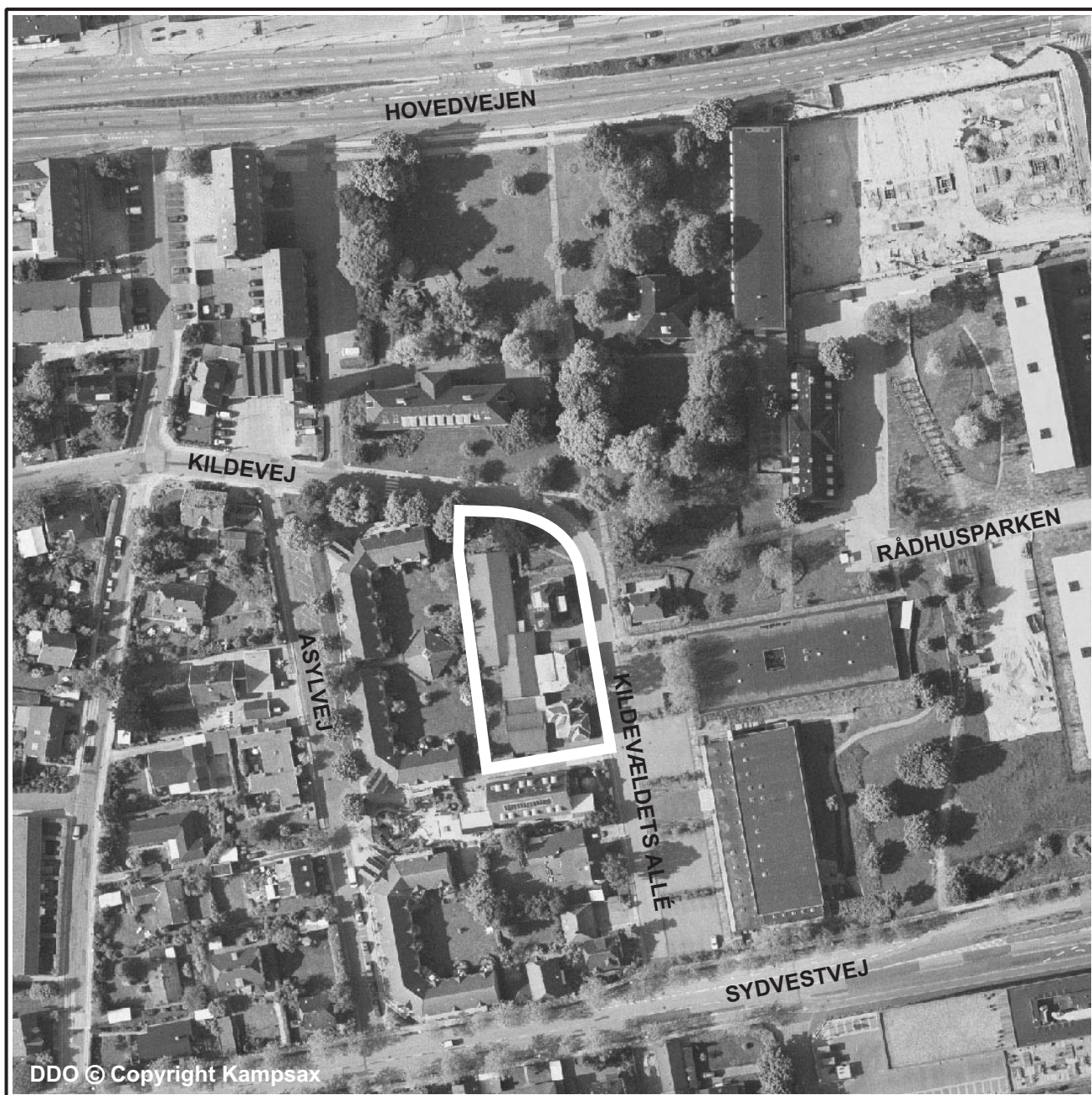


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 80.4

FOR ET OMRÅDE PÅ VESTSIDEN AF KILDEVÆLDETS ALLÉ

SEPTEMBER 2005

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 80.4

for et område på vestsiden af Kildevældets Allé.

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens indhold	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	9
Servitutter og deklARATIONER	side	10
Museumsloven og Miljøforhold	side	11
Byøkologi og ressourcer	side	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	13
2. Lokalplanens område	side	13
3. Områdets anvendelse	side	14
4. Udstykninger	side	14
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	14
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	15
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	16
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	17
9. Miljøforhold og tekniske anlæg	side	19
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	19
11. Ejerforening	side	20
12. Ophævelse af ældre lokalplan	side	20
13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	20
14. Lokalplanens retsvirkninger	side	21
Vedtagelsespåtegning	side	21

Kortbilag 1: Lokalplanens område

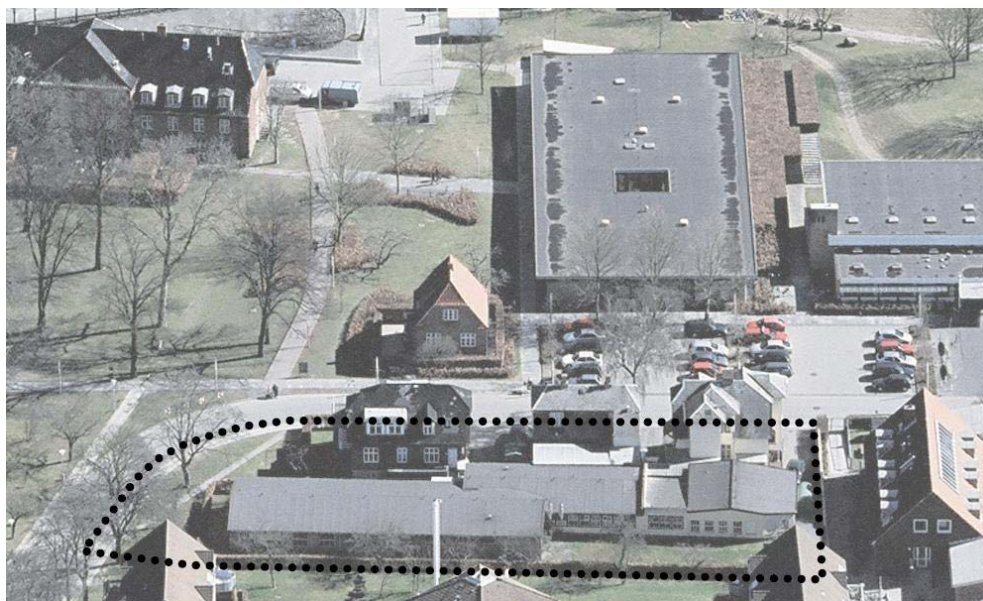
Kortbilag 2: Byggefelter

Kortbilag 3: Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kortbilag 4: Udstykningsforslag

Kortbilag 5: Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE



Planområdet ligger vest for Rådhusparken på hjørnet af Kildevej og Kildevældets Allé

