområde III må ikke bebygges.
- 6.3** Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B1 og B2 med en husdybde på op til 11 m.
- 6.4** Bebyggelse inden for byggefelt A må ikke opføres i mere end 3 etager samt tagterrasse. Herudover kan opføres mindre glasinddækkede trappepartier/elevatorer over tag. Intet punkt af en udvendig bygningsdel må være hævet mere end 13 m over det af kommunalbestyrelsen fastlagte niveau-plan/niveau-planer.
- 6.5** Bebyggelse inden for byggefelterne B1 og B2 må ikke opføres i mere end 2 etager svarende til maksimalt 7,0 m over terræn. Dog kan brystningsmure til tagterrasser, samt mindre glasinddækkede trappepartier/elevatorer, gives en større højde.
- 6.6** Intet punkt af en udvendig bygningsdel må være hævet mere end 10 m over det af kommunalbestyrelsen fastlagte niveauplan/niveauplaner.
- 6.7** Glasinddækkede elevator/trappepartier i byggefelterne B1 og B2, der udføres over den anviste etagehøjde, skal opføres minimum 4,0 m tilbagetrukket fra den umiddelbart underliggende bygnings østlige og nordlige facadeelinie.
- 6.8** I byggefelterne B1 og B2 skal tagterrasser udføres med 1,6 m høje mure langs østsiderne i hele tagterrassernes længder, målt fra overkant færdigt tagterrassegulv.
- 6.9** Alle husgavle skal udføres med min. 1 vindue i hver.
- 6.10** Der skal ved bebyggelse over vendeplads udføres en frihøjde på min. 4,5 m over færdigt terræn som vist på bilag 2.
- 6.11** En samlet bebyggelsesplan med angivelse af parkering, skure, overdækninger, containere, affaldsøer, støjskærme og lignende skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Der må ikke opføres carporte eller overdækkede parkeringspladser.

6.12 Inden for det på kortbilag 2 med C markerede område kan der opføres anlæg til vendeplads, oplag og andet offentligt formål, der naturligt kan indpasses i området.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal fremtræde i blank mur af teglsten eller som pudset eller vandskuret mur i farver svarende til hvid eller lyse farver. Mindre bygningsdele kan opføres i kombinationer af metal, glas og træ.

7.2 Glas- og vinduespartier i overdækkede trapperum beliggende i østvendte facader i byggefelt B må ikke gives en størrelse eller placering, der er principielt afvigende fra størrelse eller placering af facadens øvrige vinduespartier.

Note: Det er vigtigt, at glaspartier i nyt byggeri udføres sådan, at lys der afgives fra vinduesfladerne ikke er til gene for de omkringboende.

7.3 Tagflader udført med synlig hældning skal beklædes med tegl eller natursten.

7.4 Ingen udvendige bygningsdele, udover glaspartier, må udføres i materialer med blanke eller skinnende overflader som f.eks. glasserede teglsten.

7.5 Støjafskærmning etableret som en del af bygningsfacade må ikke skæmme byggeriet og skal udføres i harmoni med og i samme materiale og farver som den øvrige bebyggelse. Hvis støjafskærmningen udføres i andre materialer og farver end de i pkt. 7.1 anviste, kræver det kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.6 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur, og må ikke være synlige fra Gerdasvej eller fra Edithsvej.

7.7 Skiltning må kun finde sted i form af husnumre og navnekilte.

7.8 Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facade, gavl eller/og tagflade, der er synlig fra vej.

7.9 Skure, småbygninger og lignende skal udføres i harmoni med og i samme materialer og farver som ejendommens øvrige bebyggelse.

7.10 Placering af postkasser skal indarbejdes i byggeriet således, at der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til farver og placering.

7.11 Elskabe, der opsættes i forbindelse med byggeriet, skal integreres i bebyggelsen.

7.12 Altaner skal opføres mindst 10 m fra det øst- og nordlige skel.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner således, at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte. Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

8.3 Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal udføres som levende hegn. Trådhegn må kun opsættes, når dette dækkes af levende hegn.

8.4 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A). Eventuelle støjskærme skal, undtagen i delområde II, udføres som beplantede grønne skærme.

8.5 Regnvand fra tage og belagte arealer skal nedsives/føres til faskine, med mindre det kan dokumenteres, at dette ikke kan lade sig gøre.

8.6 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

8.7 Inden for lokalplanområdet, undtagen i delområderne II og III, skal der udlægges udendørs opholdsareal på terræn eller på tagterrasser svarende til 10 % af etagearealet. Arealerne skal anlægges, beplantes, befæstes og belyses efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

8.8 I de på kortbilag 2 viste arealer for beplantningsbælte, delområde III, skal beplantningen bevares.

9. Tekniske anlæg og støjafskærmning

9.1 Elledninger skal udføres som jordkabler, og belysning i området skal ske med parklygter og/eller skotlamper eller anden belysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m, og der må kun anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig grundtone.

9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

9.3 Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjbelastning (A-vægtet døgnmid-

del) på mere end 30 dB(A), samt at arbejdsrum indrettet til længerevarende ophold med stillesiddende arbejde ikke udsættes for støjbelastning på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal eftervises ved måling eller beregning.

- 9.4** Ensidigt orienterede beboelsesrum må ikke vende ud til facader udsat for en støjbelastning over 65 dB(A) (A-vægtet døgnmiddel).
- 9.5** Det skal sikres, at bebyggelse placeres og udformes således, at støjgener fra vej og bane minimeres. Det skal ved måling eller beregning eftervises, at den samlede støjbelastning (A-vægtet døgnmiddel) fra vej- og togtrafik ikke overstiger 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer, undtagen område C, samt ved mindst én af boligernes facader.

