



Lokalplan GL 91
for Søndervangskvarteret

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af det pågældende område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser for reguleringen af en lang række forhold, bl.a. arealanvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af landskabstræk samt forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt, f.eks. før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Det er kommunalbestyrelsen, der står

for udarbejdelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med berørte ejendoms-ejere eller den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde.

Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Herefter skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger. I denne periode er der mulighed for at komme med forslag eller indsigelser til planen. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til an-

dre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og foreninger m.v., der har særlig interesse i planen.

Ved den endelige behandling af planforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og forslag. Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse beslutte ændringer i lokalplanen. Hvis der er tale om større ændringer, skal planforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase. Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt.

Sådan bruges lokalplanen

En lokalplan skal indeholde en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen fortæller, hvorfor planen er lavet, hvor den gælder, hvad den indeholder, og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning i kommunen. Redegørelsen fungerer ligeledes som en forklaring til bestemmelserne.

Lokalplanbestemmelserne er de juridisk bindende bestemmelser, som gælder for området.

Som udgangspunkt tilstræbes det, at bestemmelserne er så fyldestgørende og entydige som muligt. Ved administration og sagsbehandling efter lokalplanens bestemmelser opstår der dog ofte situationer, der ikke rummes fuldstændigt af bestemmelserne. I disse tvivlstilfælde er det nødvendigt at tolke bestemmelsernes indhold. Forklaringerne i redegørelsen letter denne tolkning.

I denne lokalplan følger redegørelsesdel og bestemmelsesdel hinanden

som to parallelle spor. Lokalplanbestemmelserne er placeret i et farvet felt længst til højre på hvert opslag. På opslagens hvide del er redegjort i ord og billeder for hensigt, baggrund og indhold af opslagens bestemmelser.

Lokalplan GL 91

For Søndervangskvarteret

Lokalplan GL 91 for Søndervangskvarteret er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. juni 2008 og offentliggjort den 25. juni 2008.

Udarbejdet af: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Kort: Kort- og Matrikelstyrelsen ©

Grundkort: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Tryk: Kailow Graphic A/S

Miljøcertificeret efter ISO 14001 samt arbejdsmiljøcertificeret efter OHSAS 1801

Fotos: Glostrup Kommunes billedarkiv

Luftfotos: Gert Broxgaard, Profil Luftfoto

Udgivet af:

Glostrup Kommune

Rådhusparken 2

2600 Glostrup

Tlf.: 43 23 61 00

Fax: 43 23 16 24

E-mail: glostrup.kommune@glostrup.dk

Hjemmeside: www.glostrup.dk

Hvad indeholder lokalplanen

Lokalplanens redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	4
Hvad er lokalplanens formål?	6
Lokalplanens område	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Hvad må området anvendes til?	14
Trafik- og parkeringsforhold	16
Hvor meget må man bygge?	18
Hvordan må bebyggelsen se ud?	20
Hustype I	22
Hustype II	26
Hustype III	28
Garager, carporte, skure og andre småbygninger	30
Hvordan skal friarealer indrettes?	32
Bevaringsværdig beplantning	34
Miljøforhold	36
Hvilke servitutter og deklarationer gælder?	38
Når du skal bygge om eller bygge nyt	44

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et fælles ønske fra Grundejerforeningen Søndervang og Glostrup Kommune om klare retningslinjer for bebyggelsen i området. For at få en overordnet sammenhæng med bebyggelsen på Enighedsvvej og Peders Kilde blev disse veje ligeledes inddraget i lokalplanområdet. Lokalplanen omfatter således en ældre vandværksgrund samt et eksisterende boligområde, centralt placeret i forhold til bymidten, med ca. 230 ejendomme i en villa boligbebyggelse. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at områdets helhedspræg bevares.

Lokalplanens bestemmelser	side
1. Lokalplanens formål	7
2. Lokalplanens område	9
3. Områdets anvendelse	15
4. Udstykninger	17
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6. Bebyggelsens omfang og placering	19
7. Byggelinjer	19
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
hustype I	23
hustype II	27
hustype III	29
9. Småbygninger	31
10. Ubebyggede arealer	33
11. Bevaringsværdig beplantning	35
12. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	39
13. Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner	39
14. Ophævelse af servitutter og deklarationer	39
15. Lokalplanens retsvirkninger	41
Vedtagelsespåtegning	41
Kortbilag 1: Lokalplanens område og delområder	8
Kortbilag 2: Opførelsesår for områdets bebyggelse	10
Kortbilag 3: Områdets matrikelstørrelser	14
Kortbilag 4: Områdets byggelinjer	18
Kortbilag 5: Områdets hustyper	20
Kortbilag 6: Bevaringsværdig beplantning	34
Bilag A: Introduktion og vejledning til hustyper i Søndervangen	



Søndervangskvarteret i 1943 set fra Hortensiavej
- der er i dag tunnel under banen

Hvad er lokalplanens formål?

Lokalplanen har til formål at fastholde det eksisterende bymiljøs helhedspræg og særlige karakter bedst muligt, dog med fornøden hensyntagen til den naturlige udvikling af boligmassen til fremtidige familieformer og boligbehov.

Det er en kvalitet, at bebyggelsen i området illustrerer en variation af forskellige tidsperioders byggeskik. For at fastholde denne mangfoldighed, er det kommunens ønske at bevare områdets ældre bygninger og kulturhi-

storie. Flere huse fremstår i oprindelig stand, mens andre er blevet om- og tilbygget, og ikke alt harmonerer med de oprindelige bygningers arkitektur. Ved at tænke husets oprindelige arkitektur ind ved om- og tilbygninger, kan området fremstå varieret men sammensat af harmoniske ejendomme.

For at skabe sammenhæng i området er det ligeledes lokalplanens formål at harmonisere grundenes udearealer mod offentlig vej, samt at skabe mere sikre vejforhold ved at få parkerede

biler væk fra vejene.

Desuden er delområde A, den gamle vandværksgrund, inddraget i lokalplanen, for at give mulighed for en eventuel fremtidig anvendelse til fx boligformål, institution, park eller andet, hvis vandværket en dag lukker.





Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan GL 91 for Søndervangskvarteret

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

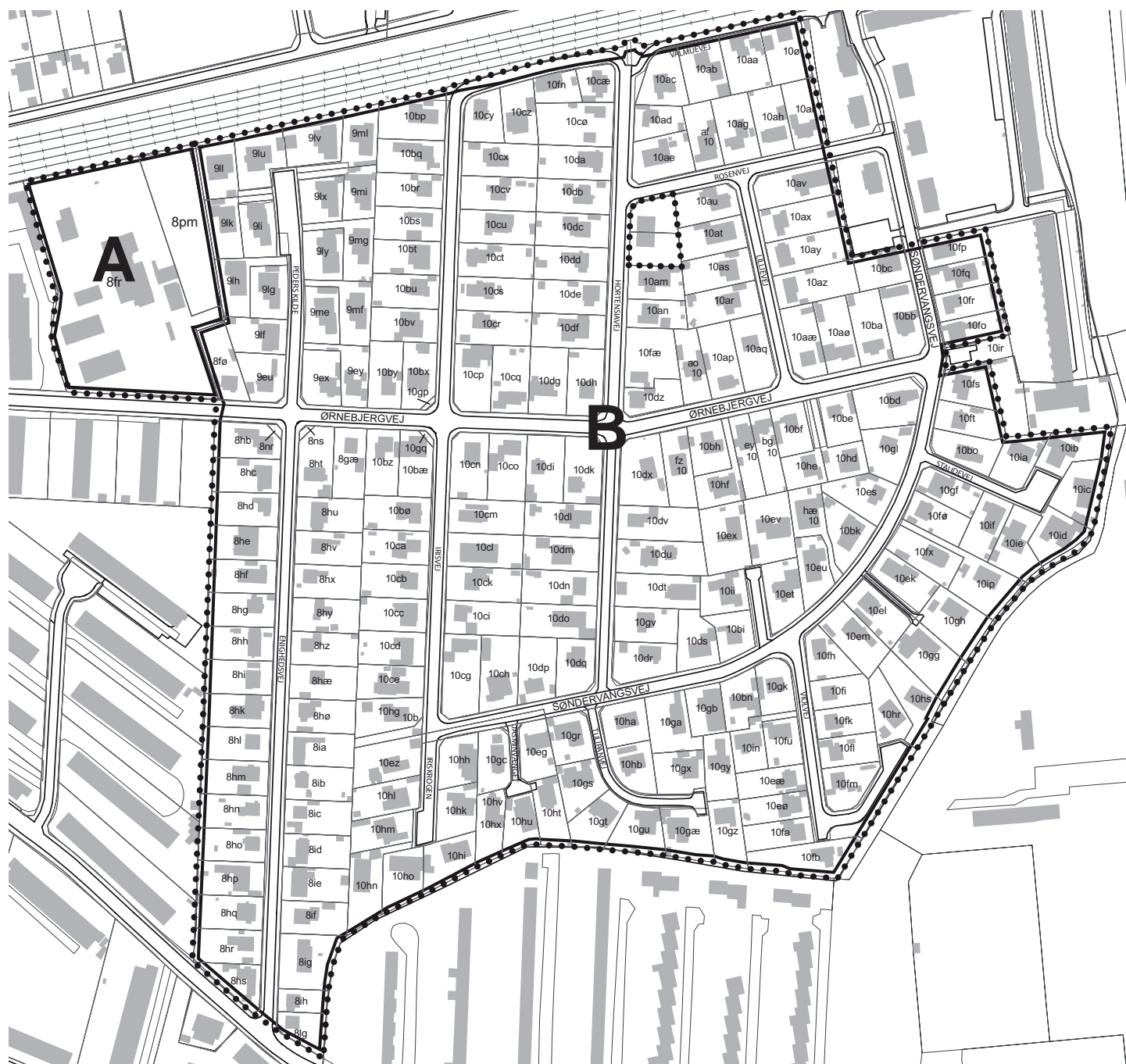
1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at delområde B anvendes til åben-lav boligformål,
- at sikre, at områdets bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stil og arkitektoniske kvaliteter,
- at sikre karakteren af parcelhusområde i den eksisterende bebyggelse,
- at sikre en varieret bebyggelse ved at fastholde den eksisterende mangfoldighed i hustyper og størrelser,
- at sikre, at delområde A kan anvendes til boligformål og offentlige formål,
- at give delområde A en grøn karakter mod omgivelserne,
- at give mulighed for at øge færdselssikkerheden og få parkerede køretøjer væk fra vejene ved at sikre anlæggelse af private parkeringspladser,
- at opstille regler for hegning mod vej
- at ophæve deklARATIONER i lokalplanområdet, der er i strid med lokalplanen.

Formålsparagraffen udgør sammen med bestemmelserne for områdets anvendelse lokalplanens hovedprincipper, og er dermed de stærkeste bestemmelser i planen. Det betyder bl.a., at der kun i ganske særlige tilfælde vil kunne dispenseres fra disse bestemmelser, f.eks. vil der ikke kunne gives dispensation til at benytte området til en institution, når det er udlagt til boligformål.

Lokalplanens område



Lokalplanen omfatter et areal på knap 23 ha, og ca. 230 ejendomme beliggende i Glostrup Kommunes sydøstlige del.

Søndervangskvarteret er groet frem over en årrække, der strækker sig fra år 1905 til nu, og det er et kvarter med mange kvaliteter. Det er centralt beliggende i forholdsvist rolige omgivelser, med kort afstand til byfunktioner. Afgrænsningen mod naboområdet er markante, idet banelegemet mod nord udgør en stærk barriere, kommunegrænsen mod sydøst forstærkes af skift i anvendelse og markant hegning, og etagebebyggelsen mod

vest samt i det nordøstlige hjørne af området har en markant anderledes karakter.

Søndervangskvarteret er i dag langt overvejende et boligområde bestående af én-familiehuse. Der er dog enkelte småerhverv indflettet i området.

Området er præget af et lokalt vejnet med smalle vejforløb, korte og varierede kig samt en forholdsvis lav trafikbelastning af lokal karakter.

På Enighedsvej er der etableret vejbump og i Ørnebjergvejs vejkryds er der ligeledes hævede flader.

Der er i øjeblikket ingen aktuelle planer om at lukke vandværket, men hvis dette skulle ske, vil der eksempelvis kunne etableres et fælles friområde på grunden.

Det skal bemærkes, at matriklerne 10 ak og 10 al, begge Glostrup By, Glostrup, ikke er omfattet af denne lokalplan, men af lokalplan GL 55 for en ejendom på hjørnet af Rosensvej og Hortensiavej.

KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune Søndervangskvarteret	
Lokalplanens område, delområder og matrikler	
Dato: 16. maj 2007	Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●●●

Lokalplanens delområder —————



Lokalplanen er opdelt i 2 delområder:

- A: Område til offentlige formål
- B: Område til boliger

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

2. Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på figur 1, og omfatter følgende matr.nr.:
- 8 fr, fØ, gæ, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hx, hy, hz, hæ, hØ, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, lg, nr, ns, pm
- 9 eu, ex, ey, lf, lg, lh, li, lk, ll, lu, lv, lx, ly, me, mf, mg, mi, ml,
- 10 aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, ax, ay, az, aæ, aØ, b, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bk, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bx, by, bz, bæ, bØ, ca, cb, cc, cd, ce, cg, ch, ci, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, cæ, cØ, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dz, eg, ek, el, em, es, et, eu, ev, ex, ey, ez, eæ, eØ, fa, fb, fh, fi, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fx, fz, fæ, fØ, ga, gb, gc, gg, gf, gh, gk, gl, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gx, gy, gz, gæ, ha, hb, hd, he, hf, hg, hh, hi, hk, hl, hm, hn, ho, hr, hs, ht, hu, hv, hx, hæ, ia, ib, ic, id, ie, if, ii, in, ip, Ø, samt del af vejareal 7000 ai, 7000 ak, 7000 bn samt 7000 c, alle Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. april 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.
- 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens afgrænsning angiver det område, hvor lokalplanens bestemmelser er gældende. Hvis der bygges nyt eller senere bygges om eller til inden for det angivne område, skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

KORTBILAG 2

Glostrup Kommune
Søndervangskvarteret

Opførelsesår for husene i Søndervangskvarteret







Dato: 16. maj 2007

Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●

Lokalplanens delområder _____

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

	1905-1920
	1921-1930
	1931-1940
	1941-1960
	1961-1980
	1981-2006



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 for Region Hovedstaden

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplan 2005.



Fingerplan 2007

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2003-2015 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens områder GO11: "Offentligt område syd for banen ved Østbrovej" samt GB6: "Almindeligt parcelhusområde".

For GO 11 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: vandværk, grønt område og boliger,
- at det bebyggede areal ikke overstiger 1/3 af den enkelte grunds areal,
- at bygningernes rumfang på den enkelte grund ikke overstiger 2,5 m³/m² grundareal,
- at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres i større højde end 8,5 m over omgivende terræn.

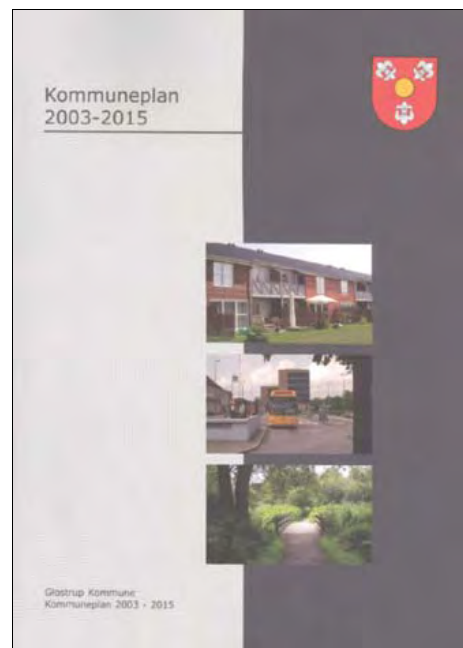
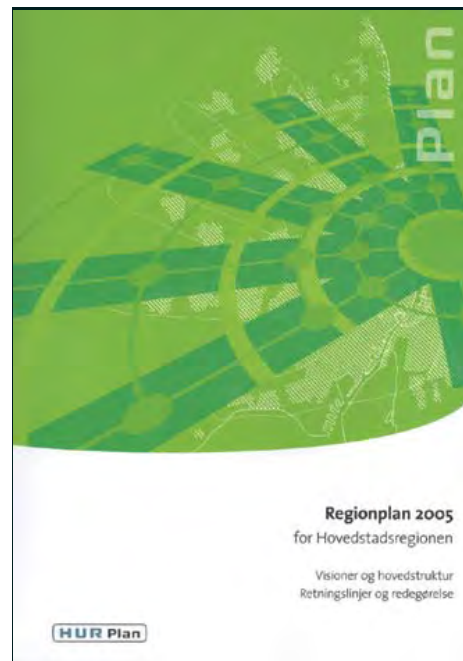
For GB 6 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der kun må opføres åben-lav boligbebyggelse,
- at grunden skal have en størrelse på mindst 700 m²,
- at bebyggelsesprocenten, for den enkelte grund, ikke må overstige 35,
- at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tageta-ge, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

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.



Øverste myndighed er planloven, der sikrer en sammenhængende planlægning. Planlovens overordnede mål er at sikre en sammenfattende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser, herunder, at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser og bymiljøer, ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering.



Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den samlede kommuneplanlægning, den konkrete lokalplanlægning og tilladelse til bebyggelse.

Kommuneplanen er den sammenfattende plan for arealanvendelse og bebyggelsesforhold og er udarbejdet i overensstemmelse med Planloven. Den fastlægger rammerne for, hvad lokalplanerne skal indeholde. Ifølge Lov om planlægning, må lokalplaner ikke stride imod kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen bestemmes f.eks. hvor tæt og højt der må bygges i de forskellige dele af kommunen.

Hvordan kan boliger opdeles?

I Søndervangskvarteret kan store boliger på over 240 m² opdeles til to boliger, hvis grunden er større end 1000 m², og hvis ingen af de nye boliger bliver mindre end 100 m².

Have- og udenomsarealer må ikke opdeles, men skal fremstå som én have. Facader og tagflader skal ligeledes fremstå som én bebyggelse med fælles materiale- og farveholdning m.m.

Større master

I et ældre boligområde som Søndervangskvarteret vil det visuelt og byarkitektonisk virke skadende at opsætte større master.

Tekniske anlæg

Anlæg for forsyningsnet, som telefon, el- eller vandforsyning m.m., skal placeres og udføres sådan, at anlægget ikke skæmmer det omgivende bymiljø.

KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
Søndervangskvarteret

Matrikelstørrelser

Dato: 16. maj 2007

Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●●●

Lokalplanens delområder _____

 Matrikler over 1000 m²

 Matrikler mellem 600 - 1000 m²

 Matrikler under 600 m²

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til bolig formål og offentlige formål: vandværk, institution, beboerhus, park og lignende.