Lokalplanens baggrund og formål

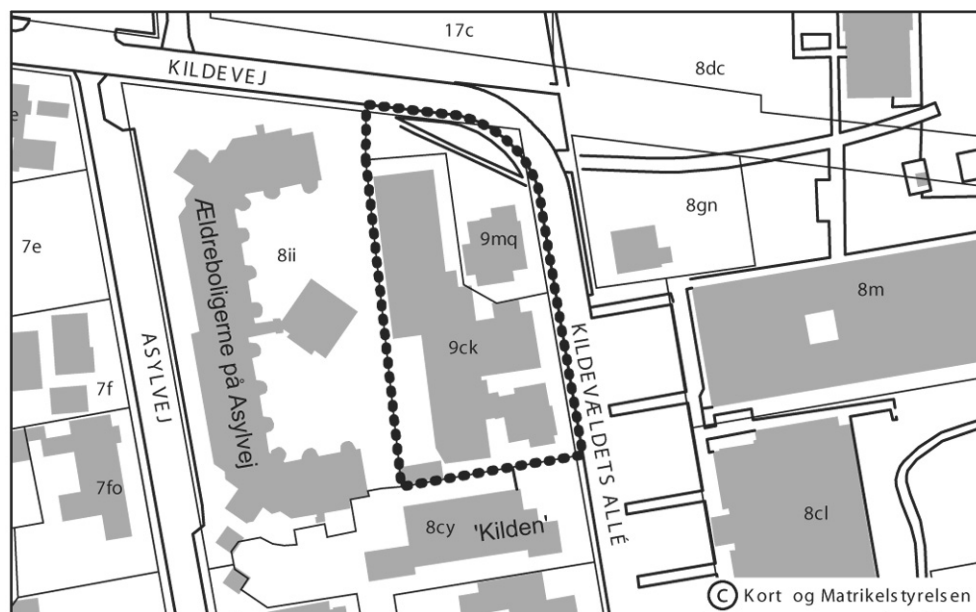
Lokalplan GL 80.4 er udarbejdet, fordi ejeren af Kildevældets Allé 4-6 ønsker at købe den kommunale ejendom Kildevældets Allé 2 og bebygge begge ejendomme med én sammenhængende boligbebyggelse. Dette vil ske ved nybyggeri efter nedrivning af de bestående bygninger.

Det er vanskeligt at udnytte områdets samlede byggeret og samtidig bevare villaerne. Dette ville forudsætte, at der alene bygges på den del af grunden, hvor den gamle trykkeribygning ligger. Hermed ville bygningerne ligge meget tæt på hinanden og ikke mindst på de bagvedliggende ældreboliger på Asylvej.

Lokalplanen er endvidere foranlediget af Glostrup Kommunes ønske om at sikre, at nyt byggeri langs randen af Rådhusparken passer til områdets karakter og øvrige bebyggelse. Det samlede indtryk af området er et homogent parklandskab med store træer. Områdets fuldvoksne træer forbinder Rådhusparken mod vest med vejtræerne langs Kildevej. Da lokalplanområdets nordlige del er vigtigt for denne forbindelse, er et af lokalplanens formål at sikre, at hjørnet af Kildevældets Allé/Kildevej også efter ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig del af Rådhusparken.

Lokalplan GL 80.4 har som formål at fastlægge bestemmelser for udformning og beplantning af arealer omkring ny bebyggelse langs Kildevældets Allé, sådan at der sikres en landskabelig forbindelse til Rådhusparken.

Lokalplanen har tillige som formål at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse i lokalplanområdet, sådan at ny bebyggelse ikke afviger fra karakteren af det øvrige byggeri i Rådhusparken.



Lokalplanens område

Lokalplanens område

Området er på den østlige og nordlige side afgrænset af Kildevældets Allé og Kildevej. Området er mod vest afgrænset af ældreboligerne på Asylvej og mod syd af institutionen ”Kilden”. Lokalplanområdet omfatter to ejendomme - Kildevældets Allé 4-6 (matr. nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup) og Kildevældets Allé 2 (matr. nr. 9mq, Glostrup By, Glostrup).

Området ligger langs den vestlige kant af Rådhusparken i meget kort afstand fra Glostrup Torv og Stationen. Til trods for at området ligger tæt på såvel Hovedvejen som Sydvestvej, ligger det godt beskyttet og tilbagetrukket langs en sparsomt trafikeret vej. Rådhusparkens to retninger samles i lokalplanens område. Fra hjørnet af Kildevældets Allé/Kildevej er der et direkte kik gennem parken til Glostrup Kirke og præstegård på den anden side af Hovedvejen. Ligeledes er der et kik hele vejen gennem Rådhusparken til Nyvej.

For bløde trafikanter udgør Rådhusparken et meget brugt frirum og alternativ til den kraftigt trafikerede Hovedvejen. I forhold til dette rekreative element ligger lokalplanområdet særdeles centralt placeret.

Lokalplanområdets nærmeste nabo mod vest er ældreboligerne på Asylvej. Dette byggeri har et haveanlæg med en række karakteristiske frugttræer, der grænser direkte op til lokalplanområdet. Der gives med lokalplanen en frugtbar mulighed for at etablere et visuelt sammenhængende og samtidig beskyttet haverum mellem de bestående ældreboliger og nyt boligbyggeri.

De eksisterende bygninger i lokalplanområdet anvendes dels som erhvervs-ejendomme og dels til administrative formål. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet består af en række lave værkstedsbygninger bagest på grunden og tre villaer i 1½ til 2 etager langs Kildevældets Allé. Der har tidligere været indrettet to lejligheder og en række enkeltværelser i villaerne.

Historisk baggrund

Områdets to matrikler var indtil 1978 én samlet ejendom ejet af trykkerifirmaet "Lundgren og Andersen A/S". I forbindelse med en bodeling blev firmaets ejendomme solgt fra. Det bestående trykkeri blev solgt til den tilbageværende partner i trykkeriet og ejendommen Kildevældets Allé 2 blev solgt til Glostrup Kommune. Matr.nr. 9mq Glostrup blev matrikuleret ud fra 9ck Glostrup, efter at boets advokat forgæves havde tilbudt Glostrup Kommune at købe hele ejendommen.

Matr. nr. 9mq, Glostrup, er kun delvist omfattet af lokalplanen, idet ejendommen omfatter en del af Kildevældets Allé. Langs vejene er lokalplanen afgrænset af kantstenen og dette efterlader en stump af matr. nr. 9mq, Glostrup, udenfor lokalplanens område. I forbindelse med nyt byggeri i lokalplanområdet er det Glostrup Kommunes hensigt at skelregulere mellem matr. nr. 9mq, Glostrup, 9ck, Glostrup, og vejmatiklen litra "br" Glostrup sådan, at matr. nr. 9mq, Glostrup, tilpasses såvel nyt byggeri som vejens forløb. Se tillige Kortbilag 4 bagest i lokalplanen. Lokalplanens område omfatter et samlet areal på ca. 2.250 m²



Eksisterende bebyggelse langs Kildevældets Allé

Kildevældets Allé 4-6 er en gammel erhvervs-ejendom, hvor trykkeriet "Lundgren og Andersen A/S" havde adresse indtil efteråret 2004. Ejendommen består af en stor værkstedsbygning samt to villaer.

Værkstedsbygningen er opført i 1952 og består af en række sammenbyggede bygninger opført i en etages højde. Bygningerne har sadeltage og facader i dels pudset murværk dels blank mur med gule mursten. Værkstedets samlede areal udgør ifølge BBR-registret 608 m².

Ejendommens to villaer er opført delvist i 2 etagers højde og delvist 1 etage med udnyttet tagetage. Begge villaer er opført i 1922. Den ene villa er anvendt til beboelse, den anden til administration. Villaerne har begge pudset, gulmalet murværk og tage belagt med sorte skifertagsten. Den ene villa har mansardtag, den anden et almindeligt sadeltag med talrige kviste og frem-spring. Sammen med den bagvedliggende værkstedsbygning fremstår de gulmalede villaer som en markant bebyggelse langs Rådhusparkens vestlige rand. Villaernes samlede etageareal udgør ifølge BBR-registret 281 m². Det samlede etageareal på Kildevældets Allé 4-6 er ialt 889 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 60 på matr. nr. 9ck, Glostrup.

