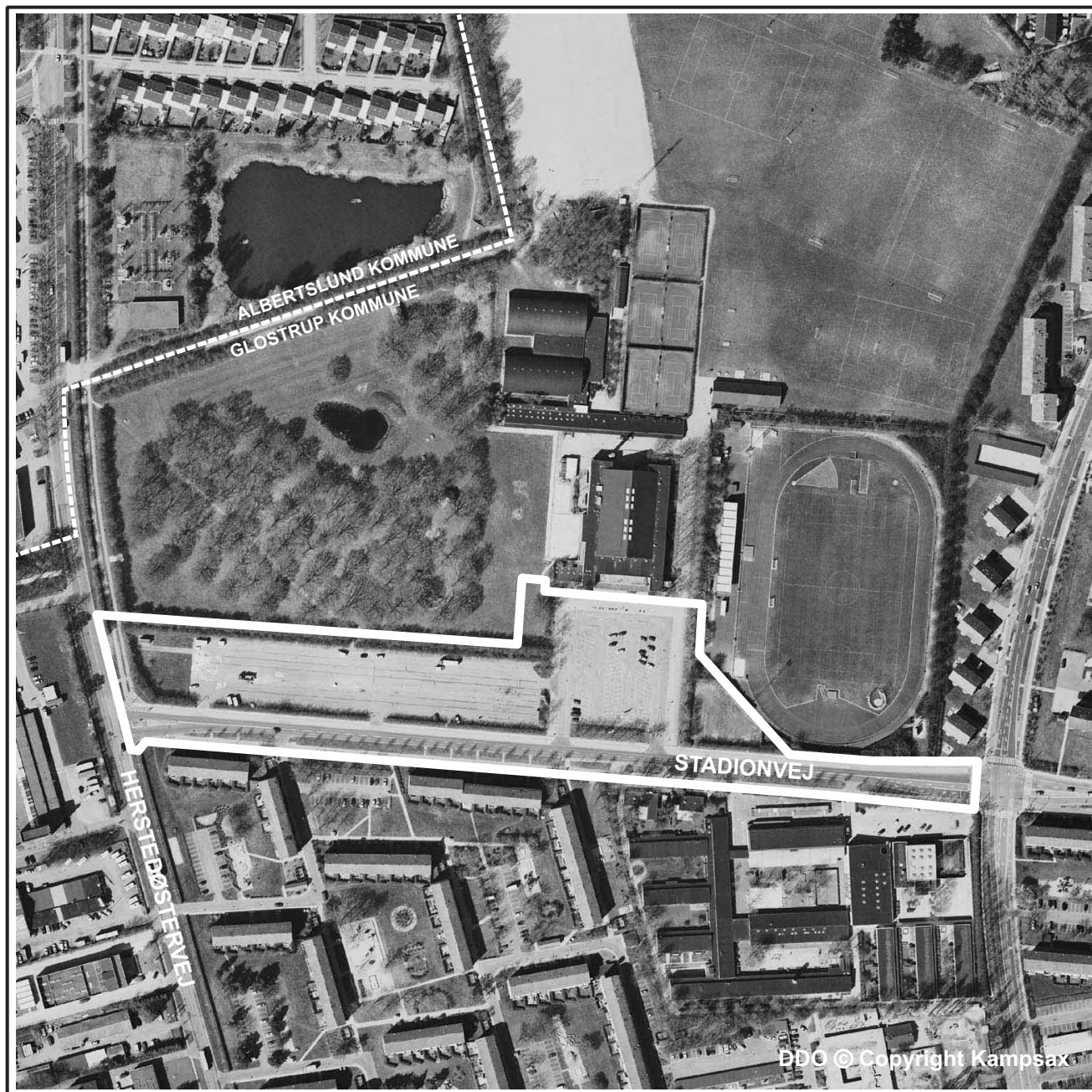


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 74

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED EGEPARKEN SAMT ET
OMRÅDE TIL PARKERING VED GLOSTRUP IDRÆTSPARK

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 74

for et boligområde ved Egeparken samt et område til parkering ved Glostrup Idrætspark

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 6
Byøkologi og ressourcer	side 8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 9
2. Lokalplanens område	side 10
3. Områdets anvendelse	side 10
4. Udstykninger	side 10
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 10
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 12
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 13
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 14
9. Miljøforhold	side 16
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 16
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt	side 16
12. Ophævelse af ældre lokalplan	side 16
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 17
Vedtagelsespåtegning	side 17

Kortbilag 1: Lokalplanens område, delområde og matrikulære forhold

Kortbilag 2: Byggefelter, byggelinier, beskyttelseszoner

Kortbilag 3: Stier, beplantning og trafikdæmpning

Kortbilag 4: Illustrationsplan

Kommuneplantillæg nr. 2



Luftfoto af området, DDO©Kampsax, 2003

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udviklingen af parkeringspladsen mellem Egeparken og Stadionvej til ny boligbebyggelse.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre et nyt boligområde på arealet mellem Egeparken og Stadionvej. Arealet ligger attraktivt op ad Egeparken, hvorfor Glostrup Kommunalbestyrelse har ønsket, at det bebyggede areal skal fremstå som en udvidelse af Egeparken med grønne ”kig” og offentlige stier til den eksisterende park.

Det er en forudsætning for anvendelse af parkeringspladsen mellem Egeparken og Stadionvej til boliger, at der sikres en tilstrækkelig parkeringskapacitet for Glostrup Idrætspark. Derfor er det ligeledes lokalplanens formål at muliggøre etablering af den nødvendige parkeringskapacitet som en samlet parkeringsplads ved Idrætsparken.

Endelig er det lokalplanens formål at skabe mulighed for, at strækningen af Stadionvej mellem Sportsvej og Herstedøstervej trafikdæmpes, så der kan skabes naturlige og sikre stiforbindelser mellem Egeparken/Glostrup Idrætspark og Vestervangskvarteret.