3.2 Delområde B må kun anvendes til åben-lav boligformål.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme i delområde B drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden ejes og drives af den, der ejer og bebor ejendommen,
- at der opretholdes en, efter kommunalbestyrelsens vurdering, funktionsdygtig bolig af en rimelig størrelse i forhold til ejendommens beboelsesareal,
- at der ud over ejeren kun må være én ansat med arbejdsplads i erhvervsdelen,
- at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at al parkering vedrørende ejendommen sker på egen grund,
- at enhver ændring i benyttelse af erhvervsdelen skal godkendes af kommunalbestyrelsen,
- at eventuel skiltning vedrørende erhvervsdelen kun må udføres i et omfang som almindelig navneskiltning for beboere,
- at erhvervstilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der efter kommunalbestyrelsens vurdering, modtages væsentlige klager over røg, støj eller ilde lugt, ubehageligt skue, eller på anden måde ulemper for kvarteret eller omboende.

3.4 Indenfor område B må der i øvrigt ikke forekomme aktiviteter, der medfører ulempe for de omboende eller bryder områdets karakter af boligområde.

3.5 På parceller over 1000 m² med en eksisterende bolig på min. 240 m² må der indrettes indtil to selvstændige lejligheder, såfremt der kan etableres tilstrækkelig vejadgang. Der må ikke opføres eller indrettes boliger med en størrelse under 100 m². Ejendommen skal fastholde karakter af én bolig.

3.6 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

Trafik- og parkeringsforhold

Vejene i Søndervangskvarteret anvendes som skoleveje for områdets børn, og det er derfor ønskeligt, at der arbejdes for, at vejene trafiksikres yderligere.

For at højne trafikikkerheden i området henstilles der til, at parkering foregår på egen grund, og at der anlægges det antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, der svarer til det antal køretøjer, privat som arbejdsmæssigt, der er tilknyttet husstanden.

Lokalplanen indeholder tillige bestemmelser om krav til parkering på egen grund ved ny bebyggelse og ved tilbygninger.

For åben-lav boligbebyggelse anlægges således mindst 2 parkeringspladser, hvis der bygges til eller bygges nyt.

Kommunalbestyrelsen kan ved større tilbygninger kræve, at der anlægges et passende antal parkeringspladser. Dette skal sikre, at færrest muligt parkerer på offentlig vej.

Området skal på sigt saneres i overensstemmelse med Glostrup Kommunes trafiksaneringsplan. Der vil i denne sammenhæng blive arbejdet for at området trafiksikres i overensstemmelse med områdets brug.

Der henvises til Glostrup Kommunes Vej- og trafikplan. Den indeholder bl.a. en hastighedsplan der definerer området til '40 km/t hastighedszone'. Den indeholder desuden et typekatalog med forskellige vejtyper.

Der er en del cyklister i området, hvoraf en stor del er skolebørn. I øvrigt bærer området præg af et netværk af mindre boligveje. Kun Enighedsvvej har gennemkørende trafik.



Fortov med chaussésten

Glostrup Kommune vil søge at fastholde et pænt vejbillede i Søndervangskvarteret, hvor der langt de fleste steder mellem kantsten og flisekant er lagt en række chaussésten. Se ovenstående billede for eksempel herpå.



Hvad er en udstykning?

En udstykning er en opdeling af en ejendom i to eller flere ejendomme. Man vil typisk skulle fortage en udstykning hvis man ønsker at frasælge en del af sin grund til opførelse af et nyt hus.

Parkering i området

I overensstemmelse med Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at langtidsparkere større biler på vejene i lokalplanens område. Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg kan visuelt og mht. skyggevirkning være til stor gene for naboer og for det generelle bymiljø. Det er derfor ikke ønskværdigt at parkere større biler i boligområder af denne karakter.

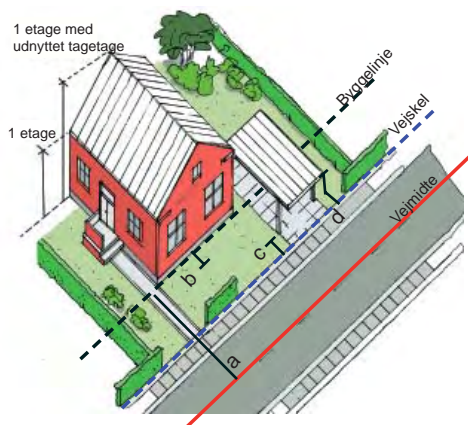
Lokalplanen forbyder endvidere parkering af lastbiler og andre tunge køretøjer på grundene i lokalplanens delområde B.

4. Udstykninger

- 4.1. Indenfor lokalplanens delområde A kan der foretages udstykninger efter en samlet plan.
- 4.2. Indenfor lokalplanens delområde B kan der ikke foretages yderligere udstykninger udover mindre arealoverførsler.
- 4.3. Grunde over 1000 m², der opfylder kravene i punkt 3.5, kan udstykkes i 2 parceller, såfremt der kan etableres tilstrækkelig vejadgang til parcellerne.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 5.2 Indenfor delområde B må der ikke ske parkering af lastbiler og andre større varevogne med en total vægt på over 3500 kg.
- 5.3 Elforsyning til husstanden skal foregå ved fremføring af jordkabel.
- 5.4 Vejbelysning skal udføres i overensstemmelse med kommunens vejbelysningsplan.
- 5.5 Der skal i delområde A udlægges parkeringspladser i overensstemmelse med Glostrup Kommunes Parkeringspolitik.
- 5.6 Der må kun etableres én overkørsel på maksimalt 6 meter pr. grund.



Forklaring til tegningen

a: Afstanden mellem husets facade og vejmidten skal være enten 7,5 m eller 10 m.

Garager, udhuse m.v. skal ligge mindst 7,5 m eller 10 m bag vejmidten.

b: Karnapper, altaner, vindfang m.v. må højst gå 1,5 m ud over husets facade.

c: Afstand fra vejskel til carports stolper skal være mindst 1,5 m.

d: Afstand fra vejskel til tag/udhæng på carport skal være mindst 0,5 m.

KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune Søndervangskvarteret	
Byggelinjer for bebyggelse i lokalplanens område	
Dato: 16. maj 2007	Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●●●

Lokalplanens delområder —————

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

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. I delområde A kan der, efter en ny lokalplan, opføres bygninger med en størrelse på max. 500 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af den enkelte grunds areal.
- 6.2. For delområde A gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn.
- 6.3. Inden for delområde B må ny bebyggelse kun opføres som fritliggende huse fra 1 etage til 1 etage med udnyttet tagetage. Byggeriet må max. være 8,5 meter højt.
- 6.4. Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7. Byggelinjer

- 7.1. Der fastlægges en byggelinje på 10 meter fra vejmidte på Enighedsvvej, Hortensiavej, Iriskrogen, Irisvej, Lillievej, Peders Kilde, Rosenvej, Søndervangsvej, Valmuevej og Ørnebjergvej som vist på kortbilag 4.
- 7.2. Der fastlægges en byggelinje på 7,5 meter fra vejmidte på Jasminvænget, Tulipanvej, Violvej, Staudevej samt Søndervangsvej nr. 17A, 19 og 21, som vist på kortbilag 4.
- 7.3. Karnapper, altaner, vindfang og lignende kan etableres 1,5 meter udover byggelinjen.
- 7.4. På arealer mellem byggelinje og vejskel må der ikke opføres bebyggelse, dog undtaget carporte. Garager, overdækninger og tilbygninger skal placeres bag byggelinjen.
- 7.5. Carporte kan placeres på arealerne mellem byggelinje og vejskel under forudsætning af, at carportens udhæng placeres mindst 0,5 m fra skel mod vej, og at carportens støttestolper placeres mindst 1,5 m fra skel mod vej.
- 7.6. Uanset ovennævnte kan der på grunde under 600 m² placeres garager, udhuse og tilbygninger foran byggelinjen, hvis det efter kommunalbestyrelsens vurdering harmonerer med bebyggelsen og området.

- Når der er tale om grunde med enfamiliehuse regnes de første 35 m² småhuse ikke med til bebyggelsesprocenten
- Kommer man over disse størrelser på skure, garager eller lignende, regnes den overskydende del med i bebyggelsesprocenten
- Overdækninger, som f.eks. terrasseoverdækninger, medregnes normalt ikke i bebyggelsesprocenten
- Bemærk, at arealet af en carport regnes på tagets areal, men at længden regnes indtil minus 0,5 m fra hver ende

Se bygningsreglementet for småhuse 1998, afsnit 11 og 12.

Hustype I dækker fortrinsvist over stilarter som fiskerhuse og bygmesterhuse. Disse er de ældst repræsenterede bygningstyper og har præget området i det meste af sidste århundrede.

Hustype II dækker fortrinsvist over de funktionalistiske stilarter, der voksede frem i 1930'erne og udviklede sig op gennem 1940'erne og 1950'erne.

Hustype III dækker de nyeste stilarter i området fra 1960'ernes typehuse til nutidens villaer.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt for nybyggeri, om- og tilbygning gælder følgende bestemmelser:

- 8.1 Nyt byggeri skal tilpasses det eksisterende kvarter. Til- og ombygninger, herunder udestuer, skal ske i overensstemmelse med hustypen og i respekt for husets arkitektoniske udseende.
- 8.2 Ved dokumentation af husets originale arkitektur kan bygninger tilbageføres til deres udseende ved opførelsestidspunktet.
- 8.3 Detaljer i facaden, som ornamentik eller paneler, skal så vidt muligt bevares.
- 8.4 Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.
- 8.5 Elskabe, målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i bygningskroppen.

KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune Søndervangskvarteret	
Hustyper i lokalplanens område	
Dato: 16. maj 2007	Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●●●

Lokalplanens delområder —————

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

Hustype I

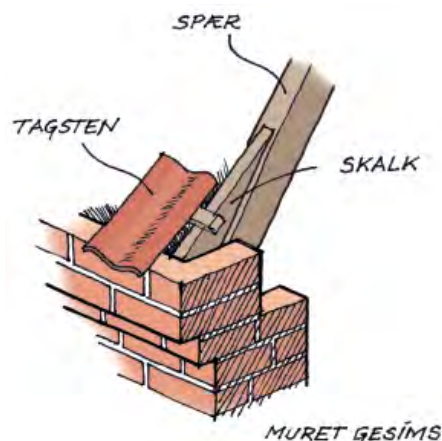
Historicistisk hus

Det historicistiske hus kaldes også nationalromantisk. En stilart med historiske karaktertræk. Stilen går helt tilbage til årene omkring år 1900. Den er karakteriseret af høj taghældning med udhæng og synlige spær.



Muremestervilla med halvvalmede gavle

Der er to typer af valmede tage: *Det halvvalmede tag*, som igen blev populært i 90'ernes typehusbyggeri, dog med en lavere hældning end den oprindelige udgave og en længebygningens grundplan, og *det halvvalmede tag*, der især ses på muremestervillaen fra 20'erne. De ældste af denne type af tag er opskalkede ved tagfoden og hviler af på en muret gesims.



Opskalket tagfod



Muremestervilla med halvvalmede gavle

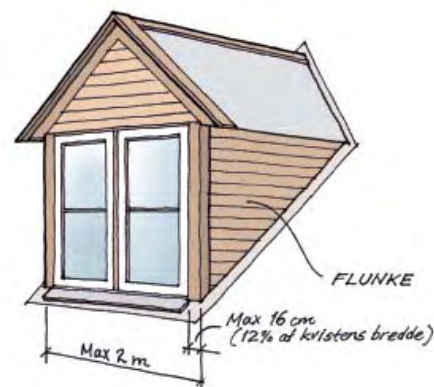
Fiskerhus

Fiskerhuset kaldes også husmandshuse. En stilart med nyklassicistiske karaktertræk. Stilen er helt tilbage fra starten af 1900-tallet. Den er karakteriseret af høj taghældning med opskalket tagfod afsluttet af gesims.



Tagtyper

Taget er et af de vigtigste elementer for et hus' udtryk. Det er derfor især vigtigt at være opmærksom på denne del af huset, når der om- og tilbygges. Forskellige stilarter har forskellige typer tag, og det kan være ødelæggende for husets helhed at ændre på disse. Mange har gennem tiderne forringet husets værdi med et arkitektonisk forkert valg af tag.



Rytterkvist

Bygmesterhus

Bygmesterhuse også kaldet bedre byggeskikhuse eller muremestervillaer. Stilen er brugt fra 1920'erne. Den er karakteriseret af høj taghældning med hel- eller halvvalmet tegtag.

Saddeltag

Saddeltaget er den mest almindelige tagform.

De ældste stilarter bruger oftest en hældning over 45 grader og afslutter taget ved en muret gavle og gesims. Omkring år 1900 brugte de historicistiske stilarter dog den nationalromantiske udgave med udhæng og synlige spær. Siden 1950'erne er stilen gået mod en lav hældning under 45 grader.

Det valmede tag

Denne tagtype er især brugt i 1920'erne og 30'erne i forbindelse med bedre byggeskikhuse.