Kildevældets Allé 2 har som ovenfor nævnt tidligere været ejet af trykkeriet. Ejendommen består af et jordstykke, der ligger i en vinkel rundt langs den indvendige side af hjørnet Kildevældets Allé/Kildevej. På den sydlige del af grunden ligger en villa, der er opført i 1922 samtidig med trykkeriets to villaer. Villaen er ejet af Glostrup Kommune og anvendes til administration og har tidligere tillige været anvendt til beboelse i form af værelsesudleje. Villaen rummer Glostrup Kommunes integrationsgruppe.

Huset har udnyttet tagetage og har facader bestående af blank mur og et sadeltag belagt med sorte skifertagsten. Bygningens samlede etageareal udgør ifølge Bygnings- og Boligregistret 187 m². Villaen har en meget iøjne-faldende nordvendt karnap, der slutter bygningen af mod Rådhusparken. Grundens nordlige del indeholder et offentligt tilgængeligt rekreativt areal. Dette areal er adskilt fra villabebyggelsen af en bøgehæk. En sti skærer diagonalt gennem arealet og nær vejhjørnet står et stort bøgetræ. Da Rådhusparken er domineret af åbent plæneareal med store træer samt bøgebeplantninger, ligger denne nordlige del af Kildevældets Allé 2 som en naturlig forlængelse af Rådhusparken på den vestlige side af Kildevældets Allé.

Det samlede etageareal indenfor lokalplanens område er i alt 1.076 m², svarende til en samlet bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som hele på ca. 48.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Bymidten, godt 500 m vest for Glostrupcentret og Glostrup Station.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i to planområder, A og B, med forskellige anvendelsesbestemmelser.

Delområde A

Planen giver mulighed for etablering af nye boliger som sammenhængende etagebyggeri. Nye boliger skal primært være gode, store og familievenlige boliger, der med deres stationsnære beliggenhed vil ligge godt i forhold til offentlig transport.

Den nuværende bebyggelse i området kan helt eller delvis rives ned. På grunden kan opføres ny bebyggelse med et maksimalt samlet areal på 2.250 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 100.

Lokalplanen skal sikre, at såvel materialer som tagform og facadeudtryk ved nyt byggeri kommer til at harmonere med den øvrige bebyggelse langs Kildevældets Allé og den ældre bebyggelse i Rådhusparken. Lokalplanen fastlægger, at nybyggeri kan opføres i maksimalt 2½ etage. Nybyggeri skal placeres inden for det udlagte byggefelt. Byggefeltets H-form muliggør etablering af et stort sammenhængende friareal vest for nyt byggeri. Dette friareal vil være skærmet mod trafikstøj fra Hovedvejen og orienteret mod solen sådan, at der sikres aftensol. Byggefeltets H-form frigør samtidig areal til en forplads, der vil knytte nyt byggeri bedre sammen med miljøet omkring Kildevældets Allé.



Illustration, der viser hvordan nyt byggeri i lokalplanområdet vil kunne se ud fra stien gennem Rådhusparken.

For at sikre, at bebyggelsen har en god arkitektonisk sammenhæng med bygningerne i Rådhusparken, skal ny bebyggelse opføres i materialer, der passer til den eksisterende ældre bebyggelse. Facade på nyt byggeri skal således fremstå med facader af rødt tegl og murværket skal udføres i krydsforbandt. Mursten i nyt byggeri skal være røde sten af høj kvalitet med et afvekslende farvespil. Tage skal udføres som sadeltage med halvvalm og dækkes med sortglaserede teglsten eller skiferplader.

Alle vinduer skal have sprosser og være hvidmalede. Lejligheder i tagetagen i nyt byggeri skal forsynes med kvistvinduer sådan, at tagfladen opbrydes i samme rytme som resten af facaden.

Ny bebyggelse vil være placeret sådan, at den primære skygge falder ud i Rådhusparken. Således vil de omkringliggende bygninger ikke være generet af skygger i eftermiddags- og aftentimerne.



Illustration, der viser ny bebyggelse set fra de bagvedliggende ældreboliger på Asylvej.

Den eksisterende række frugttræer, der skiller området fra de bagvedliggende ældreboliger på asylvej, skal bevares. Sammen med bøgehækken er disse træer en vigtig del af områdets beplantning. Ved at bevare såvel hæk som træer sikres, at det samlede gårdareal, bestående af friarealer for såvel ældreboliger som ny bebyggelse, vil opnå en naturlig opdeling.

Planen sikrer en beplantningsmæssig sammenhæng mellem friarealer på nordsiden af ny bebyggelse og den tilstødende Rådhuspark.

Delområde B

Planen giver mulighed for, at delområdet bliver en naturlig forlængelse af Rådhusparken. Beplantningen i delområdet skal bestå af bøgehække og bøgepur. Belysning og belægning skal udføres sådan, at denne har en god arkitektonisk sammenhæng med den øvrige del af Rådhusparken.

Der kan ikke etableres yderligere bebyggelse i delområde B. I forbindelse med ny bebyggelse i delområde A skal den eksisterende bebyggelse nedrives.

Gennem delområde B skal der etableres adgangsvej og nedkørsel til parkeringskælder under ny bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at denne adgang udføres, så den fremtræder landskabsarkitektonisk integreret i Rådhusparken.

Parkeringskælderen under ny bebyggelse vil indeholde samtlige parkeringspladser nødvendige for nye boliger, svarende til 24 parkeringspladser. På denne måde frigøres store arealer omkring bygningen til andre formål end parkering.

Byggelinier

Der fastsættes med denne lokalplan byggelinier, der bestemmer den maximale udstrækning af nyt byggeri. Byggelinierne afgrænser byggeriets udstrækning langs Kildevældets Allé. Begge byggelinier er udlagt som linier vinkelret på skellet mod Kildevældets Allé. Byggelinierne beliggenhed er vist på Kortbilag 2 bagest i lokalplanen.

Byggelinierne er fastlagt for at sikre tilstrækkelige opholdsarealer i forbindelse med lejligheder på nord- og sydsiden af nyt byggeri.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Regionplanen, da den fortætter et beboelsesområde i den stationsnære del af Glostrup.

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GO12

For område GO12, Rådhusområdet, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål: rådhus, rådhusplads, kultur, bibliotek, undervisning, institutioner, ældrecenter, ældreboliger og lignende samt centerformål: administration, liberale erhverv og serviceerhverv som restaurant, café, galleri, kunsthåndværk mv. Endvidere kan der placeres parkeringsanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 70,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 4 etager og den maximale bygningshøjde ikke overstiger 15 m,
- d. at enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades opført i en større højde, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området.

De gældende kommuneplanrammer åbner mulighed for at bebygge området omkring Rådhuset i en maksimal højde af 4 etager og med en samlet bebyggelsesprocent for hele rådhusområdet på 90. Disse rammer er udarbejdet for at give mulighed for at opføre forholdsvis store bygningsvolumer omkring rådhusparkområdet – først og fremmest det nye rådhus samt ældrecenteret ud til Sydvestvej. Kommuneplanen har således meget vidde rammer for byggeri i området og lokalplanen er dermed i fuld overensstemmelse med Kommuneplan 2003-2015.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af GL 80.

Lokalplan GL 80 er en mere detaljeret plan for ovenstående kommuneplanrammeområde. I GL 80, i et delområde indeholdende dette lokalplanområde, tillades bebyggelse indtil 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 70.

Denne lokalplan er udarbejdet, idet den nye bebyggelse i lokalplanområdet ønskes opført i 2½ etage. Lokalplan GL 80.4 tillader en højere bebyggelsesprocent i lokalplanområdet, svarende til den øgede bygningshøjde.

