

LOKALPLAN GL 42

GLOSTRUP KOMMUNE.

ET OMRÅDE NORD FOR HOVEDVEJEN MELLEM  
NØRRE ALLE OG ERDALSVEJ.

LOKALPLAN GL 42 FOR ET OMRÅDE NORD FOR HOVEDVEJEN MELLEM NØRRE ALLE  
OG ERDALSVEJ.

---

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indledning	1
Lokalplanens retsvirkninger	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplan GL 42	5
Kortbilag	

## INDLEDNING.

Kommunalbestyrelsen har den 10. maj 1983 vedtaget lokalplan GL 42 for at muliggøre en etapevis byfornyelse af området og herunder at sikre bl.a., at det ved ny bebyggelse bliver et boligområde, at støjgenerne fra Hovedvejen bliver de mindst mulige, og at vejadgangen fra Hovedvejen og Nørre Alle begrænses.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet vil etapevis ændre karakter, idet der er fastlagt en sammenhængende facadebebyggelse mod Hovedvejen og Nørre Alle. Denne bebyggelse bestående af boliger og langs Nørre Alle enkelte kontorer med liberale erhverv vil på samme tid virke støjafskærmende for de bagvedliggende opholdsarealer og villaområder og vil skabe et mere roligt vejbillede langs Hovedvejen til gavn for miljøet og trafiksikkerheden.

Indenfor lokalplanområdet vil der ialt kunne opføres ca. 5000 m<sup>2</sup> til boligformål i 2-3 etager. Dette svarer til ca. 50-70 nye lejligheder og modsvares af nedlæggelse af ca. 10 nuværende villabeboelser. Adgange til den nye bebyggelse skal vende bort fra Hovedvejen og Nørre Alle og der skal ifølge lokalplanen tages fornødent hensyn til støjisoleringen ved opførelsen. Både af hensyn til støjisolering og forbedring af trafiksikkerheden må den fremtidige bebyggelse ikke have gennembrydninger og overkørsler til Hovedvejen. Vejadgangen til bebyggelserne ligger derfor fra Højvangsvej, Sofielundsvej, Lunddalsvej og Erdalsvej - dog placeret således, at der opstår mindst mulige gener for de nuværende beboere i villaområdet. For at reducere trafikbelastningen af Højvangsvej og omliggende mindre veje er kommunalbestyrelsen positivt indstillet over for etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger m.v. efter færdselslovens § 40, når det blot kan ske efter gældende retningslinier om den økonomiske byrdefordeling mellem parterne.

Udbygningen af området er helt i tråd med den af kommunalbestyrelsen i 1981 vedtagne kommuneplan. Det gælder både miljømæssigt, trafikalt og med hensyn til fordelingen af butikker, erhverv og boliger i det centrale Glostrup, og den er på tilsvarende måde indarbejdet i den nye bebyggelse langs Hovedvejens sydside (Siestagrunden).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter den 18. maj 1983, hvor kommunalbestyrelsen offentligt har bekendtgjort, at lokalplan GL 42 er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jfr. kommuneplanlovens § 31.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanområdet var ved fremsættelsen af lokalplanforslaget ikke omfattet af den overordnede kommuneplanlægning. Området var holdt udenfor de såkaldte § 15-rammer, som var det midlertidige plangrundlag, der gjaldt i perioden 1. februar 1977 (hvor kommuneplanloven trådte i kraft) og indtil der forelå en kommuneplan for Glostrup (november 1981).

Da området var holdt udenfor § 15-rammerne betød det, at anvendelsen fulgte den "gamle bygningsvedtægt" fra før 1. februar 1977. Ifølge bygningsvedtægten var området udlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

### KOMMUNEPLANEN.

Med kommuneplanens vedtagelse er lokalplanrådets anvendelse i rammebestemmelserne ændret til boligformål. Der vil dog stadig kunne indpasses erhvervstyper, der kan integreres i boligområder uden gevirkninger - d.v.s. hovedsagelig mindre liberale erhverv samt lokale butikker. Baggrunden for denne ændring er ønskerne om at styrke centerområderne i Glostrup bymidte mest muligt og at forbedre trafikikkerheden på strækninger af Hovedvejen ved at undgå for stor spredning af butikker og erhverv. I rammebestemmelserne står der samtidig, at området skal udbygges efter en samlet plan, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 70, og at bebyggelsen ikke må være højere end 3 etager.

