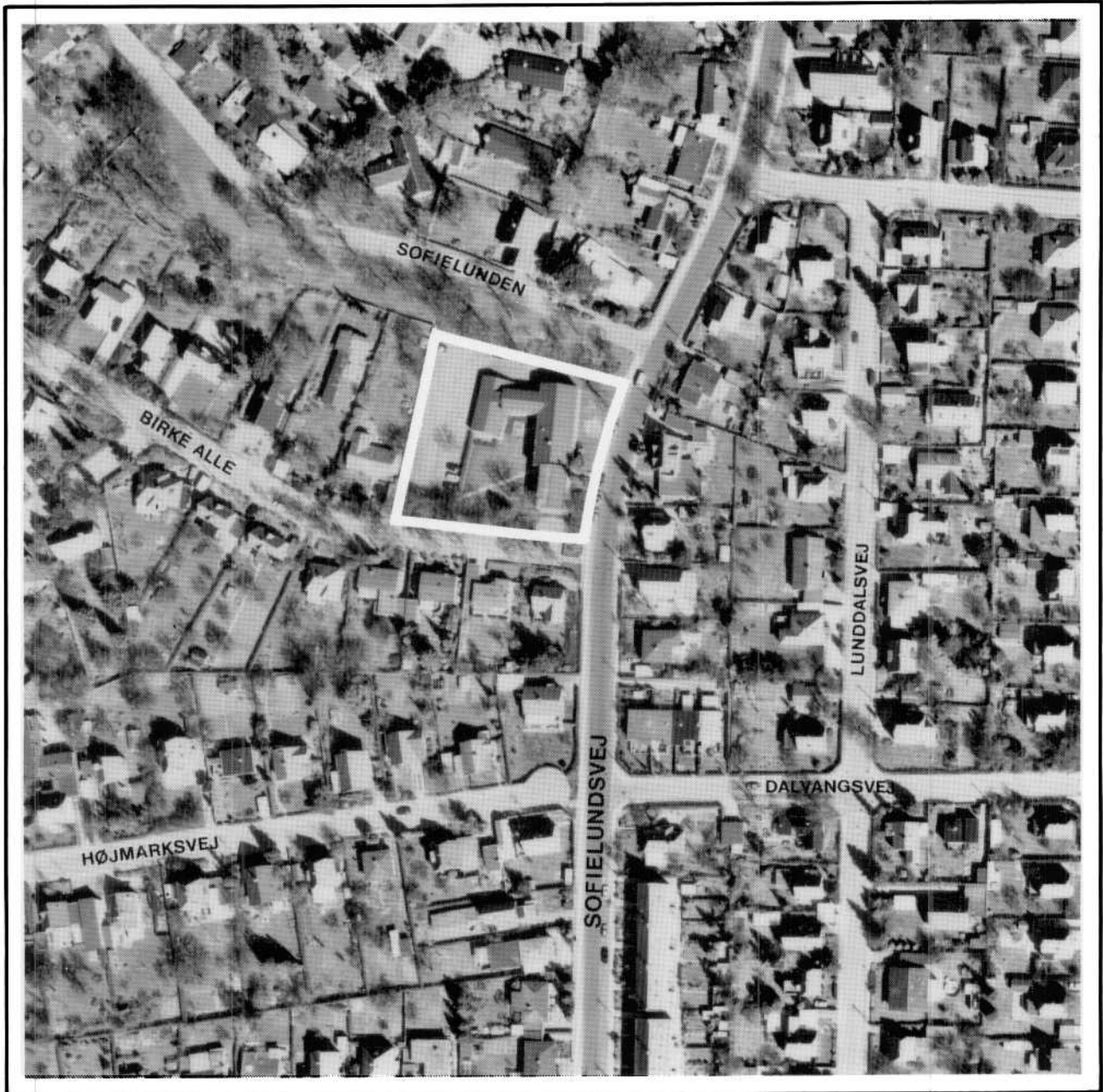


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 85

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED SOFIELUNDSVEJ
TILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

September 1999

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 deklarationer, 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 85

for et boligområde ved Sofielundsvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 3
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Vedtagelsespåtegning	side 11
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område og byggefelter

Kortbilag 2: Retningsgivende illustrationsplan

Kommuneplantillæg nr. 4

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en bebyggelse på op til 16 nye boliger vest for Sofielundsvej i Glostrup. Baggrunden er, at området er 'Stationsnært' og således er interesseområde for en fortætning af boligbebyggelsen.

