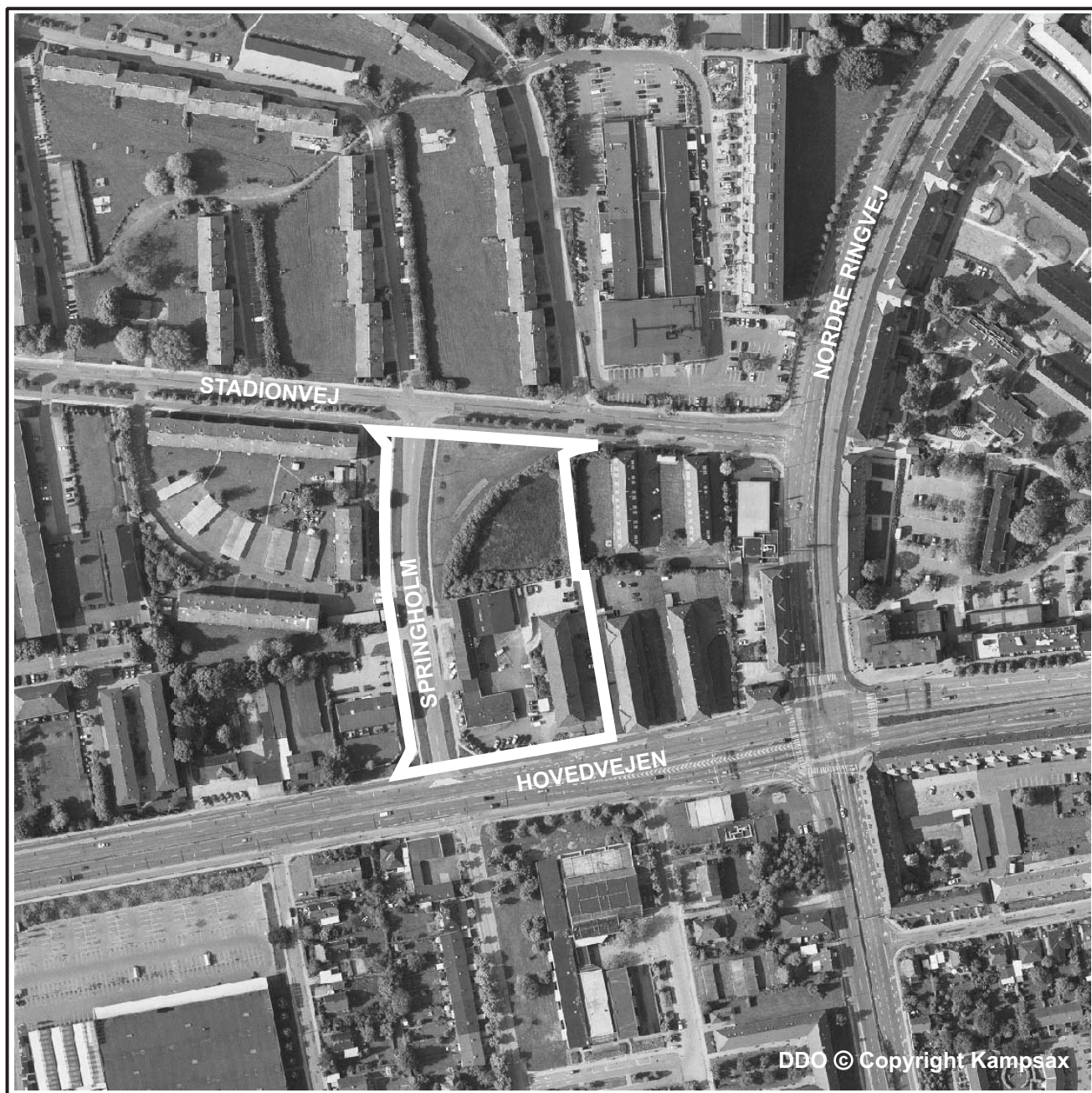


GLOSTRUP KOMMUNE



DDO © Copyright Kampsax

LOKALPLAN GL 89 FOR ET OMRÅDE VED SPRINGHOLM

TILLÆG NR.5 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

MAJ 2006

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 89

for et område ved Springholm

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens indhold	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	10
Miljøforhold	side	12
Strategisk miljøvurdering	side	14
Godkendelser fra andre myndigheder	side	14
Servitutter og deklARATIONER	side	14
Byøkologi og ressourcer	side	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	17
2. Lokalplanens område	side	17
3. Områdets anvendelse	side	18
4. Udstykninger	side	18
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	22
8. Ubebyggede arealer, friarealer, beplantning og hegning	side	23
9. Miljøforhold	side	24
10. Tekniske anlæg	side	25
11. Forudsætninger for ibrugtagning	side	27
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter	side	27
13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	27
14. Lokalplanens retsvirkninger	side	28

Vedtagelsespåtegning	side	28
----------------------	------	----

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder, vejbyggelinier og byggefeltter

Kortbilag 3: Vejadgang, cykelstier, fortove, stier, parkering og beplantning

Kortbilag 4: Tekniske anlæg

Kortbilag 5: Illustrationsplan

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN

PLANREDEGØRELSE



Planområdet set mod syd fra Vestervangskvarteret.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet som en del af den helhedsorienterede byfornyelse i Vestervangskvarteret efter henvendelse fra OK-fonden angående placering af et seniorbofællesskab i området.

Med denne lokalplan giver Glostrup Kommune mulighed for, at en del af det kileformede grundstykke foran regnvandsbassinet ved Springholm kan benyttes til boligformål.

Grundstykket, der udgør hjørnet af Stadionvej og Springholm, har fået sin form efter et vejudlæg i 1960. Vejudlægget sikrer mulighed for etablering af vejbane som et stort sving fra Springholm ind på Stadionvej.

Med kommunens nuværende trafikplanlægning er dette vejudlæg blevet overflødigt og grundstykket udlægges derfor med denne lokalplan til boligformål og udendørs friareal.

Lokalplanen skal sikre, at området bebygges med boliger af høj kvalitet. Boligerne skal være gode, store og familievenlige boliger. Dog skal der indenfor området sikres plads til opførelse af et seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus. Udformningen af bebyggelsen skal medvirke til, at der skabes et område, der yder et tilskud til kvarterets øvrige bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering og udformning af ny bebyggelse i området.

Lokalplanen skal desuden skabe forudsætningerne for, at det eksisterende regnvandsbassin kan udformes sådan, at det fremstår som et rekreativt og

samlende grønt element for hele det omgivende kvarter. Lokalplanen indeholder bestemmelser om omlægning af regnvandsbassinet.

Hensigten med lokalplanen er, at regnvandsbassinet anlægges med vand-spejl og bredbeplantning samtidig med opførelse af nyt byggeri i området.

Det er tillige lokalplanens formål at give mulighed for, at de to ejendomme ud mod Hovedvejen kan benyttes til boligformål samt erhvervsformål, der uden genevirkninger kan indpasses i et boligområde.

Denne del af lokalplanen er støjplaget og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om placering og udformning af ny bebyggelse, sådan at støjbelastningen af området reduceres mest muligt.

Udviklingen af den del af lokalplanen der grænser op til Hovedvejen, kan forventes at spænde over et længere tidsrum.

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 14.500 m². Området er på den nordlige og vestlige side beliggende ud til de lokale fordelingsveje Springholm og Stadionvej. Mod øst er området afgrænset af en boligbebyggelse og mod syd af Hovedvejen.



Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i Vestervangskvarteret. I dette område af Glostrup består bebyggelsen hovedsageligt af boligbebyggelse i tre etager. I næsten hele kvarteret er facader og gavle muret i tegl og områdets bebyggelser er placeret i landskabet som sammenhængende stokbebyggelser med store åbne græsarealer imellem.

Umiddelbart nord for området ligger Glostrup Butikstov, og på den anden side af Hovedvejen, mod syd, ligger Glostrup Fritidscenter. Området ligger tæt på Glostrup Bymidte, knap en km vest for Glostrup-centret og Glostrup Station. Lokalplanområdet er velforsynet med busforbindelser.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.



Den nordlige halvdel af lokalplanområdet er et resultat af tidligere tiders trafikplanlægning. I 1960 sikrede et vejudlæg ved en ekspropriation plads til en fremtidig udvidelse af såvel Stadionvej som Springholm. Vejudlægget, der afgrænses af bueslaget rundt langs regnvandsbassinet, sikrede plads til en fremtidig højresvingsbane for trafik fra Hovedvejen direkte ind på Nordre Ringvej. Disse vejudvidelser er ikke længere aktuelle, idet trafikplanlægningen i dag i langt højere grad er baseret på fredeliggørelse af bymidten ved at lede trafikken udenom byens kvarterer.

Vejudlægget af 1960 efterlod et jordstykke af form som et lagkagestykke. På dette jordlod blev i 1961 etableret et regnvandsbassin som forsinkelsesbassin for overfladevand fra vejene i Vestervangskvarteret.



Regnvandsbassinet er omkranset af en karakteristisk tjørnebeplantning og ud mod vejene Springholm og Stadionvej - i det gamle vejudlæg - er anlagt et stort åbent græsareal med et enkelt lille blomsterbed. Regnvandsbassinets tjørnebeplantning er mod dette store plæneareal passet og holdt, således at bassinet virker åbent og integreret i området. Langs bassinets to øvrige sider er beplantningen ét langt tæt krat, der lukker fuldstændigt af mod naboerne.