Lokalplanen er helt i overensstemmelse med disse rammer. Der er især lagt vægt på, at området efter lokalplanens bestemmelser bebygges efter en samlet plan med en bestemt helhedsvirkning for øje. Der skal således med tiden skabes en sammenhængende bebyggelse i 2-3 etagers højde langs Hovedvejen. Bebyggelsesprocenten bliver ikke højere end ca. 50 for at kunne tilgodese parkerings- og opholdsarealbehov på grundene. Bag den sammenhængende etagebebyggelse udlægges området til parcelhusbebyggelse.

### AMTETS VEJPLANLÆGNING.

Forud for lokalplanlægningen er der ført forhandlinger med amtet om byggelinien langs Hovedvejen. Amtet har godkendt en nedsættelse af den oprindelige byggelinie 25 m fra vejmidten til en generel byggelinie 19 m fra vejmidten. Byggelinien i lokalplanen er anført som en varierende byggelinie 19-24 m fra vejmidten. Amtet har samtidig tilkendegivet, at der ikke er tale om en vejudvidelseslinie, hvilket har betydet, at grundene langs Hovedvejen kan udnyttes fuldt ud.

### MILJØSTYRELSEN, STØJPLANLÆGNING.

Miljøstyrelsen har anmodet kommunalbestyrelsen om at anvende nogle

bestemte normer for støjbegrænsningen langs Hovedvejen. Disse normer er samtidig gældende for Københavns kommune. Dette har kommunalbestyrelsen taget til efterretning og bestemmelserne er indbygget i lokalplanen.

LOKALPLAN GL 42 FOR ET OMRÅDE NORD FOR HOVEDVEJEN MELLEM NØRRE ALLE  
OG ERDALSVEJ.

---

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1. Lokalplanens formål.
- 1.1. Det er lokalplanens formål at muliggøre en etapevis byfornyelse af området; og herunder at sikre at det ved ny bebyggelse bliver et boligområde; at støjgenerne fra Hovedvejen bliver de mindst mulige; at vejadgang fra Hovedvejen og Nørre Alle begrænses og at Hovedvejens vejbillerede bliver roligere.
- § 2. Lokalplanens område.
- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 1 m, o, ec, ed, ef, eg, eh, ei, ft, fu, hb, kf, kg, nr, oa, pe, qo, qp, qq, qv, ra, rb, rp, rt, sd, si, sk og tn samt del af offentlige vejarealer, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 og A9 som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- § 3. Områdets anvendelse.
- 3.1. De på kortbilag nr. 1 med brunt viste delområder (A1, A2, A3, A4, A5 og A6) må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres rækkehus- eller etageboligbebyggelse. Uanset foranstående kan der i delområde A1 langs Nørre Alle og i A6 i den eksisterende bebyggelse, efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse indrettes erhvervsvirksomhed i stueetagen.

I delområde A1 kan bebyggelsens stueetage tillades indrettet til følgende erhverv: arkitekt-, advokat-, ingeniør-, revisions- og bogføringsvirksomheder, reklamebureauer, læger, tandlæger og lignende, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området. I bebyggelsen må der ikke indrettes følgende erhverv: butikker, hoteller og restauranter samt værksteds-, fabrikations- og vognmands-

virksomheder. Bebyggelsens øvrige etager (fra 1. sal og opefter) må kun anvendes til beboelse.

I delområde A6 kan der i hvert enkelt tilfælde tillades indrettet mindre dagligvarebutikker i stueetagen.

3.2. De på kortbilag nr. 1 med orange viste delområder (A7, A8 og A9) må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres fritliggende, lav boligbebyggelse.

3.3. I boligområderne kan kommunalbestyrelsen 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 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.4. Inden for det af lokalplanen omfattede område kan der tillades opført transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m og det bebyggede areal ikke er større end 9 m<sup>2</sup>.

#### § 4. Udstykninger.

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 1 og 2 angivne.

4.2. I delområderne A7, A8 og A9 må ingen grund udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### § 5. Vej-, sti- og adgangsforhold.

