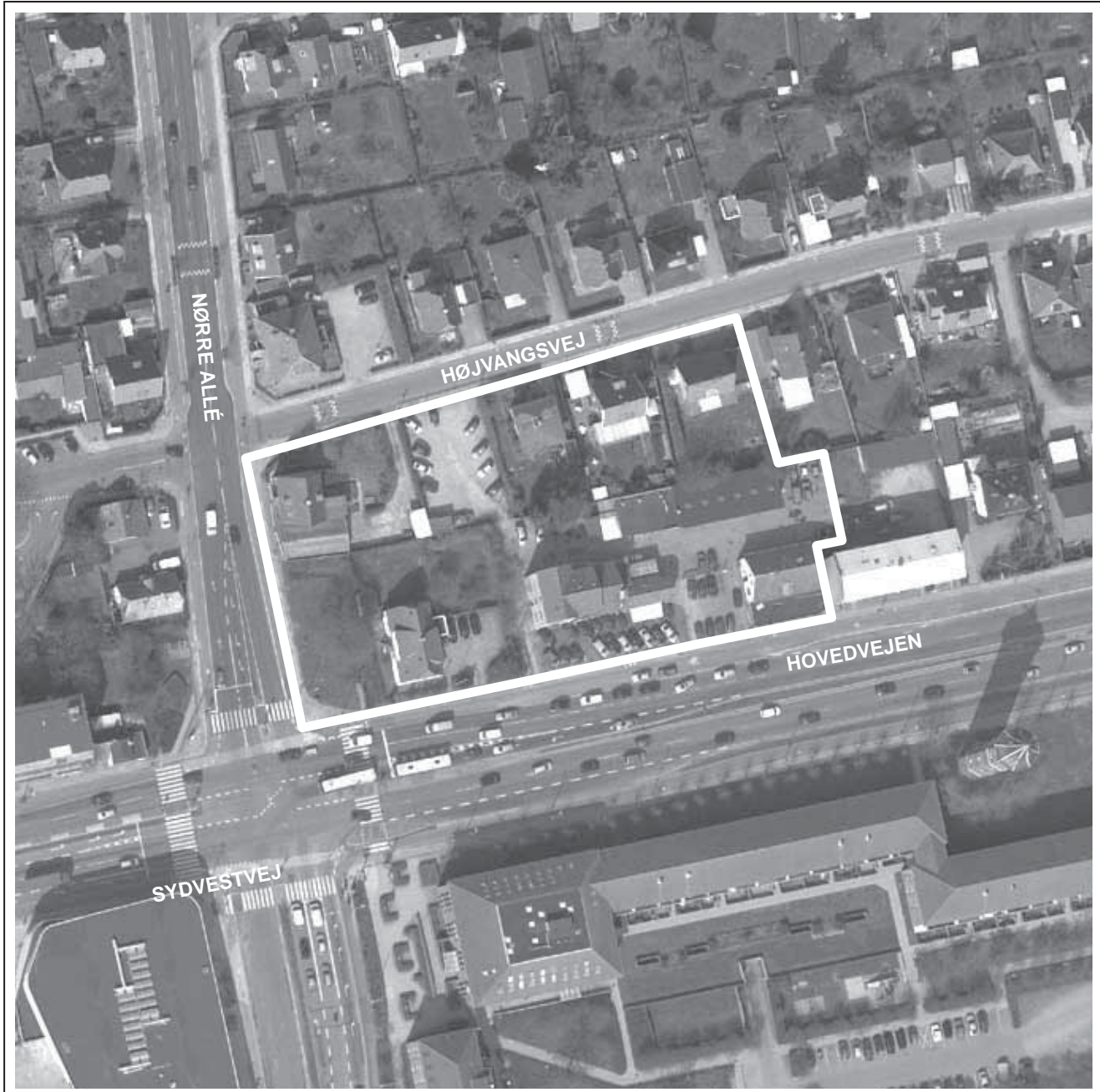


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL42.4

OMRÅDE MELLEM HOVEDVEJEN, NØRRE ALLÉ
OG HØJVANGSVEJ

MARTS 2015

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 GL42.4

for et område ved Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	10
Miljøscreening	side	13
Byøkologi og ressourcer	side	13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	14
2. Lokalplanens område	side	14
3. Områdets anvendelse	side	14
4. Udstykninger	side	15
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	15
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	16
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	17
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	18
9. Klimasikring	side	19
10. Forudsætninger for ibrugtagning	side	19
11. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	20
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	20
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	20
Vedtagelsespåtegning	side	21

Kortbilag 1: Lokalplanens område og delområder

Kortbilag 2: Byggefelter

Kortbilag 3: Vej- sti og beplantning

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

Glostrup Kommunalbestyrelse vedtog i juni 2012 lokalplan GL42.3 for et område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej. Lokalplanen åbner mulighed for at området kan anvendes til kontor, liberalt erhverv, service- og værkstedsvirksomhed samt bilsalg og boliger. Lokalplanen fastholder en tidligere lokalplanlagt mulighed for at etablere 1.400 m² detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper – bilforhandler i området. Ejendommen på matr. nr. 1 qv Glostrup By, Glostrup, Højvangsvej 53 kan anvendes til bilmotparkering eller et parcelhus.