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: "Trafikstøj i boligområder".

- 9.6** Det maksimale støjniveau for det mest støjende tog, der regelmæssigt anvendes på banestrækningen, må ikke overstige 85 dB(A) ved primære opholdsarealer samt ved nogen del af facade mod beboelsesrum. Det maksimale støjniveau skal eftervises ved måling eller beregning. Støjniveauet kan dæmpes ved støjafskærmning direkte på boligernes facader. Det nævnte maksimale støjniveau kan bestemmes bag afskærmningen.

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 17/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt vejledning nr. 15/1995: "Afskærmning og isolering mod vejstøj".

- 9.7** Ved støjafskærmning etableret direkte på facader skal det sikres, at støjskærmen er vibrationsfrit forbundet med den øvrige del af bygningen.
- 9.8** Vinduer, placeret i en facade, der er udsat for en støjbelastning over 70 dB(A), skal udføres med en lydisolationsværdi på minimum 50 (DS-mærkningsklasse). Det forudsættes, at vinduesfladen er skærmet mod støj jf. pkt. 9.6.
- 9.9** Ved beregning af støjbelastning og støjniveau gælder følgende: Støjbelastningen fra vejtrafik skal beregnes på baggrund af årsdøgntrafik. Støjbelastning fra togtrafik samt støjniveau ved togpassage skal beregnes efter Miljøstyrelsens retningslinier. Såfremt støj fra vej og jernbane bestemmes ved måling, skal denne foretages efter Miljøstyrelsens retningslinier.
- 9.10** Bebyggelse skal udformes således, at vibrationer fra vejanlæg og jernbane bringes ned på 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau) målt inde i den færdige bygning.

10. Matrikulære forhold

- 10.1** Der kan indenfor lokalplanområdet foretages matrikulære ændringer såsom skelreguleringer og sammenlægninger. Skelreguleringer kan foretages som vist principielt på bilag 7, se endvidere retningslinie 4.1.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- det ved målinger er godtgjort, at støj- og vibrationsbelastningen opfylder bestemmelserne i stk. 9.1-9.10
- den nord-syd-gående sti er anlagt i overensstemmelse med pkt. 5.4
- parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.2, 5.3 og pkt. 8
- de i pkt. 8.7 nævnte opholdsarealer er anlagt
- bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak og vandforsyning samt naturgasforsyning
- bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg
- placering af postkasser skal være indarbejdet i byggeriet jf. pkt. 7.10, ligesom elskabe skal være integreret i bebyggelsen, jf. pkt. 7.11

12. Ejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af lejligheder/ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 12.2** Ejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver de, og senest, når 50% boligerne er taget i brug.
- 12.3** Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

13. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

- 13.1** Byplanvedtægt af 15. oktober 1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn, tinglyst den 8. januar 1944, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Byplanvedtægt G 25, for et område mellem Hovedvejen, Banegårdsvej, Gerdasvej og Søndervangsskolen, tinglyst den 9. marts 1971 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

14. Ophævelse af servitutter og deklamationer

- 14.1 Følgende af de servitutter og deklamationer der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18, eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:
- "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 25. maj 1898 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
 - "Dokument om årlig vejafgift" lyst den 7. september 1904 på matrikel 9 la og 9 kø, begge Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår a: at ingen bebyggelse må opføres nærmere skel end 4 alen.
 - "Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v." lyst den 14. december 1904 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
 - "Dokument om årlig vejafgift 39 kr. 17 øre" lyst den 14. december 1904 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om 4 alen til vej.
 - "Dokument om årlig vejafgift 25 øre pr løbende alen facade" lyst den 31. juli 1918 på matrikel 9 kø, Glostrup By, Glostrup ophæves delvist for så vidt angår bestemmelsen om bygninger ikke må anlægges nærmere nabo-skel end 3 m.

15. 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. Vide-regående 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