Før 1960 var der drivhusgartneri på den jord, der i dag udgør såvel Springholm som det gamle vejudlæg og regnvandsbassinet. Hvor regnvandsbassinet ligger nu, var der en naturlig sænkning i terrænet. Regnvandsbassinet blev anlagt som jordbassin uden fast bund og er i dag en del af det kloaktekniske anlæg. Gennem tiderne har der hyppigt stået blankt vand i bassinet og bassinets udløb har ved vintertide været blokeret, sådan at regnvandsbassinet frøs til og kunne bruges som skøjtebane. I den forbindelse blev regnvandsbassinet rigget til med belysning. Nu henligger regnvandsbassinet som et indhegnet grønt og sumpet område omkranset af tjørnekrat og hyld.



Den sydlige halvdel af lokalplanområdet, der ligger ud mod Hovedvejen, består af to ejendomme: En automobilforhandler med værksted samt en boligbebyggelse med en cykelforretning i stueetagen. Begge ejendomme er opført i begyndelsen af tresserne. BP har i perioden fra 1958 til 1977 drevet servicestation med værksted på hjørnegrunden. Glostrup Kommune gav med den partielle byplanvedtægt af 28. januar 1958 lov til opførelse af en tankstation på hjørneejendommen (6an) i et område, der med den oprindelige byplanvedtægt var udlagt hovedsageligt til boligformål. Samtidig blev der fastsat bestemmelser for placering og højde af boligbebyggelsen på nabomatriklen (6dg).

Mellem boligbebyggelsen og regnvandsbassinet er opført et garage-/parkeringsanlæg som supplement til parkeringsarealerne på hjørnegrunden (6an).

Arealerne ud mod Hovedvejen er voldsomt støjplagede og bilforhandlerens lave udstillingsbygninger skærmer yderst beskedent for trafikstøj. Udseen-

det af bebyggelsen giver området et kraftigt præg af industrikvarter. Samtidig lukker værkstedsbygningen og garageanlægget helt af for forbindelsen videre ind i Vestervangskvarteret. Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet giver samlet set et noget tilfældigt og rodet indtryk.

Lokalplanens indhold

De tre etaper

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan udvikles til et sammenhængende beboelseskvarter centreret omkring et grønt åndehul bestående af en lille sø og skærmede friarealer. Omlægningen af regnvandsbassinet skal give bassinet større rekreativ værdi for de omgivende eksisterende bebyggelser. Det er planens hensigt at give mulighed for, at området gradvist kan forandres.

Opførelsen af ny bebyggelse på hjørnegrunden Stadionvej/Springholm vil sammen med omlægningen af regnvandsbassinet komme til at udgøre første etape af planen.

Anden etape kan eventuelt bestå af anlæg af den østre bred af regnvandsbassinet som et supplerende friareal for den eksisterende bebyggelse øst for regnvandsbassinet. Denne etape indeholder ikke nabobebyggelsens eksisterende haveanlæg, men alene den østlige kant af regnvandsbassinet. Hensigten er at give beboerne i bebyggelsen Stadionvej 7 – 11 mulighed for at råde over denne side af bassinet ved en eventuel fremtidig omlægning af deres have- og friarealer.

Den tredje etape består af en fremtidig udvikling af lokalplanområdets kant mod Hovedvejen. Det er lokalplanens hensigt at give mulighed for oprensning af grunden samt bebyggelse af området med boliger såvel som erhverv, der lader sig indpasse i et boligområde.

De tre etaper skal ikke nødvendigvis udføres i en bestemt rækkefølge.

Første etape

Lokalplanens første etape omfatter delområde A.

Denne etape indeholder ny bebyggelse ud mod vejene Stadionvej/Springholm samt omlægningen af regnvandsbassinet til en sø med permanent vandspejl. Nyetablerede boliger skal have en god kvalitet og fremtræde som en sluttet bebyggelse omkring et fælles opholdsareal.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvor meget der kan bygges, hvor mange etager bebyggelsen må være, og med hvilke materialer bebyggelsen skal opføres. I lokalplanen bestemmes det tillige hvor bebyggelsen skal placeres på grunden, hvor der skal være parkering, fælles opholdsarealer m.v.

Det er tillige lokalplanens hensigt at udnytte regnvandsbassinet, så det kommer til at fungere som et rekreativt element for hele kvarteret. Bassinet skal udgraves så der opstår et permanent vandspejl, og der skal etableres bredbeplantning. Udformningen af bassinets sider kan indarbejdes i planer

for de tilstødende bebyggelses friarealer sådan, at den fremtidige sø vil indgå på en naturlig måde i omgivelserne. Der åbnes med denne lokalplan mulighed anlæg af terrasser og opholdsarealer helt frem til bredden af en fremtidig sø.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om såvel udseende som miljømæssige og tekniske krav til regnvandsbassinet. Bestemmelserne er derfor delt mellem afsnittene: 8 Friarealer, 9 Miljøforhold og 10 Tekniske anlæg

Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres som to adskilte stokbebyggelser langs grundens to sider. Nyt byggeri skal opbrydes i passende mindre dele, sådan at det bliver nemt at gå fra gade- til gårdside af nyt byggeri. Da grunden endvidere er gennemskåret af kloakledninger til regnvandsbassinet, kan ny bebyggelse med fordel opbrydes sådan, at grundens tekniske anlæg berøres mindst muligt. Kloakledningerne kan overbygges eller flyttes i forbindelse med nyt byggeri.

På den indvendige side af ny bebyggelse skal anlægges opholds- og friarealer for beboerne. Som en selvstændig bebyggelse kan et fælleshus eller tilsvarende faciliteter placeres helt frem til bredden af det nyanlagte regnvandsbassin.

Bebyggelse

Inden for området kan der opføres i alt 3.500 m² ny bebyggelse. Da der skal udlægges 1 p-plads pr. bolig, kan det være vanskeligt at udnytte den fulde byggeret uden at anlægge parkeringskælder. Anlæggelse af parkeringskælder vanskeliggøres dog af de to store kloakledninger, der skærer gennem området som tilløb til regnvandsbassinet, se Kortbilag 4.

Der er plads til 10-12 parkeringspladser i terræn i umiddelbar nærhed af ny bebyggelse. Langs vejen Springholm skønnes der plads til anlæg af 30-35 parkeringspladser hvoraf ca. 25 kan regnes som bolignære i forhold til bebyggelse i lokalplanens delområde A. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager.

Det skal tilstræbes, at der med den ny bebyggelse skabes et område, der får en samlet afsluttet karakter. Det er dog vigtigt, at der samtidig skabes tilstrækkelig offentlig adgang til regnvandsbassinet, og at området ikke virker lukket. Bebyggelsen skal placeres på grunden på en sådan måde, at området udnyttes bedst muligt rekreativt.

Vejadgang og parkering

Kørende adgang til ny bebyggelsen skal ske fra såvel Springholm som Stationvej. Parkering kan udlægges som parkeringsbåse langs kørebanen i begge sider af Springholm.

Som del af lokalplanens første etape og samtidig med anlæg af parkeringsbåse skal Springholm reduceres i vejbredde til 7 m kørebane. Dette sikrer

areal til såvel parkeringsbåse som cykelstier i begge sider af vejen samtidig med, at der sikres rigeligt plads til den gennemkørende trafik. Samtidig med anlæg af vejsideparkeringen og cykelstierne skal der plantes vejtræer i det grønne mellemrum mellem parkeringsbåse og cykelsti. Træerne skal plantes hele vejen langs begge sider af Springholm. Lokalplanen giver herved mulighed for, at Springholm ikke længere fremstår som en gennemkørselsvej, men bliver en mere bymæssig vejstrækning og som Stadionvej får et mere boulevardagtigt præg.

Der kan ikke anlægges vejsideparkering langs Stadionvej, da dette kræver fjernelse af træerne langs vejen. Dette vil fuldstændig ændre vejens karakter.

Det er muligt at anlægge parkering i umiddelbar nærhed af ny bebyggelse som parkeringsbåse langs nyt byggeris gavlfacader, som vist på Kortbilag 3. Der kan ikke udlægges yderligere parkering i arealerne omkring regnvandsbassinet. På denne måde friholdes lokalplanens centrale dele for parkerede biler.

Der er intet principielt til hinder for anlæg af parkeringskælder. Det skønnes dog, at hensynet til områdets kloakledninger og andre tekniske anlæg vil vanskeliggøre og fordyre anlægget af en effektiv parkeringskælder.

Friarealer

Lokalplanen giver mulighed for en ret tæt bebyggelse. Når regnvandsbassinet samtidig gør krav på en stor del af arealet, medfører dette naturligvis et forholdsvist lille friareal for ny bebyggelse.

Det er derfor en forudsætning for områdets tætte bebyggelse, at regnvandsbassinet omlægges til søflade. Boligerne kompenseres for det begrænsede friareal ved at få direkte adgang til egen søbred. Byggefeltet er tillige placeret sådan på grunden, at søen og dens bredder vil være skærmede mod trafikstøj og friarealer kan orienteres solåbent mod syd og sydvest.

Der skal sikres offentlig adgang til søen, da denne ikke blot er til glæde for ny bebyggelse i området, men skal berige Vestervangskvarterets udearealer som helhed.

Af hensyn til det meget begrænsede friareal er det vigtigt at friholde så stor en del som muligt af arealerne omkring regnvandsbassinet for parkering.

Beplantningen

Med omdannelsen af regnvandsbassinet til en sø skal der sikres kik igennem den eksisterende randbeplantning langs det østlige skel. Den øvrige beplantning og udformning af friarealerne i området skal fastlægges i en samlet plan for omlægningen af bassinet.

Langs Springholm skal plantes vejtræer i begge sider af vejen.

Anden etape

Anden etape omfatter lokalplanens delområde D.

Denne etape indeholder alene regnvandsbassinets østre bred fra bassinkanten og frem til skel mod nabobebyggelsen Stadionvej 7 - 11. Det er lokalplanens hensigt, at denne bred kan udvikles til et uderum af høj kvalitet for den nærliggende nabobebyggelse. Havearealerne tilhørende Stadionvej 7 - 11 ligger udenfor lokalplanens område. Til gengæld sikrer lokalplanen mulighed for, at bassinets østre bred kan indgå som del af en samlet omlægning af udearealer for bebyggelsen Stadionvej 7 - 11, hvis dette på et tidspunkt bliver aktuelt.