Lokalplanens område afgrænset af Højvangsvej, Nørre Allé og Hovedvejen

Ejerne af matrikel nr. 10a, 10 og 10v, Glostrup By, Glostrup har efterfølgende ændret planer og ønsker i stedet for muligheden for at opføre service- og værkstedsvirksomheder at opføre en boligbebyggelse i 3 etager med mulighed for liberale erhverv og kontorer i stueetagen. Ejendommen på Højvangsvej 53 vil som følge heraf kun benyttes til parcelhusbyggeri.

Den eksisterende lokalplan GL42.3 giver ikke mulighed for boliger i stueetagen og på 1. sal i bygningerne langs Hovedvejen. Det ønskede projektet kræver derfor udarbejdes af en ny lokalplan.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter 10 ejendomme på hjørnet af Hovedvejen, Nørre Alle og Højvangsvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Hovedvejen, mod vest af Nørre Allé og mod nord af Højvangsvej, og mod øst af en etageejendom og et parcelhusområde.



Området set fra Hovedvejen

Langs Hovedvejens nordside omfatter lokalplanen 4 ejendomme med forskellige anvendelse, både bolig og erhverv, i varierende højde fra 1 til 3 etager. Bebyggelserne indeholder bilforhandlere, udstillingslokaler og værksteder samt beboelse, klinikker og kontorer.

På hjørnet af Hovedvejen og Nørre Alle er der et mindre grønt område med et stort markant træ og en stensulptur. Langs Højvangsvej omfatter lokalplanen 5 ejendomme, hvoraf de 4 er parcelhuse i en etage med udnyttet tagetage og en ubebygget grund.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at omdanne ejendommene på Hovedvejen fra biludstilling og -værksted til et område med boliger med mulighed for liberalt erhverv, privat service og kontorer i stueetagen.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres byggeri i 3 etager langs Hovedvejen, 2 etager langs Nørre Alle og 1 etage med udnyttet tageetage langs Højvangsvej.

Lokalplanen sikre at det grønne område på hjørnet af Hovedvejen og Nørre Allé bevares, og at det nye byggeri er til mindst mulig gene for eksisterende naboer.

Det nye byggeri langs Hovedvejen skal være med til at styrke facadeprofilen mod Hovedvejen, skærme bagvedliggende villaområde mod støj og markere krydset Hovedvejen/ Nørre Alle.

Lokalplanen præciserer at den ubebyggede grund på Højvangsvej 53 udelukkende kan anvendes til boligformål.

Eksisterende lovlig anvendelse indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Såfremt nuværende lovlig anvendelse ønsker at ændre på de fysiske forhold skal lokalplanens byggefelter og retningslinjer overholdes.



De fremtidige forhold i område A. Ill. Prisme Arkitekter a/s.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i delområderne A, B og C, som vist på bilag 1.

Delområde A udlægges til boliger med mulighed for liberalt erhverv, privat service og kontorer i stueetagen, område B til fritliggende enfamiliehuse og område C til boliger, liberalt erhverv, privat service og kontorer.

Der kan opføres ny bebyggelse indenfor de i lokalplanen udlagte byggefeltter, se kortbilag 2.

Ny bebyggelse langs Hovedvejen kan opføres i 3 etager med en max højde på 12 m. Elevatorer og trapper skal indarbejdes som en integreret del af bygningernes arkitektur, og nye boliger skal have en mindste størrelse på 80 m². Bebyggelsen skal fremstå som en sammenhængende bebyggelse mod Hovedvejen. Der må indenfor delområde A opføres byggeri med en bebyggelsesprocent på max 90.



Forslag til ny bebyggelse i delområde A

Indenfor område B må der opføres enfamiliehuse i 1 etage med udnyttet tagetage i max. 8,5 meters højde.

Ny bebyggelse langs Nørre Allé kan opføres i 2 etager med en max. højde på 9 meter.

