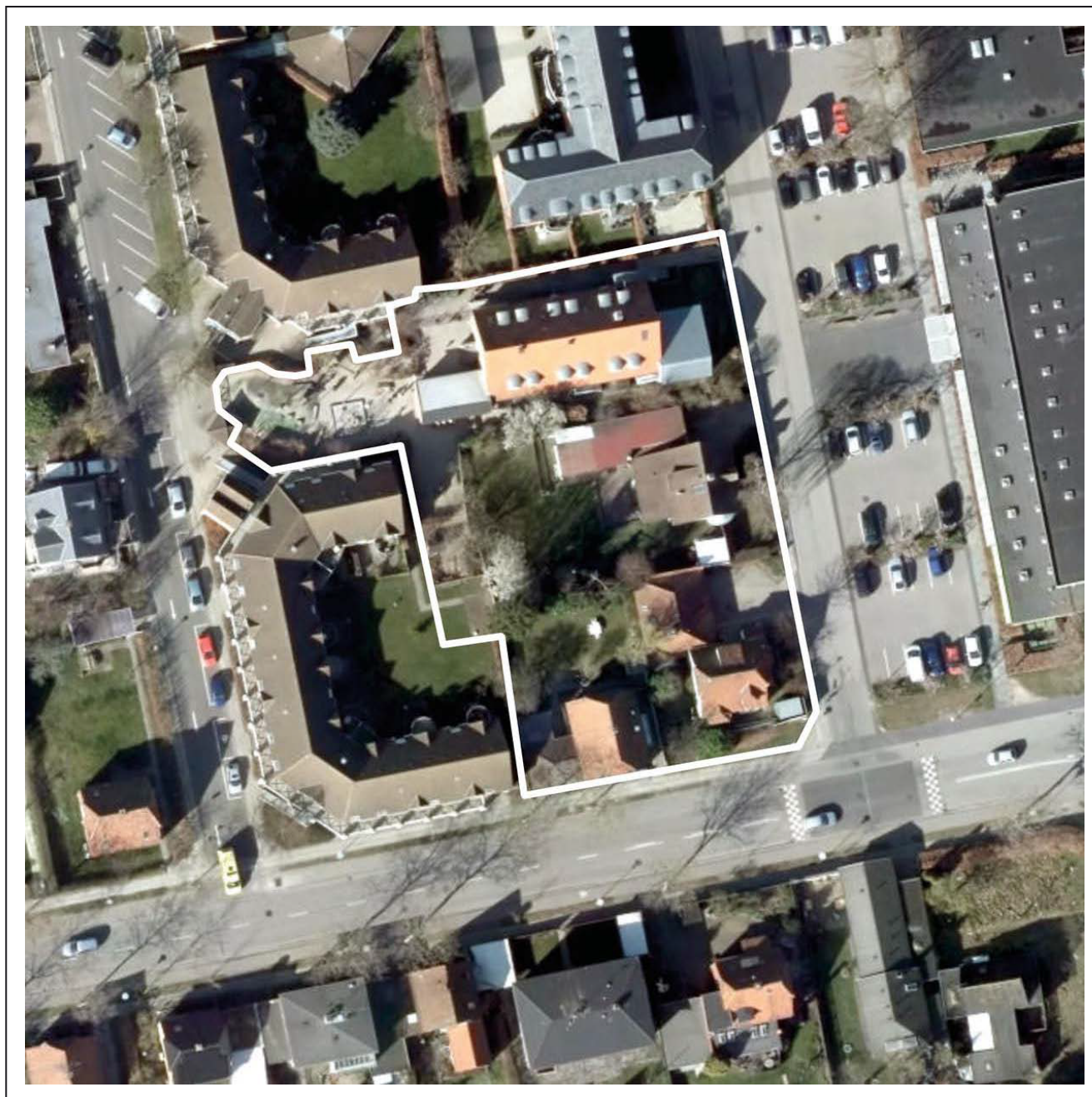


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL80.5

ETAGEBOLIGER OG OFFENTLIGE FORMÅL PÅ HJØRNET AF SYDVESTVEJ
OG KILDEVÆLDETS ALLÉ

APRIL 2019

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL80.5

For etageboliger og offentlige formål på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej.

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	1
Lokalplanens område	side	1
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	11
Miljøscreening	side	13
Byøkologi og ressourcer	side	13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

BILAG

Kortbilag 1:	Lokalplanens område og delområder
Kortbilag 2:	Vejadgang, stier, byggefelter og bygningsafsnit
Kortbilag 3:	Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en ny boligbebyggelse på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej.

Den nuværende daginstitution indenfor lokalplanområdet ("Syrenen"), er nedslidt og utidssvarende, og det er Glostrup Kommunes vurdering, at den nuværende institutionsbebyggelse skal fjernes. I en separat proces vil der blive taget stilling til om der skal opføres en ny institution på grunden.



Luftfoto af lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser. Glostrup Kommunes bibliotek ses i billedet til højre for Kildevældets Allé.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3.000 m² og består af de fire ejendomme, der ligger vest for Glostrup Kommunes Bibliotek på Kildevældets Allé og langs en mindre del af Sydvestvej.

Kildevældets Allé er i dag gennemkørselsvej til Bryggergårdsvej og giver adgang til boligbebyggelser langs vejen, daginstitutionen Syrenen og parkeringen ved biblioteket.



Foto fra krydset mellem Sydvestvej og Kildevældets Allé. Nuværende situation.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for en fortætning af lokalplanområdet ved etablering af etagebebyggelse i varierende højde på områdets nuværende fire ejendomme.

Da det på nuværende tidspunkt ikke er endeligt afklaret, hvorvidt områdets daginstitution skal vedblive på den nuværende placering eller flyttes udenfor lokalplanområdet, opretholder lokalplanen en dobbelt anvendelsesmulighed for det nordlige delområde 2, jf. Kortbilag 1. Lokalplanen udlægger tre delområder: Delområde 1 til etageboliger, delområde 2 til offentlige formål såsom daginstitution alternativt til etageboliger samt delområde 3 til vejformål.

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny tættere bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse og derfor fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse nedtrappes i højden mod naboerne.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse varierer i sit facadeudtryk ved opdeling i bygningsafsnit med varierede facadeudtryk og ved forsætning af bygningsafsnittene, så de enkelte bygningsafsnit fremstår som individuelle bygningskroppe. Ligeledes sikrer lokalplanen, at stueetagerne i alle bygningsafsnittene fremstår med et fælles udtryk i murværket og designet med henblik på at markere bygningens basis og samle bebyggelsens individuelle afsnit.