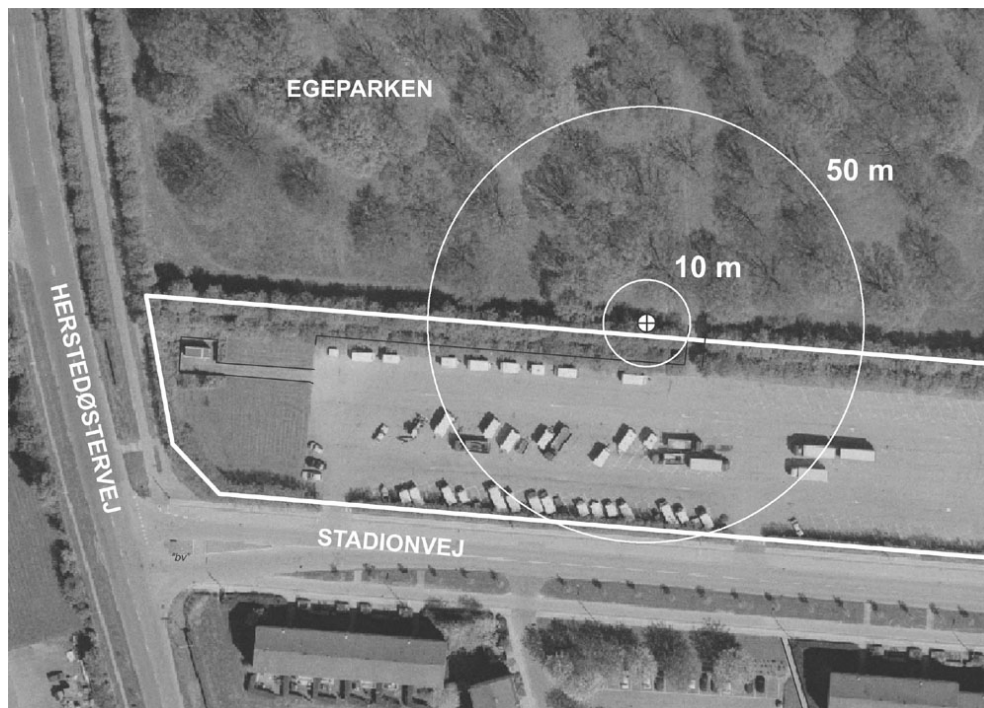
Lokalplanens område

Lokalplanområdets vestlige del, der skal anvendes til nyt boligområde, omfatter parkeringspladsen mellem Egeparken og Stadionvej samt det grønne areal på hjørnet af Herstedøstervej og Stadionvej. Arealet er med sin beliggenhed op ad Egeparken meget attraktivt. Området er indhegnet med høje hække og ser tillukket ud fra Stadionvej. Mod Egeparken er der en tæt hegning, så Egeparken visuelt ikke opleves fra området. Størstedelen af området er asfalteret og anvendes som parkeringsplads til idrætshallen samt langtidsparkering for campingvogne og lignende. På den vestligste del af området findes en mindre bygning tilhørende Hovedstadens Naturgas I/S, HNG. Lokalplanområdets østlige del, der skal anvendes til parkeringsområde for Glostrup Idrætspark, omfatter hovedsageligt den eksisterende parkeringsplads ved Idrætsparken, en mindre del af langtidsparkeringspladsen mellem Egeparken og Stadionvej samt det nederste østlige hjørne af plænearealet ved det tidligere friluftsbad indgår i dette område.

Egeparken

Egeparken er tegnet af den kendte landskabsarkitekt C. Th. Sørensen. Der er plantet egetræer i spiraler, så træerne danner et grønt ”tag” over parken. I parken findes en sø. Senere er der tilføjet en naturlegeplads tegnet af GHB landskabsarkitekter A/S med respekt for Egeparkens oprindelige ide.

Vandboringer



Lokalplanområdet er beliggende i Glostrup Hjelpevandværks kildeplads. Til vandværket er der i området flere vandboringer. En af boringerne ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Omkring hver boring er der i henhold til vandindvindingstilladelsen etableret et fredningsbælte med en radius af 10 meter. Indenfor fredningsbæltet er det ikke tilladt at anvende midler, opbevare stoffer eller udføre aktiviteter, der kan udsætte anlægget for forurening. Fredningsbæltet er tinglyst.

Indtil 50 meter fra boringen må der ikke nedgraves olietanke i jorden. Inden for en afstand af 50 meter fra boringen skal ejere af stikledninger være særligt opmærksomme på utætheder og brud på kloakledninger.

For at beskytte den fremtidige vandindvinding i området skal der udarbejdes en deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler, nedgravning af olietanke, bilvask, motorrens samt forpligtelse til løbende check af kloakledninger for utætheder.

Ledninger

I forbindelse med HNG's bygning findes gasledninger fra Herstedøstervej til HNG's bygning.

Langs nordsiden af den eksisterende parkeringsplads ved Egeparken findes et ledningstracé med blandt andet en råvandsledning og en telefonledning. Dette ledningstracé gennemskærer byggefeltet i delområde IIa, hvorfor der ved etablering af ny bebyggelse i dette byggefelt, skal tages hensyn til ledningerne. Der er endvidere tinglyst et beskyttelsesbælte langs råvandsledningen.

NESA A/S / DONG Energy oplyser at firmaet har ledninger indenfor lokalplanens område. Ved anlægsopgaver indenfor lokalplanområdet skal firmaet orienteres.

Lokalplanens indhold

Ny bebyggelse ved Egeparken

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål og fastsætter mængden af ny bebyggelse til 5.000 m² indenfor de to delområder IIa og IIb tilsammen. Bebyggelsen må opføres i indtil 4 etager, hvor den øverste etage skal fremstå som penthouseetage med tilbagetrukket facade og i et materialevalg, der markerer etagen i forhold til det øvrige hus. Bebyggelsens facader skal hovedsageligt bestå af blank murværk opmuret af blødstrøgne teglsten af en god kvalitet. Ved god kvalitet menes særligt, at teglstenen vælges med et flot farvespil, idet dette er med til at berige indtrykket af murværket.

Tage kan udføres i alle former. Tage med hældning skal udføres i farver, der harmonerer med det valgte murværk. Taget må udføres af eternitskifer, skifer, teglsten eller zink. Flade tage skal belægges med ikke reflekterende materialer f.eks. zink. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Bebyggelsen skal udformes som en åben parkbebyggelse, hvor forbindelsen fra Stadionvej til Egeparken ikke afskæres. Tværtimod er det vigtigt, at forbindelsen mellem parken og det øvrige kvarter understreges både ved bygningernes placering og ved udformning af de tilhørende friarealer.

Lokalplanen udlægger areal til offentlige stiforbindelser på tværs af Stadionvej til Egeparken. På denne måde sikres grønne passager gennem den kommende bebyggelse.

For at understrege den parkagtige karakter må ny bebyggelses friarealer ikke hegnes mod Stadionvej og Egeparken. Der må dog hegnes omkring have- og terrassearealer i umiddelbar nærhed af nye boliger.

Forbedrede parkeringsforhold omkring Glostrup Idrætspark

Lokalplanen giver mulighed for, at Idrætsparkens parkeringsplads udvides mod vest for at kunne rumme to rækker biler mere end den nuværende parkeringsplads. På denne måde behøver Glostrup Idrætspark ikke længere

råde over parkeringspladsen foran Egeparken som supplerende parkeringskapacitet. Som resultat kan der skabes en blivende og gennemarbejdet overgang mellem Idrætsparken og Egeparken. Det er hensigten, at parkeringsarealet afskærms med beplantning, og at de forskellige stiforbindelser skal binde området sammen.