Der kan ikke anlægges ny bebyggelse i området.

Tredje etape

Den tredje etape omfatter lokalplanens delområder B og C.

Disse områder består af de nuværende ejendomme ud til Hovedvejen. Det er lokalplanens hensigt, at ejendommene opdeles i en zone langs vejen, hvor der ikke findes boliger samt en bagvedliggende zone, hvor der udelukkende er boliger.

Nyt erhverv i området skal være erhverv, der umiddelbart kan forenes med boligbebyggelse. Det kan dreje sig om kontorer, service, administration, offentlige formål eller anden lettere erhverv. Der kan ligeledes etableres detailhandel til pladskrævende udvalgsvarer som eksempelvis biler og lignende. Anvendelsen må ikke give væsentlige genevirkninger for de omgivende boliger. Det er vigtigt, at erhvervsbyggeri udformes og placeres sådan, at ny og eksisterende boligbebyggelse skærmes mest muligt mod støj fra Hovedvejen. Nyetablerede boliger skal tillige være store, rummelige og familievenlige boliger af god kvalitet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvor mange boliger og hvor meget erhverv der kan bygges, hvor mange etager bebyggelsen må være, og med hvilke materialer bebyggelsen skal opføres. I lokalplanen bestemmes det tillige, hvor bebyggelsen skal placeres på grunden, hvor der skal være parkering, fælles opholdsarealer m.v.

Det er tillige lokalplanens hensigt, at nyt byggeri kan udføres samtidig med en oprensning af grunden, samt bebyggelse af området med boliger såvel som erhverv, der lader sig indpasse i et boligområde.

Byggefelt

Nyt erhvervsbyggeri skal placeres som en længe langs Hovedvejen. Det er lokalplanens hensigt, at erhvervsbyggeri kan sammenbygges med den eksisterende boligbebyggelse og sammen med denne danne et gårdrum, der er lukket af mod Hovedvejen. Det er tillige lokalplanens hensigt, at de boliger, der ligger inden for erhvervsbyggefeltet, konverteres til erhvervsformål og genetableres i ny boligbebyggelse i området.

Nyt boligbyggeri placeres bag nyt erhvervsbyggeri, så der dannes et indre gårdrum samt en facade mod Springholm.

Ny bebyggelsen skal have vejadgang fra Springholm. Parkering kan etableres dels i vejsiden og dels som en fuldt nedgravet parkeringskælder under hele matrikel 6an eller dele heraf.

Bebyggelse

Inden for området kan der opføres i alt ca. 2.700 m² boligbyggeri og ca. 3.000 m² erhvervsbyggeri. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager.

Det skal tilstræbes, at der med den ny bebyggelse skabes et område, der får en samlet afsluttet karakter. Ny bebyggelse skal fremtræde som en sluttet bebyggelse omkring et fælles opholdsareal. Fra det fælles opholdsareal skal der være passage til regnvandsbassinets sydlige bred, som i forbindelse med udførelse af lokalplanens tredje etape skal indarbejdes i et samlet projekt som et udeareal af høj kvalitet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Ifølge regionplanen skal der i lokalplanen redegøres for, hvilke butikker for salg af særligt pladskrævende varegrupper der må være i området og hvilken indvirkning disse har på bymiljøet.

Lokalplanområdet er beliggende på den nordlige side af Hovedvejen i umiddelbar nærhed af Ringvejskrydset. Området ligger midt mellem Glostrup erhvervsområde og Glostrup hovedcenter. Lokalplanområdet er en del af områdecenter Glostrup, idet hele Stationsområdet og Hovedvejen fra Hersted Østervej til Byarkvej er indeholdt i områdecenteret.

Den eksisterende del af Glostrup hovedcenter mellem Ringvejskrydset og Banegårdvej vil med den nuværende kapacitet ikke kunne rumme de mere pladskrævende facadesalgserhverv. Disse erhverv kan lettere passes ind i områdecenterets periferi langs Hovedvejen udenfor det egentlige hovedcenter. Placeres erhverv i disse områder, vil bebyggelsen tilmed virke som støjskærm for den bagvedliggende boligbebyggelse og dermed give et mere beskyttet bymiljø.

I lokalplanområdet må ikke etableres butikker større end 1.000 m², og det samlede bruttobutiksareal inden for området må ligeledes ikke overstige 1.000 m².

Vejadgang fra Hovedvejen

Alle former for ny adgang fra Hovedvejen skal ske efter forudgående tilladelse fra Københavns Amt.

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GB7.

For område GB7: Etageboligområde, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børneinstitutioner, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genrevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 50,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager,
- d. at bebyggelsesprocenten efter en samlet planlægning kan hæves til 70.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser, idet der i lokalplanen er angivet et specifikt byggefelt, der ikke kan anvendes til boliger (byggefeltet kan anvendes til kontorer, service, administration, offentlige formål eller anden lettere erhverv, der ikke giver væsentlige genrevirkninger for de omgivende boliger). De nuværende rammer for denne del af lokalplanen tillader som udgangspunkt boliger i området. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 5 til kommuneplan 2003-2015, der ændrer rammerne for en del af kommuneplanens rammeområde GB7.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens oversigt over udpegede nye boligarealer.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanrådets matr.nr. 6am og vejlitra "ah" er omfattet af Byplanvedtægt, tinglyst den 08.01.1944. Om ejendommene fastlægger vedtægten bl.a. følgende:

Området må ikke benyttes til industribebyggelser eller "noget formål, der kan formodes at forårsage røg, larm eller ilde lugt, frembyde ubehageligt skue eller på anden måde være til ulemper for kvarteret eller omboende."

Lokalplanrådets matr.nr. 6an og 6dg er omfattet af Partiel Byplanvedtægt Nr. 2, tinglyst den 28.01.1959. Om ejendommene siger tillægget bl.a. følgende:

På matr.nr. 6an tillades opført en servicestation med tankanlæg og værksted. På matr.nr. 6dg skal bebyggelse bestå af beboelsesbygninger i 3 fulde etager.

Med godkendelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægten og den partielle byplanvedtægt for det område som lokalplanen omfatter.

Lokalplanen er omfattet af lokalplan FL3 for facader og skilte. Det vil sige, at facade- og skilteudformningen inden for lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan FL3 og lokalplanens bilag ”Retningslinier for facader og skilte i Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart i forbindelse med Glostrup Bymidte. For området er vedtaget følgende parkeringspolitik:

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

Vejbyggelinier

Hovedvejen er en amtsvej og af udbygningshensyn er der fastsat vejbyggelinier langs begge sider af vejen. Vejbyggelinien er fastlagt til 25 m fra projekteret ny vejmidte. Denne ret akademiske afstand er i tidligere lokalplaner fastlagt til 9,5 m fra nuværende vejskel og dette gælder også i denne lokalplan.

Der gælder tillige vejbyggelinier langs Springholm og Stadionvej som vist i lokalplanens Kortbilag 2. Vejbyggelinien langs Springholm er i den sydlige ende udlagt svarende til 8,3 m fra kantsten mod nærmeste kørebane. I den nordlige ende af vejen er vejbyggelinien udlagt svarende til 7,0 m fra kantstenen. Langs Stadionvej er udlagt en vejbyggelinie svarende til 11,0 m fra kantsten mod nærmeste kørebane.

Disse byggelinier sikrer et ensartet udtryk af vejene i Vestervangskvarteret samt plads til vejtræer, cykelstier og parkering i Springholm.

Vejbyggelinierne placering i forhold til skel bliver endeligt fastlagt af landinspektør ved udstykning af vejlitra ”ah”.

Miljøforhold

Drikkevandinteresser

Glostrup Kommune har vest for lokalplanområdet etableret Glostrup Hjelpevandværk bestående af tre boringer tæt ved vandværket, der henter vand fra de vandførende kalklag under Vestervangskvarteret. Skrivekridten under området ligger godt beskyttet mod nedsivninger under et tykt dæklag og grundvandsdannelsen finder hovedsageligt sted længere mod nord i Vestskovskilen. Da lokalplanområdet imidlertid ligger indenfor kildepladsens indvindingsopland, må der ikke finde nedsivning af spildevand eller på anden måde forurenede overfladevand sted.

I Københavns Amts kortlægning af grundvandspotentialer i hovedstadsområdet optræder lokalplanområdet med almindelige drikkevandsinteresser.

Spildevandsgener

I lokalplanområdet ligger et regnvandsbassin. Bassinet modtager ikke spildevand og virker udelukkende som forsinkelsesbassin for overfladevand fra Stadionvej og Stadionvejs nordlige sideveje og vænger. Da disse vejarealer hovedsageligt betjener et boligområde skønnes det, at det tilledte overfladevand kun indeholder sporadiske mængder uforbrændte kulbrinter og tungmetaller. Regnvandsbassinet er ikke anlagt med membran eller fast bund, hvorfor en omlægning af regnvandsbassinet til sø vil være en fornuftigt anledning til at renovere bassinet og etablere en bund, der sikrer mod nedsivning til grundvandet. Da bassinet kommer til at fungere som recipient, er det vigtigt at sikre en tilstrækkelig vandkvalitet. Derfor skal indløbet til regnvandsbassinet, udover et sandfang, udstyres med olieudskiller.

I forbindelse med udarbejdelse af ny spildevandsplan for Glostrup Kommune i 2005 vil der blive indarbejdet en strategi for reovering og modernisering af kommunens kloaknet såvel som øvrige installationer, heriblandt regnvandsbassinerne.