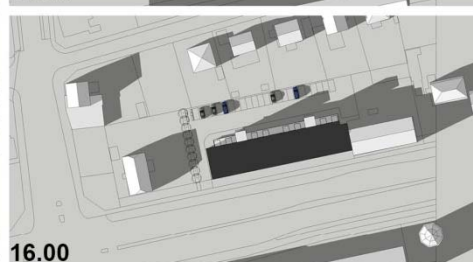
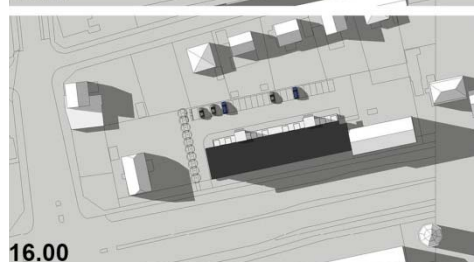
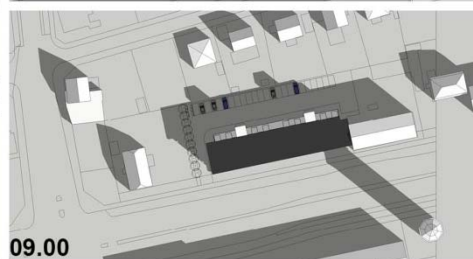
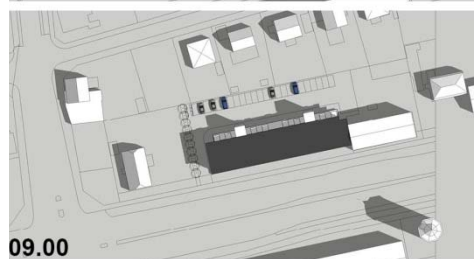
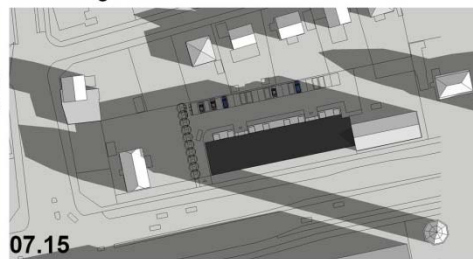
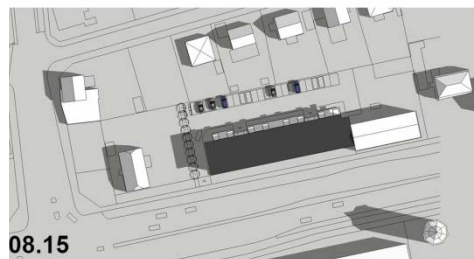
Det eksisterende grønne område og markante træ i krydset Nørre Alle/ Hovedvejen skal bevares eller evt. erstattes af et træ af samme beskaffenhed.

For områderne A og C gælder at gårdarealet skal udformes til parkering og rekreative formål og være beliggende op til område B.

Skyggerne fra det planlagte byggeri på Hovedvejen fremgår af skyggediagrammet på næste side.

Skt. Hans

Jævdøgn



Skyggediagrammer for forslåede nye volumen, ill. Prisme Arkitekter a/s

Forud for udarbejdelsen af lokalplan GL42.3 blev der afholdt en række møder med naboerne på Højvangsvej. De stillede en række krav til hegning og skiltning af den ubebyggede grund på Højvangsvej 53. Da lokalplan GL42.4 alene åbner mulighed for at Højvangsvej 53 kan anvendes til parcelhusbyggeri, fastholder denne lokalplan alene bestemmelserne omkring hegning.

Naboerne er i forbindelse med denne lokalplan ligeledes kommet med en række ønsker til byggeriet udformning. Det har ikke været muligt at indarbejde alle ønskerne, men ønsket om fast hegn mellem det nye boligprojekt på Hovedvejen og parcelhusbyggeriet på Højvangsvej er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafik og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes dels fra Hovedvejen og dels fra Højvangsvej. Parkering er udlagt midt i lokalplanområdet.

I delområde A og C skal der udlægges og anlægges:

- 1,5 parkeringsplads pr. bolig,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² til kontor eller andet erhverv
- 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig
- 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² til kontor eller andet erhverv

Der skal anlægges en handicapparkeringsplads pr. påbegyndt 25 parkeringsplads. Mindst 1 handicapparkeringsplads skal anlægges til kassebil.

I delområde B skal der anlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Området ligger stationsnært og antallet af parkeringspladser kan reduceres med 10 % for boliger og 25 % for erhverv.

I delområde A og C skal der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² til kontor eller andet erhverv. Minimum 40 % af cykelparkeringspladserne skal overdækkes.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet har hidtil været forsynet med naturgas, men fra 2014 skal nyt byggeri tilsluttes fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Afvandingsforhold

Området er fælles kloakeret med afløb til henholdsvis Hovedvejen og Højvangsvej. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet.

Klimasikring

Håndtering af regnvands skal primært ske lokalt. Overfladevand skal inden afledning til offentlig kloak forsinkes, svarende til nedenstående skema.

Specifik anvendelse	Afledningskoefficient	Maksimal afledning pr. ha. grundareal	
		Fælleskloakeret	Separatkloakeret
Blandet boligområde	0,42	59 l/s	46 l/s