Trafikdæmpning af Stadionvej

Lokalplanen åbner mulighed for, at Stadionvej trafikdæmpes på strækningen mellem Herstedøstervej og Sportsvej i sammenhæng med omlægningen af parkeringspladsen foran Glostrup Idrætspark. Vejstrækningen trafikdæmpes hovedsageligt for at skabe sikre og trygge krydsningsmuligheder. Dette vil give en tættere forbindelse dels mellem Egeparken og det øvrige Vestervangskvarter og dels mellem Vestervangsskolen og de sportsfaciliteter, der benyttes af skolens elever ved Glostrup Idrætspark.

Sikring af drikkevandsboring

For at sikre kommunens drikkevand mod forurening indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes pesticider på de ubebyggede arealer indenfor lokalplanens område.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer den nærliggende vandboring i Egeparken mod forurening. Dette er i overensstemmelse med Regionplanens retningslinier for beskyttelse af kildepladszoner.

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens områder GB32, GG2 og GO8.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet lokalplanen tillader, at visse delområder bebygges i indtil 4 etager med en højde på indtil 16 m, samt at bebyggelsesprocenten beregnes som en samlet procent for et større område.

Denne ændring er en forudsætning for at kunne koncentrere bebyggelsen på et mindre sted, hvorved der bliver bedre plads til at forbinde Egeparken med det øvrige kvarter. For at kunne rumme denne ændring er der udarbejdet tillæg nr. 2 til Glostrup Kommuneplan 2003-2015. Tillægget beskriver rammerne for et nyt rammeområde GB36, der rummer lokalplanens delområder IIa, IIb og III. Kommuneplantillægget findes bagest i heftet.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Denne lokalplans område er en del af det område, der reguleres af byplanvedtægten af 15. oktober 1943. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægten for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan GL43. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplanen for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig om vejbyggelinier, gasledninger, tilslutningspligt for fjernvarme samt nedenstående beskyttelsesbælte omkring en vandledning. Der er ingen deklARATIONER, der er umiddelbart uforenelige med denne lokalplans bestemmelser og dermed aflyses med lokalplanen. Derimod findes et antal deklARATIONER vedrørende andre dele af matriklerne 5am og 5b. Følgende deklARATIONER skal ved udstykning fra 5am aflyses på de nye matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 18. oktober 1955. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 21. december 1960. Dok. om forsyningsledninger mv.
- Dekl. lyst den 8. oktober 1966. Dok. om transformestation mv.
- Dekl. lyst den 6. juni 1968. Dok. om sikringsrum mv.
- Dekl. lyst den 30. januar 1973. Dok. om forsyningsledninger mv.
- Dekl. lyst den 12. marts 2003. Dok. om lejekontrakt mv.

Følgende deklARATIONER skal ved udstykning fra 5b aflyses på de nye matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 18. oktober 1955. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 30. januar 1973. Dok. om forsyningsledninger mv.

Omkring hver vandboring er der deklareret fredningsbælte med en radius af 10 meter. Ligeledes er der på matr.nr. 5b tinglyst en deklARATION, der sikrer et beskyttelsesbælte langs den nedgravede råvandsledning. En del af beskyttelsesbæltet er beliggende på vejareal og skal ved udstykning i forbindelse med nyt byggeri tinglyses på de udstykkede matrikler.

Disse deklARATIONER er fortsat gældende og skal respekteres ved kommende bebyggelse.

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 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.

Strategisk miljøvurdering

Lokalplanen er igangsat inden lovgivningen fastsatte krav om udarbejdelse af en egentlig miljøscreening til forhåndsvurdering af de forskellige miljøpåvirkninger som lokalplanens formål giver anledning til. Derfor er der ikke udført en egentlig miljøscreening af lokalplanens indhold.

Imidlertid er det Glostrup Kommunes vurdering, at anvendelsen til boligbyggeri ikke vil medføre overskridelse af de grænser, der gælder for miljøpåvirkninger i området. Tværtimod må det forventes, at områdets nuværende anvendelse til langtidsparkering udgør en større miljøbelastning.

Denne lokalplan giver endvidere mulighed for, at Egeparken kan integreres bedre i det eksisterende Vestervangskvarter med stiforbindelser på tværs af Stadionvej. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan skabes gode og blivende grænseflader mellem Glostrup Idrætspark samtidig med, at denne opretholder en tilstrækkelig parkeringskapacitet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL74

for et nyt boligområde ved Egeparken samt renoverede parkeringsfaciliteter ved Glostrup Idrætspark

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 bilagene 1, 2, 3 og 4 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål,

- at give mulighed for, at arealet mellem Egeparken og Stadionvej anvendes til boligformål med tilhørende friarealer,
- at sikre, at det nye boligområde disponeres som en åben parkbebyggelse, der giver en naturlig overgang fra Stadionvej til Egeparken,
- at sikre, at friarealer i boligområdet etableres på en måde, så der opnås en god sammenhæng med Egeparken,
- at sikre, at offentlige stier gennem boligområdet forbinder det eksisterende Vestervangskvarter visuelt og fysisk med Egeparken på tværs af Stadionvej,
- at sikre et areal foran Glostrup Idrætspark af tilstrækkelig størrelse til parkeringsfaciliteter for Idrætsparken,
- at sikre, at Idrætsparkens parkeringsfaciliteter tilpasses områdets øvrige anvendelser, sådan at der opnås gode grænseflader mellem de forskellige aktiviteter,
- at give mulighed for, at Stadionvej mellem Herstedøstervej og Sportsvej trafikdæmpes og forsynes med sikrede stikrydsninger,
- at give mulighed for, at der mellem indgangen til Glostrup Idrætspark og Vestervangsskolen etableres en sammenhængende trafikdæmpning, der muliggør en sikker krydsning af Stadionvej samt af sætningsmuligheder.

2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 75 samt dele af ejendommene matr. nr. 5b, 5am og 7000bv "Stadionvej" alle Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter den 28. juni 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, IIa, IIb og III, som vist på Kortbilag 1. Delområde III består af tre ikke sammenhængende jordstykker.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til offentlige formål, parkering, idræt og lignende.
- 3.2 Delområderne IIa og IIb må kun anvendes til boligformål med tilhørende funktioner som parkering og private havearealer samt fælles grønt område. Boligbebyggelse skal opføres som etagehuse/punkthuse i en åben bebyggelsesplan.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til offentlige formål/park.
- 3.4 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinier for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanens område må udstykninger kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og i overensstemmelse med pkt. 1.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Delområde I

- 5.1 Indenfor delområdet skal der anlægges minimum 250 parkeringspladser som primær parkeringsfacilitet for Glostrup Idrætspark.