Lokalplanen sikrer også, at 4. etages facader mod vejene tilbagetrækkes, så bebyggelsen opnår en markering af afslutningen mod himlen, som ellers let kan virke bastant.

Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af en samlet parkeringskælder,

der kan indeholde det samlede parkeringsbehov for al bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan øges bebyggelsesprocenten for området. Den tidligere lokalplan GL80 - For Rådhusområdet i Glostrup Bymidte, fastlægger anvendelsen til bolig og offentlige formål i 2 etager og en bebyggelsesprocent på maksimalt 70. Den nærværende lokalplan fastlægger en bebyggelsesprocent for delområde 1 på 135 og for delområde 2 på 100.

Projektet skaber et mere tæt bebygget hjørne med etagebebyggelse, der indeholder boliger og mulighed for offentlige formål i form af formentlig en ny daginstitution. Inddragelse af daginstitutionen ”Syrenen” i projektet giver mulighed for at opnå en helhedsløsning med en samlet bebyggelse omkring et fælles gårdrum samt en fælles p-kælder.

Bebyggelse

Bebyggelsen er udformet som en U-formet karré med varierende højder. Bebyggelsen har langsiden mod Kildevældets Allé og er arrangeret omkring et centralt vestvendt gårdrum, der skal fungere som udeareal for den samlede bebyggelse. På den måde skabes der større afstand mellem de enkelte bebyggelsesafsnit i karréen, og der vil ikke være modstående vinduesfacader med kort indbyrdes afstand.

Det sydlige delområde (delområde 1, jf. Kortbilag 1) vil som skitseret indeholde ca. 30 boliger fordelt på i alt ca. 2.200 etagemeter. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 75 m². De fleste boliger har altaner eller terrasser, og projektet er skitseret med mulighed for ophold langs øverste etage på de højeste bygninger samt en høj grad af begrønning af tag og facader.

Det nordlige delområde (delområde 2, jf. Kortbilag 1) kan anvendes enten til boliger eller offentlige formål - forventeligt nye boliger til erstatning for den eksisterende daginstitution. Der vil kunne bygges ca. 1.100 etagemeter i delområde 2 svarende til ca. 15 boliger.



Billedstudie af muligt projekt på ejendommen Sydvestvej 18 taget fra øst med Glostrup Kommunes bibliotek til højre i forgrunden. Til venstre ses nyligt opført 3 etagers boligejendom.

Højder

Projektet viser bebyggelse i 2-4 etager, hvor der trappes op til den største højde i hjørnet af Sydvestvej og Kildevældets Allé for at markere dette hjørne. Mod nabobebyggelsen på Sydvestvej er bebyggelsen i 2 etager og i karréhjørnet ud mod Kildevældets Allé mod den nordlige etageboligbebyggelse er bebyggelsen ligeledes i 2 etager.

Bebyggelsens 4 etages bygningsafsnit vil være i samme skala som de nybyggede boliger på modsatte side af Sydvestvej (nr. 25-27).

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsens 4. etage udføres tilbagetrukket fra vej, for at give bygningen en god afslutning opadtil.

Facader

Bebyggelsen er inddelt i forskudte afsnit med facader med individuelle udtryk, så bebyggelsens samlede udtryk varieres. Dette er fastlagt i lokalplanen via mulighed for detaljering af bygningsdelene og gennem valg af forskellige teglsten ift. eksempelvis type, mønster, farve, fuge eller mørtel.

Ligeledes sikrer lokalplanen, at stueetagerne i alle bygningsafsnitene fremstår med et fælles facadedesign med henblik på at markere bygningens basis og samle bebyggelsen i individuelle afsnit.

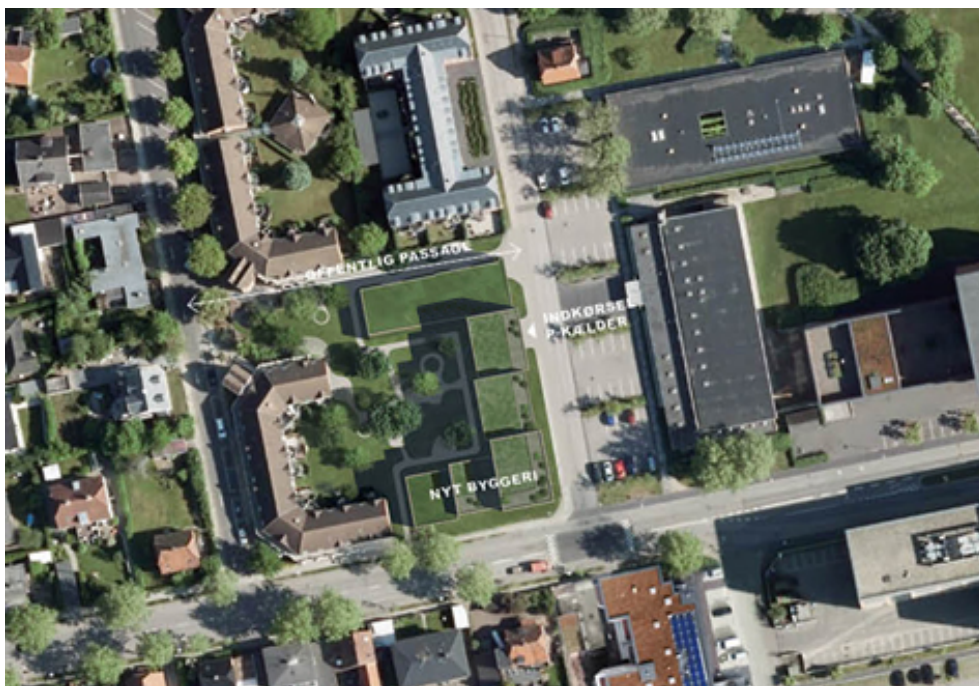
Udearealer

Lokalplanen samler alle de nuværende adskilte villahaver, legepladsarealer og udearealer i lokalplanområdet til ét stort sammenhængende rekreativt gårdrum. Lokalplanen fastlægger desuden, at det samlede gårdrum skal anlægges med mulighed for niveaufri adgang til de omkringliggende ejendomme. Derved er der mulighed for at lokalplanens fælles gårdrum fremtidigt kan slås sammen med gårdrummet til boligbebyggelsen på Asylvej, der ligger syd og vest for lokalplanområdet.