5.1. Der udlægges areal til de på kortbilag nr. 1 viste veje og stier, herunder til stikvejene a-b og c-d i en bredde af mindst 6 m. Højvangstien i en bredde af 3,5 m. Udvidelse af Nørre Alle mod øst med 3,25 m for etablering af cykelsti.



- 5.2. Sofielundsvej kan nedlægges som offentlig vej på strækningen ud for matr.nr. 1 kf og 1 ei. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.3. Der må ikke ved ny bebyggelse etableres direkte adgang for kørende og gående trafik fra Hovedvejen/Nørre Alle til delområderne A1, A2, A3, A4, A5 og A6, dette gælder dog ikke for gående adgang til butikker i område A6, jfr. § 3.1.

Der kan dog efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres adgange (porte o.lign.) for gående fra Hovedvejens fortov og til stien langs bebyggelsens nordside i delområde A1, A2, A3 og A4.

- 5.4. Stianlæg inden for delområderne A1, A2, A3 og A4 skal ved ny bebyggelse samordnes på en sådan måde, at der opstår et sammenhængende stisystem, jfr. den retningsgivende bebyggelsesplan på kortbilag nr. 3.

## § 6. Parkeringsforhold.

- 6.1. For hvert af delområderne A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal der ved opførelse af ny bebyggelse sikres mulighed for, at der kan etableres parkeringsarealer svarende til mindst 25% af boligetagearealet (dog mindst 1 P-plads pr. bolig) evt. ved deklARATION\*. For delområde A1 og A6 gælder desuden, at der skal sikres mulighed for, at der kan etableres parkeringsarealer svarende til mindst 100% af etagearealet til erhvervsformål.

Parkeringspladserne skal anlægges på de på kortbilag nr. 2 angivne arealer på terræn, og de skal udformes i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 3 viste.

Ved ny bebyggelse fastlægger kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, i hvilket omfang og på hvilket tidspunkt parkeringsarealerne skal anlægges.

De enkelte parkeringspladser kan ikke reserveres til bestemte brugere. Denne bestemmelse gælder dog ikke for brugere af invalidekøretøjer.

\* En del af parkeringsarealerne til delområde A4 og A5 kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse udlægges på vejarealer, såfremt dele af Sofielundsvej og Lunddalsvej nedlægges eller omdannes som skitseret på kortbilag 2 og 3.

6.2. For delområderne A7, A8 og A9 skal der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1. I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse med facade i byggelinien som er angivet på kortbilag nr. 1.

I delområde A1, A2, A3 og A5 skal ny bebyggelse iøvrigt opføres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan og med de på bilag nr. 4 viste principsnit af bebyggelsen.

I delområde A4 og A6 må ny bebyggelse ikke opføres, før der er fastsat nærmere regler herom i et tillæg til nærværende lokalplan (bl.a. i form af en retningsgivende bebyggelsesplan).

I delområde A7, A8 og A9 samt i dele af A1 og A4 må bebyggelse ikke opføres nærmere end 5 m fra Højvangsvej.

7.2. I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

For delområde A4 gælder dog, at der i forbindelse med den eksisterende etagehusbebyggelse kan opføres yderligere 360 m<sup>2</sup> nyt etageareal (360 m<sup>2</sup> = 2 etager x (20 x 9) m) i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan, under forudsætning af dels at de to villaer på matr.nr. 1 kg og 1 kf nedrives og dels at Sofielundsvej nedlægges som vej i henhold til § 5.2.

I delområde A7, A8 og A9 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

7.3. I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal ny bebyggelse opføres med 2 eller 3 fulde etager uden udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 12 m over terræn.

I delområde A7, A8 og A9 må ny bebyggelse maks. opføres i en etage med udnyttet tagetage og med en højde på maks. 8,5 m.

- § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.
- 8.1. Ved opførelse af ny bebyggelse i delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal materialet til udvendige facader og tage være tegl.
- I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal taghældningen på ny bebyggelse være 30°.
- 8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- § 9. Særlige bygningsmæssige bestemmelser.
- 9.1. I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal ny bebyggelse efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen udformes og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj fra Hovedvejen. \*
- § 10. Ubebyggede arealer.
- 10.1. I delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 må beplantning af de fælles friarealer, herunder af opholdsarealer, kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- Udlagte, men ikke anlagte parkeringsarealer skal ved beplantning gives samme grønne udseende og karakter som de øvrige friarealer.
- 10.2. Der må ikke ved ny bebyggelse uden kommunalbestyrelsens godkendelse etableres hegn inden for delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 og mellem delområde A1, A2, A3 og A4. Eventuel hegning mod Hovedvejen skal placeres i skel mellem fortov og grund og skal gives en bymæssig karakter udført i samme materialer og farver som bebyggelsens facader (mur i teglsten).
- § 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 11.1. Før ny bebyggelse i delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 tages i brug skal dels de fornødne parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med § 6.1. og dels skal de i § 10.1. nævnte fælles friarealer være etableret.
- Bebygges enkelte grunde af et delområde skal parkerings- og friarealers størrelse beregnes forholdsmæssigt.

\* Se særligt bilag.

Til delområde A3 skal der desuden være sikret vejadgangen c-d.

11.2. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 12. Ophævelse af ældre byplanvedtægt.

12.1. Den under 15. oktober 1943 af indenrigsministeriet godkendte byplanvedtægt for Glostrup ejerlaug ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Glostrup kommunalbestyrelse har i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) i mødet den 10. maj 1983 endeligt vedtaget foranstående lokalplan.

Lokalplanen er ændret i forhold til det forslag kommunalbestyrelsen vedtog i mødet den 12. august 1980 på grundlag af de indkomne indsigelser og ændringsforslag.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE

P. k. v.

Gunner Larsen  
sign.

/  
Poul Jørgensen  
sign.

Tinglyst den 17. juni 1983.

## B I L A G til § 9.1. til lokalplan GL 42.

=====

Denne bestemmelse, pkt. 9.1., har henseende til, at lokalplanområdet er stærkt støjbelastet (støjniveauet i facadelinien er ca. 75 dBA). Miljøstyrelsen har meddelt kommunen, at man anser, at bebyggelse af lokalplanområdet GL 42 indebærer støjmæssige problemer af et omfang, der er på linie med problemerne i Københavns kommune, hvorfor styrelsen anmoder kommunalbestyrelsen om ved detailplanlægning af boligbyggeriet, at overholde de retningslinier, der er beskrevet i aftale mellem Københavns kommune og miljøstyrelsen.

Denne aftale indeholder en vejledende overholdelse af et støjniveau på 55 dBA som fritfeltværdi ud for bygningsfacaderne, svarende til et indendørs støjniveau på 30 dBA med lukkede vinduer af normal konstruktion.

I de særlige tilfælde, hvor forskellige virkemidler (bl.a. tilbage-rykning af bebyggelsen) på grund af forholdene eller ud fra en samlet vurdering ikke vil kunne bringes i anvendelse i tilstrækkeligt omfang, vil højere facadestøjbelastninger være acceptable på følgende vilkår:

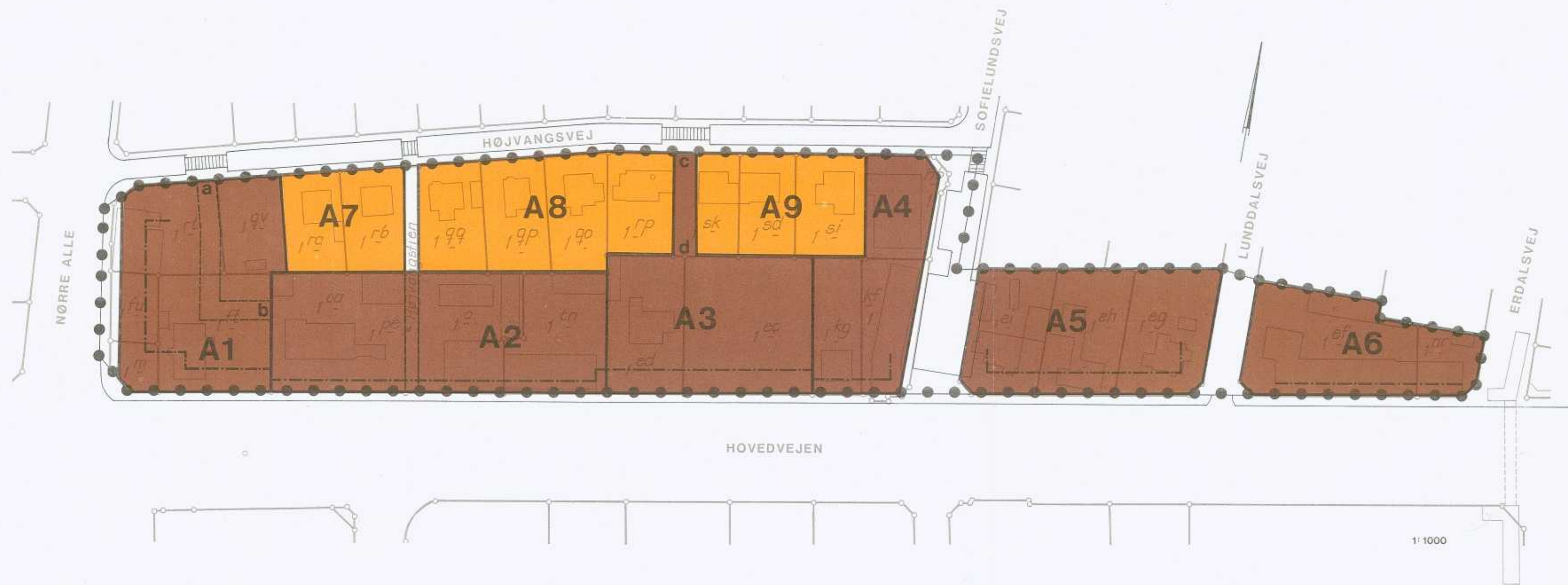
- at bebyggelsen har mindst een facade, hvor støjniveauet ikke overstiger 55 dBA (forudsætter i vidt omfang sluttet randbebyggelse),
- at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dBA (ved primære udendørs opholdsarealer forstås de mest benyttede delarealer, udlagt til siddepladser, nærlegeområder m.v.),
- at støjniveauet i opholds- og soverum ikke overstiger 30 dBA med lukkede vinduer (forudsætter krav til facadens lydisolering, for vinduer bør refereres til klassifikation i henhold til DS 1084),
- at der i bebyggelses- og lejlighedsplanerne i videst muligt omfang tages hensyn til, at opholds- og soverum orienteres mod den mindst støjbelastede facade,
- at ingen opholdsrum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet overstiger 65 dBA (ved opholdsrum forstås lejlighedens største beboelsesrum),
- at mindst eet soverum har vinduer i facader, hvor støjniveauet ikke overstiger 65 dBA (ved soverum forstås lejlighedens øvrige beboelsesrum),
- at højst eet soverum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet er 65 dBA,
- at ingen soverum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet overstiger 70 dBA, og
- at friskluftindtag ikke indbygges i facader mod gaderum, hvor der er stærk luftforurening.

Som det fremgår af disse minimumskrav betragter miljøstyrelsen principielt et udendørs støjniveau på 65 dBA som grænse for den acceptable støjbelastning på facader med vinduer til ensidigt orienterede beboelsesrum.

Højere støjbelastninger vil derfor nødvendiggøre særlige udformninger af bebyggelsen, f.eks. smallere blokke eller mindre lejligheder med birum mod den støjbelastede facade.

For at sikre en acceptabel indendørs luftkvalitet, bør der ikke indtages frisk luft fra gaderum, hvor WHO's grænseværdier for CO og NO<sub>x</sub> er overskredet. Miljøstyrelsen forventer ved revisionen af disse retningslinier i 1983 at kunne angive nærmere retningslinier for luftkvalitet ved nybyggeri langs stærkt trafikerede gader.