- 5.2 Der skal etableres stiforbindelser mellem Stadionvej til Glostrup Idrætspark og mellem Glostrup Idrætspark og Egeparken som vist på Kortbilag 3.
- 5.3 Der skal udlægges arealer til adgange/indgange til stadion ved **a**, **b** og **c** som vist på Kortbilag 3.
- 5.4 Beplantningen vist på Kortbilag 3 må gennembrydes i forbindelse med etablering af vej- og stiforbindelser.

Delområde IIa og IIb

- 5.5 Der skal udlægges 1½ p-plads pr. bolig. Af disse skal der anlægges en p-plads pr. bolig i forbindelse med etablering af boligerne. De resterende p-pladser skal anlægges senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 5.6 Udover det i pkt. 5.5 nævnte antal p-pladser skal etableres et passende antal p-pladser til handicappede.
- 5.7 Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer. Dette gælder dog ikke for reservation af handicap p-pladser.

Delområde III

- 5.8 Som vist på Kortbilag 3 skal der indenfor delområdet udlægges mindst tre offentlige stier fra Stadionvej til Egeparken.

Generelt

- 5.9 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stadionvej. Fra denne bestemmelse undtages matr. nr. 75 i den østligste del af området.
- 5.10 Der skal udlægges areal til etablering af trafikdæmpning af Stadionvej i principiel overensstemmelse med Kortbilag 3. Trafikdæmpningen skal udføres sådan, at stiforbindelser integreres i trafikdæmpningen og ledes på en sikker og naturlig måde over Stadionvej.
- 5.11 På strækningen af Stadionvej mellem indgangen til Glostrup Idrætspark og indgangen til Vestervangsskolen skal udlægges et areal til en sammenhængende trafikdæmpning. Trafikdæmpningen skal udføres med en træbeplantet midterhelle og med afsætningsbåse i begge retninger af Stadionvej.
- 5.12 Oplag af både, uindregistrerede køretøjer, registrerede campingvogne, trailere, byggematerialer og lignende må ikke finde sted indenfor lokalplanens område.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1** Delområdet må ikke bebygges. Der må dog opføres de skure, småbygninger og lignende, der er nødvendige for driften af parkeringsarealet. Se tillige pkt. 7.9.

Delområde IIa og IIb

- 6.2** Indenfor hvert af områderne IIa og IIb må etableres indtil 2.500 m² ny bebyggelse.

Note: *Bebyggelsestætheden er høj for de enkelte områder IIa og IIb. Den samlede tilladte mængde ny bebyggelse svarer imidlertid til, at delområderne IIa, IIb og III under et har en bebyggelsesprocent på 50.*

- 6.3** Ny bebyggelse skal overholde byggefelter og byggelinier mod Stadionvej og Egeparken som vist på Kortbilag 2.

- 6.4** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 4 etager, hvoraf den øverste skal udføres som en penthouseetage. I denne forbindelse defineres en penthouseetage som en tagetage, hvis areal udgør max. 70 procent af arealet på den underliggende etage.

Note: *Formålet med penthouseetagen er, at bygningen skal virke lettere og mindre massiv end bygninger i fulde fire etager.*

- 6.5** Bygningshøjden må ikke overstige 16 m fra et af kommunalbestyrelsen godkendt færdigt reguleret terræn til tagkonstruktionens højeste punkt. Enkelte bygningsdele såsom elevatorskakte eller tilsvarende tekniske installationer kan dog godkendes i en større højde, såfremt de efter kommunalbestyrelsens skøn er en naturlig og ikke skæmmende del af den samlede arkitektur.

- 6.6** Ved nybyggeri skal bruttoetagearealet pr. bolig udgøre minimum 90 m².

- 6.7** Indenfor hvert af delområderne IIa og IIb skal boligbebyggelse udføres som tre separate bygningsvolumer/punkthuse.

- 6.8** Bebyggelse skal indenfor hvert af delområderne IIa og IIb placeres på en sådan måde, at der mellem bygningerne sikres grønne kig fra Stadionvej til Egeparken.

- 6.9** En samlet bebyggelsesplan med angivelse af bygningsvoluminer, skure, affaldsøer og lignende skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Der må ikke opføres carporte eller tilsvarende fritliggende garagebygninger.

- 6.10** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 6.11** Den samlede bebyggelse skal disponeres ud fra kriminalpræventive hensyn således, at alle p-pladser og friarealer kan ”overvåges” fra de omkringliggende boliger
- Note: *Der henvises til anbefalinger fra Det kriminalpræventive Råd herunder blandt andet heftet: Kriminalpræventiv boligprojektering.*

Delområde III

- 6.12** Delområdet må ikke bebygges. Der må dog opføres legepladser og lignende rekreative anlæg i forbindelse med Egeparken.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1** Til udvendige facader skal anvendes blank mur i blødstrøgne teglsten. Enkelte felter eller bygningsdele må udføres i andre materialer som træ, metal, glas og natursten.
- 7.2** Udvendige facader i penthouseetager skal udføres med et materialevalg, der markerer penthouseetagen i forhold til det øvrige byggeri.
- 7.3** Kommunalbestyrelsen kan godkende andre materialer til udvendige bygningssider, når dette sker på grundlag af en samlet materialebeskrivelse og når der tages hensyn til byøkologiske principper, herunder hensyn til et smukt helhedsindtryk, kvalitet, holdbarhed og patinering, afgangning samt generelle sundhedstegn.
- 7.4** Vinduer skal udføres i træ eller metal.
- 7.5** Ydervægge skal aftrappes i forhold til terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

Tage

- 7.6** Ny bebyggelse skal opføres med ”flade” tage (det vil sige med skjult tagfald) eller ”fladt” hvælvet tag eller anden tagform med en taghældning på maksimalt 1:10. Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer fx zink, pap, skifer eller lignende. Plastmaterialer må ikke anvendes.

- 7.7 Tekniske installationer som udvendige teknikrum til elevatorskakte, aftrækskanaler, køleanlæg, luftafkast, udluftningsanlæg og lignende må ikke skæmme og skal være skjult bag eller indgå som en naturlig del af ny bebyggelses tagflader og facader.
- 7.8 Der må ikke etableres en selvstændig installationsetage med tekniske installationer.