Lokalplan GL 80 ophæves indenfor området, der er omfattet af denne lokalplan

Parkeringsforhold

Den gældende parkeringspolitik i kommunen (vedtaget marts 2000) betyder for det aktuelle lokalplanområde (zone 10, inden for Glostrup Bymidte) og den påtænkte anvendelse, at der skal udlægges mindst:

- 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² etageareal til tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger, dog minimum en parkeringsplads pr. bolig. Mindst 75% af pladserne skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse, ved åben-lav bebyggelse dog mindst 50%.

Lokalplanområdet er beliggende tæt op ad Glostrup Station, og det vurderes, at kravet om én parkeringsplads pr. bolig er rimeligt, når den korte afstand til offentlige transportmidler tages i betragtning. Et krav om 1 p-plads pr. bolig er samtidig med til at frigøre areal fra parkeringsarealer til bebyggelse. Herved skabes en tættere og mere bymæssig bymidte.

Servitutter og Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Nedenstående deklARATIONER indeholder private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser fortrænger efterfølgende enkelte tilstandsservitutter i følgende deklARATIONER:

- DeklARATION lyst den 18. juni 1902 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- DeklARATION lyst den 27. maj 1903 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- DeklARATION lyst den 22. november 1978 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om fælles tilkørselsvej, fælles adgang til have mv.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning og bør søges aflyst ved kvittering uafhængigt af denne lokalplan. Listen af deklARATIONER indeholder de tre ovenfor nævnte deklARATIONER, der herved aflyses i deres helhed. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at slette følgende deklARATIONER jvf. §20 i tinglysningsloven:

- DeklARATION lyst den 31. marts 1875 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om vejret, vedligeholdelse mv.
- DeklARATION lyst den 6. juli 1892 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om grøft, afvanding mv.
- DeklARATION lyst den 18. juni 1902 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om vejafgift mv.
- DeklARATION lyst den 15. april 1903 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse, jernbanespor, vejafgift mv.

- Deklaration lyst den 27. maj 1903 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om vejret, vejbidrag mv.
- Deklaration lyst den 13. april 1904 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om benyttelse af kloaknet mv.
- Deklaration lyst den 20. juni 1947 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om indretning af litografisk værksted.
- Deklaration lyst den 4. juli 1904 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om fjernelse af el af bagbygning mv.
- Deklaration lyst den 3. august 2001 på matr.nr. 9ck, Glostrup By, Glostrup. Dok. om nedlæggelse af beboelseslejlighed.
- Deklaration lyst den 22. november 1978 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om fælles vandforsyning, varmforsyning, kloakledning mv.

Yderligere servitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanen, fortrænges efterfølgende af denne. Endvidere vil en række forældede deklarerationer blive søgt ophævet uafhængigt af denne lokalplan.

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 .

Miljøforhold

Det skønnes, at der ikke er miljøforhold i lokalplanområdet, der giver anledning til bemærkninger.

Dog skal nævnes, at der er en vis sandsynlighed for, at grunden under det gamle trykkeri kan indeholder miljøfremmede stoffer som konsekvens af trykkerivirksomheden. Dette er dog ikke undersøgt, og Københavns Amt har ikke kortlagt ejendommen som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til jordforureningsloven.

Opdages jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Der er udarbejdet en screening af lokalplanen for at kortlægge nødvendigheden af at udarbejde en miljøvurdering af planens indhold.

Byøkologi og ressourcer

Glostrup Kommunes har en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri skal overvejes, hvordan økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering mm. kan indarbejdes. I videst

muligt omfang bør det søges, at genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdes ved nybyggeri, friarealer og øvrigt. Der henvises i øvrigt til Agenda 21 plan 2004-2008

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det hensigtsmæssigt at nedbringe ressourceforbruget i videst muligt omfang. Ved nybyggeri er det vigtigt, at der indarbejdes tekniske og organisatoriske foranstaltninger til at reducere forbruget. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Der bør ved nybyggeri og anlægsarbejder ske en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL 80.4

for et område på vestsiden af Kildevældets Allé

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, 4 og 5 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af områdets sydlige del til boligformål og tilhørende friarealer af høj kvalitet,
- at fastlægge anvendelsen af områdets nordlige del - hjørnet mellem Kildevej/Kildevældets Allé - til offentligt formål/Rådhuspark,
- at sikre en landskabsarkitektonisk sammenhæng mellem arealerne omkring nye boliger og den øvrige del af Rådhusparken,
- at sikre, at adgangsvej fra Kildevej til ny bebyggelse udføres som en integreret og naturlig del af Rådhusparken,
- at sikre, at nyt byggeri afstemmes med Rådhusparkens karakter og øvrige bebyggelse.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 9ck samt dele af ejendommene matr.nr. 9mq og litra ”br” alle Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 4. maj 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål. Der kan etableres 24 boliger i delområdet. Kommunalbestyrelsen kan 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, og
- at virksomheden ikke er til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støj, støv eller ved skæmmende udseende.

3.2 Indenfor område A kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

3.3 Delområde B må kun anvendes til offentlige formål/Rådhuspark. Der kan etableres adgangsvej og nedkørsel til parkeringskælder gennem delområde B.

4. Udstykninger

4.1 Udstykninger, arealoverførsler m.v. skal ske i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 4. Matr.nr. 9ck og 9 mq kan endvidere sammenlægges.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der skal udlægges stier, udendørs opholdsarealer, parkering og adgangsveje principielt som vist på kortbilag 3.

5.2 Ved ny bebyggelse skal der udlægges og anlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² etageareal. Der henvises iøvrigt til Glostrup Kommunes kommuneplanrammer.

5.3 Parkering, der anlægges jf. pkt. 5.2 skal udføres som parkeringskælder. Der kan etableres af- og påstigningsplads langs Kildevældets Allé som vist på Kortbilag 3. Parkeringspladser, der udlægges som aflastende korttidsparkering i forbindelse med af- og påstigning, må ikke markeres med båse eller skiltning og skal i øvrigt udføres som anvist i pkt. 9.8.

- 5.4** Der må etableres højst to overkørsler fra Kildevældets Allé til den i Kortbilag 3 anviste forplads. Hver overkørsel må højst være 5 m bred.
- 5.5** Adgangsvej/nedkørselsrampe til parkeringskælder skal overholde byggelinier som vist på Kortbilag 3. Der skal etableres en vandret køreflade i niveau med fortov og øvrig omgivende belægning i en afstand af indtil 3,5 m fra vejskel.
- 5.6** Om øvrig udformning af nedkørselsrampen henvises til vejreglernes bestemmelser om anlæg af ramper og tilkørselsgader. Rampen må dog anlægges med hældning indtil 200%. Dette afviger fra vejreglernes bestemmelser.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for lokalplanområdet som helhed. Dette svarer til et samlet bruttoetageareal på omkring 2.250 m².
- 6.2** Der må ikke placeres bebyggelse af nogen art i delområde B.
- 6.3** Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt. Herudover kan der placeres elevatorer i en afstand af indtil 3,5 m ud fra nyt byggeris østlige facade som vist på Kortbilag 2.
- 6.4** Altaner og tilsvarende bygningsdele må overskride byggelinierne nord og syd for byggefeltet med indtil 1,0 m.
- 6.5** Ved nybyggeri skal det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. bolig være min. 75 m².
- 6.6** Boliger må kun etableres med ensidigt lysindfald såfremt boligen forsynes med vinduer/ovenlys/lysskakte eller tilsvarende lysåbninger orienteret mod syd eller vest.

note: *Det er vigtigt, at nyt byggeri bliver projekteret sådan, at der skabes gode boliger med et sundt indeklima. En væsentlig forudsætning for et sundt miljø i boligen er, at denne er tilstrækkelig belyst. Det regnes i denne forbindelse for en rimelig forudsætning, at direkte indfald af sollys i en rimelig del af årets måneder ikke forhindres af lejlighedens opbygning.*

- 6.7** Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2½ etage. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 11 m over det omgivende terræn. Kommunalbestyrelsen kan herudover tillade mindre bygningsdele såsom rytterlys, skorstene, udluftningshætter o. lign. dog med en højde på max. 11,5 m over det omgivende terræn.