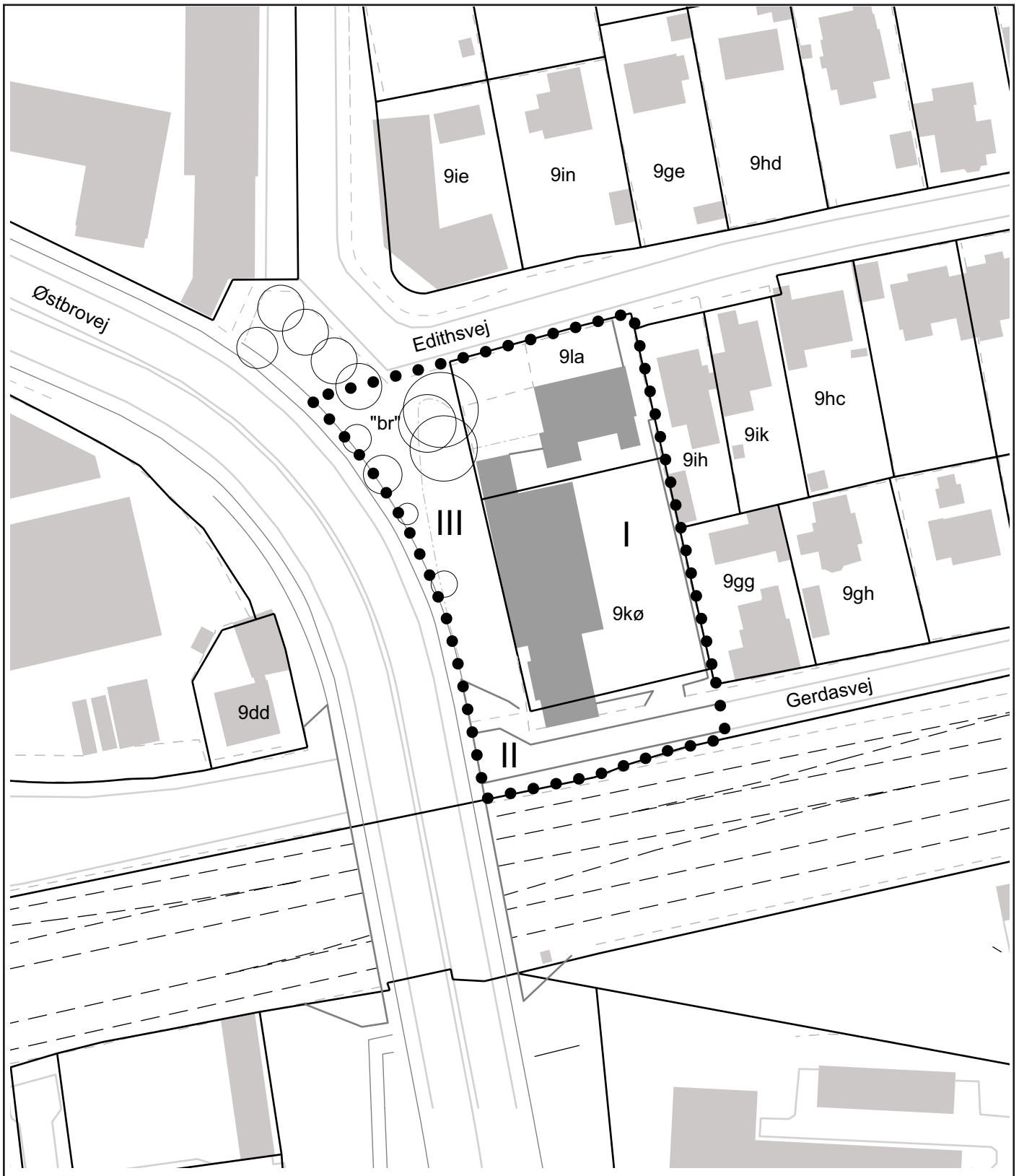
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 15. marts 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. april 2006.