Da planen forudsætter en ændring af kommuneplanen, har der været foretaget en forhøring. Der blev således i maj 1998 indkaldt ideer og forslag til områdets anvendelse. På denne baggrund har Teknisk Udvalg besluttet grundlaget for denne lokalplan.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter ejendommen, matr.nr. 1tq, beliggende Sofielundsvej 23. Mod syd støder området op til villaområdet omkring Birke Allé og mod nord til villaområdet nord for Sofielunden.

Lokalplanområdet er og skal forblive i byzone.

Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål at ændre de byplanmæssige bestemmelser for lokalplanens område, således at det bliver muligt at opføre op til 16 boliger på området. Lokalplanen skal sikre den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til boligformål.

Planen skal sikre, at boligbyggeriet indpasses bedst muligt i det eksisterende villakvarter, samt sikre at området får parkkarakter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål og fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 40. Planen indeholder 4 såkaldte byvillaer med hver 4 boliger. Bebyggelsen opføres i to etager og er udformet som en parkagtig bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering og udlægger byggefeltet for den fremtidige bebyggelse.

Det er muligt at etablere elevatorer til bebyggelsen.

Bebyggelsens facader skal være i blank murværk eller skal fremstå pudsede eller vandskurede. Tage skal udføres i eternitskifer, skifer eller zink, og taghældningen må ikke være mindre end 15 grader.

Lokalplanen fastlægger placering af adgangs- parkerings- og friarealer. Vej- adgangen for biler må kun ske fra Sofielundsvej.

For at understrege den parkagtige bebyggelse må friarealerne ikke hegnes mod Sofielundsvej og Sofielunden. Der skal dog plantes fritstående træer langs Sofielundsvej. Mod Birke Allé fastholdes det eksisterende levende hegn.

For at sikre kommunens grundvand mod forurening indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der ikke må anvendes pesticider på de ubebyggede arealer inden for lokalplanens område.

Birke Allé nr. 8

Sofielundsvej



Snit gennem området

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GB 5, Glostrup.

For område GB5 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og at der kun må opføres åben, lav boligbebyggelse,
- b. at grunde skal have en størrelse af mindst 700 m²,
- c. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 25,
- d. at bebyggelse ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- e. at der inden for området kan tillades mindste grundstørrelser ned til 600 m² efter en samlet planlægning,
- f. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund under 700 m² kan hæves til 30, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 - 2009, er der udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 4) som findes bagest i hæftet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for planens område. Der foreligger en byplanvedtægt fra 15. oktober 1943. Ved godkendelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægten for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL 85

for et boligområde ved Sofielundsvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
at sikre områdets anvendelse til boligformål,
at muliggøre, at der kan opføres op til 16 boliger vest for Sofielundsvej,
at sikre, at boligbyggeriet indpasses bedst muligt i det eksisterende villakvarter,
at sikre at området får parkkarakter samt,
at regulere trafikforholdene med hensyn til vejadgang og parkering.