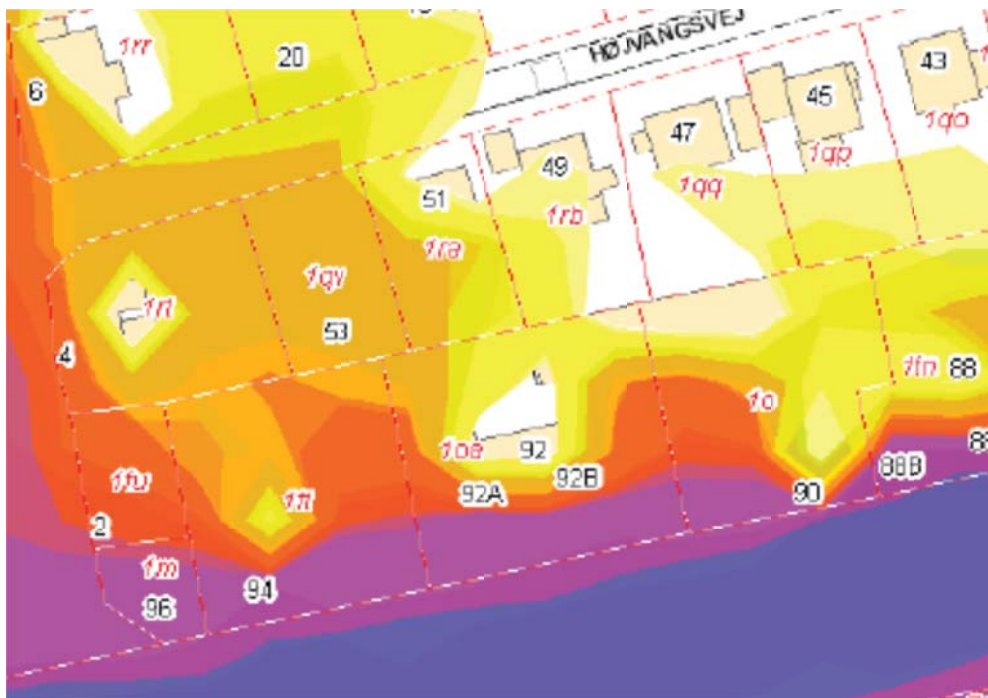
Størrelse af forsinkelsesforanstaltning ved forskellige befæstelsesgrader		
Befæstelsesgrad	Fælleskloakeret (m ³ /ha)	Separatkloakeret (m ³ /ha)
40 %	29	27
50 %	47	42
60 %	65	57
70 %	83	72
80 %	101	89

Ved forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Afledningssystemet skal forsynes med overløb så nedbørsmængder større end forsinkelseskapaciteten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapaciteten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapa-

citet i kloakken, det er derfor tilstrækkeligt, at der sikres overløb til terræn i offentligt vejareal.

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Hovedvejen, hvor der er store trafikmængder. Støjkortlægningen ses af nedenstående illustration.



Støj fra Hovedvejen med nuværende bebyggelse

Lokalplan stiller krav om at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes, således at de vejledende grænseværdier på 58 dB for udendørs opholdsarealer og 46 dB for indendørs opholdsarealer tilstræbes overholdt. De udendørs opholdsarealer skal udformes så de bliver mindst muligt belastet af støj fra Hovedvejen.

Jordforurening

Matr. nr. 1 o, Glostrup By, Glostrup, Hovedvejen 90 er kortlagt på vidensniveau 1, da der har været maskinværksted, zinkstøberi og autoværkstedaktiviteter på ejendommen.

Matr. nr. 10a. Glostrup By, Glostrup, Hovedvejen 92, er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2, da der i perioden fra 1939 til ca. 1984 har foregået detailsalg af benzin på ejendommen. Oliebranchens Miljøpulje har i 2010 gennemført en delvis oprensning af ejendommen. Den efterladte restforurening udgør ifølge Region Hovedstaden ikke nogen risiko for indeklimaet eller grundvandet.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenede. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendommen, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening skal Glostrup Kommune kontaktes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er landsplandirektiver for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2013.

Lokalplan GL42.4 for et område ved Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej er i overensstemmelse med Fingerplanen 2013.

Lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde (under 600 m fra Glostrup station), hvor Fingerplanen lægger vægt på byomdannelse med høje bebyggelsesprocenter og mulighed for kontorbyggeri over 1.500 m². Lokalplanen åbner mulig for kontor i stueetagen, men ikke kontor over 1.500 m².

Hovedvejen er i Fingerplan 2013 udset til at rumme en kommende cykelsupersti og Glostrup Station er tiltænkt tilkobling til den kommende letbane Lundtofte-Ishøj.

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanforslaget har været i høring mens Kommuneplan 2009-2021 var gældende. Lokalplanen var i Kommuneplan 2009-2021 omfattet af rammeområde GB5: Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl. i Kommuneplan 2009-2021 og GE7: Erhvervsområde ved Hovedvejen og Nørre Allé ved Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009-2021.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009 - 2021.