Søren Enemark
Borgmester

/

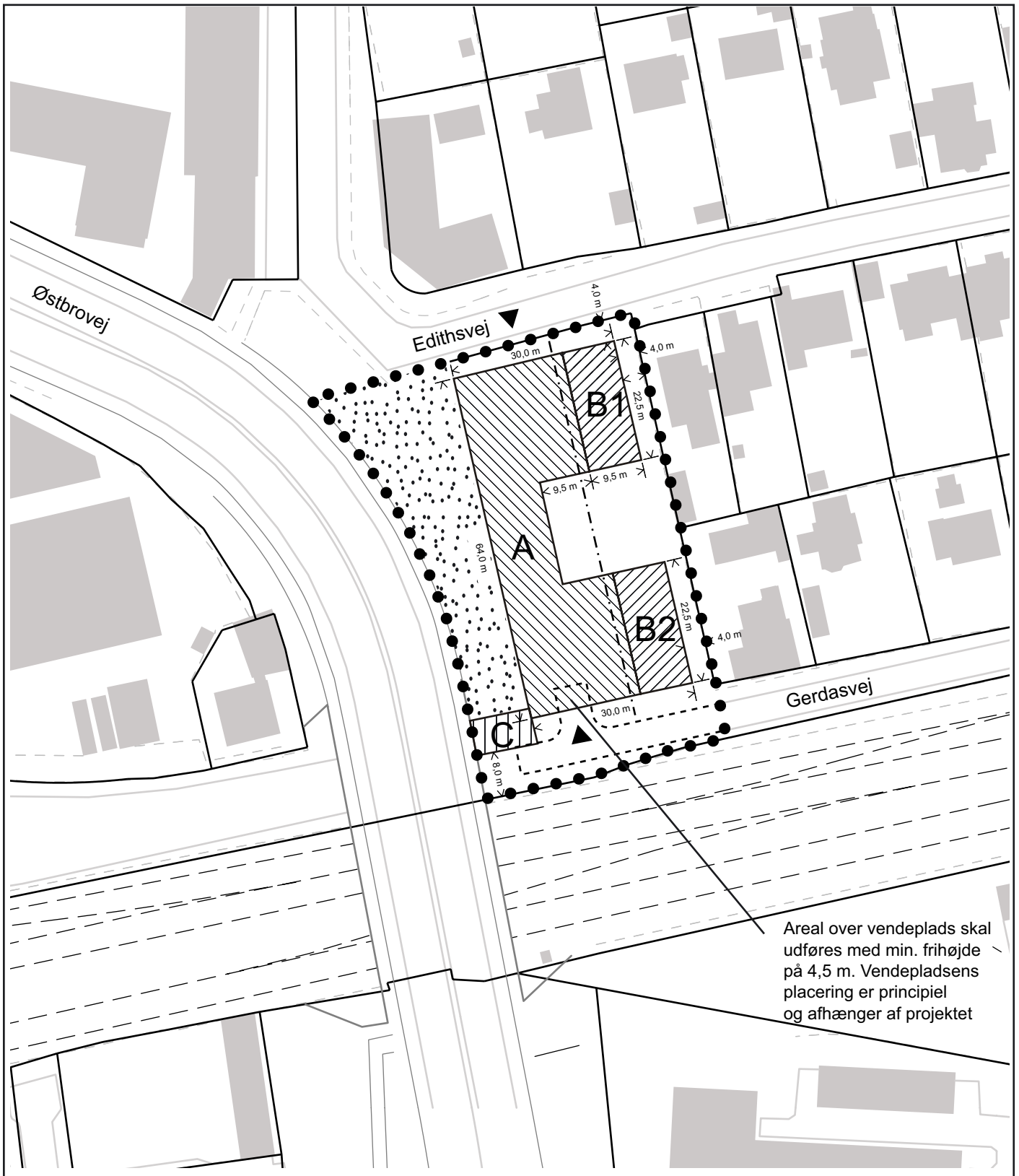
J.F. Hovmand
Stadsingeniør



© Kort- og Matrikelstyrelsen

- ● ● ● ● Lokalplanens område
- || Delområdenavn
- ● — Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Veje, stier og bro over jernbane
- - - Brugsgårdsgrænser
- - - Top af skrænt
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende træer

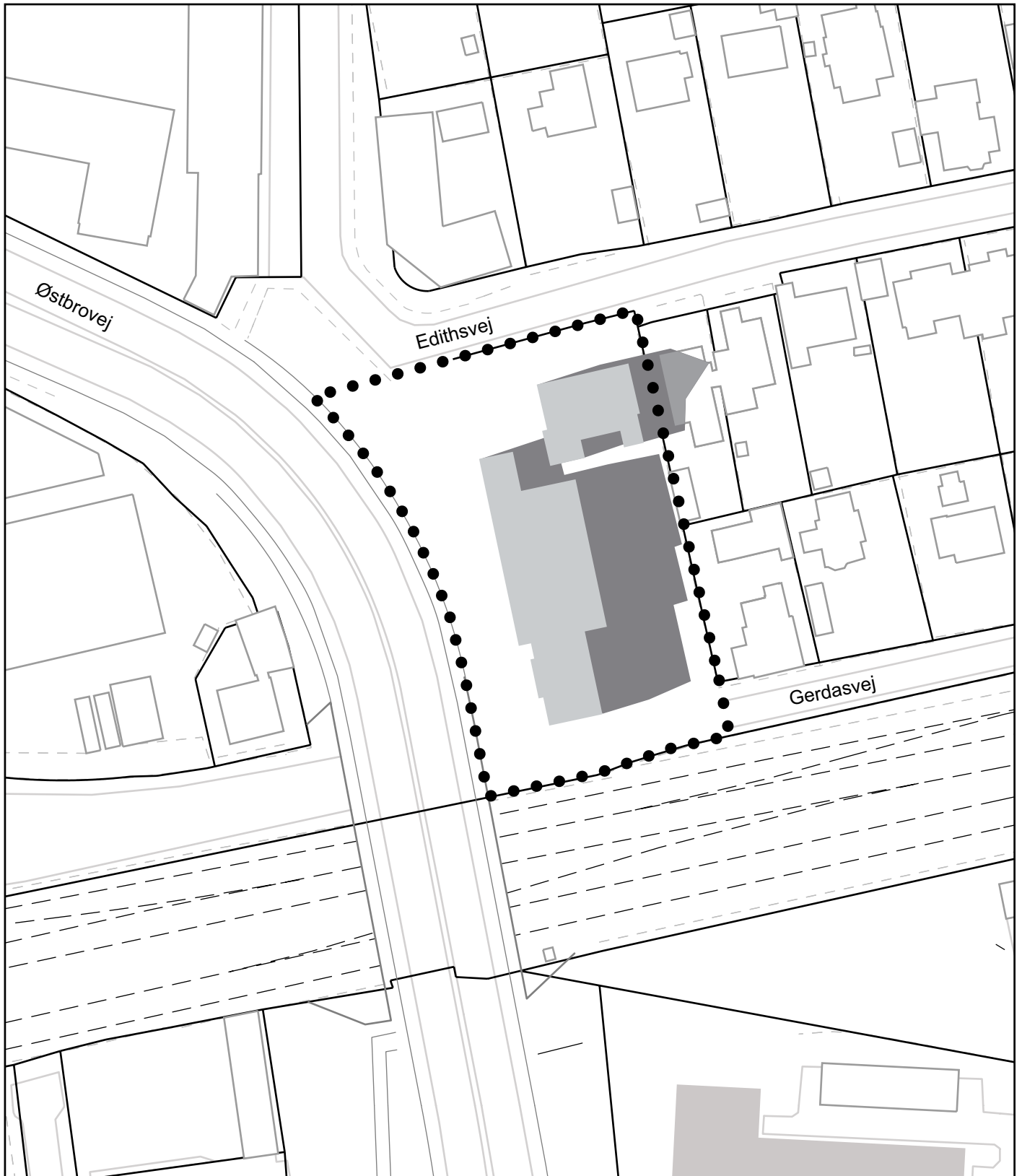
LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Lokalplanens område samt eksisterende beplantning		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000