Trafikstøj

Lokalplanen er belastet af vejstøj fra Hovedvejen. Københavns Amt angiver trafikmængden på strækningen til en årsdøgntrafik på 28.000 køretøjer. Ligeledes angiver amtet støjbelastningen fra vejen til mere end 70 dB(A). Det skønnes, at støjbelastningen fra Hovedvejen ved facade af erhvervsbyggeri i delområde C i 8 meters højde er omkring 68 dB(A)

Der er gennemkørende trafik på vejene Springholm og Stadionvej, idet vejene betjener den trafik, der skal fra Glostrup Bymidte mod syd ad Ringvejen. Imidlertid er trafikmængden forholdsvis begrænset og skønnes ikke væsentlig i forbindelse med støjbelastningen af lokalplanområdet. De to vejes årsdøgntrafik vurderes på baggrund af seneste tællinger til 2.000 køretøjer på Springholm og 4.000 køretøjer på Stadionvej. Det skønnes, at støjbelastningen fra de to veje er under 55 dB(A) langs lokalplanområdets vestlige og nordlige kant.

Jordforurening

Københavns Amt har ikke kortlagt jordforurening inden for lokalplanens område.

I 1996 gennemførte Oliebranchens Miljøpulje en forureningsundersøgelse på ejendommen Hovedvejen 196, tilhørende Andersen & Martini A/S. Der blev i den forbindelse konstateret en væsentlig lokal jord- og grundvandsforurening med benzin og oliekomponenter. Forureningen er registreret under den vestlige del af udstillingsbygningen frem til skel mod Springholm. Jordforureningen blev i 1996 skønnet til ikke at udgøre nogen fare for det primære grundvandsmagasin og det blev anbefalet ikke at iværksætte afværgeforanstaltninger. Ligeledes blev det vurderet at jordbundens beskaffenhed tilvejebringer gode betingelser for naturlig nedbrydning af oliekom-

ponenter. Fra 1996 til 1998 er gennemført et monitoreringsprogram og det eftervistes, at nedbrydning fandt sted dog ikke fuldstændigt. Det skønnedes at forureningen reduceres med 2 % pr. år.

Københavns Amt skal søges om tilladelse til ændret arealanvendelse og til bygge- og anlægsprojekter.

Det må forventes, at grunden i en kommende årrække vil indeholde en betragtelig mængde restforurening.

Strategisk Miljøvurdering

Der er for lokalplanen gennemført en miljøscreening med efterfølgende offentlig høringsrunde. Udgangspunktet for screeningen er en forhåndsvurdering af de forskellige miljøpåvirkninger, som lokalplanen giver anledning til.

Screeningen har vist, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen anviser for lokalplanområdet ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Der er derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplanen.

Godkendelser fra andre myndigheder

Af hensyn til drikkevandsinteresser kræver ændringer af regnvandsbassinet godkendelse fra Københavns Amt. Det vurderes, at tilladelse kan opnås såfremt det kan godtgøres, at bassinets kapacitet ikke ændres samt at nedsivning kan undgås ved etablering af membran eller fast bund.

Da størrelsen af bassinet er mindre end 2.500 m² og regnvandsbassinet dermed ikke er registreret som et beskyttet naturområde iht. naturbeskyttelseslovens § 3, har amtet ingen bemærkninger til udformningen af et rekreativt vandspejl.

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 tilstandsservitutterne i følgende deklARATIONER:

- DeklARATION lyst den 17. december 1943 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om byggelinier mv.
- DeklARATION lyst den 2. august 1950 på matr.nr. 6am, Glostrup By, Glostrup. Dok. om vedligehold af ubebyggede arealer.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning og bør søges aflyst ved kvittering uafhængigt af denne lokalplan. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at slette følgende deklARATIONER jvf. §20 i tinglysningsloven:

- DeklARATION lyst den 13. oktober 1897 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om forpl. mht. en vej.
- DeklARATION lyst den 27. april 1904 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om forsynings- og afløbsledninger mv.
- DeklARATION lyst den 12. oktober 1904 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om forpl. afledning af kloak og spildevand.
- DeklARATION lyst den 20. december 1905 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om forsynings- og afløbsledninger mv.
- DeklARATION lyst den 12. april 1921 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om vedligehold og oprensning af vandløb.
- DeklARATION lyst den 10. november 1942 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om pligt til at tåle kloakbrønd
- DeklARATION lyst den 17. december 1943 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om sænkning af vandspejl.
- DeklARATION lyst den 15. januar 1960 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om bebyggelse, benyttelse og mv.
- DeklARATION lyst den 13. december 1985 på matr.nr. 6dg, Glostrup By, Glostrup. Dok. om lejekontrakt – uopsigelig indtil 1/10 1995.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Glostrup Kommune bør i fællesskab med de øvrige høringsberettigede søge følgende deklARATIONER aflyst ved kvittering uafhængigt af denne lokalplan:

- DeklARATION lyst den 4. juli 1894 på matr.nr. 6am og 6an, begge Glostrup By, Glostrup. Dok. om overkørsel
- DeklARATION lyst den 11. august 1937 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om sænkning af vandspejl.

Yderligere servitutter, der måtte være uforenelige med denne lokalplan, fortrænges efterfølgende af denne.

Ledningsanlæg

Matriklen gennemskæres af regnvandsledninger i forbindelse med regnvandsbassinet. Under Springholms østlige side og under begge sider af Stadionvej ligger drikkevandleddninger. Under den sydlige side af Stadionvej ligger en kloakledning. Se tillige Kortbilag 4 - Tekniske anlæg. Omkring ledningerne er der tinglyst deklARATIONER, som angiver begrænsninger for bygge- og anlægsarbejder i forhold til ledningerne. (Tjekkes af landinspektør. Der tjekkes endvidere for yderligere tekniske anlæg)

Inden for lokalplanens område er placeret en lavspændingsluftledning og ved Springholms udløb i Hovedvejen et 50 kV højspændingskabel. Forud for bebyggelse eller gravearbejde skal der rettes henvendelse til NES A/S

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (museumsloven, lov nr. 473 af 7. juni 2001, §27, stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Byøkologi og ressourcer

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 genbrugsmaterialer 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 89

for et område omkring Springholm

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 kortbilagene 1, 2, 3, 4, og 5 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af området omkring regnvandsbassinet til boligformål og rekreative friarealer,
- at fastlægge anvendelsen af området nærmest Hovedvejen til kontorer, service, administration, offentlige formål og anden lettere erhverv samt pladskrævende udvalgsvarerhandel, der ikke er til gene for omgivelserne,
- at sikre det nødvendige planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af regnvandsbassinet til rekreativt element for såvel ny boligbebyggelse som for det omkringliggende Vestervangskvarter, herunder at fastlægge bestemmelser for udførelse, beplantning og kapacitet af regnvandsbassinet,
- at sikre, at nyetablerede boliger kan sikres tilstrækkeligt mod støjbelastning fra Hovedvejen,
- at sikre et attraktivt beboelsesområde, der fremtræder med arkitektonisk kvalitet, gennem bestemmelser for omfang, placering og ydre fremtræden af nyt byggeri.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 6am, 6an og 6dg samt vejareal litra "ah" alle Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 10. november 2004 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på Kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Delområde A og B må kun anvendes til boligformål og rekreative friarealer. Inden for delområde A, jf. Kortbilag 2, kan der tillige opføres et fælleshus eller lignende fællesfaciliteter for ny bebyggelse.
- 3.2** Delområde C må kun anvendes til butikker til pladskrævende udvalgsvarer (f.eks. forhandling af biler, campingvogne og lign.), service, administration, kontorer og offentlige formål. Delområdet kan tillige anvendes til lettere erhverv, såfremt virksomheden ikke er til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støj, støv eller ved skæmmende udseende.
- 3.3** Delområde D må kun anvendes til rekreative friarealer for den omkringliggende boligbebyggelse.

4. Udstykninger

- 4.1** Udstykninger inden for lokalplanens område må kun foretages på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Reduktion af vejbredden på Springholm, vejadgang til området, såvel som parkering, cykelstier og fortove skal etableres i princippet som vist på Kortbilag 3: Vej-, sti og parkeringsforhold.
- 5.2** Langs Springholm kan parkering udlægges som p-båse langs kørebanen i begge sider af vejen som vist på Kortbilag 3. Der skal ved anlæg af parkeringsbåse plantes vejtræer som vist på Kortbilag 3. Der kan i alt udlægges ca. 30-35 parkeringspladser langs siderne af Springholm.
- 5.3** I delområde A må parkering i terræn kun anlægges indenfor de på Kortbilag 3 anviste felter. Der må ikke etableres parkering langs regnvandsbassinet. Der kan ikke udlægges yderligere parkering i terræn i delområde A.
- 5.4** I delområderne B og C må der anlægges parkering som fuldt nedgravet parkeringskælder under hele matrikel 6an eller dele heraf. I delområderne B og C må parkering tillige udlægges som p-båse langs den nærmeste side af Springholm som vist på Kortbilag 3.
- 5.5** Der må ikke anlægges eller udlægges parkering indenfor det på Kortbilag 3 viste fri- og opholdsareal.
- 5.6** Der skal etableres parkeringspladser svarende til Glostrup Kommunes parkeringsnorm, dog mindst 1 p-plads pr. bolig. Mindst 75% af pladserne skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse. Den øvrige del af parkeringen skal anlægges når kommunalbestyrelsen forlanger det.