2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 1tq, Glostrup By, Glostrup, samt alle matrikler der efter den 20. august 1998 udstykkes fra den nævnte ejendom.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres tæt lav boligbebyggelse.
- 3.2 Langs skel mod matr.nr. 1 oæ Glostrup By, Glostrup, skal der etableres afskærmende beplantning, der sikrer mod indbliksgener.
- 3.3 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transforme-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykninger må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang må kun ske fra Sofielundsvej. Der udlægges adgangsareal og parkering efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst 1 plads pr. bolig. Heraf skal 75 % anlægges og resten når kommunalbestyrelsen kræver det.
Al parkering skal ske på egen grund.
Overdækning af parkeringsarealet må ikke finde sted.
- 5.3 Adgangs- og stiarealer skal udføres på en måde, der tilgodeser handicappede, gangbesværede og svagtseende beboere.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på vedlagte kortbilag 1 viste byggefelt. Kommunalbestyrelsen kan tillade at skure og pulterrum placeres udenfor byggefeltet, men indenfor byggelinien jvf. pkt. 6.4.
- 6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsen kan opføres i denne højde i det i pkt. 6.2. nævnte byggefelt mod nordskellet (mod det kommunalt ejede areal langs Sofielunden), uanset højdebestemmelserne i BR 95.
- 6.4 Langs lokalplanområdets vejskel mod Sofielundsvej udlægges en byggelinie på 2,5 m som vist på kortbilag 1.
- 6.5 Bebyggelsen skal opføres som 'byvillaer' (med kvadratisk grundplan), i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2, samt det på side 4 viste snit.
- 6.6 Pulterrum skal enten placeres i kældere eller i skure, i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 6.7 Der kan etableres elevatorer til bebyggelsen.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens form, facader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Materialevalget skal være ensartet indenfor området.
- 7.2 Facader skal opføres i vandskuret/pudset murværk eller i blank mur. Mindre bygningsselementer kan dog opføres af træ. Tagmaterialet skal være eternitskifer, skifer eller zink.
- 7.3 Bebyggelsen skal i arkitektur, materialer og farver tilpasse sig det omgivende villakvarter.
- 7.4 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 15 grader.
- 7.5 Skure/pulterum skal opføres i træ med tag af tagpap, eternitskifer, skifer eller zink. Træværk kan males gråt, sort samt i jordfarver.
- 7.6 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.7 Med kommunalbestyrelsens godkendelse kan det tillades, at der opsættes solfangere, hvis disse er tilpasset omgivelserne.
- 7.8 Reklamering og skiltning må ikke finde sted.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet må kun anvendes til opholds- og adgangsarealer herunder legeområder samt parkering, og skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet ses på kortbilag 2.
- 8.2 Friarealer, adgangs- og parkeringsarealer skal beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.3 Den i pkt. 3.2 nævnte afskærmende beplantning skal bestå af buske og løvfældende træer, der harmonerer med den øvrige beplantning i kvarteret. Træerne skal plantes i mindstestørrelse 16-18 OH (stammeomkreds 1 m over jorden). Beplantningen skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

- 8.4 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.5 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.6 Der må ikke hegnes i skel mod Sofielundsvej og mod Sofielunden. Der skal placeres fritstående træer langs Sofielundsvej. Mod Birke Allé skal det eksisterende levende hegn bevares. Hegning mod vestske (matr nr. 10 æ, Glostrup by, Glostrup) skal enten ske som lav hegnsmur, eller som levende hegn.
- 8.7 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.8 Det skal undersøges om regnvand fra tage og belagte arealer kan ned-sives. Er dette muligt, skal det ned-sives. Hvor det er muligt skal regnvand fra tage og belagte arealer føres til faskiner.
- 8.9 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:
- 9.2 - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er godkendt og anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.2, pkt. 8.1 og pkt. 8.3.
- 9.3 - bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet,
- 9.4 - at bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg,
- 9.5 - at bebyggelsen er tilsluttet kloak- og vandforsyning.

10. Ophævelse af ældre byplanvedtægt

- 10.1 Den af 15. oktober 1943 af indenrigsministeriet godkendte byplanvedtægt for Glostrup ejerlav, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. 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 strider mod principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

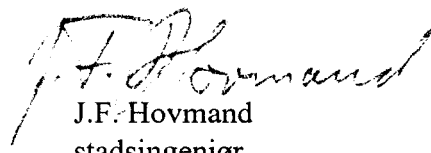
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