**KORTBILAG TIL LOKALPLAN GL 42 FOR ET OMRÅDE NORD  
FOR HOVEDVEJEN MELLEM NØRRE ALLE OG ERDALSVEJ  
GLOSTRUP KOMMUNE.**

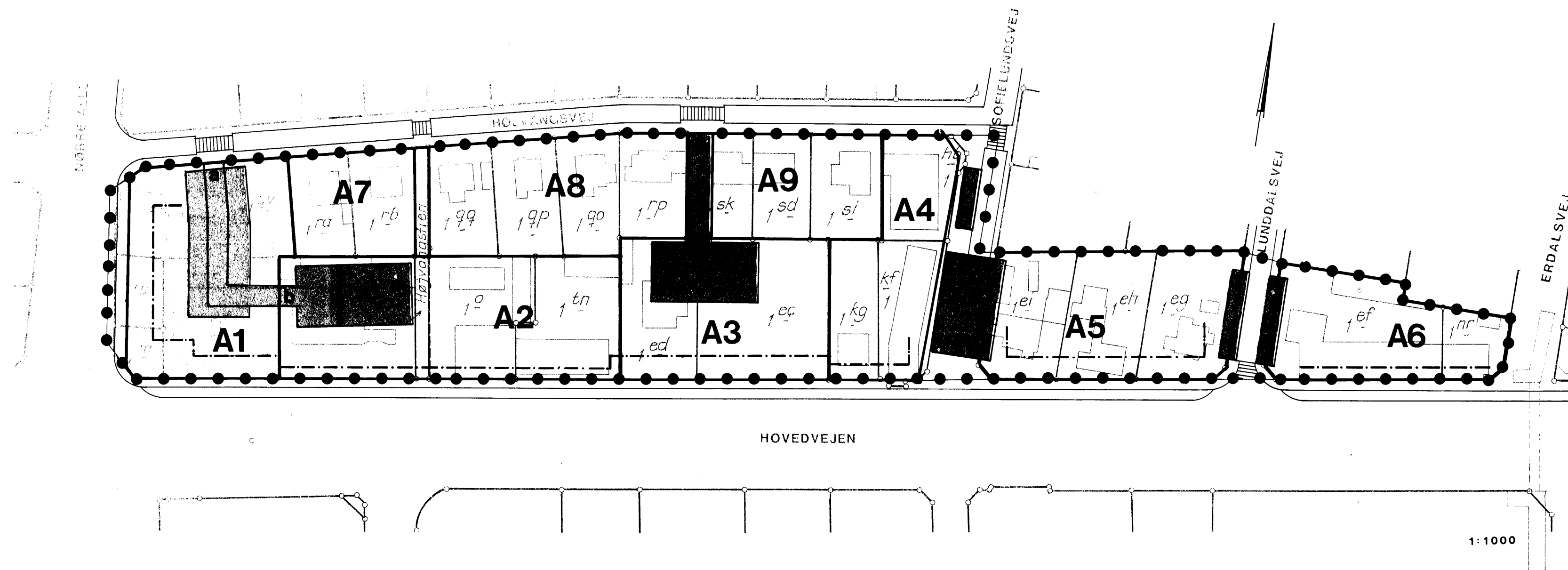


**AREALANVENDELSESPLAN**

- ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
- - - BYGGELINIE
- BOLIGFORMÅL - ÅBEN/LAV
- BOLIGFORMÅL - ETAGEBOLIGER

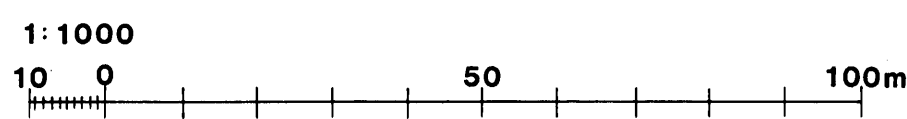






**TILKØRSELS- OG PARKERINGSFORHOLD**

- ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- GRÆNSE FOR DELOMRÅDER
- - - - BYGGELINIE
- TILKØRSEL OG PARKERING



