



GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 55

FOR EN EJENDOM PÅ HJØRNET AF ROSENVEJ
OG HORTENSIAVEJ

TILLÆG NR. 8 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

JUNI 2005

Lokalplan GL 55

for ejendommen på hjørnet af Rosenvej og Hortensiavej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Byøkologi og ressourcer	side	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	7
2. Lokalplanens område	side	7
3. Områdets anvendelse	side	7
4. Udstykning m.v.	side	8
5. Vej- og parkeringsforhold	side	8
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	8
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	8
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	8
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	9
10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter	side	9
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	10
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	10
13. Vedtagelsespåtegning	side	11

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter mv.

Kortbilag 3: Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE



Rosenvej 2

Lokalplanens baggrund

Ejer af ejendommen, SID, ønsker i forbindelse med en større ombygning af mødelokaler og kontorer at inddrage eksisterende bolig i tageetagen til kontor og mødelokale.

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter ejendommen matr. nr. 10 ak & 10 a1, Glostrup By, Glostrup, et areal på i alt 1130 m².

Lokalplanområdet ligger i et boligområde umiddelbart syd for jernbanen. Området afgrænses mod syd og øst af boligområde med villabebyggelse, mod nord og vest af Rosenvej og Hortensiavej, der omgives af villabebyggelse.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at udvide og ændre anvendelsen af den eksisterende bebyggelse. Der gives mulighed for at nedlægge den eksisterende bolig i tagetagen.

Ejendommen kan anvendes til bolig, kontorer med mødeaktivitet, samt offentlige formål, såsom børneinstitution, undervisning, beboerhus eller lignende.

Planen skal sikre at beplantning tilpasses omgivelserne, samt at denne medvirker til at undgå indblik til naboer.

Lokalplanens udvidede anvendelse til kontorer med mødeaktiviteter, offentlige formål, såsom børneinstitution, undervisning, beboerhus eller lignende giver mulighed for liv i det omkringliggende boligområde hele dagen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ejendommens anvendelse til administrative og offentlige formål, børneinstitution samt mødevirksomhed.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning. Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

Derudover indeholder planen bestemmelser for adgangsforhold, parkering og beplantning af grunden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GB 6, Glostrup.

For område GB 6 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der kun må opføres åben, lav boligbebyggelse,
- b. at grunde skal have en størrelse på mindst 700 m²,
- c. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 35,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen 2003-2015. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 8, som er vedlagt lokalplanen.

Deklarationer

Lokalplanen er omfattet af følgende deklamationer:

- tinglyst den 22.01.1919 - Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.
- tinglyst den 21.06.1921 - Dokument om grundejerforening m.v.
- tinglyst den 26.01.1926 - Dokument om grundejerforening m.v.
- tinglyst den 08.01.1944 - Byplanvedtægt af 15. oktober 1943
- tinglyst den 22.11.1988 - Dokument om ændring til beboelse såfremt adkomsthaver 1 fraflytter ejendommen.

Følgende deklamationer ophæves i forbindelse med lokalplanens endelig vedtagelse:

- tinglyst den 22.01.1919 - Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.
- tinglyst den 08.01.1944 - Byplanvedtægt af 15. oktober 1943 - op- hæves for den del der er omfattet af nærværende lokalplan
- tinglyst den 22.11.1988 - Dokument om ændring til beboelse såfremt adkomsthaver 1 fraflytter ejendommen.

derudover søges deklamation tinglyst den 26.01.1926 - dokument om grund- ejerforening, aflyst på anden måde.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet stand- ses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Antikvarisk Enhed, Kroppedals Alle 3, 2630 Taastrup (Museumsloven - lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Byøkologi og ressourcer

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at der 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 55

for ejendommen på af hjørnet Rosenvej og Hortensiavej.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for, at området kan anvendes til boligformål, administration samt offentlige formål, herunder børnehave, undervisning, beboerhus eller lignende formål, der hører hjemme i et boligområde.
- at der etableres afskærmende beplantningsbælte mod naboejendomme,
- at hegn mod vej er levende hegn.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 10 ak & 10 a1, Glostrup by, Glostrup .