- 6.8** I udnyttet tagetage må treppelmur inklusive opmuret tagfod ikke gives en højde større end 1 m over færdigt gulv i tagetagen.
- 6.9** Færdigt gulv i ny bebyggelse må etableres maksimalt 30 cm over omgivende terræn.
- 6.10** I ny bebyggelse skal etableres portgennemgang. Porten skal forbinde forpladsen mod Kildevældets Allé med ny bebyggelses vestvendte opholdsareal.
- 6.11** Uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet om nye bebyggelses højde og afstand i forhold til naboskel, sti og anden bebyggelse på egen grund, kan bebyggelse opføres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt og den i pkt. 6.7 fastsatte maksimumshøjde.
- 6.12** Den på Kortbilag 3 anviste forplads må udover fritstående elevatorårne ikke bebygges. Dette gælder al øvrig bebyggelse så som skure, affaldsstativer, cykelskure og lignende.
- 6.13** En samlet bebyggelsesplan for område A med angivelse af parkering, skure, småbygninger, affaldsøer og lignende skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.14** Skure, småbygninger og lignende skal placeres indenfor ny bebyggelses vestlige facadeflugt som vist på Kortbilag 3. Der må ud over skure, småbygninger og lignende ikke placeres anden bebyggelse i ny bebyggelses primære opholdsareal. Skure, småbygninger og lignende må maksimalt opføres i en højde af 2,5 m.
- 6.15** Ny bebyggelse skal mod nord og syd og øst overholde byggelinier som vist på Kortbilag 2.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Facader skal udføres som blank mur og murværket skal opmures med skiftevis kop- og løberskifter i krydsforbandt. Fugen skal være tilbageliggende. Murstenen skal være en blødstrøgen rød teglsten med et afvekslende farvespil som murværket i den ældre bebyggelse i Rådhusparken, jf. lokalplanens formålparagraf pkt. 1.1.
- 7.2** Vinduer skal udføres med sprosser. Sprosser, rammer og karme skal være i træ eller metal. Vinduesprosser og -rammer skal males i hvide eller hvidlige nuancer af grå. Vindueskarme kan tillige males sorte. Mindre bygningsdele kan opføres i kombinationer af metal og glas, såfremt metallet udføres med en farve svarende til bygningens vinduer.

- 7.3 Tage skal udføres som sadeltage og dækkes med glaserede sorte teglsten eller skifersten. Taget skal udføres med halvvalm.
- 7.4 Vinduer i tagfladen skal udføres som kviste med lodrette glasflader. Kviste skal inddækkes i zink eller tilsvarende metalplade. Kviste skal udføres i samme bredde og placeres med samme rytme som nyt byggeris øvrige vinduespartier.
- 7.5 Tagfod skal udføres med opmuret gesims eller tagudhæng på minimum 15 cm.
- 7.6 Ny bebyggelse skal udføres med synlig sokkel minimum 30 cm over udvendigt terræn. Soklen kan udføres som pudset og sort/mørkegråt malet mur, natursten el. lign.
- 7.7 Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facade, gavl, tagflade, mast eller lignende, der er synlig fra vej.
- 7.8 Skure, småbygninger og lignende skal udføres i harmoni med øvrig bebyggelse. Skure, småbygninger og lignende skal opføres i blank mur eller træværk malet i samme farver som ejendommens øvrige træværk.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Sti, fri- og opholdsarealer skal beplantes, hegnes, befæstes og belyses efter en samlet anlægs- og beplantningsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Friarealer skal plejes og vedligeholdes således, at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.2 Belysningsarmaturer og materialer til belægning skal vælges, så det harmonerer med lamper og belægning anvendt i rådhusparken.
- 8.3 Ubebyggede arealer indenfor delområde B må kun anvendes til park, opholds- og adgangsarealer. Delområde B skal anlægges efter en samlet plan, der ikke principielt må afvige fra skitsen på Kortbilag 3.
- 8.4 Adgangsvej til parkeringskælder gennem delområde B skal anlægges med chausséstensbelægning i overkørsel over fortov og stiareal.
- 8.5 Omkring nedkørselsrampen skal etableres en beplantning af bøgepur. Beplantningen skal etableres indenfor den markerede beplantningssignatur på Kortbilag 3, og den endelige afgrænsning af beplantningen skal fastlægges som del af en samlet plan for delområde B.
- 8.6 Hegn skal udføres som levende hegn. Trådhegn må kun opsættes, når dette kan forventes dækket af levende hegn.

- 8.7** Hegn mod veje og naboer skal ske med bøgehæk. Hegning mod veje og naboer må ikke finde sted med mur.
- 8.8** Den eksisterende bøgehæk mellem delområde A og delområde B skal i forbindelse med anlæg af friarealer til ny bebyggelse reetableres som angivet med sort signatur på Kortbilag 3.
- 8.9** Den eksisterende bøgehæk samt de fem eksisterende frugttræer, der udgør lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod matr. nr. 8ii Glostrup, skal bevares.
- 8.10** Det store bøgetræ i delområde B samt kastanjetræet på nabogrunden matr. nr. 8ii Glostrup er ligeledes bevaringsværdige. Det skal sikres, at træerne ikke lider overlast i forbindelse med etablering af ny bebyggelse. Bevaringsværdige træer og hæk er vist på Kortbilag 3.
- 8.11** Ved fældning eller alvorlig beskadigelse af bevaringsværdige træer, skal der genplantes med tilsvarende træer i samme størrelse.
- 8.12** Den i Kortbilag 3 anviste forplads skal etableres med skiferbelægning svarende til belægningen i Rådhusparken, alternativt en belægning der i kvalitetsniveau svarer mindst til klinken ”Blue Herring” fra Baggeridge i England.
- 8.13** Ved etablering af friarealer i forbindelse med boligbebyggelse anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligetagearealet.
- 8.14** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 db(A).
- 8.15** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.16** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldskure, affaldsøer og lign. skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse, så der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til udformning, farver og placering. Placeringen skal godkendes af kommunalbestyrelsen ud fra en samlet plan for bebyggelsen.
- 8.17** Oplag af både, uindregistrerede køretøjer, registrerede campingvogne, trailere, byggematerialer og lign. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 8.18** Elledninger skal udføres som jordkabler og udendørsbelysning i lokalplanområdet skal ske med parklygter og/eller skotlamper med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m, og der må kun anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig grundtone.