Denne lokalplan stiller dog ikke krav om en sådan sammenlægning, men sikrer at et nyt projekt ikke hindrer en senere gårdsammenlægning.

Hvis der etableres en ny daginstitution indenfor lokalplanens område vil børnene i institutionen og beboerne i boligerne indenfor denne lokalplans område dele arealer i gårdrummet. På den måde kan beboerne kan gøre brug af institutionens udearealer og legeplads uden for åbningstid. Denne dobbelte udnyttelse af udearealet giver mulighed for et varieret udbud af opholdsmuligheder lige fra det private område langs facaderne til en mere fællesskabspræget aktivitet på legepladser og i det grønne gårdrum, der etableres med opholdsmuligheder.

Gårdrummet skal indrettes som et lyst, begrønnet opholdsrum med bede, småtræer og klatreplanter. Det kan være nødvendigt at etablere plantekasser for at skabe rimelige vækstbetingelser for planterne, idet de på en stor del af arealet vil skulle anlægges ovenpå en p-kælder.

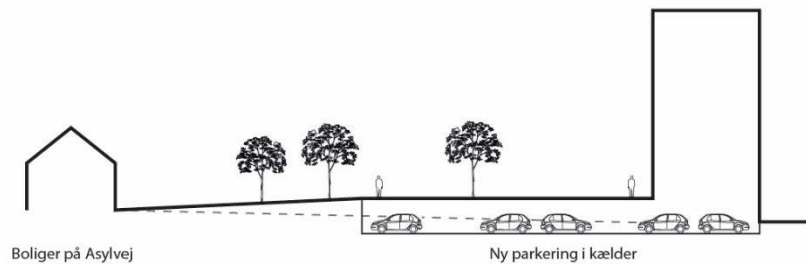


Mulig fremtidig bebyggelse.

Vejadgang og parkering:

Lokalplanen fastlægger, at parkering til ny bebyggelse skal finde sted i p-kælder. Der kan etableres p-kælder under den ny bebyggelse såvel som under nyt gårdrum. Vejadgang til parkeringskælderen skal ske via et rampeanlæg med indkørsel fra Kildevældets Allé.

P-kælderen må etableres delvist nedgravet i forhold til Kildevældets Allé, da terrænforholdene giver god mulighed herfor. Asylvej ligger ca. 2 m højere end Kildevældets Allé, hvorfor en delvis nedgravet p-kælder ikke vil vanskeliggøre niveaufri sammenhæng i et sammenlagt gårdrum mellem boligerne på Asylvej og en ny bebyggelse i lokalplanområdet.



Snit gennem mulig p-kælder

Der vil jf. Glostrup Kommunes parkeringsnom skulle etableres min. 1 p-plads pr. familiebolig og min 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig. Såfremt hele lokalplanområdets byggemulighed anvendes til familieboliger, bevirker normen 30 p-pladser for boliger i delområde 1 og 15 p-pladser til boliger i delområde 2. I alt 45 p-pladser i kælder til et samlet boligprojekt med familieboliger.

Lokalplanens krav til mindste gennemsnitsstørrelse af familieboliger på 75 m² bevirker, at der kræves 1 p-plads pr. 75 m² familiebolig i projektet (1,33 p-plads pr. 100 m² etageareal). Lokalplanen fastlægger at en ungdomsbolig maksimalt må være 40 m². Dermed kræves der 0,45 p-plads pr. 40 m² ungdomsbolig svarende til 1,13 p-plads pr. 100 etageareal. Der opnås således en vis reduktion i antallet af p-pladser (ca. 15 %) for et areal anvendt til ungdomsboliger i forhold til et areal anvendt til familieboliger

Delområde 2 kan også bebygges med daginstitution med en størrelse på ca. 900 m². Parkeringsnormen fastlægger at der skal anlægges 1 p-plads pr. 67 m² institutionsbyggeri svarende til 14 pladser for en institution i delområde 2. Af disse kan 8 regnes som personaleparkering og 6 p-pladser regnes som afsætningspladser. Da det er urealistisk, at parkering i forbindelse med afsætning vil finde sted i p-kælder, er det alene personaleparkeringen der i lokalplanen udlægges i kælder.

Lokalplanen fastlægger i delområde 3 mulighed for udvidelse af Kildevældets Allé, således at der kan etableres indtil 6 p-pladser - herunder en handicap-p-plads - som vejsideparkering på Kildevældets Allé. Disse pladser vil være til rådighed som afsætningspladser til daginstitutionen. Såfremt disse pladser anlægges, kan de derfor forventes skiltet som korttidsparkering i morgen- og eftermiddagstimerne. Udenfor dette tidspunkt vil pladserne kunne anvendes frit som supplement til den øvrige offentlige parkering på Kildevældets Allé.

Stiforhold

Lokalplanen sikrer adgang fra Kildevældets Allé til gårdrummet gennem en portåbning i bebyggelsen.

Cykelparkering

Lokalplanen fastlægger en begrænsning på antallet af cykel-p-pladser i gårdrummet på 10%. Dette er gjort for, at haven ikke skal blive domineret af cykler.

Cykelparkering vil skulle etableres integreret i bebyggelsen som et egentligt cykelrum eller i p-kælderen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres cykel-p-pladser til daginstitutionen, hvoraf halvdelen skal overdækkes. Herudover skal der sikres plads til ca. 3 større cykler - ladcykler eller cykelanhængere.

Renovation

Renovation og sortering heraf placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere.

Da renovation finder sted opdelt i flere fraktioner, vil der skulle etableres forskellige former for affaldsløsninger. En del af disse vil forventeligt skulle integreres i hovedbebyggelsen eller etableres som skurbebyggelse i gårdrummet.

Affaldsbeholdere skal placeres niveaufrit i forhold til nærmeste kørevej for renovationsbilen. Beholdere til det daglige affald skal placeres samlet. Hvis der etableres flere pladser, skal alt det daglige affald kunne afleveres ved hver enkelt plads. Der skal som minimum etableres en overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald.

Lokalplanen sikrer, at småbyggeri til affaldshåndtering integreres med respekt for byggeriets arkitektur, og designes så det falder naturligt ind i området. Eksempelvis kan tage på overdækninger begrønnes, så det falder ind i omgivelserne.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggeforhold

I forslaget til denne lokalplan var bebyggelsesmulighederne væsentligt større. Der var således foreslået bebyggelse i op til 7 etages højde. Da bebyggelsen i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen er reduceret til ca. det halve er der ikke længere tale om væsentlige skyggepåvirkninger fra høje bygningsdele.