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, administration, samt offentlige formål, herunder børnehave undervisning, beboerhus eller lignende formål, der naturligt hører hjemme i et boligområde.

3.2 Virksomhederne skal godkendes af kommunalbestyrelsen og må efter dennes skøn ikke være til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støj, støv eller ved skæmmende udseende, herunder skiltning.

3.3 Indenfor området 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. Udstykning m.v.

- 4.1** Indenfor lokalplanens område må der ikke ske yderligere udstykninger, dog kan områdets to matrikler sammenlægges.

5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgangen skal ske fra Rosenvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2** Der udlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 50/m² etageareal, heraf anlægges 75 % efter princippet, og der udlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal, dog minimum 1 parkeringsplads pr. bolig, som vist på kortbilag 3. Mindst én parkeringsplads skal anlægges som handicapparkeringsplads.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 47.
- 6.2** Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt og må ikke opføres med mere end 2½ etage.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens form, facader, materialer og farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.2** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 7.3** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.4** Skiltning og reklamering skal ske i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende ”Retningslinier for facader og skilte” (pt. bilag til lokalplan FL3)

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Der skal indrettes opholds- og haveareal efter princippet som vist på kortbilag 2.

- 8.2** Det på kortbilag 2 viste levende hegn mod øst og syd skal skærme for indsigt til naboer. Beplantning skal være af lavt voksende type max. 5 m.
- 8.3** Beplantning, befæstelse og belysning må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan. Belysning skal være med park-belysning, og må ikke genere naboerne.
- 8.4** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.5** Opbevaring af både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke ske på ubebyggede arealer.
- 8.6** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.7** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.8** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**
- 9.1** Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før den i pkt. 8.2 beplantnings-, befæstelses- og belysningsplan er godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 9.2** Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas.
- 10. Ophævelse af ældre byplanvedtægt**
- 10.1** Byplanvedtægt af 15. oktober 1943 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

11. Ophævelse af servitutter og deklamationer

- 11.1** 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 afløst ved kvittering:
- tinglyst den 22.01.1919 - Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.
 - tinglyst den 08.01.1944 - Byplanvedtægt af 15. oktober 1943
 - tinglyst den 22.11.1988 - Dokument om ændring til beboelse såfremt adkomsthaver 1 fraflytter ejendommen.

12. 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.

13. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 15. juni 2005.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 26. juli 2005.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
Stadsingeniør