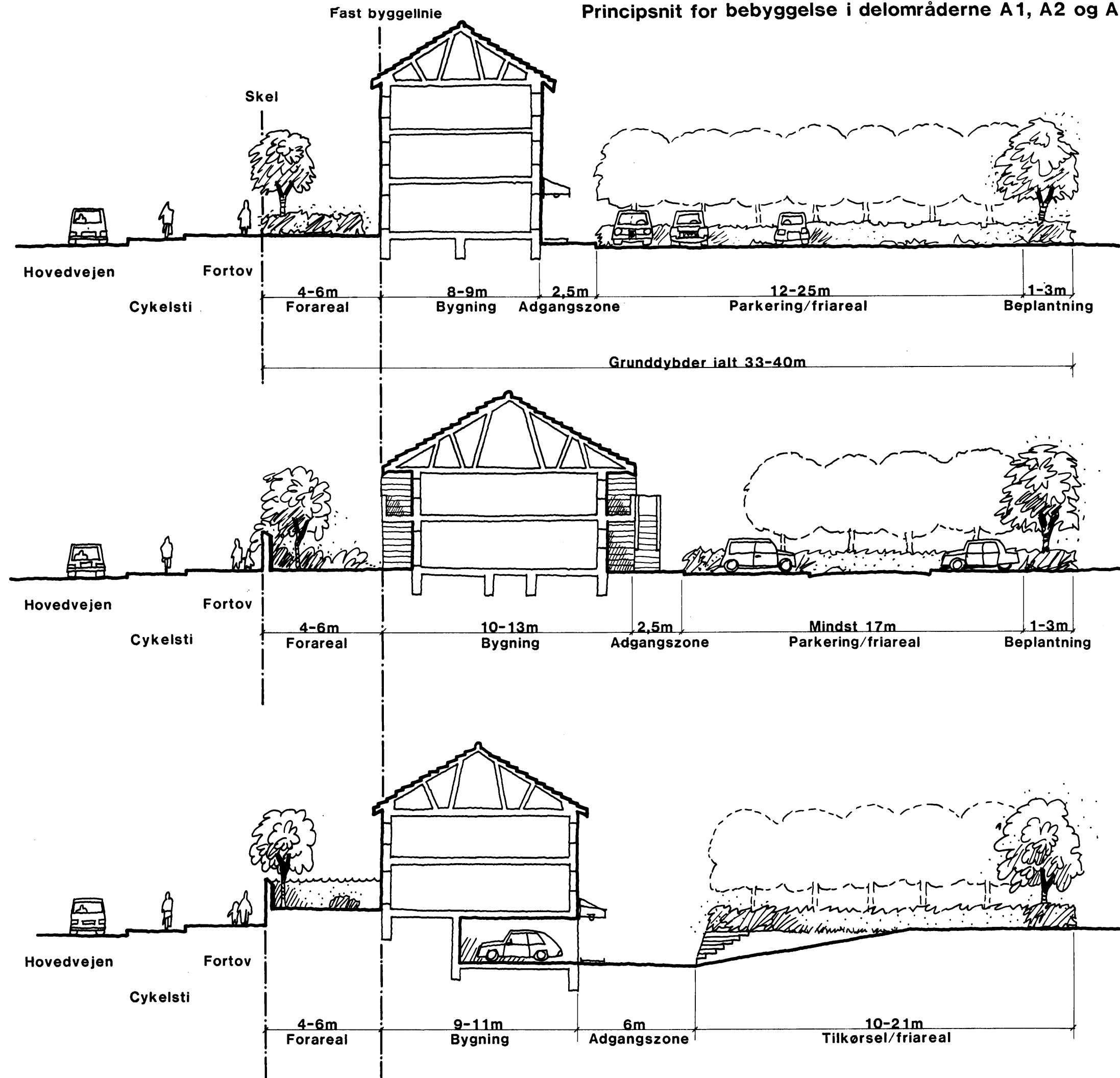


**RETNINGSGIVENDE BEBYGGELSESPÅN**

-  BYGNINGER
-  TRÆER OG BUSKE
-  HAVER, FRIAREALER M.V.
-  PARKERING



Principsnit for bebyggelse i delområderne A1, A2 og A3



**Eksempel 1**

- bebyggelse i 3 etager (dog kun muligt på dele af strækningen)
- parkering på terræn
- buskbeplantning på forarealer langs Hovedvejen

**Eksempel 2**

- bebyggelse med altangangshus i 2 etager
- parkering på terræn
- forarealer langs Hovedvejen afskærmet med mur

**Eksempel 3**

- bebyggelse i 2 etager
- parkering under huset
- forarealer og stueetage hævet over terræn og afskærmet med mur langs Hovedvejen