For rammeområde GB5 gælder følgende i Kommuneplan 2009-2021:

Rammenr.:	GB5
Områdenavn:	Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Åben-lav boliger
Grundstørrelse	Mindst 700 m ² (600 m ² kan tillades efter en samlet planlægning)
Bebyg % (pr grund)	30 (kan for grunde under 700 m ² hæves til 35, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage)
Højde	8,5 m
Antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
Andet	Karakteristisk bebyggelsesstruktur, bygningsmaterialer, hegn og beplantning skal bevares
Generelle rammer	Generelle rammer

For rammeområde GE7 gælder følgende i Kommuneplan 2009-2021:

Rammenr.	GE7
Områdenavn	Erhvervsområde ved Hovedvejen og Nørre Allé
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsformål Boligformål Detailhandel
Specifik anvendelse	Kontor, liberalt erhverv, service- og værkstedvirksomhed og boliger, samt detailhandel – særligt pladskrævende varegrupper – bilforhandler
Anden anvendelse	Der kan indrettes i alt 1.400 m ² til butikker til særligt pladskrævende varegrupper – bilforhandler. Det samlede areal for den enkelte butik må max udgøre 1.000 m ² .
Bebyg % (delområde)	90
Antal etager	3 etager
Højde	12 m
Generelle rammer	Generelle rammer

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanen er omfattet af rammeområde GB05: Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl. og rammeområde GE07: Erhvervsområde ved Hovedvejen og Nørre Allé i Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplanen 2013-2025 er endeligt vedtaget inden denne lokalplan er blevet endeligt vedtaget.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025.

For rammeområde GB05 gælder følgende i Kommuneplan 2013-2025

Rammenr.:	GB05
Områdenavn:	Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben-lav
Zone	Byzone
Grundstørrelse	Mindst 700 m ²
Max højde	8,5 m
Max. antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
Bebyggelsesprocent på grunden	30
Notat	Efter en samlet planlægning kan mindste grundstørrelse nedsættes til 600 m ² Bebyggelsesprocenten for grunde under 700 m ² kan hæves til 35, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage. Karakteristisk bebyggelsesstruktur, bygningsmaterialer, hegn og beplantning skal bevares Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

For rammeområde GE07 gælder følgende i Kommuneplan 2013-2025:

Rammenr.	GE07
Områdenavn	Erhvervsområde ved Hovedvejen og Nørre Allé
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Erhvervsformål: kontor, liberalt erhverv, servicevirksomhed Boliger
Zone	Byzone
Max højde	12 m
Max. antal etager	3 etager
Bebyggelsesprocent	90
Notat	Maks. 90 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Byplanvedtægter og lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan GL42.3 for et område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej, der er vedtaget i juni 2012. Lokalplanen ophæves i sin helhed ved vedtagelsen af lokalplan GL42.4 for et område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej.

Området er endvidere omfattet af FL3 for facader og skilte i områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen fra november 1996. Lokalplanen fastholdes og vil forsat være gældende.

Servitutter og deklarationer

Nedenstående deklarationer er i konflikt med lokalplan og kan ophæves i henhold til Planlovens § 18:

- § 1 og 2 i Dok om bebyggelse, benyttelse mv. vejlaug lyst den 5. juni 1931 på matr. nr. 1qq, 1qv, 1ra, 1rb og 1rt Glostrup by, Glostrup

Nedenstående deklarationer skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren anmodes om at slette følgende deklarationer jf. Tinglysningslovens § 20:

- Dok om vejret mv. evt. ret til at bygge nærmere østlige skellemur end 2, 51 m lyst den 6. juli 1929
- Dok om indretning af blikkenslagerværksted lyst den 4. marts 1948 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om bebyggelse, benyttelse mv. lyst den 13. maj 1924 på matr. nr. 1ft, Glostrup By, Glostrup

Nedenstående deklarationer skønnes forældende og uden betydning. Deklarationerne vil blive afløst på anden vis, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget:

- Dok om tilbygning mm. lyst den 1. marts 1963 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om overdækning over parkeringsareal mm. lyst den 19. oktober 1965 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om tilbygning til værkstedsbygning mm. lyst den 30. juli 1971 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup

Byggelinjer

Der er langs Hovedvejen en 19 meter vejbyggelinje fra vejmidte. Lokalplanen fastholder byggelinjen som en facadebyggelinje.

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. 316 af 05.05.04) 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 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 foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL42.4

for et område ved Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at området kan anvendes til liberalt erhverv, privat service, kontor samt boligformål,
- at sikre at nyt byggeri indpasses bedst muligt i området og bliver til mindst mulig gene for de omkringboende,
- at bevare det grønne område på hjørnet af Hovedvejen og Nørre Alle,
- at sikre, at matr. nr. 1qv, Glostrup By, Glostrup, Højvangsvej 53 kan anvendes til fritliggende énfamiliehus.

2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1m, 1o, 1ft, 1fu, 1oa, 1qq, 1qv, 1ra, 1rb, 1rt alle Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter den 21. august 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2** Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 1.
- 2.3** Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Delområde A må kun anvendes til boliger med muligheder for liberalt erhverv, privat service og kontor i stueetagen. Boligerne skal have en minimumsstørrelse på 80 m² og skal være helårsboliger.
- 3.2** Delområde B må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres fritliggende énfamiliehuse som helårsbeboelse.
- 3.3** Delområde C må anvendes til liberalt erhverv, privat service, kontor eller boliger. Boligerne skal have en minimumsstørrelse på 80 m² og skal være helårsboliger.