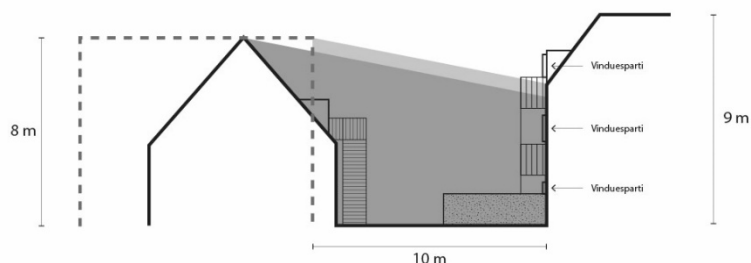
Skygge fra bebyggelsens hjørneparti i 4 etager vil, med undtagelse af de lange skygger ved solop- og nedgang, falde i gårdrummet vest for den nye bebyggelse samt ud over Kildevældets Allé. Skyggen vil i grove træk være i samme omfang den skygge der allerede kendes fra det eksisterende byggeri Kildevældets Allé 2-4.

Vinterskygger:

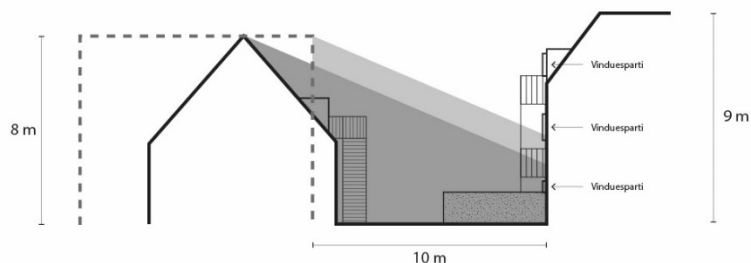
Om vinteren er skygger lange og der er sjældent steder uden skygge i længere tid.

Om vinteren står solen overvejende i syd gående fra sydøst til sydvest. Dette medfører, at de lange vinterskygger falder i nordlige retninger

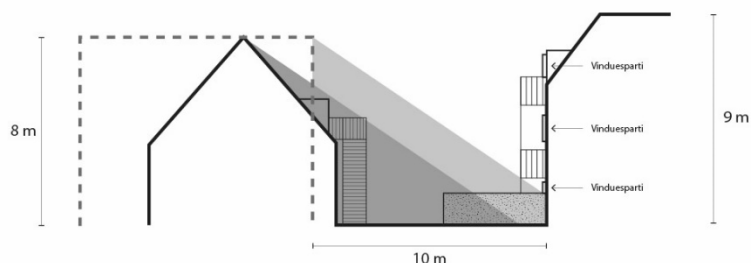
Da Kildevældets Allé 2-4 ligger lige nord for projektet med 10 m afstand mellem de to modstående facader, vil der i de mørkeste vintermåneder være skygge på de to nederste etager. Denne vinterskygge vil dog ikke i væsentlighed afvige fra den skygge, der kastes fra den nuværende kommunale daginstitution "Syrenen". Se illustrationen herunder:






Skygge 21. december, kl. 12.00



Skygge 21. februar, kl. 12.00



Skygge 21. marts, kl. 12.00

-  Skygge middag
-  Eksisterende bebyggelse
-  Lokalplanens foreslåede bebyggelse

Skygge fra de højere dele af den ny boligbebyggelse vil om vinteren ligeledes kunne nå Kildevældets Allé 2-4. Denne skygge vil dog være forholdsvis kortvarig, da de højere dele af bebyggelse er placeret på større afstand af Kildevældets Allé 2-4.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kildevældets Allé.

Sydvestvej er moderat trafikeret men er på ingen måde i nærheden af sin maksimale kapacitet. Det vurderes, at den trafik der skabes fra en ny tættere bebyggelse, vil udgøre 30-60 nye bilture om dagen og at denne nye trafikmængde ikke vil være problematisk.

Parkeringsforhold

Glostrup Kommunes parkeringsnorm anviser følgende omfang af parkering for forskellige anvendelser i det stationsnære område omkring Glostrup Station:

Etageboliger:

- 1 p-plads pr. familiebolig / 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig.
- 2,5 cykelparkering pr. bolig.

Daginstitution:

- 1 p-plads pr. 67 m² etage eller 1 p-plads pr 6,7 normerede institutionspladser. Den største værdi følges
- 0,8 cykelparkering pr. ansat + areal til cykelanhængere/christiania-cykler

En del af parkeringskapaciteten til en daginstitution skal være til rådighed som afsætningspladser. Det er skønnet, at behovet til afsætning udgør godt 40% af det samlede parkeringsbehov, svarende til ca. 6 p-pladser.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 26-50 parkeringspladser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Kloakforsyning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Ved opførelse af ny bebyggelse, om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Det kræver tilladelse fra Glostrup Kommune at tilslutte regn- og spildevand til den offentlige kloak. Der henvises til Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klimatilpasning

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægninger, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Da lokalplanområdet vil være næsten fuldstændigt befæstet grundet p-kælder, skal der laves tiltag for at tilbageholde regnvand på egen grund. Se mere på www.glostrup.dk/kloakti Slutning.

Lokalplanen fastlægger dog ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasningen, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, da det er et område med særligt sårbart grundvand.

Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, idet den øverste jord forventes at være lettere forurenet.

En del af matrikel 8cy er kortlagt efter jordforureningsloven på grund af mistanke om jord- og/eller grundvandsforurening (V1). Det betyder, at der før gravearbejde og byggetilladelse skal søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og i den forbindelse må det forventes, at der skal udføres forureningsundersøgelser af området.

Hvis eventuel forurening fjernes, fx i forbindelse med gravearbejdet, kan det kortlagte areal udgå af kortlægning.

Flytning af jord fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Støj

Lokalplanen fastlægger krav til maksimal støjbelastning af facader mod beboelsesrum samt af primære opholdsarealer.