- 5.7** Der skal i forbindelse med ny bebyggelse anlægges 2 parkeringspladser til handicappede i både delområde A og delområde B.
- 5.8** Langtids- og natparkering af køretøjer m. indregistreringsvægt over 3.500 kg eller en højde over 2,2 m er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet. Se tillige pkt. 8.15.
- 5.9** Der skal udlægges et areal som vejadgang til regnvandsbassinet som vist på Kortbilag 3. Arealet kan ikke bebygges, beplantes eller anvendes til parkering. På arealet kan etableres vejadgang til det tilstødende areal udlagt til parkering.
- 5.10** Adgangs- og stiarealer skal udføres på en måde, der tilgodeser handicappede, gangbesværede og svagtseende beboere.
- 5.11** I ny bebyggelse må trappeopgange og indgangspartier kun etableres med ensidig indgang fra Springholm/Stadionvej, såfremt ny bebyggelse opbrydes i mindre dele så der skabes passager, gennemgange eller mellemrum i bygningsdelene. Se tillige pkt. 6.3

note: *Det er vigtigt, at der ved ny bebyggelse sikres en kort og bekvem adgang fra opgange og indgangsdøre til de primære opholdsarealer omkring regnvandsbassinet. Tillige er det hensigtsmæssigt at opbryde nyt byggeri sådan at kloakledninger og lignende tekniske anlæg i forbindelse med regnvandsbassinet skal omlægges, overbygges og på anden måde berøres mindst muligt.*

- 5.12** Der skal etableres sti langs så stor en del af regnvandsbassinets bredder som muligt. Til denne sti skal sikres offentlig adgang. Principielt som vist på Kortbilag 3.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

- 6.1** Delområdet indeholder en samlet byggemulighed, inkl. småbygninger af enhver art, på 3.500 m².
- 6.2** Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefelter. Altaner og lignende fremspringende bygningsdele må overskride byggefeltets afgrænsning med indtil 1.0 m såfremt, der sikres en frihøjde på 2,2 m under den del af konstruktionen der overskrider byggefeltet. Se tillige pkt. 6.22

note: *Det er lokalplanens hensigt at skabe en lille grøn oase i Vestervangskvarteret. Ny bebyggelse skal derfor placeres omkring regnvandsbassinet på en*

sådan måde, at der sikres gode og naturlige adgangsforhold for kvarterets beboere til områdets nye sø. En sådan adgang befordres ikke af en sammenhængende bebyggelse langs grundens kanter, men derimod ved tilpas etablering af portgennemgange eller opbrydning af ny bebyggelse i adskilte bygningsvolumer.

- 6.3** Ny bebyggelse må opføres med op til 3 etager og intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 13 m over det omgivende terræn.
- 6.4** Nye boliger skal opføres med et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindst 75 m². Der må dog indenfor delområdet opføres ca. 20 seniorboliger med et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindst 70 m² beregnet med andel af fælleshus og lign.
- 6.5** Bebyggelsen skal inden for byggefeltene placeres således, at der kan skabes gode udendørs opholdsarealer i forbindelse med en omlægning af regnvandsbassinet. I princippet som vist på illustrationsplanen - Kortbilag 5.
- 6.6** Indenfor friarealet i delområde A, må der opføres et fælleshus eller andre lignende fællesfaciliteter for hele den nye bebyggelse. Fælleshusets placering skal indarbejdes i en samlet plan for delområdets friarealer og skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Alle arbejder, der berører kloakledninger og regnvandsbassinet, skal godkendes særligt af Glostrup Kommunes Forsyningssektion.

note: *Placering af fælleshus i umiddelbar nærhed af regnvandsbassinet skal begrundes af en særlig tilknytning til vandspejlet etableret i forbindelse med omlægning af regnvandsbassinet. En sådan bebyggelse kan placeres direkte på kanten af bassinet eller delvist ude i bassinets vandspejl.*

- 6.7** Fælleshuset omtalt i pkt. 6.6 må opføres med maksimalt 1 etage uden udnytteligt tagrum og med et samlet bebygget areal på maksimalt 80 m². Intet punkt af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 5 m over det omgivende terræn.

Delområde B

- 6.8** Delområdet indeholder en samlet byggemulighed, inkl. småbygninger af enhver art, på .2.700 m².
- 6.9** Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt Altaner og lignende fremspringende bygningsdele må overskride byggefeltets afgrænsning med indtil 1.0 m såfremt, der sikres en frihøjde på 2,2 m under den del af konstruktionen der overskrider byggefeltet. Se tillige pkt. 6.22

- 6.10** Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etage og intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
- 6.11** Nye boliger skal opføres med et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindst 75 m².

Delområde C

- 6.12** Delområdet indeholder en samlet byggemulighed, inkl. småbygninger af enhver art, på 3.000 m². Der kan i delområdet etableres butikker til pladskrævende udvalgsvarer med et samlet etageareal på maksimalt 1000 m².
- 6.13** Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt med en husdybde på op til 18 m i forhold til Hovedvejen.
- 6.14** Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

Delområde D

- 6.15** Der må ikke placeres yderligere bebyggelse af nogen art i delområdet.

Generelt

- 6.16** For hvert af lokalplanens områder skal en samlet bebyggelsesplan med angivelse af skure, småbygninger, affaldscontainere etc. godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.17** I det på Kortbilag 3 viste opholds- og friareal må der kun placeres skure, småbygninger, affaldscontainere etc. når disse er del af en samlet plan for de ubebyggede arealer. Der kan tillige placeres et fælleshus jf. pkt. 6.6 og 6.7.
- 6.18** I forbindelse med boligbebyggelse må der ikke opføres garager og carporte.
- 6.19** Skure, småbygninger og lignende må maksimalt opføres i en højde af 2,5 m.
- 6.20** Den samlede bebyggelse skal disponeres ud fra kriminalpræventive hensyn. Det skal sikres, ved at der er vinduer ud mod alle opholds- og friarealer, at der i bebyggelsen ikke opstår 'blinde vinkler'.

note: *Der henvises endvidere til anbefalinger fra Det kriminalpræventive Råd herunder bl.a. hæftet: Kriminalpræventiv boligprojektering*

- 6.21** Ny bebyggelse skal overholde byggelinier mod Hovedvejen, Springholm og Stadionvej.

Mod Hovedvejen skal overholdes en vejbyggelinie med afstand 9,5 m fra vejskel.

Den præcise placering af vejbyggelinier i forhold til vejskel mod Springholm fastlægges af landinspektør i forbindelse med udstykning af vejmatrix "ah". Byggelinierne er vist på Kortbilag 2.

- 6.22** Mod Stadionvej skal den påbudte facadebyggelinie overholdes. Fremspringende bygningsdele såsom indgangs-, trappepartier, karnapper og lign. må overskride facadebyggelinien med indtil 1,0 m. Facadebyggelinien er vist på Kortbilag 2.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Alle boliger over stueetage skal udstyres med altan eller balkon placeret i facader der ikke vender ud til trafikeret vej.
- 7.2** Ved nybyggeri skal der fortrinsvis anvendes tegl, natursten, behandlet træ og glas. Mindre bygningsdele må opføres i kombinationer af metal og glas. Efter kommunalbestyrelsens skøn, må der anvendes andre materialer, når materialet vælges i en kvalitet, der sikrer, at det ikke ved sin ældning fremstår tarveligt eller på anden måde virker skæmmende.
- 7.3** Der tillades ikke brug af plastmaterialer til facade og tage.
- 7.4** Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som facaden i øvrigt.
- note: *Ny bebyggelse bør opføres i naturlige materialer, der giver indtryk af god gedigen arkitektonisk kvalitet. Anvendte materialer skal have god holdbarhed og skal patinere pænt fx. tegl, natursten, træ og lignende.*
- 7.5** Synlig sokkelhøjde må ikke overstige 30 cm over færdigt terræn og skal derfor aftrappes i forhold til eventuelt skrånende terræn.
- 7.6** Tage skal udføres som symmetriske sadeltage eller som tage med en ensidig taghældning. Taghældningen må ikke overstige 40 grader.
- 7.7** Tage med hældning skal dækkes med tegl, tagpap, natursten eller ikke-reflekterende stålplader. Taget må ikke udføres med valm af nogen art. Kviste må tillige beklædes med zink.
- 7.8** Småbygninger, skærme, halvtage til cykelparkering og skure til affaldssortering skal for hvert af lokalplanens områder godkendes ud fra en samlet plan og udføres i materialer og farver, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

- 7.9** Småbygninger, skure og lignende skal udføres i samme materialer som ny bebyggelse. Efter kommunalbestyrelsens skøn kan der anvendes andre materialer, når disse ikke virker skæmmende.
- 7.10** Placering af postkasser skal indarbejdes i byggeriet, således at der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til farver og placering.
- 7.11** I den del af lokalplanens område, der ikke er omfattet af lokalplan FL3, må skiltning kun finde sted som den husnummer og navneskiltning, der er nødvendig for postombringningen.

8. Ubebyggede arealer, friarealer, beplantning og hegning

- 8.1** Friarealer og andre ubebyggede arealer må kun anvendes til opholds- og adgangsarealer samt parkering. For hvert af lokalplanens delområder skal der udarbejdes en samlet og af kommunalbestyrelsen godkendt plan for anlægget af ubebyggede arealer. Planen skal angive placering af vej-, sti-, og parkeringsarealer samt retningslinier for beplantning, befæstelse/belægning og belysning.
- 8.2** Det på Kortbilag 3 viste opholds- og friareal skal udformes som et rekreativt område af høj brugsværdi med legepladser, terrasser, grillpladser, skærmede opholdsarealer eller lignende. Arealet skal forsynes med stier der forbinder ny bebyggelse indbyrdes. I princippet som vist på Kortbilag 3.
- 8.3** I forbindelse med boligbebyggelse skal der indenfor hvert delområde udlægges og anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligetagearealet.
- 8.4** Private havearealer i forbindelse med lejligheder i stueetagen må anlægges i en afstand af indtil 4 m fra bebyggelsens facade. Der skal ved udlæg af private havearealer tilgodeses let adgang fra ny bebyggelses trappeopgange/indgangspartier til primære udendørs opholdsarealer.
- 8.5** Regnvandsbassinets bund skal afgraves således, at der opnås en dam med en færdiganlagt gennemsnitsdybde 70 cm under bassinets udløb. Jf. dog pkt. 10.2.
- 8.6** Regnvandsbassinets største dybde skal som minimum være 120 cm under bassinets udløb. Mindst en femtedel af bassinets bund skal anlægges i denne dybde eller dybere.
- 8.7** Regnvandsbassinets bredder skal anlægges med en stigning, der ikke udgør en risiko for brugere af området, herunder legende børn etc.
- 8.8** Regnvandsbassinets form og geometri, bredbeplantning og den øvrige vegetation på hele matrikel 6am skal som et hele fastlægges som en del af en samlet plan for friarealerne i lokalplanens område A, jf. pkt. 10.2. Indtil

der kan udarbejdes særskilte planer for udearealer i delområde D og B fastlægges retningslinierne for regnvandsbassinets bredder og beplantning af planen for område A.