Rytterkvist med buet tag

Kvisttyper

Kviste er et andet vigtigt element, især for tagets fremtræden. Mange hustyper er ikke opført med kviste, og det kan være meget uheldigt at tilføje en type kvist, der ikke svarer til tagets stil og proportioner. Man bør være bevidst om taget og kvistens arkitektoniske sammenhæng, og evt. rådføre sig med en byggesagkyndig. Vil man ombygge og udnytte tagetagen, må man gennemgå og gennemtegne konsekvenserne for husets helhed og ikke kun se projektet indefra. Kviste er dog på ældre huse som regel en æstetisk set bedre løsning end ovenlys.

Der findes mange typer af kviste, men den mest anvendte er for hustype I rytterkvisten. Når man vælger kvisttype skal man udover at se på tagets type også være opmærksom på tagets størrelse og materiale.

Rytterkvisten

Rytterkviste også kaldet københavnerkviste er den mest traditionelle tagkvist, med et selvstændigt lille sadeltag eller buet tag. Sjældnere former er for eksempel trekantkviste eller spidskviste og tagkviste med valmet tag.

Frontkvisten

Frontkviste også kaldet gavlviste står i plan med facaden og har derfor en nøje relation til facadens materialer, akser og rytme.



Frontkvist

Hustype I:

Bygninger, der på kortbilag 5 er klassificeret som hustype I, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 8.6 Facader skal fremstå i blank mur eller pudset med kalklignende overflade. Murhuller mod offentlig vej skal bevares i original form og må ikke blændes af. Ornamentik i facaden, som stik, friser eller gesimser skal bevares. Gavlfacader må ikke inddækkes i træ, men skal fremstå som resten af husets facader.
- 8.7 Tage skal fremstå som saddeltag, halvvalmet tag eller valmet tag i overensstemmelse med husets originale arkitektur. Gesimser skal bevares med opskalket tag og må ikke dækkes af udhæng. Tagudhæng på tage uden gesims må ikke overstige 30 cm og skal være med synlige spær. Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbrædt. Tagmaterialer skal vælges mellem matte tegl eller skiffer. Ved om- og tilbygning kan tagbeklædning som eksisterende benyttes.
- 8.8 Vinduer skal være af typen Frederiksberg-, Dannebrog- eller Bondehusvindue med sprosser og plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal.
- 8.9 Tagvinduer skal udføres som enkeltstående tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Tagvinduer og ovenlys mod offentlig vej, må maksimalt være 60 cm brede og 80 cm høje. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter.
- 8.10 Frontkviste skal udføres i facadens materialer, akser og rytme. Alle kviste skal have saddeltag, taskekvisttag eller valmet tag i samme materiale som husets tagmateriale eller zink. Kvistes bredde må ikke overstige 2,0 m. Der må maksimalt placeres én kvist, som skal harmonere med hovedbygningen, mod offentlig vej. På nye bygninger, om- og tilbygninger skal kvistes flunker (sider) udføres i zink, tegl eller træ. Kvistenes flunker skal udføres, således at afstanden fra kvistens yderside til vinduesrammen udgør max 12 % af kvistens samlede bredde dog max. 16 cm.
- 8.11 Indgangspartier må ikke skærmes med trækonstruktioner. Terrasser og altaner må ikke inddækkes. Terrasser må overdækkes i overensstemmelse med bilag A, Nyklassicisme.
- 8.12 Udvendige trapper skal fremstå murede eller støbte og må ikke konstrueres i træ. Udendørs trapper må kun forekomme til stueplan.
- 8.13 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

Vinduestyper

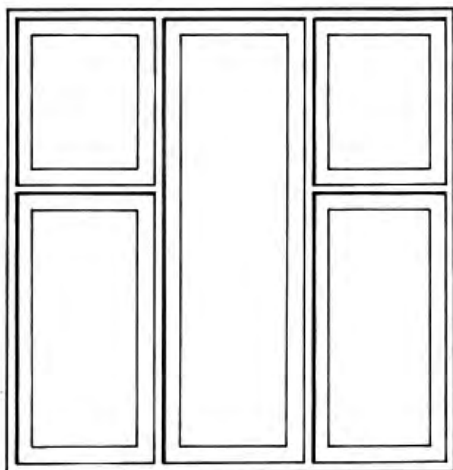
Vinduer er et vigtigt element i husets arkitektoniske udtryk og sammenhæng. Et uhensigtsmæssigt valg ved om- eller tilbygning kan skade facaden væsentligt. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på hvilken type, der passer til husets stilart.

Ældre vinduer af træ bør i så vid udstrækning som muligt bevares, frem for at erstattes med nye. Ældre vinduer er bygningsantikviteter, der sædvanligvis er af en meget høj kvalitet i såvel materialer som håndværksmæssig udførelse. De passer til bygningens udseende, og det vil være uhyre vanskeligt at finde nyfremstillede vinduer af en tilsvarende træ- og forarbejdningskvalitet. Med den rette istandsættelse, forbedring og vedligeholdelse kan de leve op til meget høje energikrav og holde adskillige årtier endnu.

For hustype I er den mest almindelige vinduestype Dannebrogsvinduet i varierende udgaver afsluttet af en støbt sålbænk.



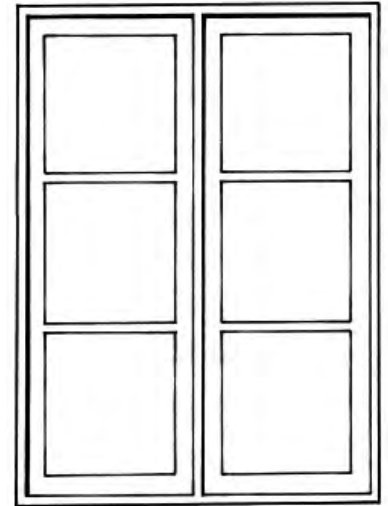
Støbt sålbænk



Frederiksberg vindue

Bondevinduet

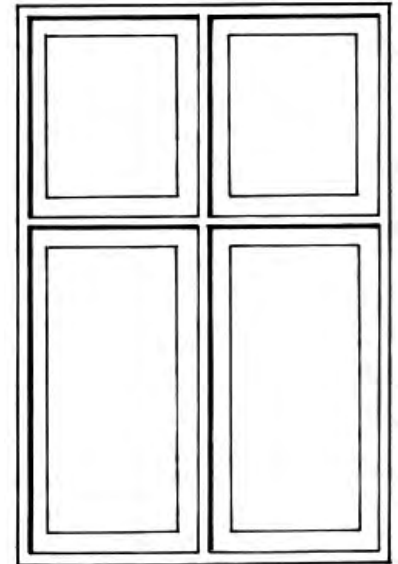
Bondevinduet er et torammet vindue med en trerudet opdeling. Den er en udløber af korspostvinduet, men tilpasset de mindre forhold, der ofte er i husmandshuse eller bondehuse.