Støjkort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj fra vejene i lokalplanområdet og nærliggende områder. Den vægtede middelstøj er vist i enheden Lden(dB). Grænseværdien for støj på støjfølsomme arealer - svarende til udendørs opholdsarealer ved beboelse er 58 Lden(dB) ved 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er moderat støjbelastet fra trafikken på Sydvestvej, hvor den sydligste del af området er belastet af støj i intervallet 60-65 dB (de to røde farvenuancer). Kortet viser dog ikke jernbanestøj, der udbredes fra jernbanelinjerne umiddelbart syd for Sydvestvej. Støjbelastningen på sydvendte facader må derfor forventes noget højere, end hvad kortet viser.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes sådan, at de vejledende grænseværdier på 58 dB for udendørs opholdsarealer og 46 dB for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer tilstræbes overholdt. De udendørs opholdsarealer ligger skærmet inde i bebyggelsens gårdrum og forventes ikke støjbelastet i nævneværdig grad.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

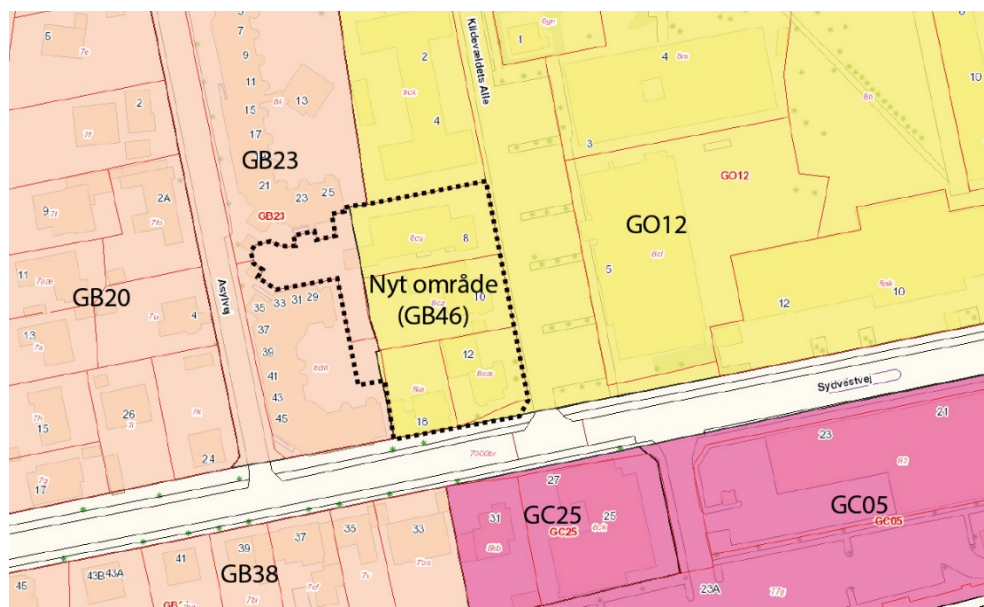
Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2017.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, da planlægning for flere etageboliger i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår delvis i kommuneplanens rammeområde GO12 – Rådhusområdet og delvis i kommuneplanens rammeområde GB23 – Rækkehusområdet ved Asylvej.



Eksisterende kommuneplanrammer med forslag til nyt rammeområde markeret

Lokalplanens indhold ligger ud over de bestemmelser, der gælder for rammeområde GO12 medholdsvis GB23. Dette med hensyn til bebyggelsesprocent og delvist også med hensyn til bygningshøjde. Af den årsag er der udarbejdet et tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-25, der fastlægger et nyt rammeområde, GB46 med følgende indhold:

Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	GB46
Områdenavn:	Etageboliger på hjørnet af Sydvestvej/ Kildevældets Allé
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Boligområde – etageboliger
Områdets anvendelse:	Etageboliger og offentlige serviceformål herunder daginstitution, undervisnings- og kursusaktiviteter samt fællesanlæg.
Max antal etager/højde	4 etager/ 14 m mod hjørnet Sydvestvej/ Kildevældets Allé trappende ned til 2 etager/8 m mod nabobebyggelser
Bebyggelsesprocent	135 %
Notat	Der skal redegøres for skyggekonsekvenser af bebyggelse over 3 etager.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanerne GL80, GL78, GL26, GL26.1 og G1. Disse lokalplaner ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v. Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge 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.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommuner må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger 8 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL80.5

For etageboliger og offentlige formål på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 668 af 15. juni 2017 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet Kortbilag 1, 2 og 3 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af ejendommene indenfor lokalplanens delområde 1 til etageboligbebyggelse og indenfor delområde 2 til offentlige formål såsom daginstitution, undervisning, kursusaktiviteter, eller lign. alternativt til etageboligbebyggelse,
- at ny bebyggelse aftrappes i højden fra hjørnet Sydvestvej/ Kildevældets Allé frem mod nabobebyggelser for at skabe bedst mulig tilpasning til omgivelserne,
- at bebyggelsen opbrydes i forskellige bygningsafsnit med forskudte facadelinjer og forskelligt udtryk, så den samlede bebyggelse ikke fremstår monoton,
- at sikre markering af ny bebyggelses stueetage gennem murværkets udtryk,
- at sikre, at tagetager beliggende over 3. etage tilbagetrækkes fra facadelinjen,
- at der etableres tilstrækkelig parkering for biler såvel som cykler,

2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 8cy, 8cz, 8cæ, 8iø, samt dele af 7000br, alle Glostrup By, Glostrup.
- 2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 1.
- 2.3** Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til helårsboliger (familie- eller ungdomsboliger) i form af etageboliger inkl. friarealer, der skal indrettes for lokalplanområdets samlede bebyggelse.
- 3.2** Lokalplanens delområde 2 må anvendes til offentlige formål såsom daginstitution, undervisning, kursusaktiviteter, eller lign. inkl. friarealer, alternativt boliger i form af etageboliger som nævnt ovenstående.
- 3.3** Lokalplanens delområde 3 må anvendes til offentlig vej herunder parkering.
- 3.4** Parkering etableret i kælder indenfor lokalplanens område skal være til disposition for ejendommens brugere og beboere og må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udleje, der hindrer ejendommens brugeres og beboeres anvendelse af p-kælderen.
- 3.5** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

4. Udstykninger

- 4.1** Lokalplanens delområder 1 og 2 må udstykkes til selvstændige ejendomme. Delområde 3 skal overføres i sin helhed til den offentlige vej 7000br "Kildevældets Allé".
- 4.2** Mindre arealoverførsler mellem ejendommene og vejarealerne må dog herudover finde sted.