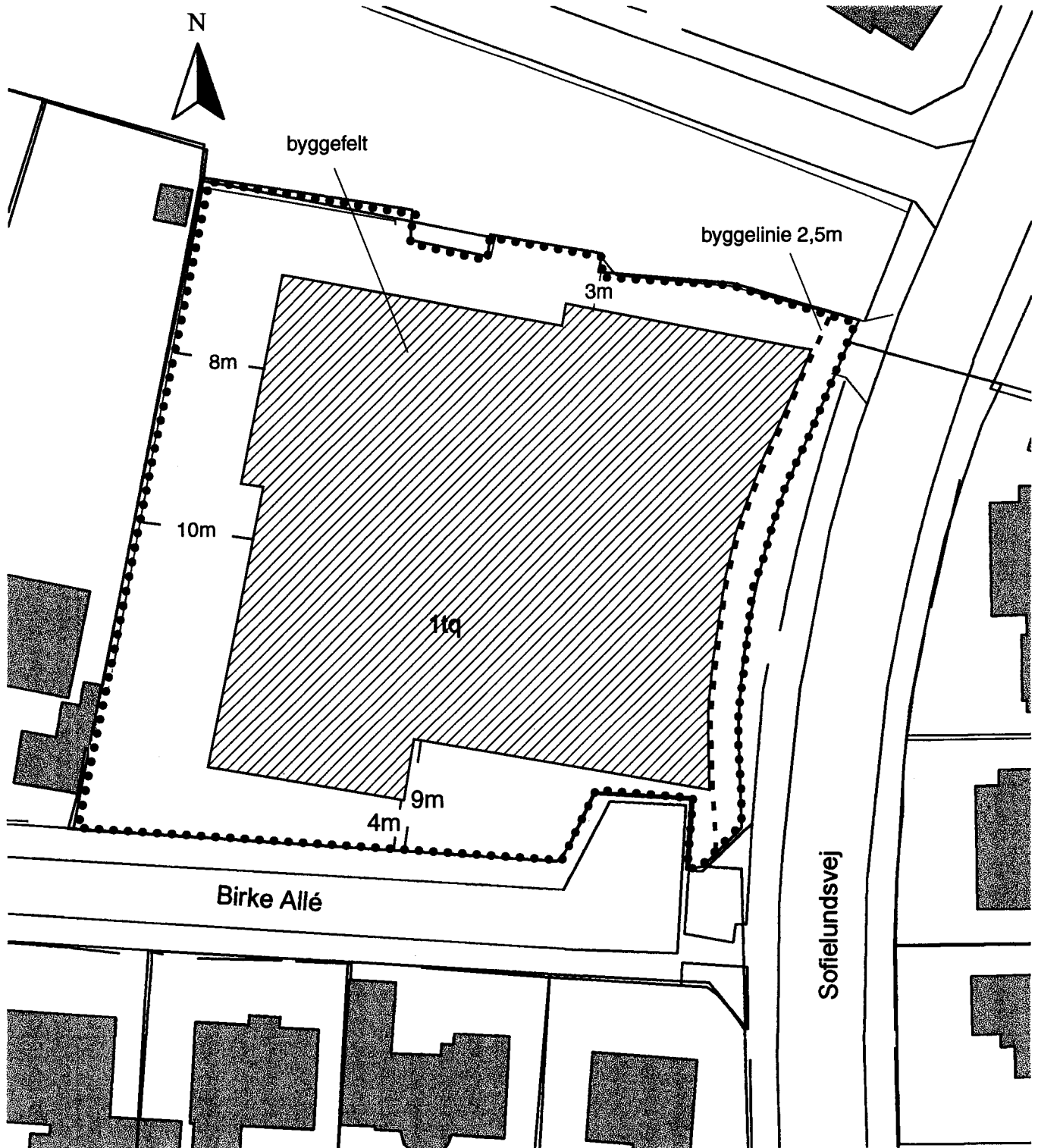
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 18. august 1999.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. september 1999.