Det skal tilstræbes at bevare mest muligt af den bestående tjørnebeplantning omkring regnvandsbassinets som vist på Kortbilag 3

- 8.9** Ved efterfølgende udarbejdelse af samlede planer for friarealerne i område B og D kan der disponeres over regnvandsbassinets bredder og beplantning i princippet som vist på illustrationsplanen – Kortbilag 5.
- 8.10** Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantnings- og plejeplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.11** Hegning udenfor det private haveareal, som nævnt i pkt. 8.4, kan kun ske i overensstemmelse med drifts- og plejeplanerne nævnt i pkt. 8.10. Alle hegn skal udføres som levende hegn. Trådhegn må kun opsættes, når dette kan forventes dækket af levende hegn.
- 8.12** I nærheden af træer må jordoverfladen ikke befæstes nærmere end 1 m fra træet. Hvis der etableres belægning eller anden befæstelse nærmere end 1 m fra et træ, skal det sikres, at underlaget kan gennemvokses af træet rødder.
- 8.13** Der skal plantes vejtræer langs Springholm i princippet som vist på Kortbilag 3.
- 8.14** 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.
- 8.15** Oplag af både, uindregistrerede køretøjer, registrerede campingvogne og materialer må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

9. Miljøforhold

- 9.1** Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjbelastning (A-vægtet døgnmiddel) på mere end 30 dB(A), samt at arbejdsrum indrettet til længerevarende ophold med stillesiddende arbejde ikke udsættes for støjbelastning på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 9.2** I nyt byggeri må ensidigt orienterede beboelsesrum ikke vende ud til facader udsat for et støjbelastning over 65 dB(A) (A-vægtet døgnmiddel).

- 9.3** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 9.4** Særligt i Område B skal det sikres, at ny bebyggelse placeres og udformes sådan, at støjgener fra Hovedvejen minimeres. Det skal ved måling eller beregning eftervises, at den samlede støjbelastning på de primære udendørs opholdsarealer, samt ved mindst en af nyetablerede boligers facader ikke overstiger 55 dB(A) (A-vægtet døgnmiddel).

note: *Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: "Trafikstøj i boligområder".*

- 9.5** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af friarealer og ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 9.6** Der skal etableres membran i bunden af regnvandsbassinet. Membranen skal som minimum bestå af et stampet lerlag, udført efter vejdirektoratets anvisninger for anlæg af regnvandsbassiner i områder med vandindvindingsinteresser. Membranen kan delvist erstattes af en betonudstøbning, såfremt der udlægges byggefelter i eller ved vandspejlet.
- 9.7** Indløbet til regnvandsbassinet skal forsynes med sandfang og olieudskiller. Kravet om olieudskiller kan frafalde, hvis miljøtekniske undersøgelser kan godtgøre, at bassinet ikke modtager kulbrinter i et miljøskadeligt omfang.
- 9.8** Regnvand fra tage og belagte arealer skal føres til regnvandsbassinet. Regnvand fra vejarealer og køreflader skal ledes gennem regnvandsbassinet sandfang og olieudskiller.
- 9.9** Lokalplanområdet er opland for vandindvinding. Der må ikke iværksættes eller udøves grundvandtruende aktiviteter uden etablering af de nødvendige installationer til sikring af miljøet.
- 9.10** Ved etablering af affaldskure fælles for flere boliger skal disse indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet.

10. Tekniske anlæg

- 10.1** Eksisterende forsyningsledninger (kloak-, regnvands- og vandledninger m.m.) samt adgang hertil skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.
- 10.2** Regnvandsbassinets kapacitet skal bibeholdes ved omlægning til rekreativt vandspejl.
- 10.3** Ny bebyggelse skal tilsluttes Glostrup Kommunale Varmeforsyning. Der kan anvendes vedvarende energikilder til supplerende af energiforbruget, som f.eks. solceller, solvarme eller biobrændselsanlæg.

- 10.4** 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.
- 10.5** 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.
- 10.6** Udvendige antenner, parabler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facade, gavl eller/og tagflade, der er synlig fra vej. Ligeledes må parabler, antenner og lignende ikke opsættes på altaner i nyt byggeri.
- Note: *Udvendige antenner, parabler og lignende bør opsættes på lave master, skure, småhuse og tilsvarende, sådan at anlæggene ikke skæmmer området.*
- 10.7** 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.
- 10.8** Alle ledningsanlæg, brønde og lign., som er nødvendige for private forsyningsforhold, skal placeres indenfor den pågældende grundgrænse.
- 10.9** Elskabe, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i facaden.
- 10.10** Elledninger skal udføres som jordkabler. Ved belysning skal anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig grundtone og med maksimal lyspunktshøjde på 4 m.
- 10.11** Indenfor området 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.
- 10.12** Etablering af bebyggelse mm. må ikke være til hinder for vedligeholdelse og service af de tekniske anlæg.

11. Forudsætninger for ibrugtagen

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

- parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.3, 5.4, 5.6, 5.7 og 5.8,
- der er sikret adgangsforhold svarende til bestemmelserne i pkt. 5.9, 5.10 og 5.11,
- forsyningsanlæg, postkasser elskabe og lign. er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 7.8, 7.11, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7 og 10.8,
- Friarealer og regnvandsbassin er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1, 8.5, 8.6, 8.8, 8.13, 9.6 og 10.2,
- Bebyggelsen overholder kravene til støjdemning i overensstemmelse med pkt. 9.1, 9.2 og 9.4,
- bebyggelsen er tilsluttet Glostrup Kommunale Varmeforsyning, offentlig kloak og vandforsyning,
- bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt, tinglyst den 08.01.1944 samt Partiel Byplanvedtægt Nr. 2 af 13. januar 1959 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Ophævelse af servitutter

13.1 Følgende af de servitutter og deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område, fortrænges af lokalplanens bestemmelser i medfør af planlovens §15 stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

- Deklaration lyst den 17. december 1943 på matr.nr. 6am, 6an og 6dg, alle Glostrup By, Glostrup. Dok. om byggelinier mv.
- Deklaration lyst den 2. august 1950 på matr.nr. 6am, Glostrup By, Glostrup. Dok. om vedligehold af ubebyggede arealer.

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. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10. maj 2006.

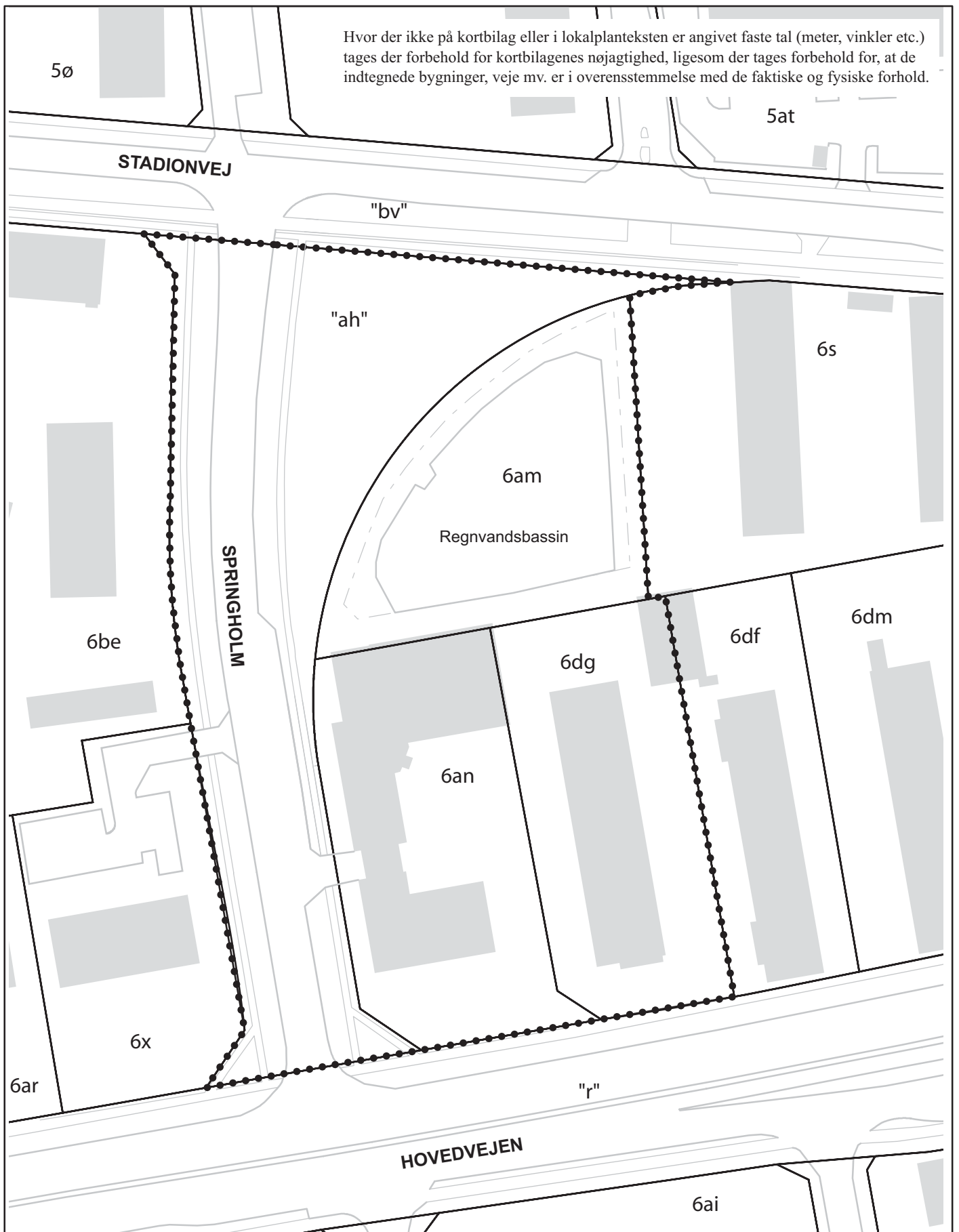
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30. maj 2006.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør

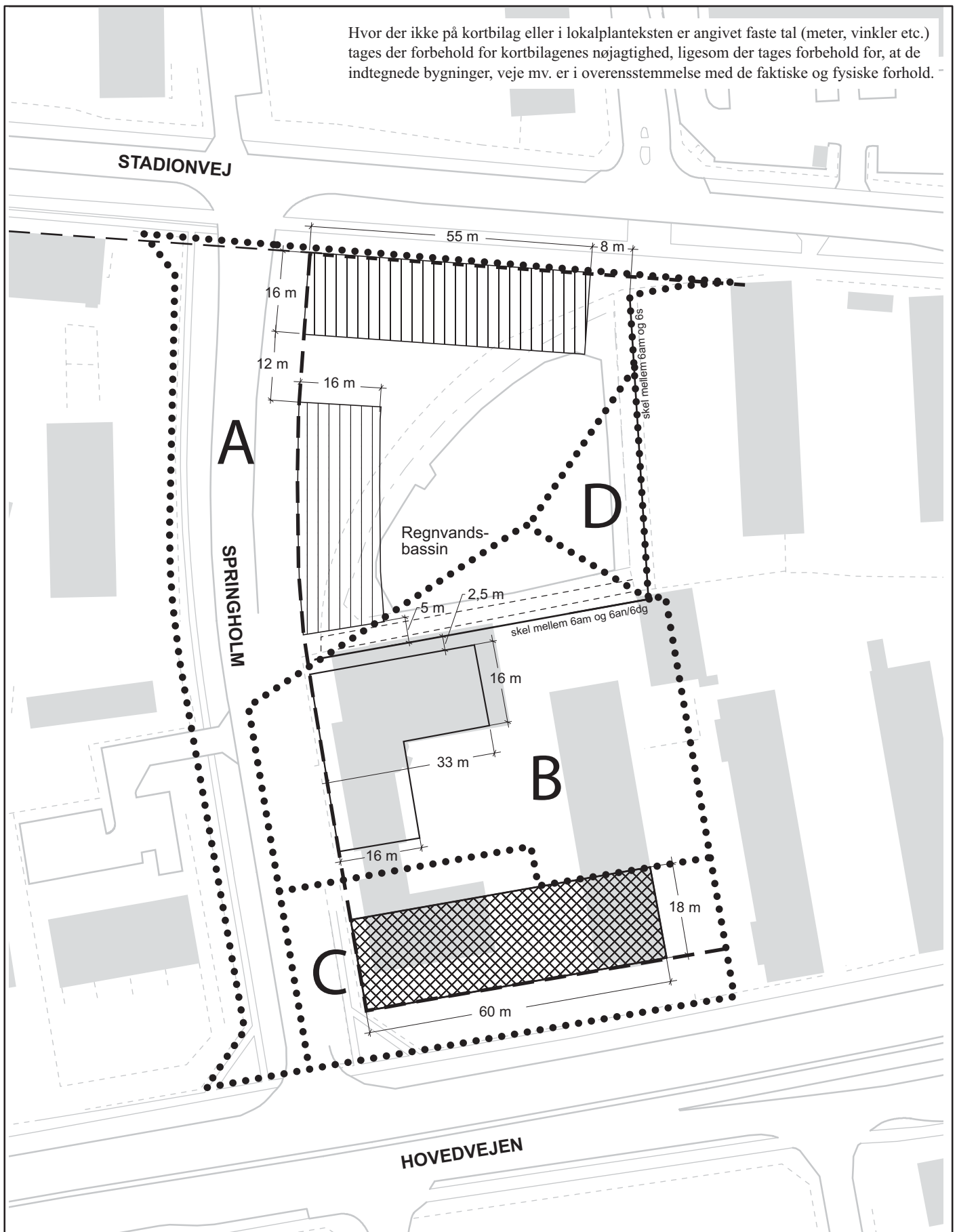
Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplantæksten er angivet faste tal (meter, vinkler etc.) tages der forbehold for kortbilagernes nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje mv. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.





- Lokalplanens område
- Eksisterende bygninger
- Matrikelskel
- Veje og stier

LOKALPLAN GL89	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Område ved Springholm	
Lokalplanens område, matrikelkort	
Dato: 20. oktober 2004	Mål 1:1.000

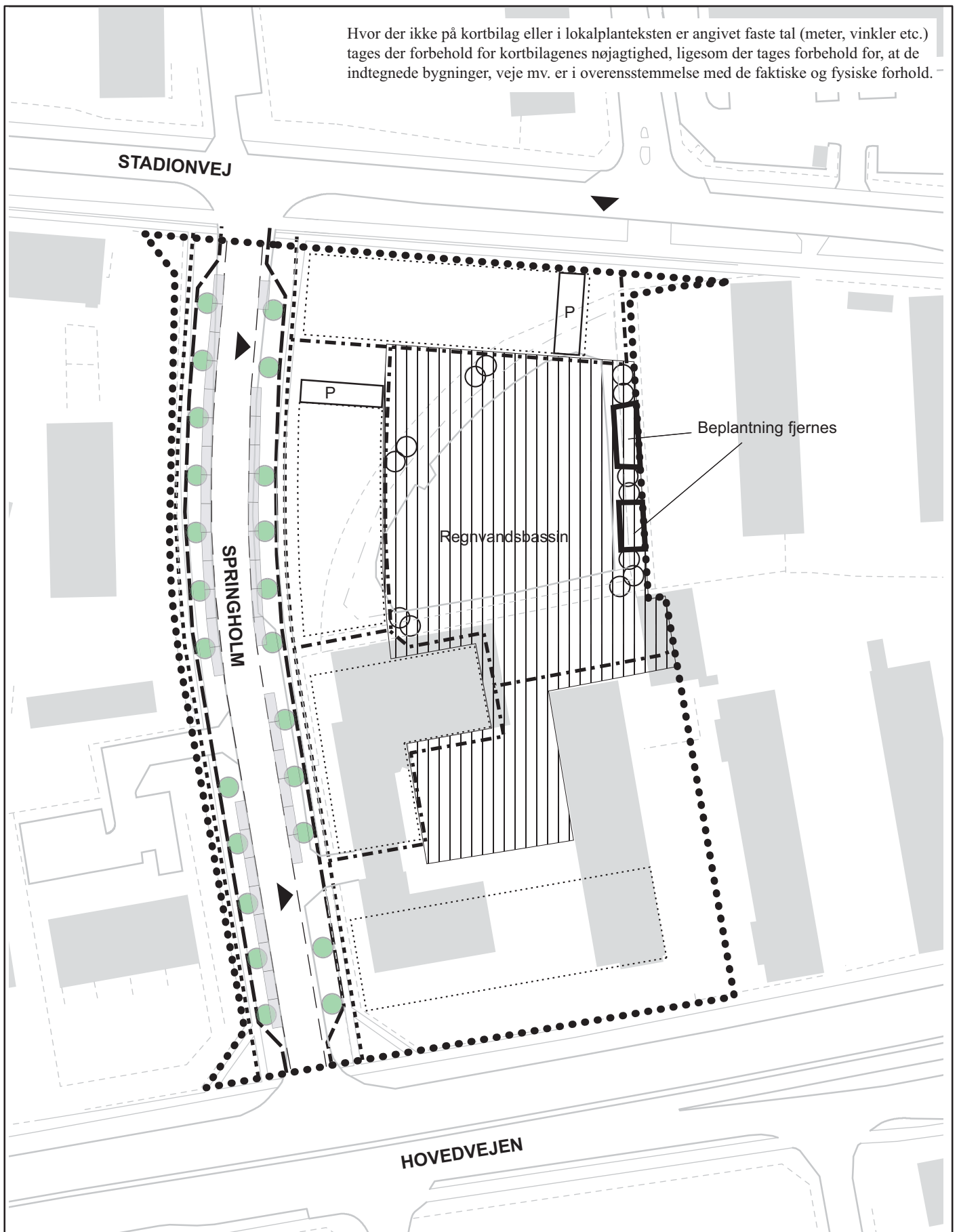
Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplankosten er angivet faste tal (meter, vinkler etc.) tages der forbehold for kortbilagens nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje mv. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.