LOKALPLAN GL 55

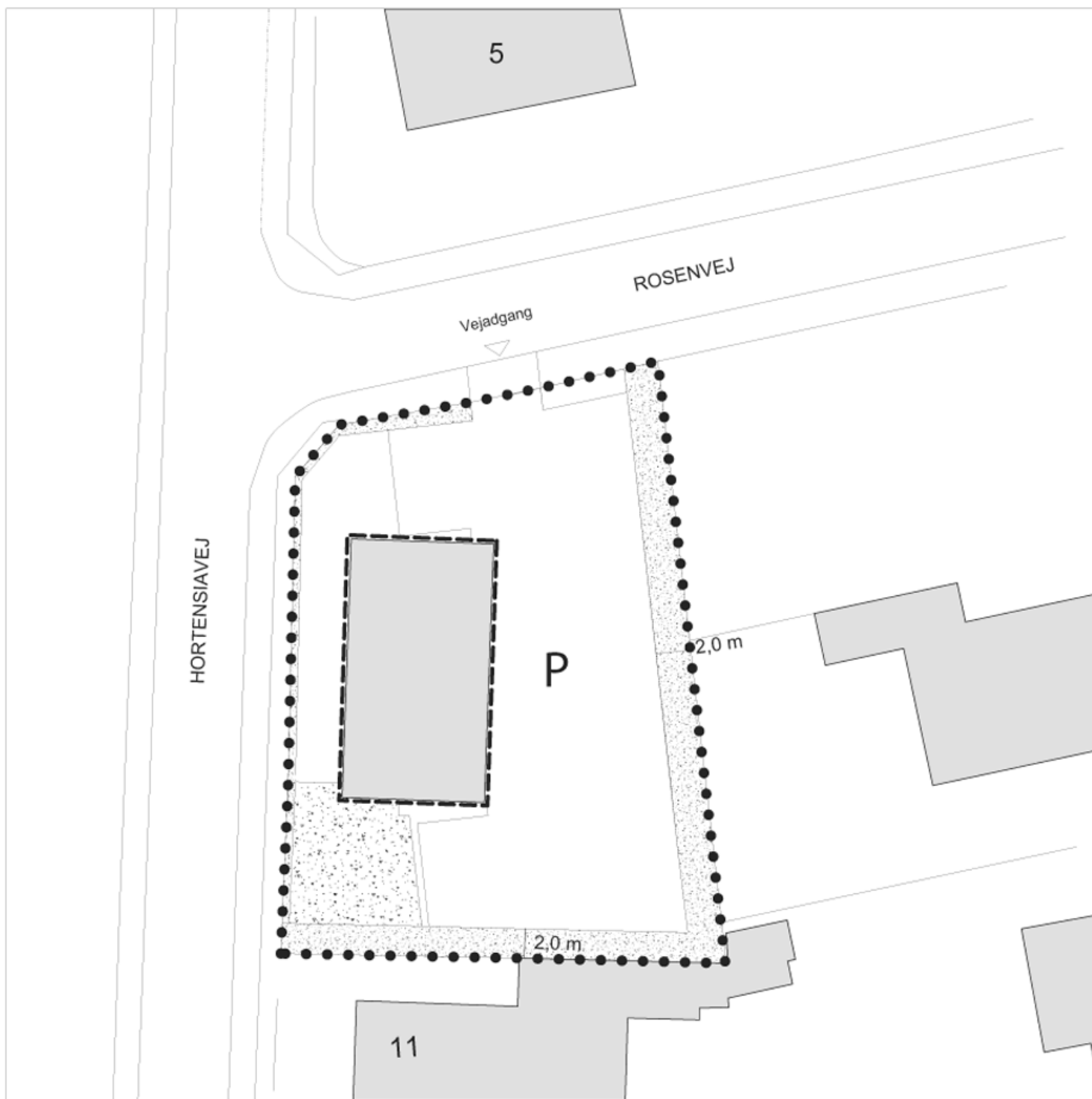
KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
En ejendom på hjørnet af
Rosenvej og Hortensiavej