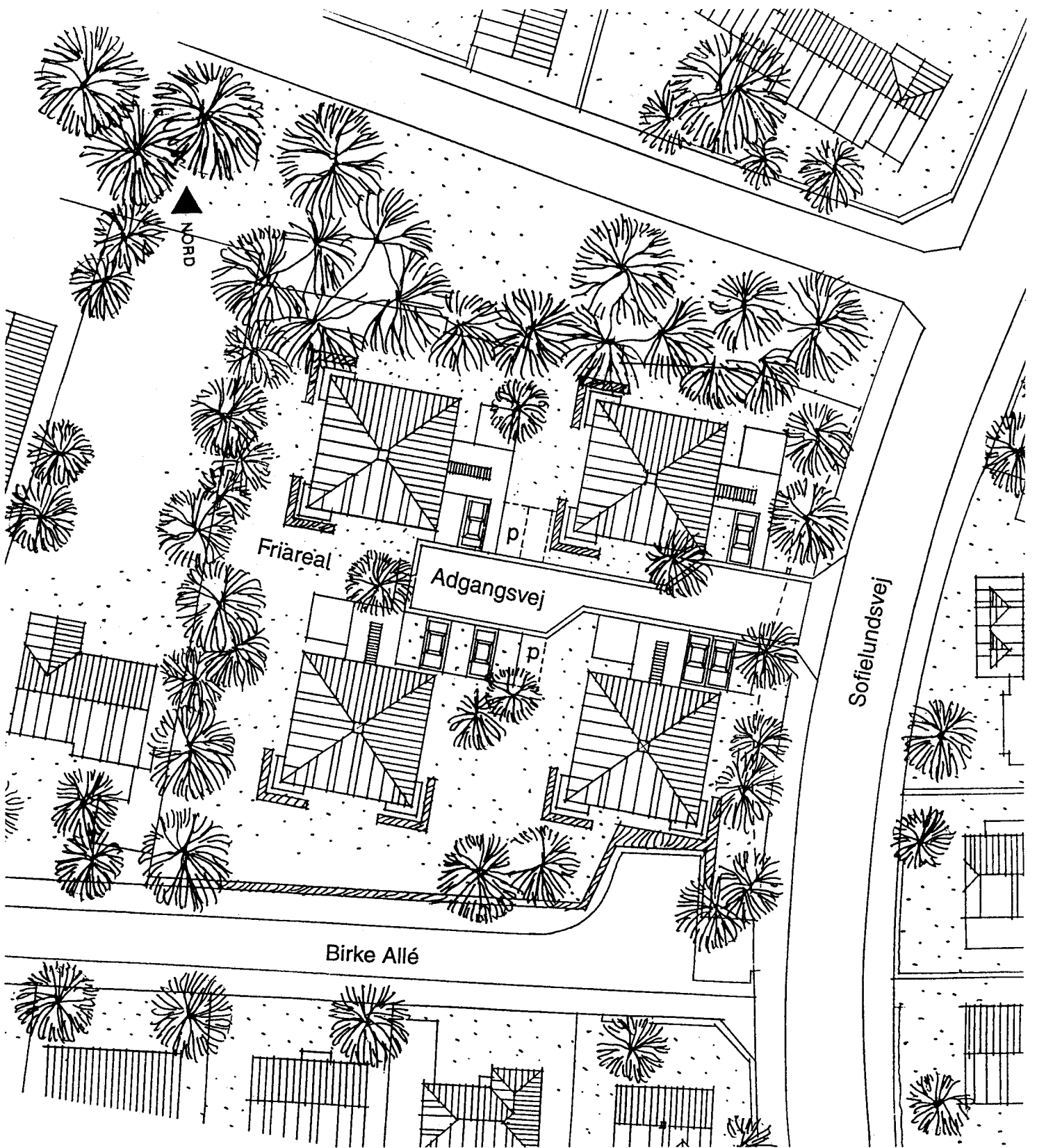

Gunnar Larsen
borgmester


J.F. Hovmand
stadsingeniør



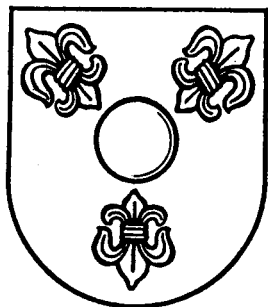
Lokalplan GL 85
Glostrup Kommune

Kortbilag 1 - lokalplanens område
Dato: 25.08.1998 Mål 1:500

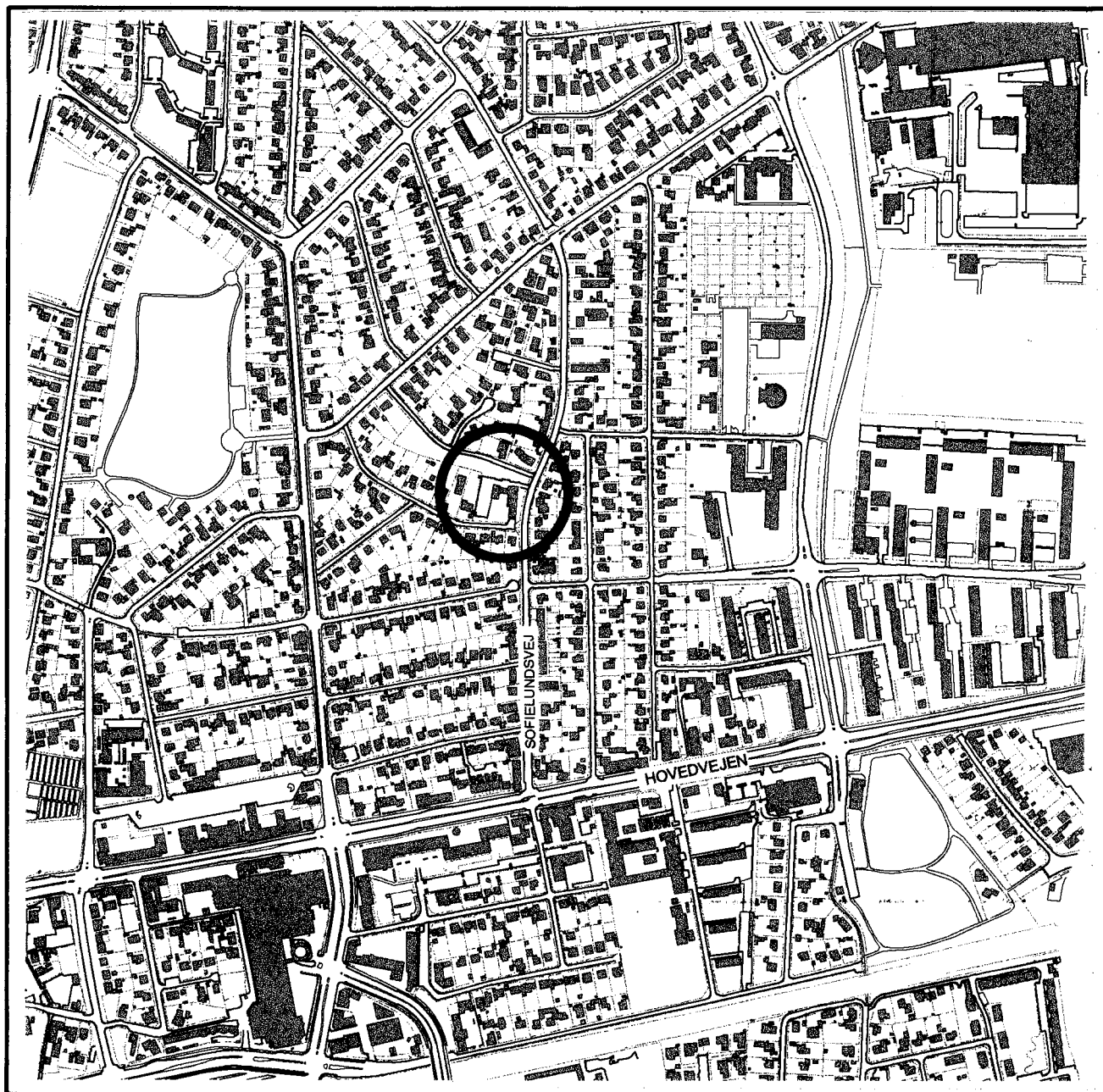


Lokalplan GL 85
Glostrup Kommune

Kortbilag 2 - Illustrationsplan
Dato: 25.08.1998 Mål 1:500



GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 4
TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

September 1999

TILLÆG NR. 4

KOMMUNEPLAN 1997 - 2009 FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 4 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for en del af rammeområde GB5, boligområde ved Sofielundsvej

Området udlægges som nyt boligområde GB 28.


For tillægget gælder endvidere de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen i Kommuneplan 1997 - 2009.

Tillægget til Kommuneplan 1997 - 2009 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 18. august 1999.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. september 1999.



Gunnar Larsen
borgmester



J.F. Hovmand
stadsingeniør

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN GLOSTRUP KOMMUNE

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 § 11 stk. 5, fastsættes som tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997 - 2009 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

OMRÅDE GB 28

Boligområde ved Sofielundsvej

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse.
- at området bebygges efter en samlet plan.
- at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40.
- at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager og at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres i større højde end 8,5 m over det omgivende terræn.