- 3.4** Der kan indenfor området ikke etableres kontorer over 1.500 m².
- 3.5** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.6** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i boliger indenfor lokalplanområdet drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden ejes og drives af den, der ejer og bebor ejendommen,
 - at der opretholdes en, efter kommunalbestyrelsens vurdering, funktionsdygtig bolig af en rimelig størrelse i forhold til ejendommens beboelsesareal,
 - at der ud over ejeren kun må være en ansat med arbejdsplads i erhvervsdelen,
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at al parkering vedrørende ejendommen sker på egen grund,
 - at eventuel skiltning vedrørende erhvervsdelen kun må udføres i et omfang som almindelig navneskiltning for beboere,
 - at erhvervstilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der efter kommunalbestyrelsens vurdering, modtages væsentlige klager over røg, støj eller ilde lugt, ubehageligt skue, eller på anden måde ulemper for kvarteret eller omboende.
- 3.7** Indenfor lokalplanområdet kan der, efter kommunalbestyrelsens 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. Der må 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** Indenfor delområde A og C skal udstykninger ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4.2** Indenfor delområde B må der ikke foretages yderligere udstykninger, men mindre arealoverførsler kan tillades.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges vej og parkering efter princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til bebyggelsen langs Hovedvejen skal ske fra Hovedvejen. Der må anlægges en samlet overkørsel i 6 m bredde til de nuværende matr. nr. 10a og 10. Der må endvidere anlægges en overkørsel i 4 m bredde til matr. nr. 1ft, 10a og 10. Alternativt kan der anlægges en samlet overkørsel til matr. nr. 1 ft, 1a og 10 i min. 6 meters bredde. Øvrige overkørsler til matr. nr. 1ft, 10a og 10 skal nedlægges når ejendommens anvendelse ændres eller der opføres nyt byggeri på ejendommene.

- 5.2** I delområde A og C skal der på den enkelte ejendom udlægges og anlægges 1,5 p-plads pr. bolig, samt en 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberalt erhverv eller kontor. Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.
- 5.3** Området ligger stationsnært og antallet af parkeringspladser kan reduceres med 10 % for boliger og 25 % for erhverv.
- 5.4** I delområde B skal der anlægges 2 p-pladser pr. bolig på egen ejendom.
- 5.5** I delområde A og C skal der på den enkelte ejendom etableres 1 handicap-parkeringsplads pr. påbegyndt 25. parkeringsplads. Mindst 1 handicapparkeringsplads skal anlægges til kassebiler.
- 5.6** I delområde A og C skal etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² til kontor eller andet erhverv. Minimum 40 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 90.
- 6.2** Indenfor delområde B må bebyggelsesprocenten på grunde under 700 m² ikke overstige 35, såfremt bebyggelsen opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Såfremt bebyggelsen opføres i én etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. For grunde over 700 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
- 6.3** Ny bebyggelse på matr. nr. 1qv skal opføres inden for det på bilag 2 viste byggefelt.
- 6.4** Udenfor byggefeltet kan der opføres mindre bygninger som carporte, skur og lignende.
- 6.5** Inden for delområde C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 90.
- 6.6** Ny bebyggelse i område A og C skal opføres indenfor de på bilag 2 viste byggefelter.

Uden for byggefeltet kan der i område A og C opføres mindre bygninger som skure og lignende på i alt max. 50 m² pr. ejendom.

- 6.7** I område B må ny bebyggelse ikke opføres nærmere Højvangsvej end 5 m.
- 6.8** Ny bebyggelse langs Hovedvejen skal placeres i facadebyggelinjen som vist på bilag 3.
- 6.9** Ny bebyggelse langs Hovedvejen må ikke opføres med mere end 3 etager og med en max. højde 12 m, langs Nørre Allé i mere end 2 etager med en højde på max. 9 m og langs Højvangsvej i mere end 1 etage med udnyttet tagetage med en højde på max. 8½ m, som vist på kortbilag 2.
- 6.10** Ny bebyggelse skal udformes således at den vejledende grænseværdier for trafikstøj på 58 dB overholdes og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer på 46 dB overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå i robuste ikke reflekterende kvalitetsmaterialer og det skal være; tegl, blank mur, pudset eller tyndpudset tegl eller skærmtegl, træ, indfarvede sten eller cementbaserede plader, pudsede facader, forpatineret metal eller ikke reflekterende glas. Altaner og svalegange mod gårdsiden fra bebyggelsen på Hovedvejen skal være i matteret glas eller lignende ugenomsigtigt materiale.

Bebyggelserne i delområde A og C skal indtænkes som en del af det samlede gadeforløb og styrke Hovedvejen som en vigtig gade i Glostrup. De skal samtidig være med til at skærme de bagvedliggende opholdsområder og parcelhusområdet for trafikstøj.