9. Miljøforhold og tekniske anlæg

- 9.1** Det skal undersøges om regnvand fra tage og belagte arealer kan nedsives. Er dette muligt, skal det nedsives. Hvor det er muligt skal regnvand fra tage og belagte arealer føres til faskiner.
- 9.2** Der må ikke etableres synlig installationsetage med ventilationsanlæg og lignende på taget af bygningerne i området.
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.
- 9.3** 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.
- 9.4** Målerskabe, kompressorer og lign. skal indbygges i den enkelte bebyggelse eller bygning. Der må ikke etableres tekniketage som øverste etage i nogen bebyggelse i området.
- 9.5** Alle ledningsanlæg, brønde og lign., som er nødvendige for private forsyningsforhold, skal placeres indenfor den pågældende grundgrænse.
- 9.6** Elskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i bebyggelsen.
- 9.7** Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Der kan anvendes vedvarende energikilder til supplerende af energiforbruget, som f.eks. solceller, solvarme eller biobrændselsanlæg.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- adgangsforhold, friarealer, beplantninger og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 9,
- bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak og vandforsyning samt naturgasforsyning,
- forsyningsanlæg, postkasser, elskabe og lign. er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 7 og pkt. 10,
- bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

11. Ejerforening

- 11.1** Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af lejligheder/ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 11.2** Ejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når 50% af boligerne er taget i brug.
- 11.3** Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

12. Ophævelse af ældre lokalplan

Lokalplan GL 80 af 13. november 1996 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

- 13.1** Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område, fortrænges delvist af lokalplanens bestemmelser i medfør af planlovens §15 stk. 2 nr. 16 og/eller § 18, således at bestemmelser om bebyggelse, benyttelse og andet, der er uforeneligt med lokalplanen, ophæves:
 - Deklaration lyst den 18. juni 1902 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
 - Deklaration lyst den 27. maj 1903 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
 - Deklaration lyst den 22. november 1978 på matr.nr. 9ck og 9mq, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om fælles tilkørselsvej, fælles adgang til have samt fælles vandforsyning, varmforsyning og kloakledning.
- 13.2** Yderligere servitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanen, fortrænges efterfølgende af denne.

14. 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

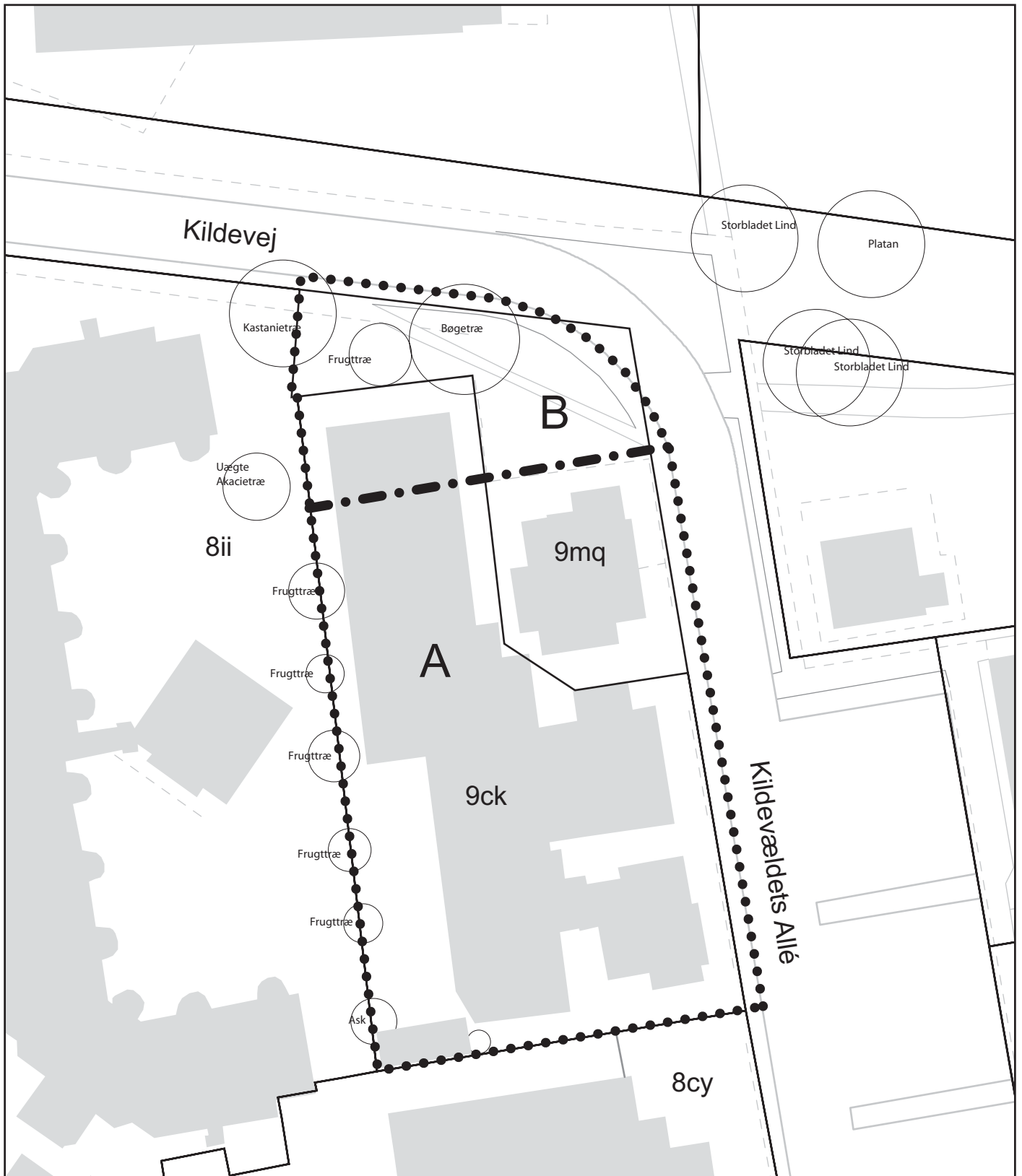
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 14. september 2005.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. oktober 2005.

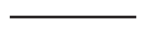
Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør

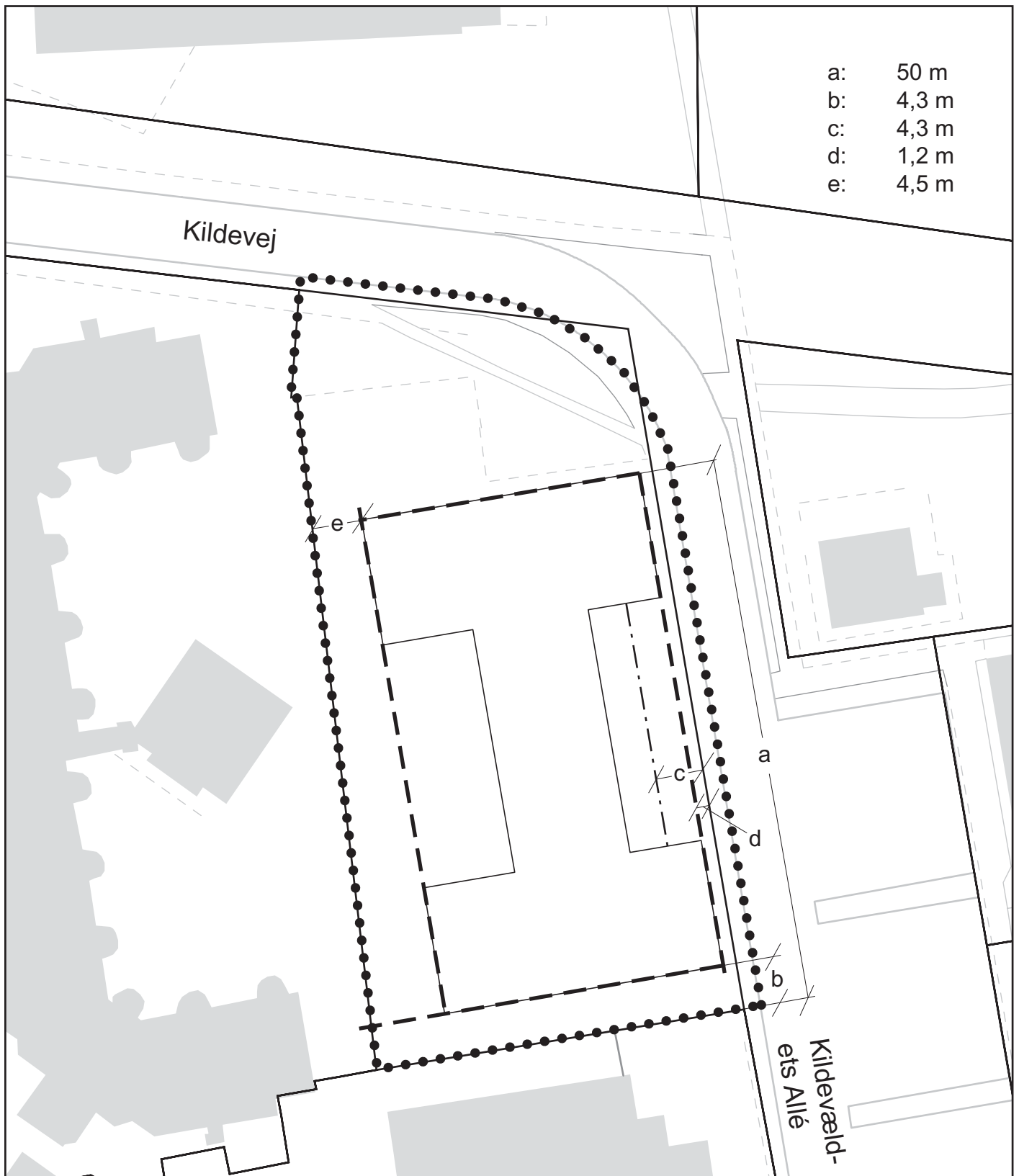


B



- Lokalplanens område
- Delområdenavn
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Veje og Stier
- Brugsgrænser
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende træer m. artsbetegnelse

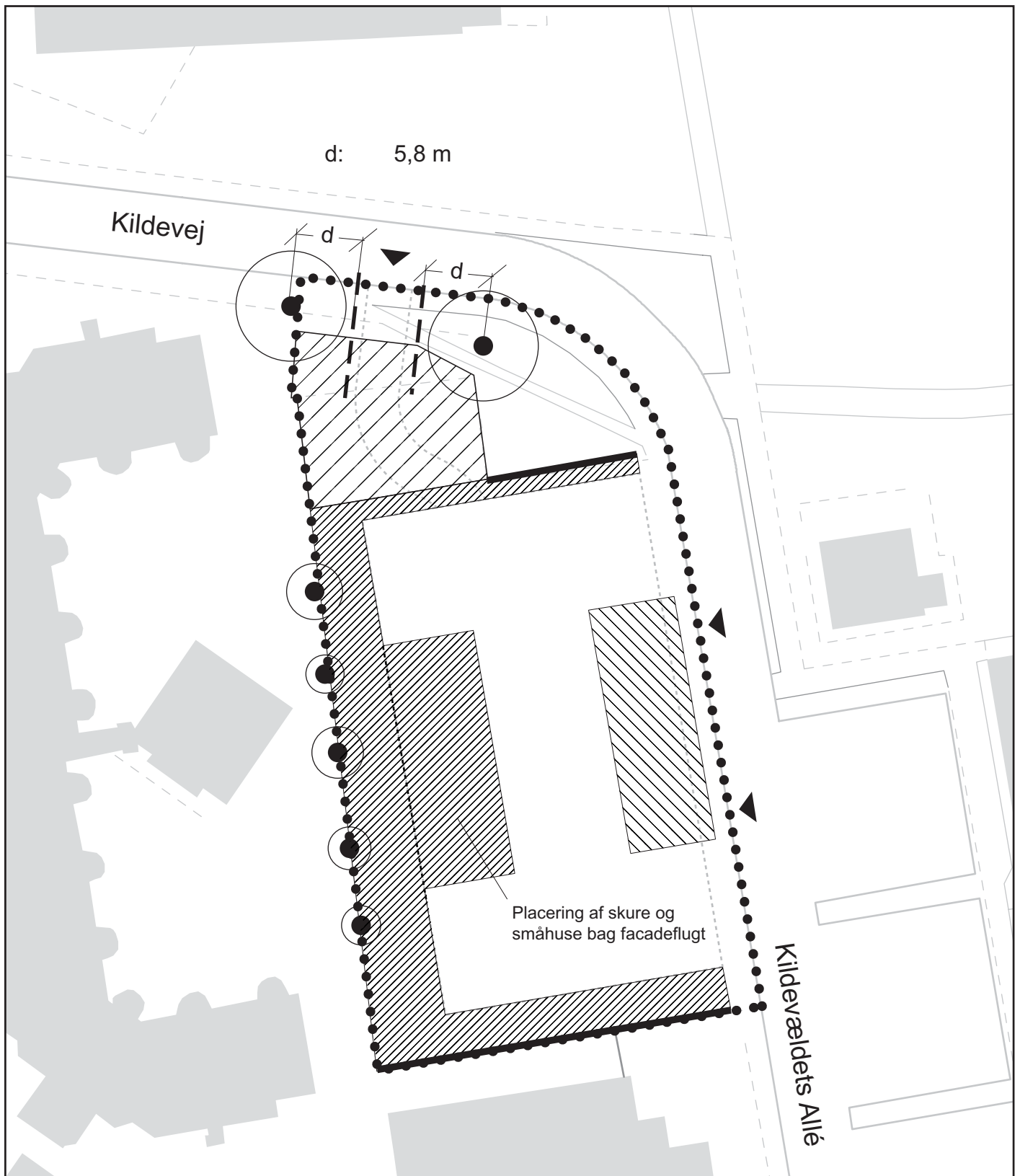
LOKALPLAN GL 80.4	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Kildelvældets Allé 2-6	
Lokalplanens område samt eksisterende beplantning	
Dato: 2. marts 2005	Mål 1:500



a: 50 m
 b: 4,3 m
 c: 4,3 m
 d: 1,2 m
 e: 4,5 m

- Lokalplanens område
- ▨ Byggefelt
- — — — — Byggelinier
- · - · - · - Byggelinie for fritstående elevatorer
- — — — — Veje og Stier
- - - - - Brugsgårser
- Eksisterende bygninger