© Kort- og Matrikelstyrelsen

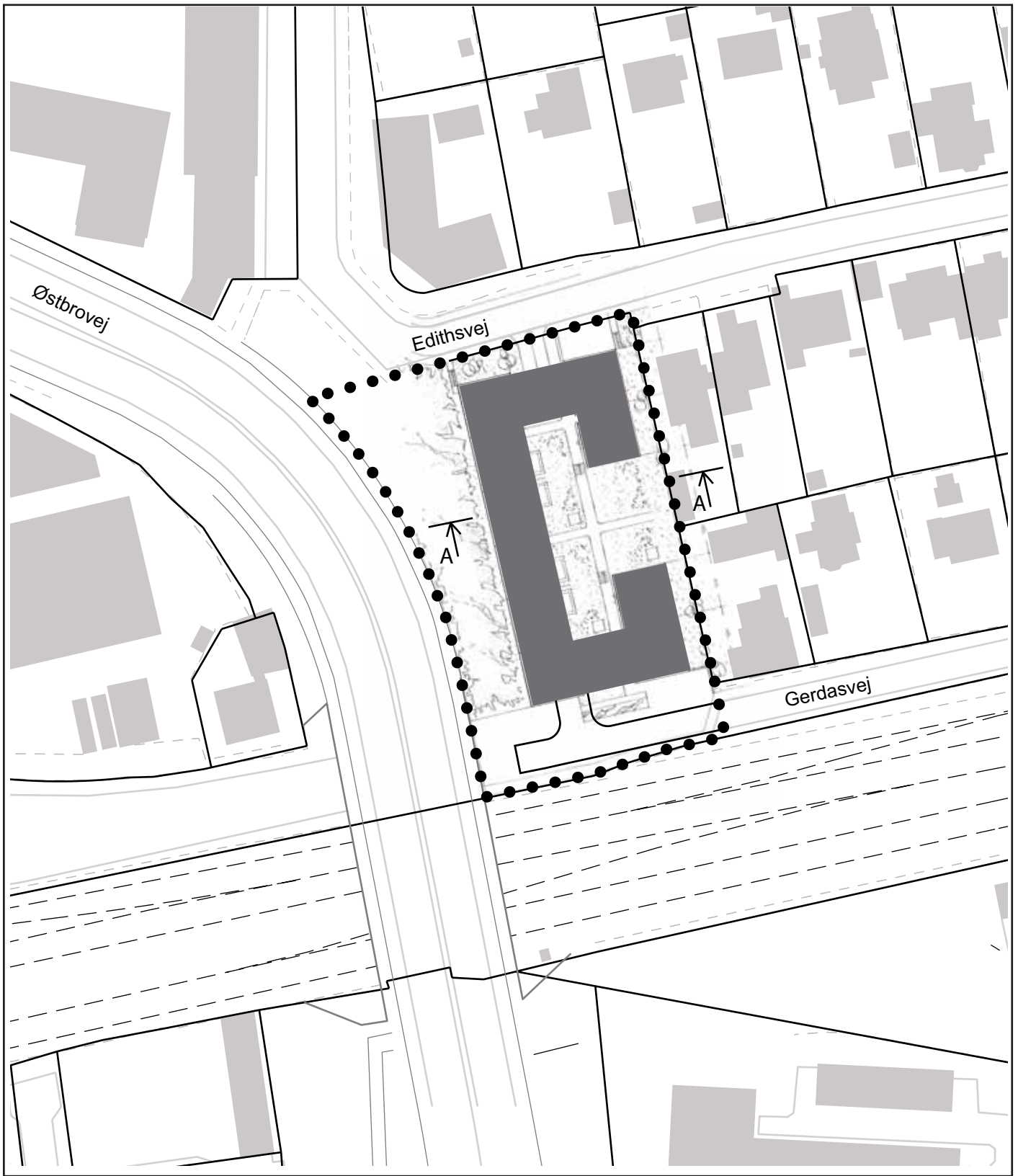
- ● ● ● ● Lokalplanens område
- Byggefelt maksimalt 3 etager
- Byggefelt maksimalt 2 etager
- Byggefelt ved bro
- ▲ Vejadgang
- · - · - · Sti, principiel beliggenhed
- Beplantningbælte

LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Lokalplanens anvendelse		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000