Generelt

- 7.9 Solfangere eller solpaneler skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen således, at synlige fritstående konstruktioner undgås. Opsætning af solfangere eller solpaneler skal ske under hensyn til bygningens udtryk og må ikke virke skæmmende på bygningens udformning.
- 7.10 Småbygninger, skure, skærme og lignende skal udføres i materialer og farver, der passer til den øvrige bebyggelse på grunden. Den samlede bebyggelse med småbygninger, skærme og lignende skal udgøre en helhed.
- 7.11 Placering af postkasser skal indarbejdes i byggeriet således, at der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til farver og placering.
- 7.12 Elskabe, målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i facaden. Se tillige pkt. 3.4.
- 7.13 Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.
- 7.14 Udvendige antenner, parabler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facader, gavle, tagflader, master eller lignende, der er synlige fra vej.

8 Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 For hvert delområde skal en samlet helhedsplan for ubebyggede arealer godkendes af kommunalbestyrelsen. En sådan helhedsplan skal redegøre for beplantning, befæstelser, belysning, disponering af parkeringsarealer, opholdsarealer, adgangsstiers placering samt en plan- og funktionsmæssig sammenhæng med Egeparken.
- 8.2 Al hegning skal udføres som levende beplantning. Der må suppleres med trådhegn i det omfang, dette kan forventes dækket med levende beplantning.
- 8.3 Beplantning skal etableres/ bevares/ bearbejdes i overensstemmelse med Kortbilag 3.

- 8.4** Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.

Særligt for delområde I

- 8.5** Parkeringsarealet skal omkranses af beplantning i overensstemmelse med Kortbilag 3.
- 8.6** Ved nyplantning af træer og hegn indenfor delområdet skal der vælges arter, der er repræsentative for beplantningen ved Glostrup Idrætspark.
- 8.7** Træerne der udgør de omgivende sammenhængende hegn, skal plantes med en højde på minimum 4 m.

Note: *Dette højdekrav er fastlagt for at beplantningerne kan fungere som landskabelige elementer umiddelbart efter etableringen.*

Særligt for delområderne IIa og IIb

- 8.8** Der skal til alle nyopførte boliger i stueetagen etableres et privat have/terrasseareal i direkte forbindelse med boligen. Private have/terrassearealer må etableres indtil 6 m fra ny bebyggelses facader og må hegnes med et indtil 150 cm højt hegn.
- 8.9** Ud over hegning omkring private have/terrassearealer må der hegnes omkring skure, affaldsøer og lignende fællesfaciliteter med et indtil 150 cm højt hegn. Herudover må der ikke hegnes i forbindelse med ny bebyggelse eller friarealer tilhørende ny bebyggelse, med mindre dette er en del af en samlet plan for ubebyggede arealer som nævnt i pkt. 8.1.
- 8.10** Skure, udendørs depotrum, affaldsøer og lignende skal etableres som en samlet fællesfacilitet for en eller flere beboelsesbygninger. Der må ikke etableres individuelle småhuse i forbindelse med den enkelte bolig.
- 8.11** Affaldsøer skal overdækkes.
- 8.12** Ubebyggede arealer skal udformes sådan, at bebyggelsens karakter af parkbebyggelse understreges og sådan, at der opnås en umiddelbar sammenhæng med Egeparken.
- 8.13** Beplantning og udformning af de fælles friarealer skal disponeres således, at der opnås en stigende grad af åbenhed jo længere afstand der er til bebyggelsen. Dette gælder særligt overgangene til delområde III.

Særligt for delområde III

- 8.14** Delområdet skal anlægges som en naturlig forlængelse af Egeparken ud til Stadionvej. Området skal beplantes, belægges og på øvrig vis udstyres sådan, at der sikres sammenhæng med Egeparken.

9 Miljøforhold

- 9.1** Lokalplanområdet er opland for vandindvinding. Inden for området må der derfor ikke iværksættes grundvandstruende aktiviteter såsom anvendelse af pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler, vask og motorrensning af biler.
- 9.2** Indenfor 10 m radius fra vandindvindingsboringen skal der etableres et fredningsbælte, der sikrer, at miljøfølsomme aktiviteter ikke finder sted. Som vist på Kortbilag 2.
- 9.3** Indenfor 50 m radius fra vandindvindingsboringen må der ikke nedgraves olietanke eller lignende i jorden. Som vist på Kortbilag 2.
- 9.4** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55dB(A).

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse 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. 5 og pkt. 8,
- bebyggelsen er tilsluttet Glostrup Fjernvarmeforsyning,
- bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt

Byplanvedtægt af 15. oktober 1943 ophæves for det område, der er omfattet af den nærværende lokalplan GL74 ved den endelige vedtagelse af denne.

12. Ophævelse af ældre lokalplan

Lokalplan GL43 af 5. februar 1979 for en del af Glostrup Idrætspark ophæves for det område, der er omfattet af den nærværende lokalplan GL74 ved den endelige vedtagelse af denne.

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 mv., 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.

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (meter, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilagenes nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje, mv. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

Vedtagelsespåtegning

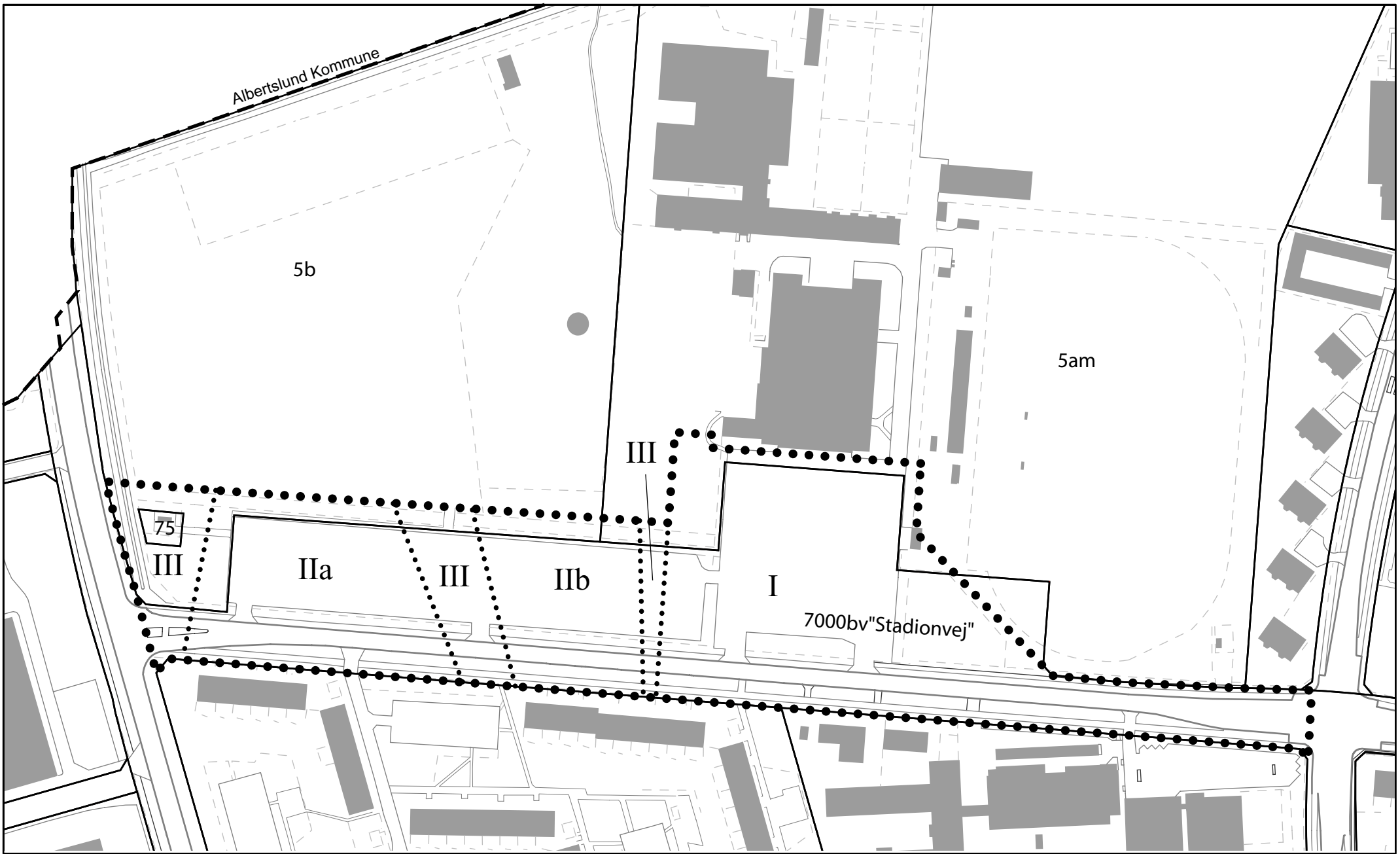
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. december 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 9. januar 2007.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør



Lokalplanens område



Delområdenavn



Delområdegrænse



Matrikelskel



Veje og Stier



Brugsgrænser



Eksisterende bygninger

LOKALPLAN GL 74

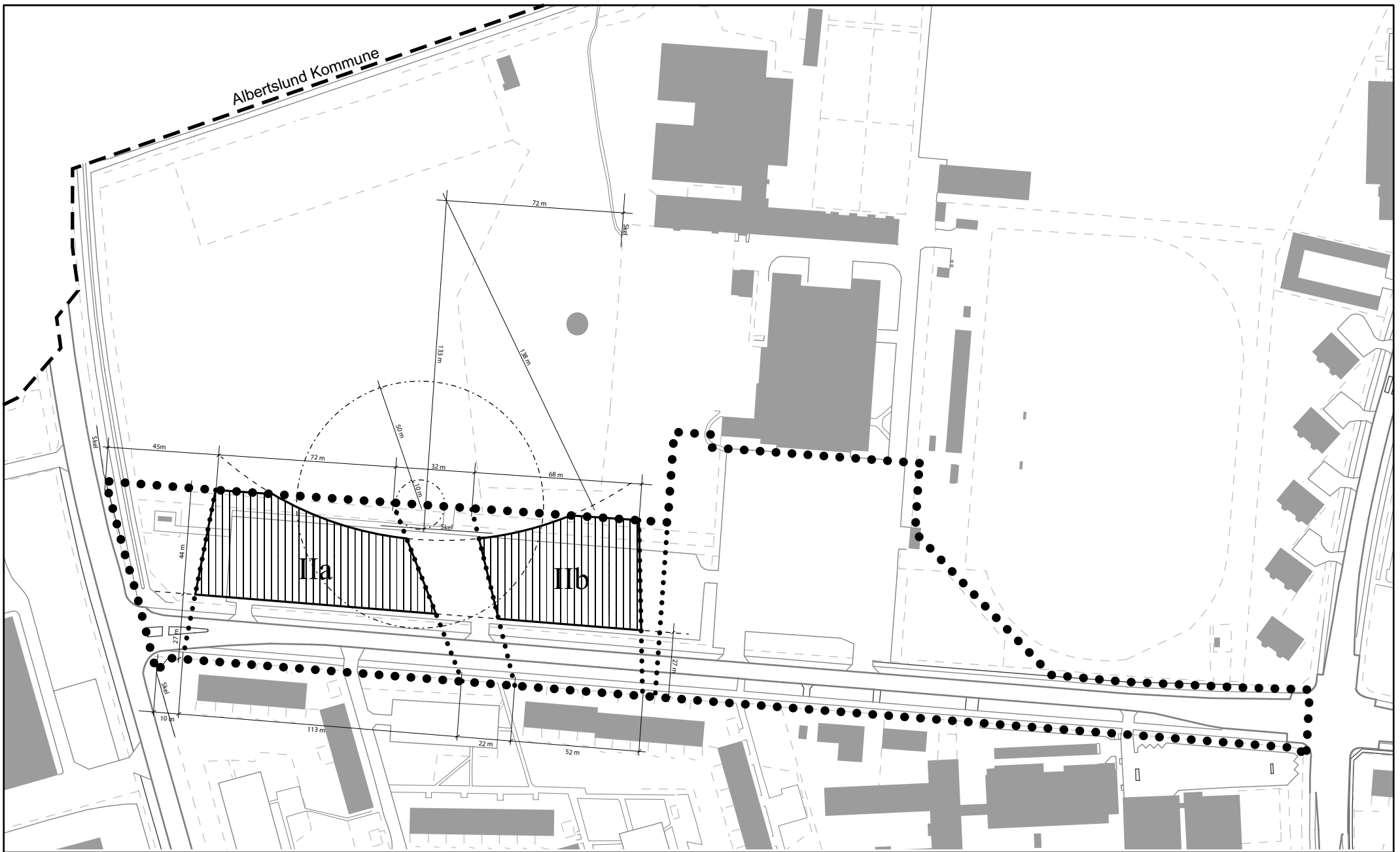
KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
Boligområde ved Egeparken