Bondevindue

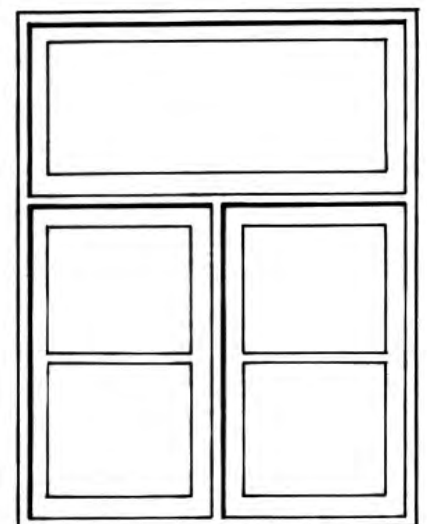
Dannebrogsvinduet

Dannebrogsvinduet er et korspostvindue uden sprosser, med en feltfordeling, der svarer til Dannebrog. Korspostvinduet og Dannebrogsvinduet er de mest almindelige vinduestyper i ældre byggerier. Vinduet kan have tre fag.



Dannebrogsvindue

En variation af dannebrogsvinduet er det såkaldte **Frederiksberg vindue** med tre fag, hvoraf det midterste har en hævet eller slet ingen tværpros.



Dannebrogsvindue med uopdelte rammer

Eksempler på fine vinduesdetaljer fra Søndervangskvarteret

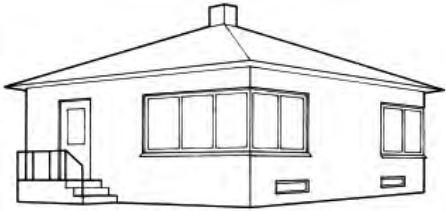


BESTEMMELSER, LOKALPLAN GL 91

Hustype II

Bungalow

I 1930'erne kom disse funktionalistiske huse, med helt nye facadeudtryk og taghældninger.



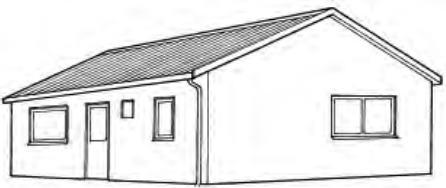
Murermestervilla

I 1950'erne kom en ny type murermestervilla, præget af de funktionalistiske retninger.



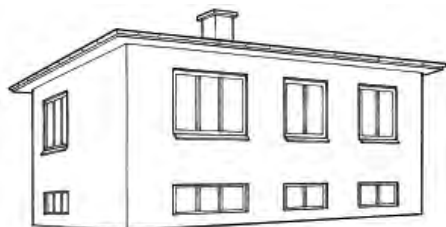
Statslåns hus

I 1950'erne blev disse huse introduceret til Søndervangskvarteret og banede vej for nye konstruktioner og planløsninger.



Funkishus

Denne internationale udgave af den funktionalistiske hustype er karakteriseret ved fladt tag og en kvadratisk grundplan.



Tagtyper

Pyramidetaget

Pyramidetaget blev udviklet i 1930'erne i forbindelse med bungalow huset, der har et kvadratisk grundplan. Typen har en lav hældning på under 45 grader.

Saddeltaget

Saddeltaget blev igen indført uden valm i de moderne murermestervillaer. I de funktionalistisk prægede hustyper kom der udhæng på med synlige spær.

En lav udgave af saddeltaget blev i 1950'erne udbredt med nye spærtyper og tagkonstruktioner. De lave gitterspær blev indført i forbindelse med nye rationelle produktions metoder og udviklingen af et-planshuset. Tagmaterialet ændrede karakter og muliggjorde en mangfoldighed af taghældninger.

Fladt tag

Fladt tag også kaldet built-up tag, blev ligeledes kendt og udbredt i denne periode, med de nye konstruktioner og materialer.

Vinduestyper

Funkisvinduet

Funkisvinduet eller den funktionalistiske vinduestype blev udbredt med stilarten fra begyndelsen af 1930'erne. Det typiske funkisvindue er ofte udført i stål og har to eller flere ens, uopdelte rammer. Det var tanken at minimere materialeforbrug og dekorative elementer. Typehusets nærmest kvadratiske vindue uden sprosser er en følge heraf.

Vinduers afslutning er desuden vigtig. Der er her tradition for, at sålbænke for ældre huse er muret eller støbt, mens de i funktionalistiske huse som oftest er støbte, i skiffer eller i metal.



Sølbænk i skiffer



Funktionalistisk hus med fladt tag



Funktionalistisk vinduestype med lodret opdeling



Funktionalistisk hjørnevindue, typisk for hustypen

Kvisttyper

Taskekvisten

Taskekvisten eller pultkvisten har ensidig taghældning i samme retning som husets. Denne type kræver et forholdsvis stejlt tag. Den kan starte fra tagrygning, men det er som regel smukkere, når den starter mindst et par sten nede.



Taskekvist

Hustype II:

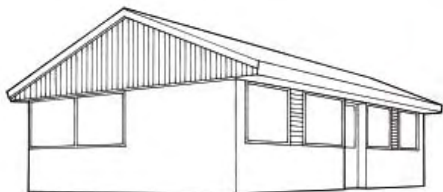
Bygninger, der på kortbilag 5, er klassificeret som hustype II, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 8.14 Facader skal fremstå i blank mur, i indfarvet puds eller puds med kalklignende bemaling. Murhuller mod offentlig vej skal bevares i original form og må ikke blændes af.
- 8.15 Tage skal i overensstemmelse med husets arkitektur, fremstå henholdsvis flade, som pyramidetage eller saddeltag. Pyramidetage skal fremstå med en hældning på maksimalt 45 grader. Tagmaterialer skal vælges mellem matte tegl, tagpap eller skiffer. Ved om- og tilbygning kan tagbeklædning som eksisterende benyttes.
- 8.16 Vinduer skal fremstå uden eller med lodrette sprosser, evt. med trækruder. Glasset skal være plant og rammerne i træ eller metal.
- 8.17 Tagvinduer skal udføres som enkelsiddende tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Tagvinduer og ovenlys mod offentlig vej må maksimalt være 80 cm brede og 145 cm høje. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter.
- 8.18 Kviste må kun forekomme i konstruktioner med saddeltag. De skal fremstå i samme materiale som husets øvrige tagmateriale eller zink og som taskekviste eller rytterkviste med flunker i zink eller træ.
- 8.19 Indgangspartier må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.
- 8.20 Gelænder ved trapper og altaner bør fremstå i jernprofil.
- 8.21 Tagterasser og altaner skal fremstå murede, støbte eller pudsede, eller i smalle jernprofiler uden ornamentering.