© Kort- og Matrikelstyrelsen

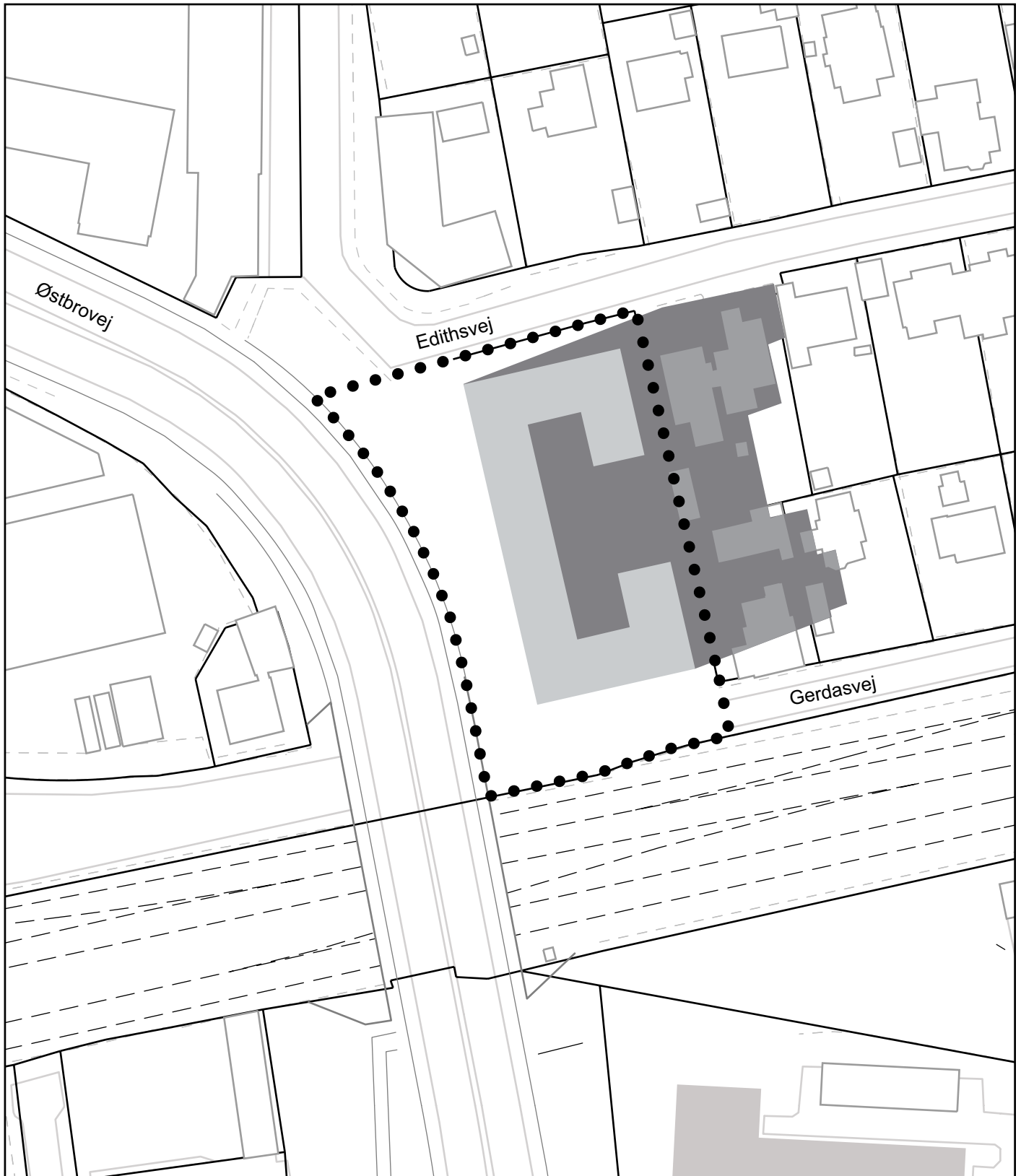
LOKALPLAN GL 25.2	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15	
Skygger af eksist. forhold (skygge - 22. august 16:43)	
Dato: 14. februar 2006	Mål 1:1000



© Kort- og Matrikelstyrelsen

Snit A-A: Se principtegning side 5

LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Illustrationsplan		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000