5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang skal ske fra Kildevældets Allé, som vist på Kortbilag 2.
- 5.2** Der skal etableres adgang til gårdrum via en portgennemgang fra Kildevældets Allé med en principiel placering som vist på Kortbilag 2.
- 5.3** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
Parkering til nye etageboliger:
- 1 p-plads pr. bolig, dog 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig
 - 2,5 cykel-p-pladser pr. bolig.
- Parkering til offentlige formål (daginstitution):
- 1 p-plads pr. 67 m² bebyggelse eller 1 p-plads pr. 6,7 normerede pladser. Af pladserne skal 6 pladser etableres som afsætningspladser på Kildevældets Allé
- Handicapparkering i kælder:
- 1 handicap p-plads til en kassevogn og 2 almindelige handicap p-pladser.

- 5.4** Parkeringspladser til nye boliger indenfor lokalplanområdet samt personaleparkering til daginstitutionen må ikke placeres på terræn, men skal placeres i p-kælder. P-kælder må udføres delvis nedgravet i forhold til terræn ved vejadgangen fra Kildevældets Allé.
- 5.5** Der må etableres vejsideparkering langs Kildevældets Allé såfremt fortovet parallelforskydes og vejens bredde øges svarende til parkeringsbåsenes bredde. Vejsideparkering langs Kildevældets Allé vil være supplerende offentligt parkering – primært afsætningspladser til daginstitutionen.
- 5.6** Cykelparkering skal anlægges inden for lokalplanområdet enten i bebyggelsen, i p-kælderen eller i gårdrummet. Maximalt 1/10 af cykelparkeringen må etableres i gårdrummet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 135 for delområde 1 og 100 for delområde 2, jf. delområdernes afgrænsning på Kortbilag 2.
- 6.2** Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, skal opføres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt. Byggefeltet er placeret 4,8 m bag vejskel svarende til 5,7 m bag eksisterende kantsten mod Kildevældets Allé. Byggefeltet er herudover opdelt i 7 bygningsafsnit A, B, C, D, E og F med principielle afgrænsninger som vist på Kortbilag 2.
- 6.3** Ny bebyggelse i bygningsafsnittene jf. Kortbilag 2, skal overholde følgende højder:
- Delområde 2:
- A: maksimalt 2 etager, svarende til max 8 m bygningshøjde
- Delområde 1:
- B: maksimalt 3 etager, svarende til max 11 m bygningshøjde
 - C: maksimalt 4 etager, svarende til max 14 m bygningshøjde
 - D: maksimalt 4 etager, svarende til max 14 m bygningshøjde
 - E: maksimalt 3 etager, svarende til max 11 m bygningshøjde
 - F: maksimalt 2 etager, svarende til max 8 m bygningshøjde
- 6.4** Ny bebyggelse må maksimalt gives en bygningsdybde på 12 m.
- 6.5** Facadelinjen i de enkelte bygningsafsnit skal forskydes i forhold til hinanden, således, at der opnås en forsætning mellem facaderne i de enkelte afsnit på minimum 1 m. Dette gælder såvel gadefacaden som facaden mod gårdrummet.
- 6.6** Facader mod vej i 4 etage skal tilbagetrækkes 2,5 m fra underliggende etagers facadelinje.

- 6.7 Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², og alle lejligheder skal have dagslys fra to sider.
- 6.8 Ny daginstitution skal etableres med niveaufri adgang til legearealer.
- 6.9 Mindre bygningsdele som altaner og lignende fremspringende bygningsdele må overskride byggefelterne.
- 6.10 Udenfor byggefelterne kan der opføres affaldsskure og cykeloverdækninger.

Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

- 6.11 Ny bebyggelse skal udformes således, at den vejledende grænseværdi for trafikstøj på udendørs opholdsarealer på 58 dB overholdes, og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer på 46 dB overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå som murværk i form af blank eller pudset mur.
- 7.2 Facadeudtrykket over stueetagen skal varieres mellem de enkelte bygningsafsnit, så disse opnår forskellige udtryk. Dette skal ske ved valg af forskellige teglsten og ved design/karakter-skift i bygningsdetalje, såsom tilbagetrasket facaderelief og farveskift i teglsten og fuger.
- 7.3 Stueetagen skal markeres på en særlig måde gennem valg af teglsten eller detaljer i murværket, så stueetagerne fremstår som en fælles basis for bebyggelsen.
- 7.4 Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade. Ligeledes må der ikke være adgang til lejligheder via altangang.
- 7.5 Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal fortrinsvist etableres indbygget i den primære bygningskrop. Affaldsskure eller overdækket cykelparkering skal skærmes med hegn eller beplantning, så det fremstår ordnet og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende.
- 7.6 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler, elevatorhejseværk og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Der kan opsættes solfangere/ -celler eller /-paneler på bebyggelsen i overensstemmelse med Glostrup Kommunes retningslinjer herfor.

7.7 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på hverken bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Ny bebyggelses offentligt tilgængelige forarealer skal belægges med sorte klinker "Bretagne" svarende til belægningen på Banegårdspladsen.

8.2 Gårdrummet skal etableres som et sammenhængende rekreativt område. Fremtidige niveaufri overgange til omgivende naboer udenfor lokalplanområdet ikke må hindres gennem konstruktionens opbygning.

8.3 Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgangsforhold til såvel Kildevældets Allé som til trappe/elevatortrum.

8.4 Gårdrummet skal have et grønt og beplantet udtryk og etableres med bede og grønne overflader.

8.5 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så det tilstræbes overholdt at de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 58 dB.

8.6 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

9.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af områdets bebyggelse, at det fornødne antal p-pladser samt gårdrummet er etableret.

10. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL78 vedtaget 15. september 1993 og lokalplan GL80 vedtaget den 13. november 1996, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan GL80.5 ved den endelige vedtagelse af denne.

Ligeledes ophæves lokalplanerne G1 vedtaget 15. oktober 1943, G26 vedtaget 29. august 1968 og G26.1 vedtaget 5. august 1970, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. Ophævelse af servitutter og deklamationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklamationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

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.

Vedtagelsespåtegning


Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 17. april 2018 til den 15. juni 2018.

Lokalplanen er vedtaget i sin endelige form af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10. april 2019.