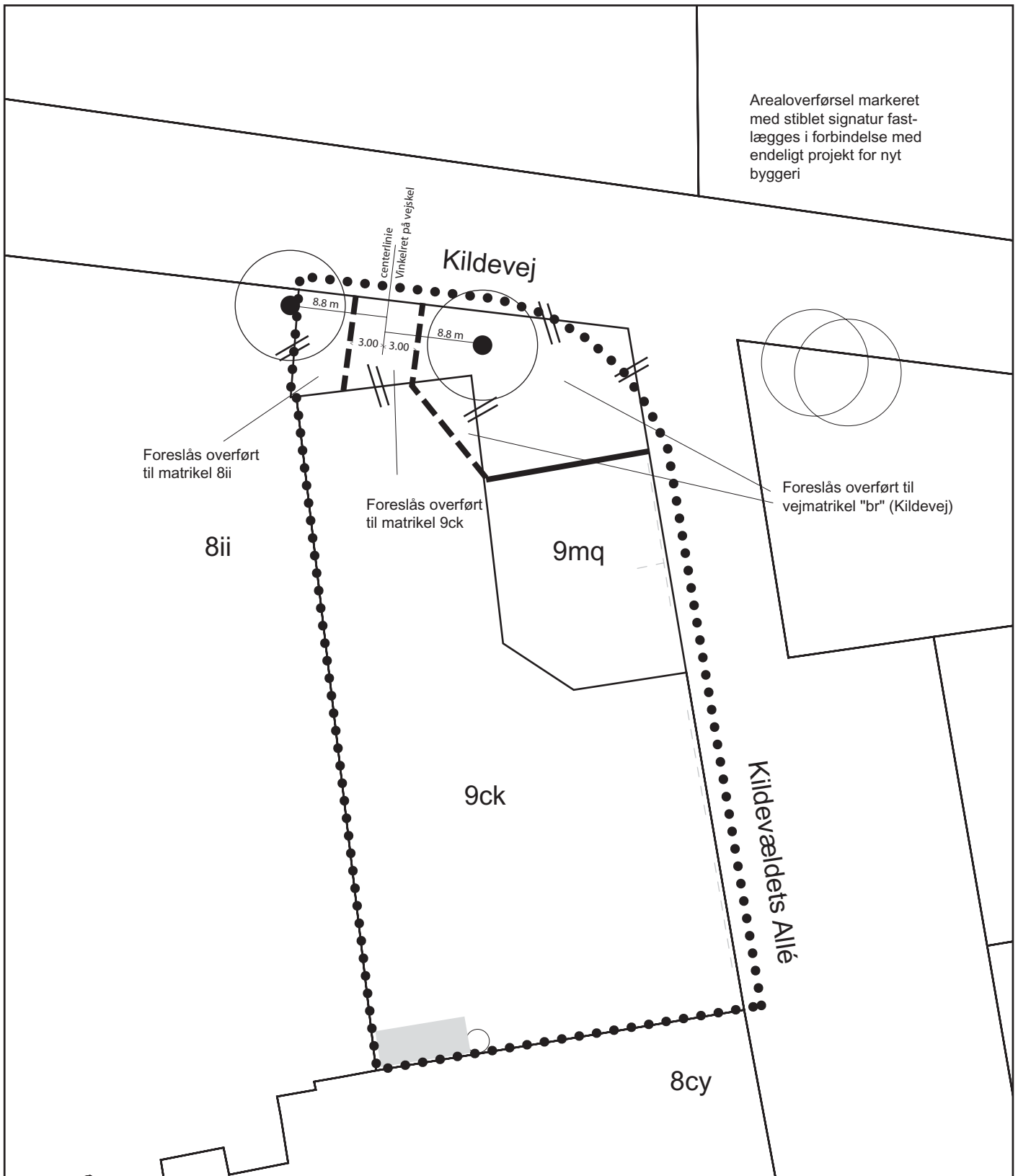
LOKALPLAN GL 80.4		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
Kildevældets Allé 2-6			
Hovedbyggefelt samt byggelinier mod nord og syd			
Dato: 3. august 2005		Mål 1:500	



- Lokalplanens område
- ▨ Primære opholdsarealer
- ▨ Forplads
- ▨ Arealudlæg til bøgepur
- Byggelinie for rampe til p-kælder
- ⋯ Omrids af p-kælder og rampe
- Bøgehæk der skal etableres/bevares
- ▲ ○ Vejadgang, Træer der skal bevares

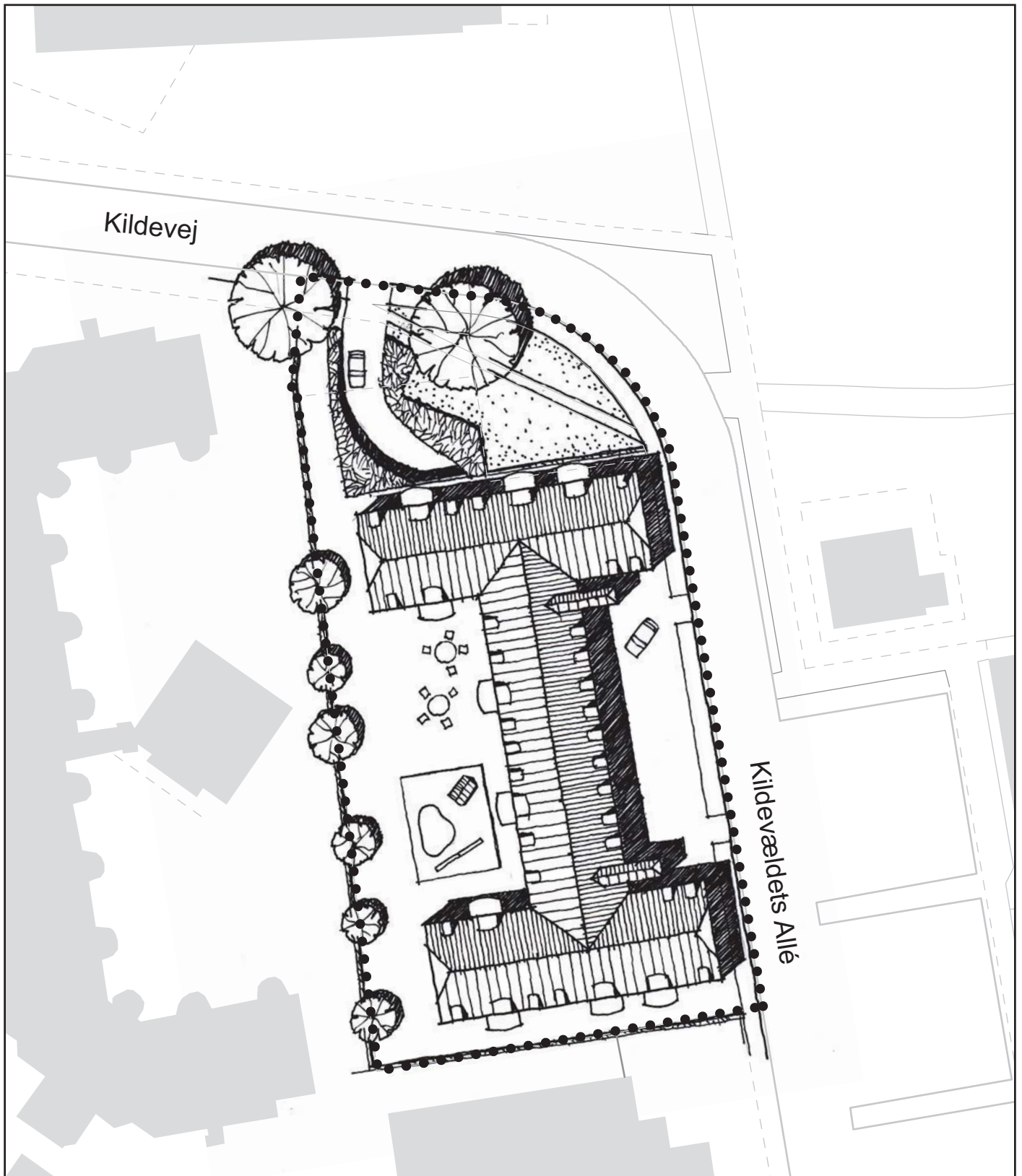
LOKALPLAN GL 80.4	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Kildevældets Allé 2-6	
Vej-, parkeringsforhold, opholdsarealer og beplantning	
Dato: 3. august 2005	Mål 1:500

Arealoverførsel markeret med stiblet signatur fastlægges i forbindelse med endeligt projekt for nyt byggeri



© Kort- og Matrikelstyrelsen

LOKALPLAN GL80.4	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune Kildevældets Allé 2-6	
Udstykningsforslag	
Dato: 27. september 2005	Mål 1:500



LOKALPLAN GL80.4	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune Kildevældets Allé 2-6	
Foreløbig illustrationsplan	
Dato: 2. marts 2005	Mål 1:500