Lokalplanens område, delområder samt matrikler

Dato: 14. juni 2006

Mål 2:000



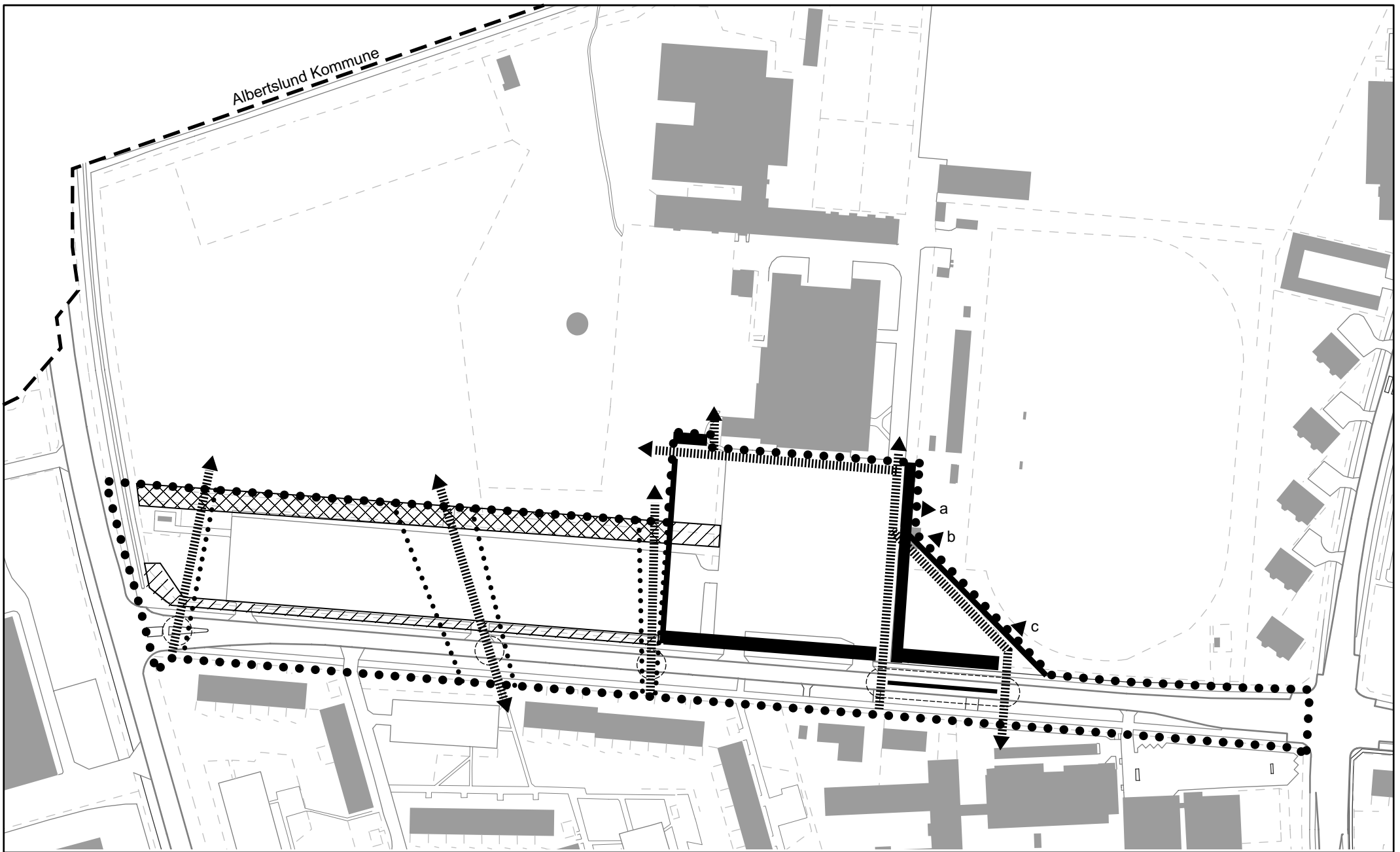
-
- IIa
-
-

- Lokalplanens område
- Delområdenavn
- Delområdegrænse
- Beskyttelseszoner v. vandboring

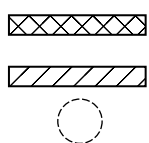
-
-
- |||||
-

- Veje og Stier
- Eksisterende brugsgrænser
- Byggefelter
- Byggelinier

LOKALPLAN GL 74		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
Boligområde ved Egeparken			
Byggelinier, byggefelter og beskyttelseszoner			
Dato: 14. juni 2006		Mål 2:000	