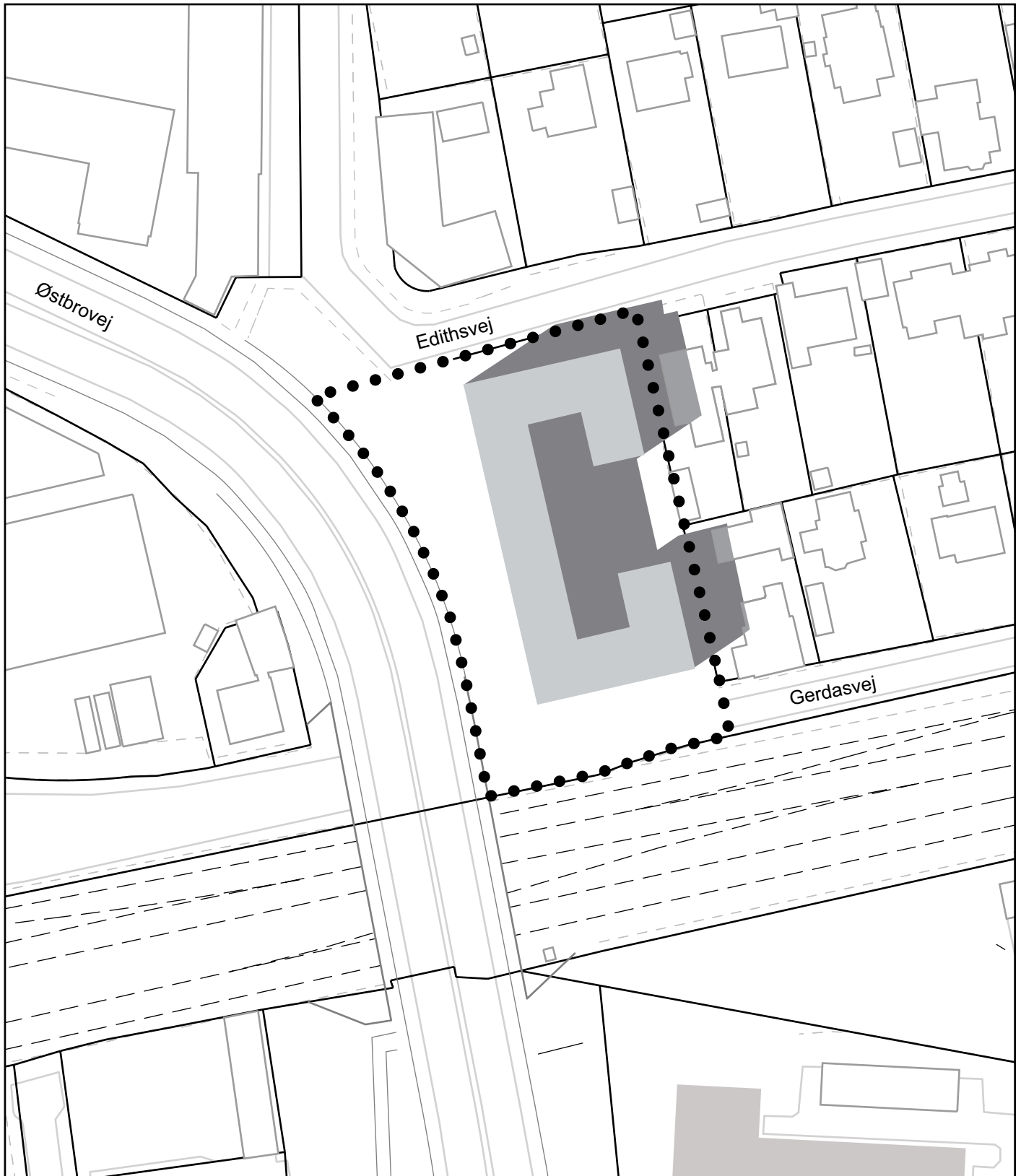


© Kort- og Matrikelstyrelsen

Skyggerne er beregnet ud fra det størst mulige byggeri på grunden. Facadehøjden mod øst er fastsat til 8,6 m, dette er den størst mulige bygningshøjde inklusive brystningsmur.

Bebyggelsen er som vist på illustrationsplanen.

LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 5
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Skygge af nyt byggeri (skygge - 22. august 16:43)		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000

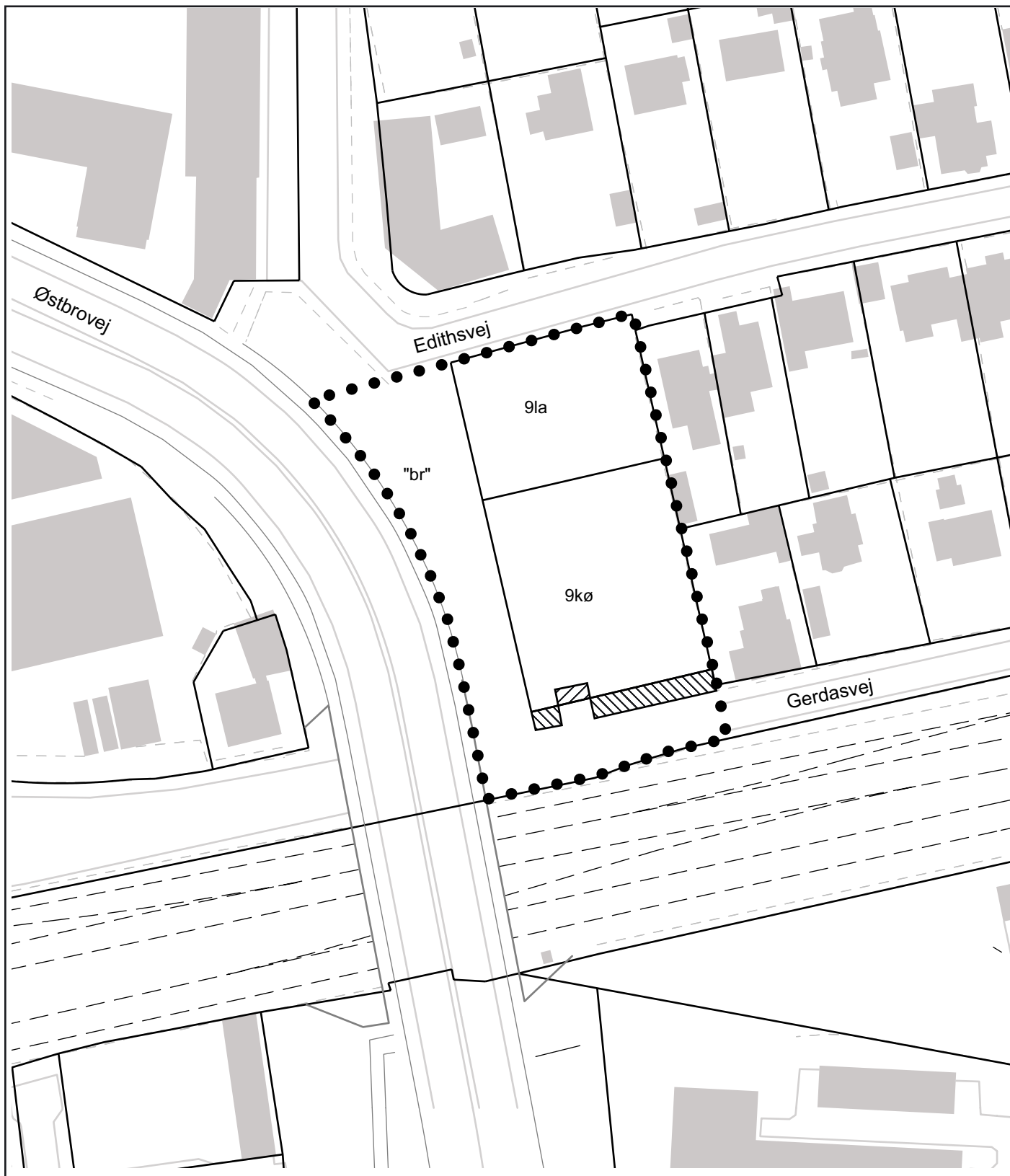


© Kort- og Matrikelstyrelsen

Skyggerne er beregnet ud fra det størst mulige byggeri på grunden. Facadehøjden mod øst er fastsat til 8,6 m, dette er den størst mulige bygningshøjde inklusive brystningsmur.

Bebyggelsen er som vist på illustrationsplanen.

LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 6
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Skygge af nyt byggeri (skygge - 22. august 14:45)		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000



© Kort- og Matrikelstyrelsen

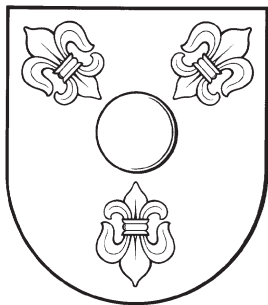


Areal til evt. køb af Glostrup Kommune

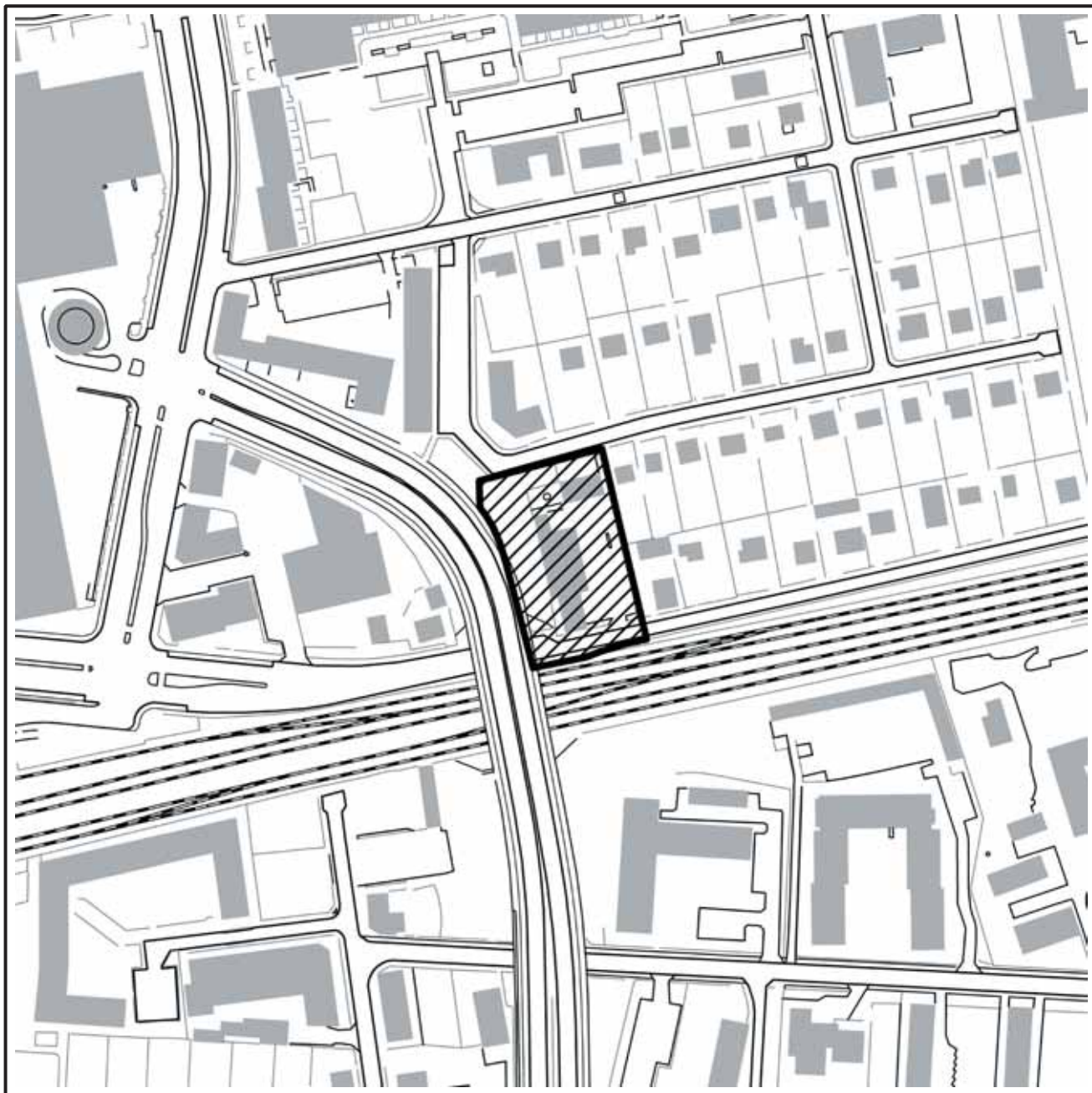


Areal til evt. salg af Glostrup Kommune

LOKALPLAN GL 25.2		KORTBILAG 7
Glostrup Kommune Gerdasvej 13-15		
Princip for arealoverførsel		
Dato: 14. februar 2006		Mål 1:1000



GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 6

TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

MARTS 2006

Hvad er en rammeændring?

Glostrup Kommuneplan 2003-2015 blev vedtaget den 14. april 2004. Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen og dels rammebestemmelser for de enkelte områder i kommunen.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger retningslinier for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammebestemmelser ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

TILLÆG NR. 6
TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015
FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 6 ændrer kommuneplanens bestemmelser om etageantal og fastlægger en bygningshøjde for rammeområde GB 35.

Tillæg nr. 6 er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2003-2015.

For tillægget gælder endvidere de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen i Kommuneplan 2003-2015.

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2003-2015 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 15. marts 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. april 2006.

Søren Enemark
Borgmester

/

J. F. Hovmand
Stadsingeniør

Rammer for Lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes som tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2003-2015 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

Område GB 35

Boligområde ved Gerdasvej, Edithsvej og Østbrovej

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål,
- b. at området bebygges efter en samlet plan,
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 70. Bebyggelsesprocenten kan hæves til 115, hvis der etableres parkering i kælder,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere en 3 etager og bygningshøjden ikke må overstige 13,0 m.