- 7.2** Mindre bygningsdele som indgangspartier og lignende kan opføres med andre materialer, når dette ikke i væsentlig grad bryder den arkitektoniske helhed.
- 7.3** Elevatorer og trapper skal indarbejdes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.4** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler, elevatorhejseværk og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Der kan opsættes solfangere/-celler eller /-paneler på bebyggelsen, hvis de integreres i bygningens arkitektur.
- 7.5** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.6** Skiltning og reklamering på facader og forarealer mod Hovedvejen og Nørre Allé skal følge bestemmelserne i lokalplan FL3 om udformning af facader og skilte.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Ubebyggede arealer i delområde C skal fremstå som grønne områder (matr. nr. 1m og 1fu, Glostrup By, Glostrup) eller som gårdarealer med plads til parkeringsplads, opholdsarealer og rekreative formål, Arealerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2** Det eksisterende træ på matr. nr. 1fu skal bevares eller genplantes med et lignende træ af en passende størrelse.
- 8.3** I delområde A og C må maks. 90 % af grundens areal befæstes.
- 8.4** I delområde B må der maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak.
- 8.5** Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
- 8.6** Vej-, parkerings- og fælles opholdsarealer skal beplantes, befæstes og belyses, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 8.7** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så det tilstræbes overholdt at de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 58 dB.
- 8.8** Hegning langs Højvangsvej skal være levende hegn i form af hæk eller lignende, og skal være stedsegrøn. Der kan opsættes et tyndt trådhegn, mens hegnet vokser op. Trådhegnet må ikke være over 1,8 m og skal opsættes på indersiden af det levende hegn.
- 8.9** Hegn mellem delområde A og delområde B og C skal være fasthegn i 1,8 meter højde som vist på bilag 3. Øvrige hegn skal være hæk eller lignende. Der kan på indersiden af det levende hegn i delområde A og C opsættes fasthegn i form af stakit, plankeværk eller trådhegn. Det faste hegn må ikke være højere end det levende hegn.
- 8.10** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne og både samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.11** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.12** Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal skærmes med hegn, beplantning, pavilloner eller lignende så det fremstår ordentlig og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende.

9. Klimasikring

- 9.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Udløb til kloaksystem skal fra ejendomme i delområde A og C udføres med en maksimal afstrømning på 59 l/s/ha.
- 9.3** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes/nedsives i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og bede i terræn på den enkelte ejendom.
- 9.4** Faskiner må udformes med henblik på nedsivning, hvor der er mulighed for dette. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.
- 9.5** Forsinkelsesfaciliteter etableret indenfor delområde A og C skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del af det klimatilpassede kloaksystem minimum kunne rumme nedenstående vandmængder pr. ha. grundareal.

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet m ³ /ha
40 %	29
50 %	47
60 %	65
70 %	83
80 %	101

Befæstelsesgraden skal beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Ved befæstelsesgrader i intervaller mellem de viste må der interpoleres.

- 9.6** Separat regnvandskloak på den enkelte ejendom må udføres som afledning i terræn gennem render og kanaler frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.7** Terræn der udformes som regnbede skal udføres med overløb til offentligt tilslutningspunkt eller faskine.

10. Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før:

- parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1, 8.2 og 8.3

- der er etableret et levende hegn fra delområde A og C til delområde B jf. pkt. 8.6

- at klimasikringen er udført i overensstemmelse med afsnit 9 og der foreligger en godkendt redegørelse for håndtering af regnvand både ved normale og kraftige regnhændelser.

- etablering af nye overkørsler og evt. nedlæggelse af tidligere overkørsler til offentlig vej skal være udført og godkendt.

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL42.3 for et område mellem Hovedvejen og Højvangsvej ophæves som helhed.

12. Ophævelse af servitutter og deklamationer

Nedenstående deklamationer er i konflikt med lokalplan og kan ophæves i henhold til Planlovens § 18:

- § 1 og 2 i Dok om bebyggelse, benyttelse mv. vejlaug lyst den 5. juni 1931 på matr. nr. 1qq, 1qv, 1ra, 1rb og 1rt Glostrup by, Glostrup

Nedenstående deklamationer skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren anmodes om at slette følgende deklamationer jf. Tinglysningslovens § 20:

- Dok om vejret mv. evt. ret til at bygge nærmere østlige skellemur end 2, 51 m lyst den 6. juli 1929
- Dok om indretning af blikkenslagerværksted lyst den 4. marts 1948 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om bebyggelse, benyttelse mv. lyst den 13. maj 1924 på matr. nr. 1ft, Glostrup By, Glostrup

Nedenstående deklamationer skønnes forældende og uden betydning. Deklamationerne søges afløst på anden vis, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget:

- Dok om tilbygning mm. lyst den 1. marts 1963 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om overdækning over parkeringsareal mm. lyst den 19. oktober 1965 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup
- Dok om tilbygning til værkstedsbygning mm. lyst den 30. juli 1971 på matr. nr. 1o, Glostrup By, Glostrup

13. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. marts 2015.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, 21. april 2015.