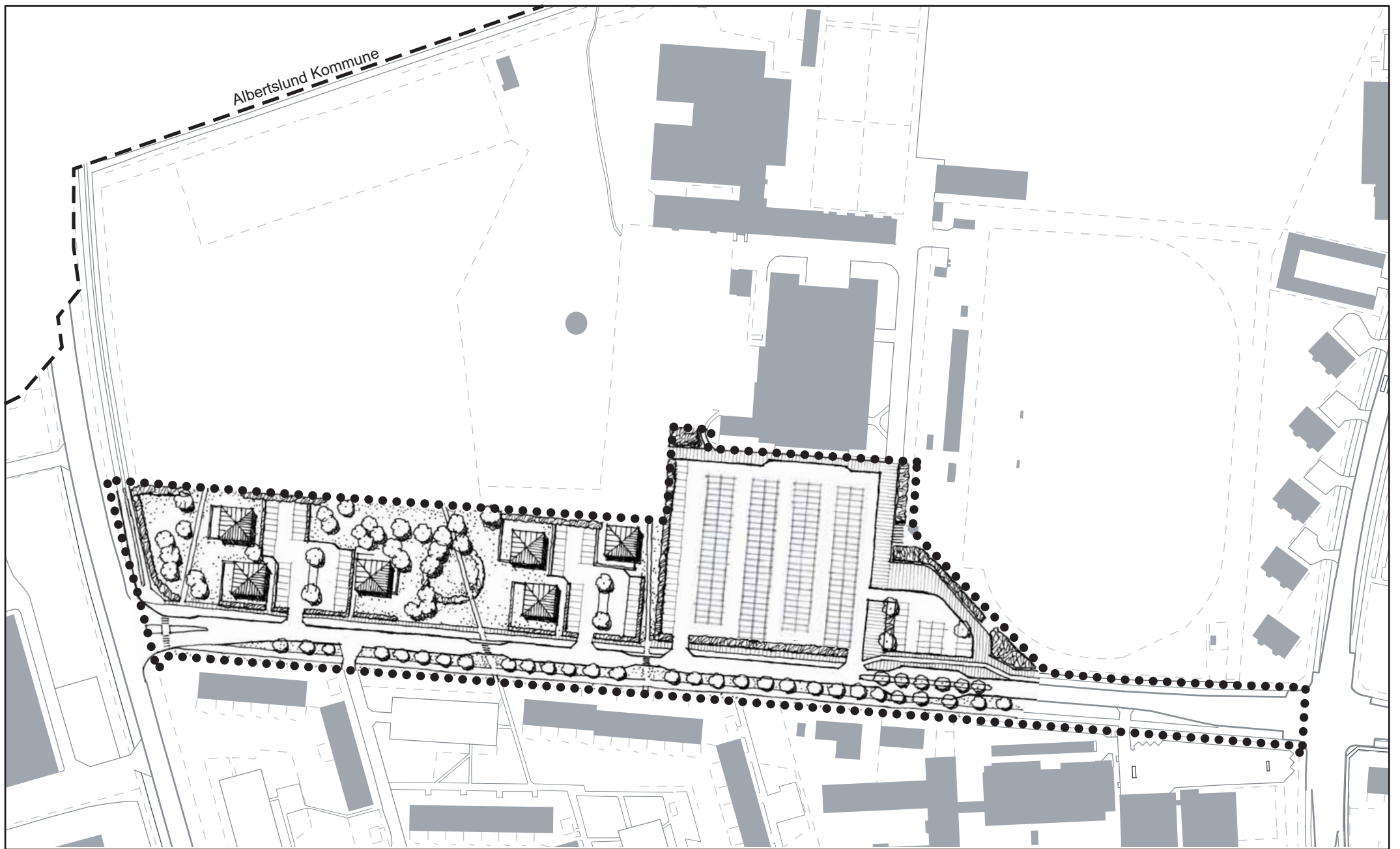


Lokalplanens område
 Delområdegrænse
 Nye og eksisterende stier
 Beplantning der bevarer/etableres

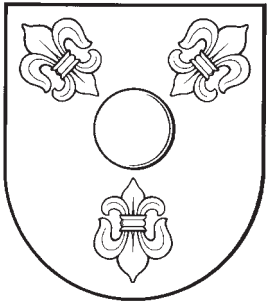


Beplantning der skal udtyndes, gennembrydes eller på anden måde bearbejdes
 Beplantning der skal fjernes
 Trafikdæmpning og sikrede krydsninger

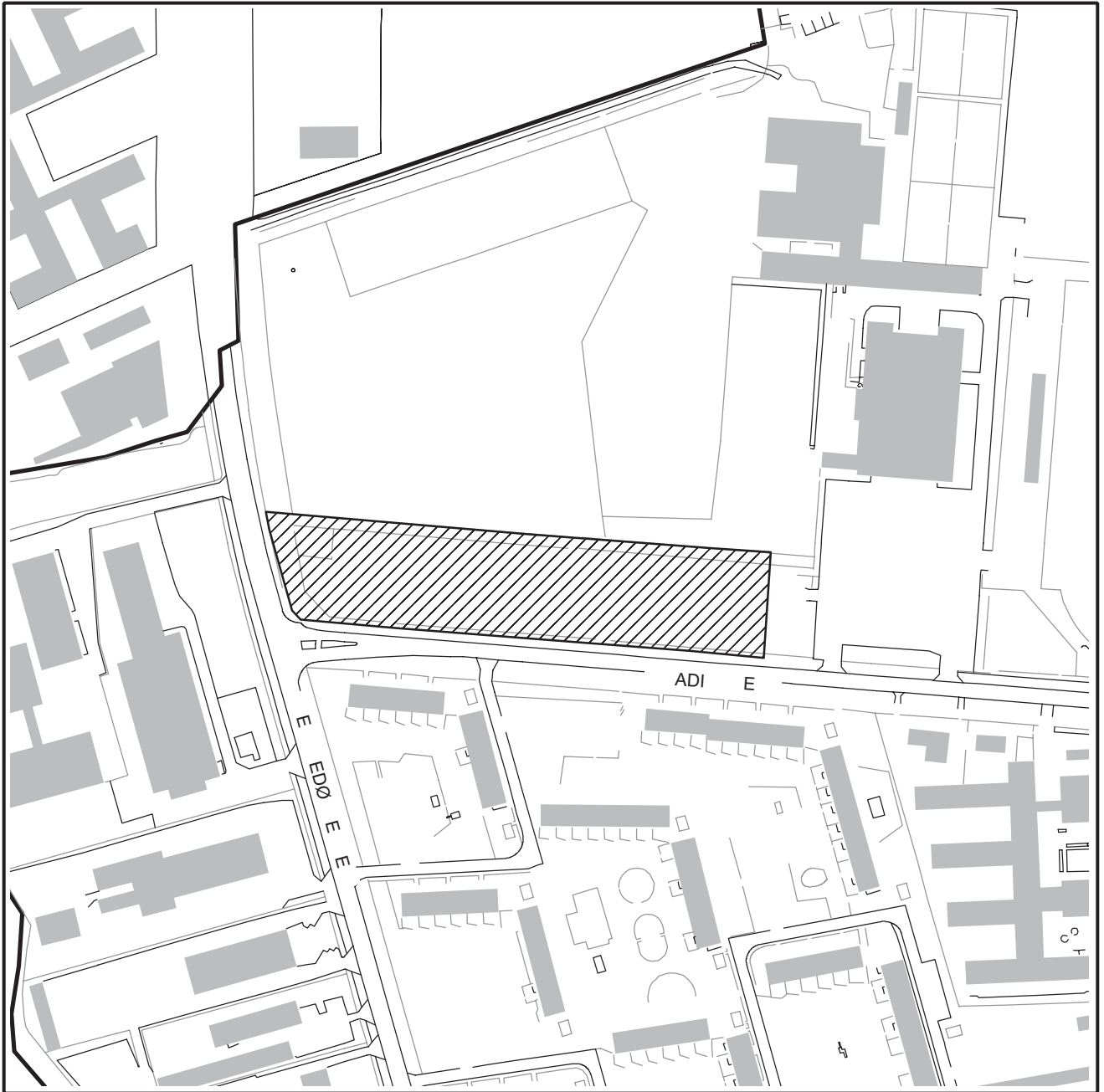
LOKALPLAN GL 74		KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune			
Boligområde ved Egeparken			
Stier, stiadgange, trafikdæmpning og beplantning			
Dato: 14. juni 2006		Mål 2:000	



LOKALPLAN GL 74	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune Boligområde ved Egeparken	
Illustrationsplan	
Dato: 22. juni 2006	Mål 2:000



GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 2

TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

JANUAR 2007

TILLÆG NR.2. TIL KOMMUNEPLAN 2003 - 2015 FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 2 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for område GB 32 Område ved Egeparken, samt en del af GG2 Grønt område øst og vest for Herstedøstervej og en del af G08 Glostrup Stadion.

Tillægget udlægger som vist på kortbilaget et nyt rammeområde GB 36 - Område til etagebyggeri ved Egeparken.

Tillægget 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.2 til Kommuneplan 2003-2015 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 13. december 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 9. januar 2007

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.2 til Kommuneplan 2003 - 2015 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

Område GB 36: Område til etageboliger ved Egeparken

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål; etageboliger, offentlige formål, parkering, park idræt og lignende.
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 50
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager plus penthouse-etage og bebyggelsens højde ikke overstige 16 meter samt.
- d. at området bebygges efter en samlet plan, der skal give området et grønt udseende og harmonere med Egeparken.