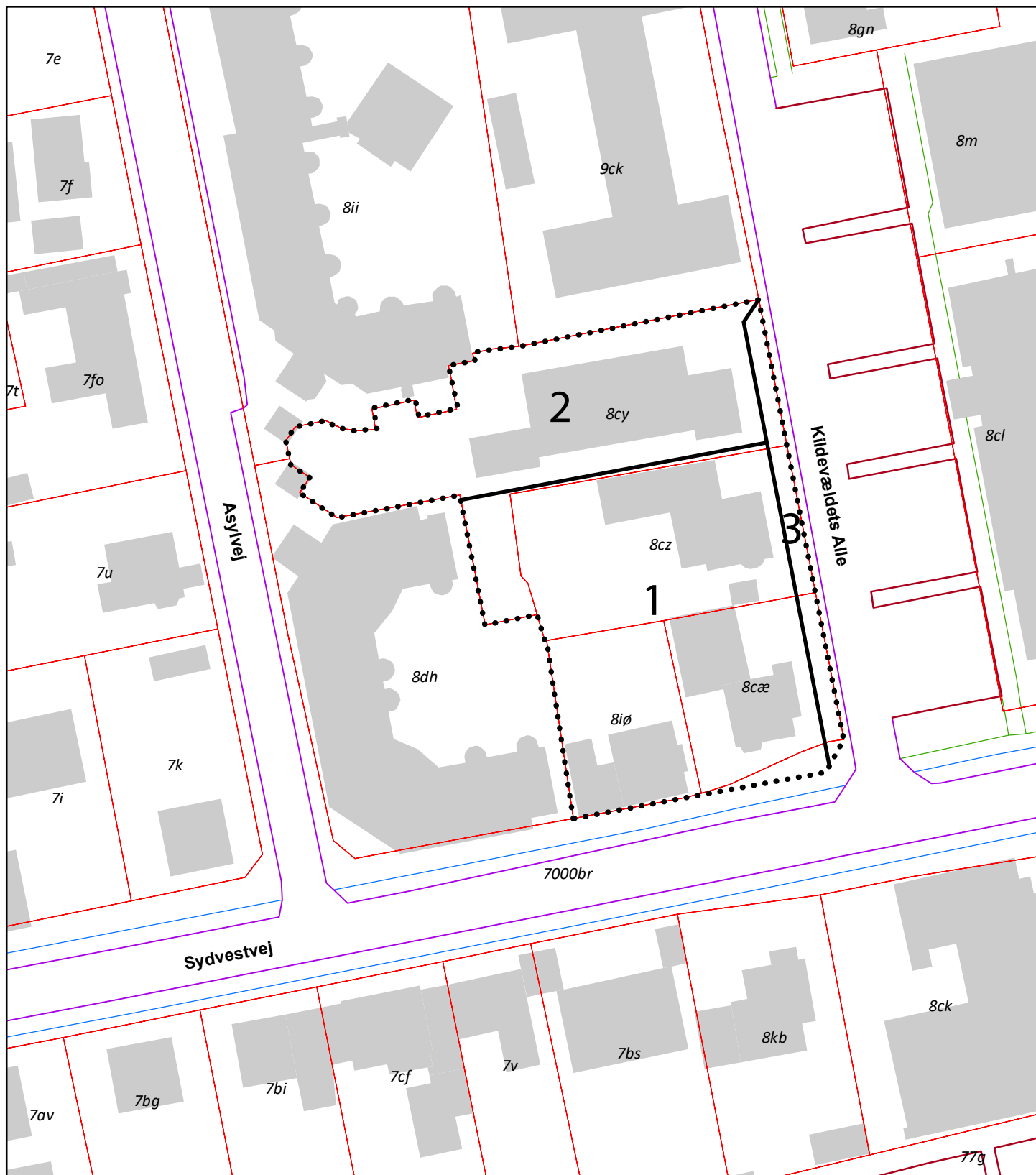
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. april 2019.