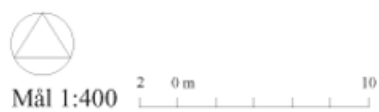
Områdets afgrænsning, matrikelkort

Dato: 25. april 2005

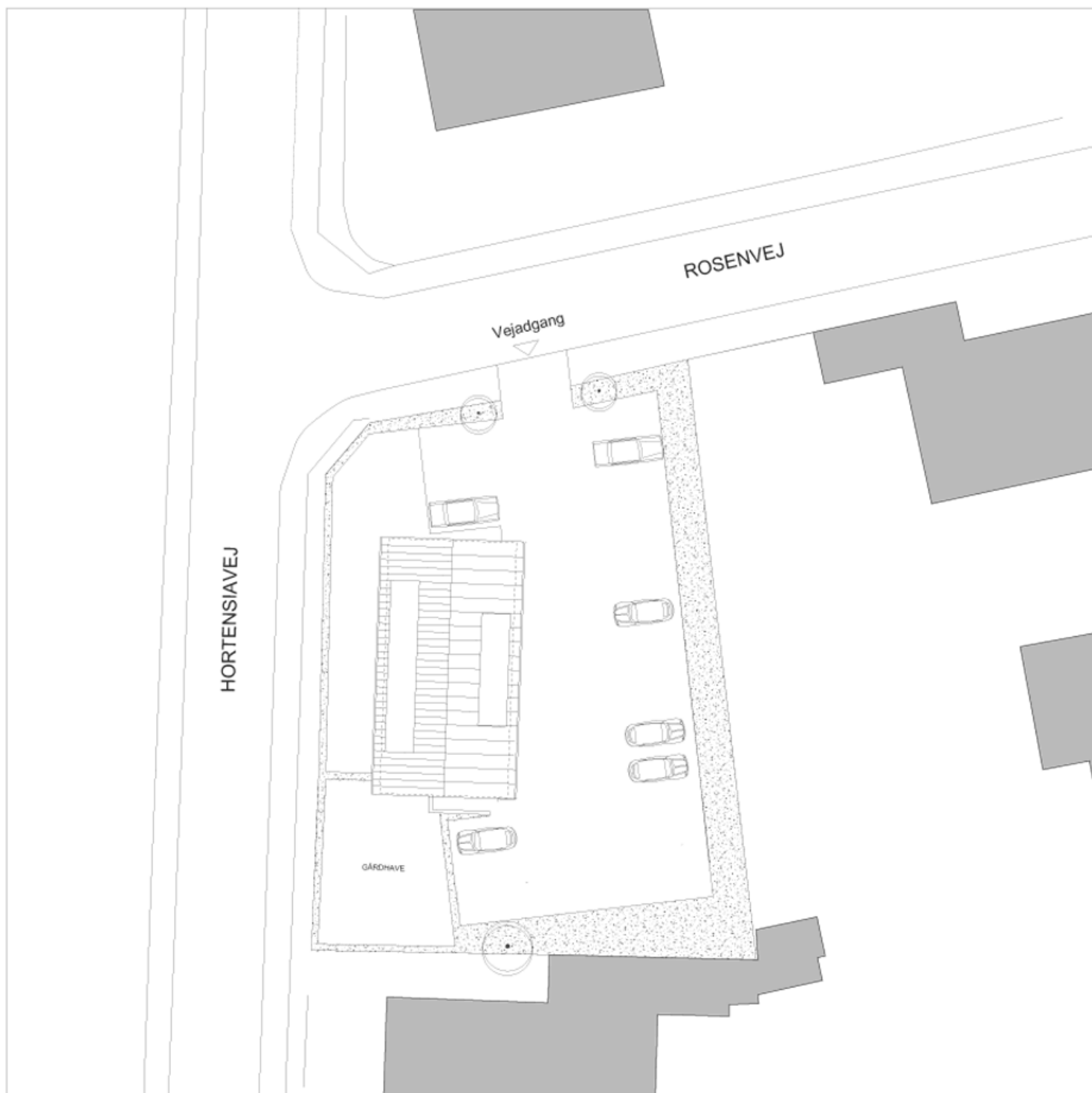
Mål 1:500



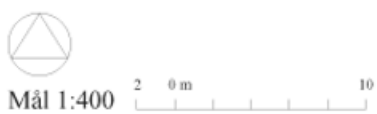
- ● ● ● ● Områdegrense
- Byggefelt, jf. pkt. 6.2
- ▷ Vejadgang
- Færdsels- og parkeringsarealer
- ▨ Beplantningsbælte, jf. pkt. 8.2
- ▩ Opholds- og havearealer, jf. pkt. 8.1



LOKALPLAN GL 55	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune for hjørnet Rosenvej og Hortensiavej	
Byggelinie, vejadgang, parkering og beplantning	
Dato: 20. april 2005	Mål 1:400



Illustrationsplan viser en af flere muligheder for bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser



LOKALPLAN GL 55	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune for hjørnet Rosenvej og Hortensiavej	
Illustrationsplan	
Dato: 20. april 2005	Mål 1:400

Tillæg nr. 8

Glostrup Kommuneplan 2003-2015

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2003-2015 for Glostrup Kommune

Tillægget ændrer anvendelsesbestemmelserne for en mindre del af rammeområde GB6, Almindeligt parcelhusområde i Søndervangs kvarteret.

Området udlægges som et nyt område til boligformål, administration samt offentlige formål, herunder børnehave, undervisning, beboerhus eller lignende formål, der hører hjemme i et boligområde.

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

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2003-2015 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 15. juni 2005.

Søren Enemark
borgmester

/

J. F. Hovmand
stadsingeniør

Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, § 11, stk. 5 fastsættes som tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2003-2015 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

Område GB31

Boligområde mv. i Søndervangskvarteret.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, administration samt offentlige formål herunder børnehave, undervisning, beboerhus eller lignende formål der hører hjemme i et boligområde,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 47,
- c. at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2½ etage, dog kan enkelt bygningsdele opføres i 3 etager.
- d. at området ikke kan udstykkes yderligere,
- e. at eksisterende beplantning skal søges bevaret.