- Lokalplanområde og delområder
-  Byggefelt, 3 etager. Bemærk pkt. 6.6 og 6.7 om placering af fælleshus ell. lign indenfor friarealerne i delområde A
-  Byggefelt til erhverv, 3 etager
- — — — — Vejbyggelinie
- - - - - Påbudt facadebyggelinie

LOKALPLAN GL89		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Område ved Springholm		
Delområder, vejbyggelinie og byggefelter		
Dato: 21. november 2005		Mål 1:1000

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



- Lokalplanens område
- — — — — Cykelsti
- Nyt fortov
- — — — — Nyt vejforløb Springholm
- · - · - · - · Offentlig sti gennem område
- ○ Nye vejtræer, Træer der bør bevares
- ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ P-båse, Vejadgang
- ▭ P Parkering udenfor byggefelt, jf.: 5.3

▭ Byggefelter som vist på Kortbilag 2

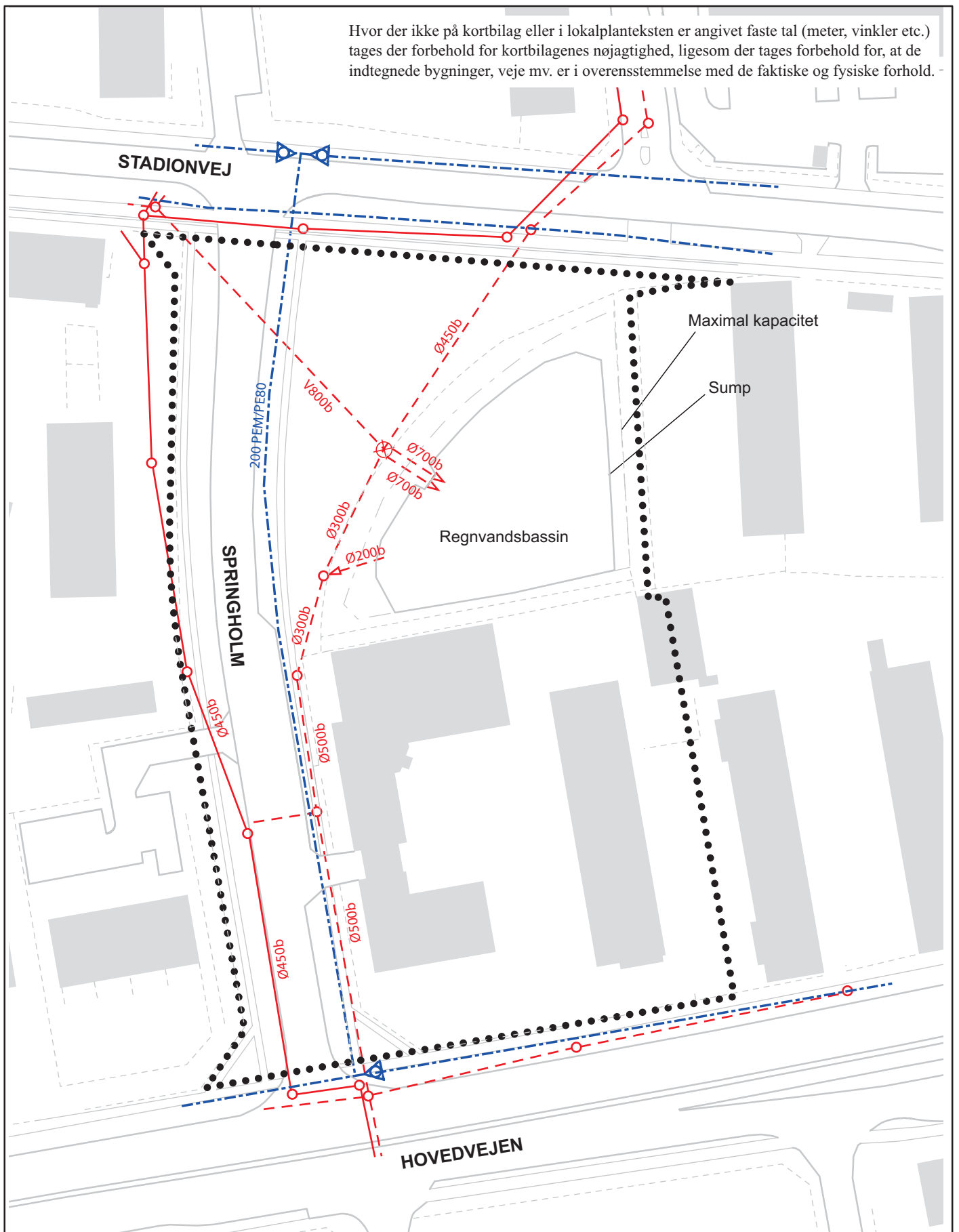
LOKALPLAN GL89 KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
Område ved Springholm

Vejadgang, cykelstier, nye fortove, stier og beplantning

Dato: 21. november 2005 Mål 1:1000

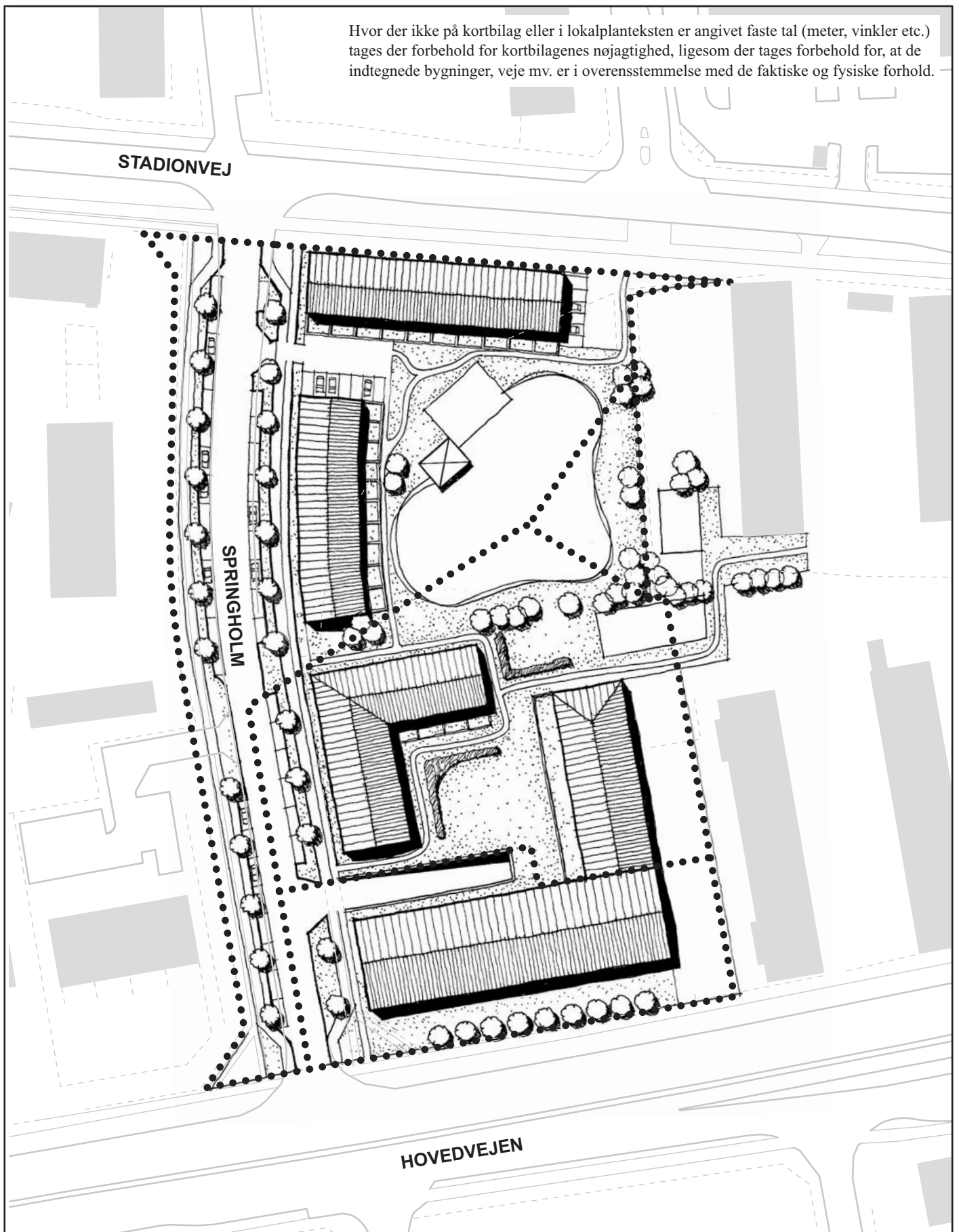
Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplantæksten er angivet faste tal (meter, vinkler etc.)
 tages der forbehold for kortbilagernes nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de
 indtegnede bygninger, veje mv. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.



- Lokalplanområde, delområder
- — — — — Vandledning
- — — — — Kloakledning

LOKALPLAN GL89		KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune			
Område ved Springholm			
Vand, kloak og regnvandsbassin			
Dato: 20. oktober 2004		Mål 1:1000	

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



LOKALPLAN GL89	KORTBILAG 5a
Glostrup Kommune Område ved Springholm	
Illustrationsplan - mulig ny bebyggelse	
Dato: 23. maj 2005	Mål 1:1000

TILLÆG NR. 5

TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

Hvad er en rammeændring?

Glostrup Kommuneplan 2003-2015 blev vedtaget den 14. april 2004.

Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen dels rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinierne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

TILLÆG NR. 5
TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015
FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 5 ændrer kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for en mindre del af rammeområde GB7.

Området udlægges som et nyt rammeområde, GC15

Tillæg nr. 5 er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2003-2015.

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

Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2003-2015 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 10. maj 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30. maj 2006

Søren Enemark
Borgmester

/

J. F. Hovmand
Stadsingeniør

Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes som tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2003-2015 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

Område GC15

Bolig og erhvervsområde på den nordlige side af Hovedvejen øst for Springholm.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre og lignende samt erhvervsformål såsom administration, kontor, service, offentlige formål og anden lettere erhverv, samt pladskrævende udvalgsvarerhandel der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at nyt erhvervsbyggeri skal placeres hovedsageligt ud mod Hovedvejen, sådan at områdets boliger skærmes bedst muligt mod støjgener,
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 90
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 4 etager og at bygningshøjden ikke overstiger 14 meter.