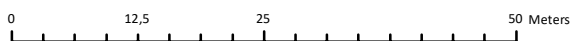
John Engelhardt
borgmester



Anders Asmind
Centerchef

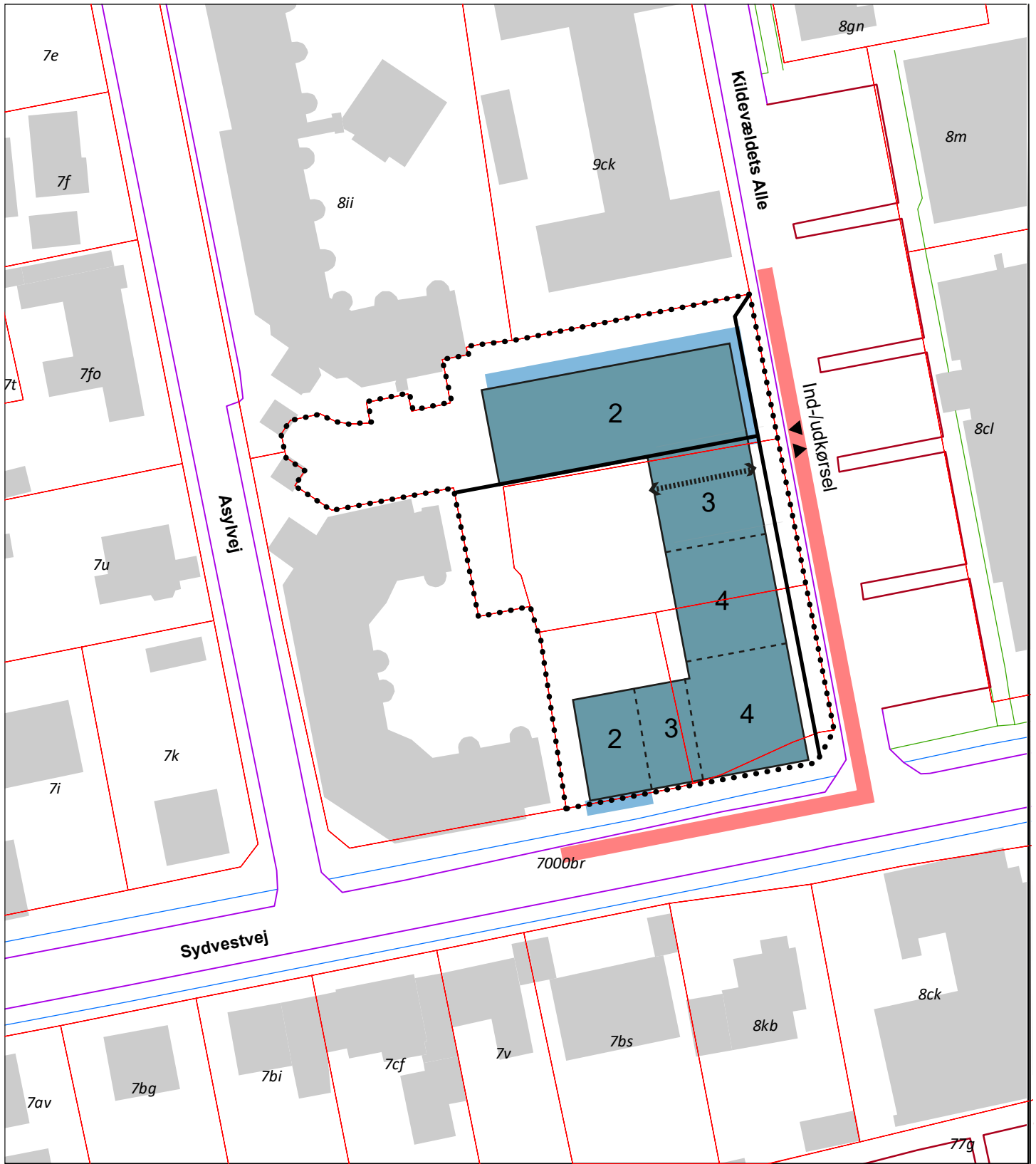


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

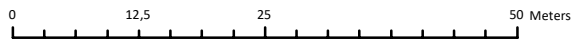


- Lokalplanens område
- 2** Delområdegrænse, delområdenummer
- Vej / sti
- Skel
- Bygning, tag

LOKALPLAN GL80.5		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune			
for boliger på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej			
Lokalplanens område og delområder			
Dato: 5. marts 2019		Mål: 1:750	



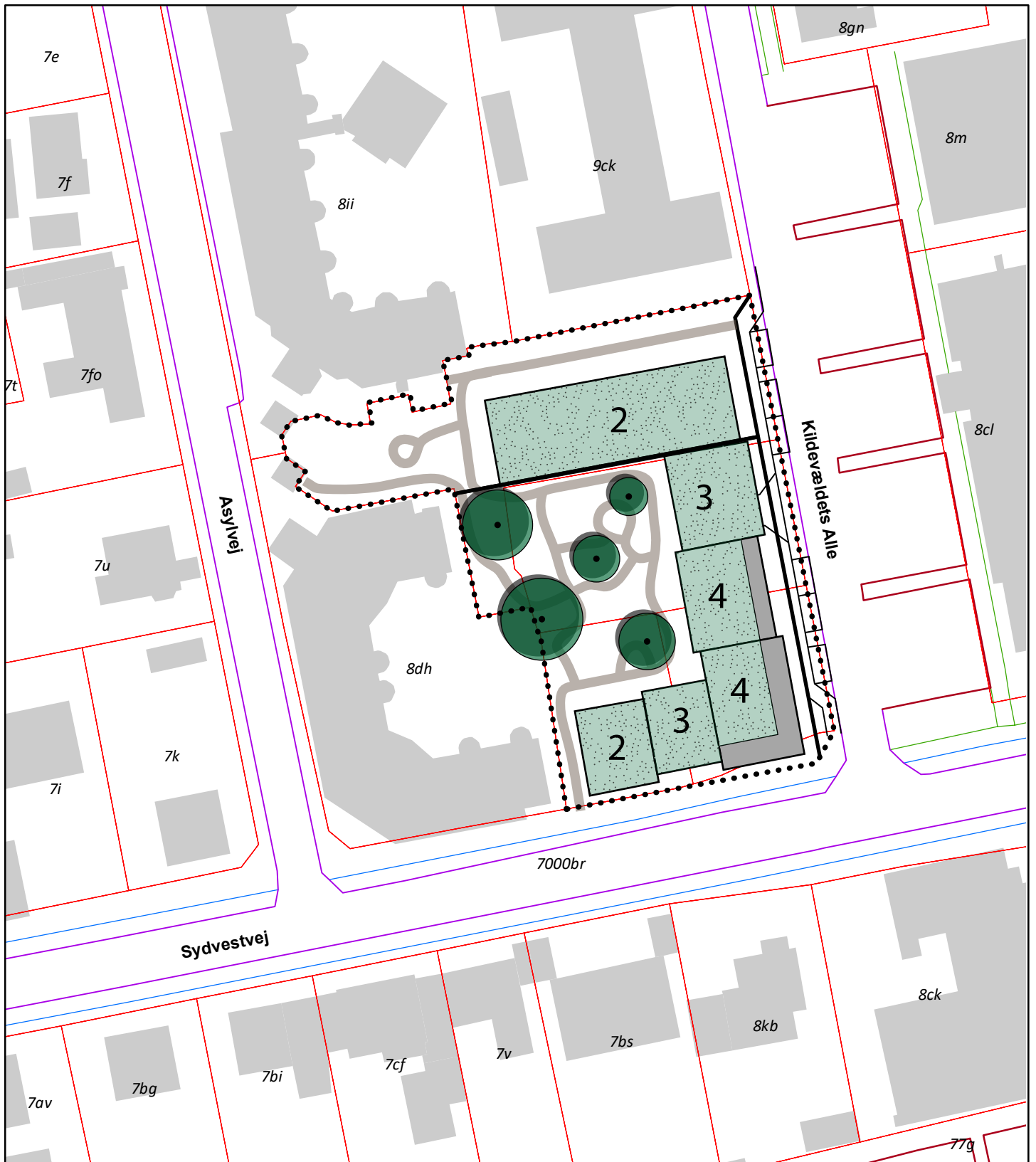
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Brandredningsareal (håndstige)
- Brandredningsareal (drejestige)
- 2 | 3 Max. antal etager. Samt principplacering af etagespring
- Principiel placering af port
- Lokalplanens område
- Vej / sti
- Skel
- Byggefelt (byggningsdybde max 12m)
- ▼ ▲ Omtrentlig placering af ind-/udkørsel



LOKALPLAN GL80.5		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune		
for boliger på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej		
Vejadgang, stier, byggefelt og bygningsafsnit		
Dato: 5. marts 2019	Mål: 1:750	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 Meters

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- Skel
- Forslag til vej- og fortovsændring ifm. anlæg af p-pladser til af/påsætning
- Bygning, tag
- ⓧ Ny bygningsdel, antal etager skitseret

LOKALPLAN GL80.5		KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune			
for boliger på hjørnet af Kildevældets Allé og Sydvestvej			
Vejledende illustrationsplan			
Dato: 5. marts 2019		Mål: 1:750	