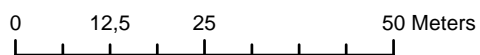
John Engelhardt
Borgmester



Ole Rønsholdt
Centerchef

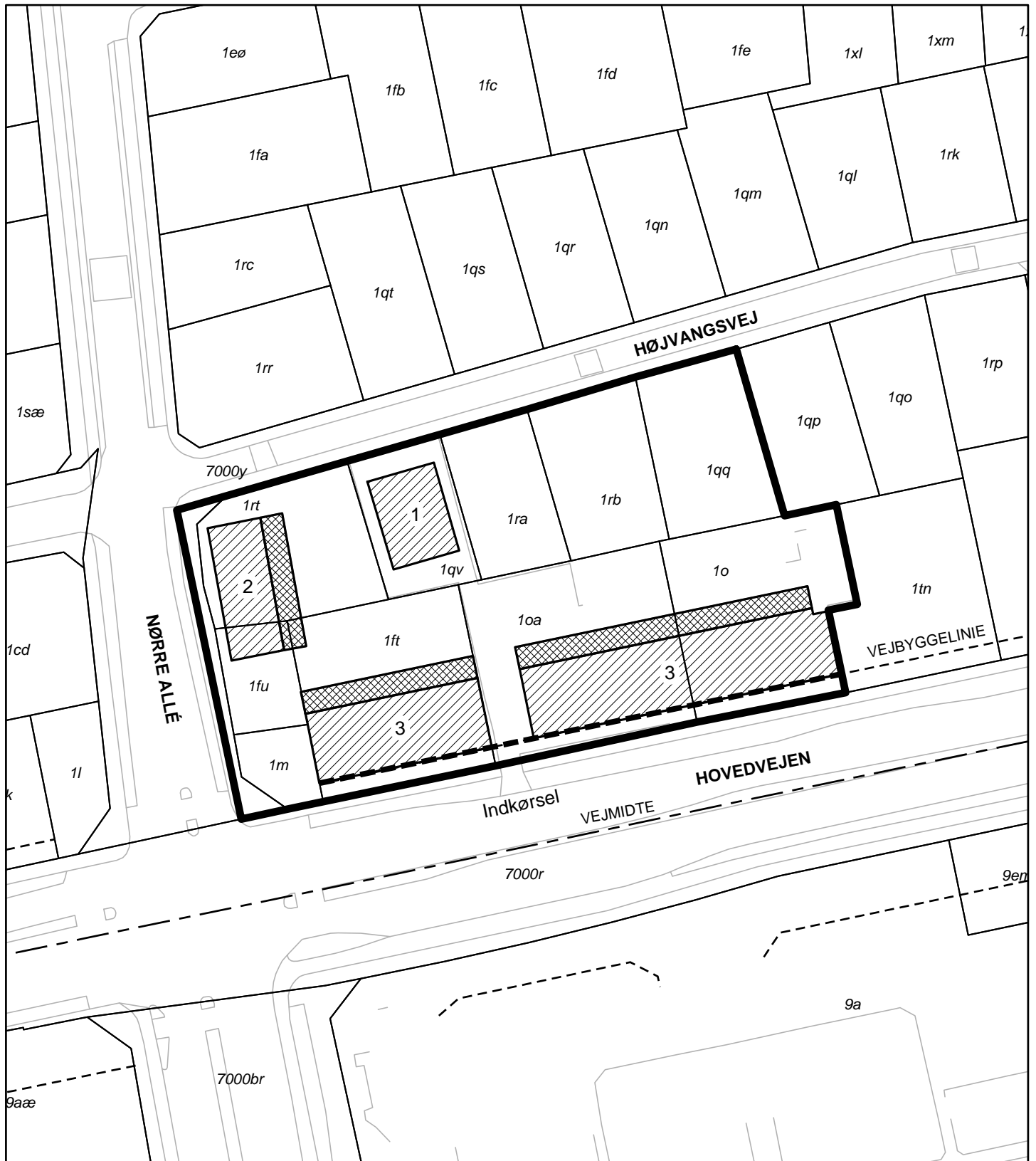


Copyright Geodatastyrelsen










-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Matrikelskel

LOKALPLAN GL42.4	Kortbilag 1
Område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej	
Lokalplanens områder og delområder	
Dato: August 2014	Mål: 1:1000



Copyright Geodatastyrelsen

0 12,5 25 50 Meters

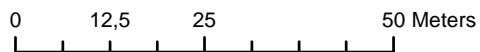
-  Byggefelt, 1 etage med udnyttet tagetage
-  Byggefelt, 2 etager
-  Byggefelt, 3 etager
-  Byggefelt til altaner mv.
-  Matrikelskel
-  Facadebyggelinie
-  Lokalplangrænse









LOKALPLAN GL42.4	Kortbilag 2
Område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og Højvangsvej	
Byggefelter	
Dato: August 2014	Mål: 1:1000



Copyright Geodatastyrelsen



-  Principiel adgang
-  Friareal / grønt område
-  Parkering og friareal
-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Eks. bygning tag



LOKALPLAN GL42.4	Kortbilag 3
Område mellem Hovedvejen, Nørre Allé og HøJVANGSVEJ	
Vej, parkering og beplantning	
Dato: August 2014	Mål: 1:1000