Hustype III

Typehus

Fra 1960'erne udvikledes præfabrikerede elementer, der gjorde husbyggeriet hurtigere og billigere og gav det et nyt udtryk.



A-hus

Ud over et-planshuset, udvikledes også 1960'ernes 1½ plans hus, der igen bygger på murerestervillaen. Det høje tag er markant for denne type og udgør i nogle tilfælde hele huset.



Tagtyper

Tagtyperne er igen præget af sadeldagtaget. Denne tagform er ideel for længehusets grundplan og fungerer optimalt i en industrialiseret produktion. Tagmaterialerne forekommer i en bred vifte af produkter og det skaber ligeledes en mangfoldighed af udtryk. Vigtigt er det, at sammenholde materialet med husets øvrige facadematerialer og farver. Tagudhæng er i denne hustype ofte meget markante samt inddækkede, dvs. uden synlige spær.



Saddeltag med markant tagudhæng benyttes ofte ved hustype III



I starten af typehusets udvikling havde mange tage lav hældning eller fladt tag



Tage med valm ses også

Vinduestyper

Termovinduer uden opsprosnings er oftest benyttet i typehusene. Proportionerne er tilnærmelsesvist kvadratiske og glasset har brede rammer malet i mørke nuancer.



Vinduerne er enkle og store



Kvisttyper

I tagflader med høj hældningsgrad er kviste ofte af typen trekantkviste eller spidskviste, som er kviste, hvor saddeltaget dækker flunkerne. Tagvinduer er udbredt i hustypen uanset taghældning.



Gavlspidskvist



Tagvinduer er udbredt i hustype III



Hustype III:

Bygninger, der i kortbilag 5, er klassificeret som hustype III, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 8.22 Tage og udhæng skal være i overensstemmelse med bygningens originale arkitektur og bør fremstå som saddeltag med maksimalt 45 graders hældning. Tage skal belægges med ikke-reflekerende materialer, som matte tegl, betontegl, skiffer, eternit, tagpap eller overfladebehandlet stålplade eller zink. Plastmaterialer og glaserede tegl må ikke anvendes. Ved om- og tilbygning kan tagbeklædning som eksisterende benyttes.
- 8.23 Vinduer bør fremstå uden opsprosnings eller profilering, i træ eller metal.
- 8.24 Tagvinduer skal udføres som enkelsiddende tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Tagvinduer og ovenlys mod offentlig vej må maksimalt være 80 cm brede og 145 cm høje. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter.
- 8.25 Træpaneler og lignende detaljer i facaden skal bevares.

Garager, carporte, skure og andre småbygninger

Småbygninger

De skure, garager, carporte og andre småbygninger, der bygges på en grund, betyder meget for, hvordan området i sin helhed kommer til at se ud. Derfor er det vigtigt, at småbygningerne passer til hovedhusets materialer og form. På den måde kan småbygningerne komme til at blive et fantasifuldt og livgivende supplement til hovedhuset og til området som helhed.



Carporte skal være lette trækonstruktioner, som er åbne på mindst to sider

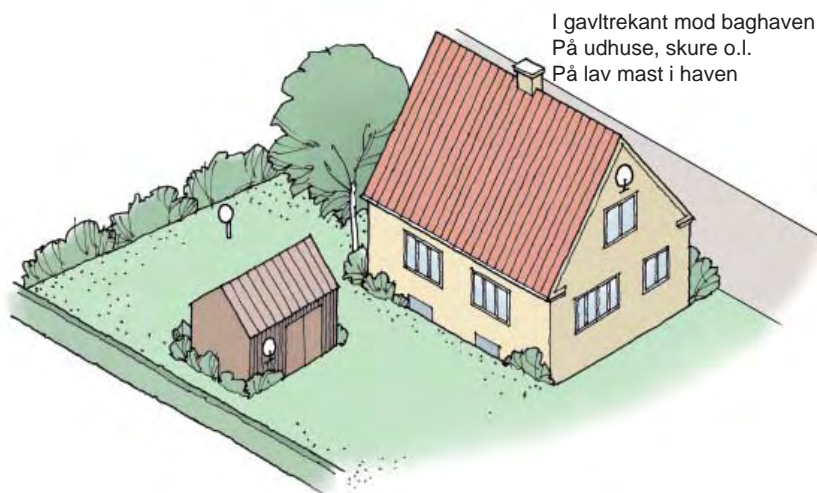


Garager skal passe til den eksisterende bebyggelse, og skal gerne være i samme materiale som hovedbygningen

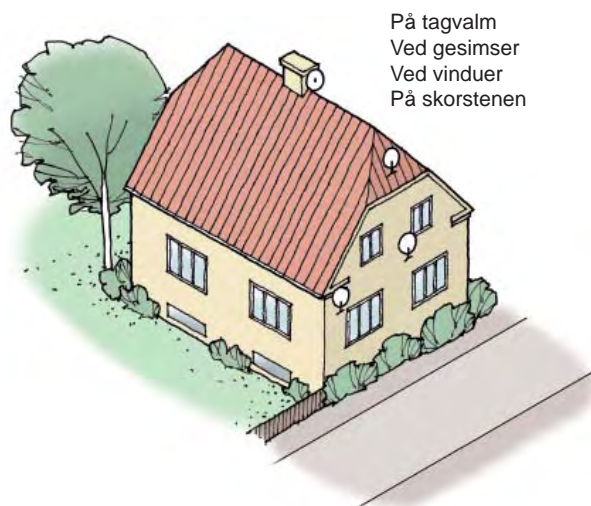
Paraboler og master

Hvor det er muligt bør paraboler og master sættes, så de er mindst synlige fra offentlig vej. Skitserne herunder viser eksempler på placeringer, som er henholdsvis velegnede eller ikke velegnede til opsætning af paraboler.

Egnede steder til paraboler



Undgå paraboler



Er der regler for opførelse af et havehus?

Der findes generelle regler i Bygningsreglementet for småhuse. Desuden fastsætter nærværende lokalplan særlige bestemmelser om bebyggelse. Men småbygninger på højest 10 m² kan opføres uden tilladelse og anmeldelse, når afstands- og højdekravene er opfyldt.

Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, skal inden påbegyndelse anmeldes til kommunen. Disse bebyggelser skal overholde diverse bestemmelser, herunder krav om afstand til skel og andre bygninger, som Glostrup Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning er behjælpelig med vejledning i.

9. Småbygninger

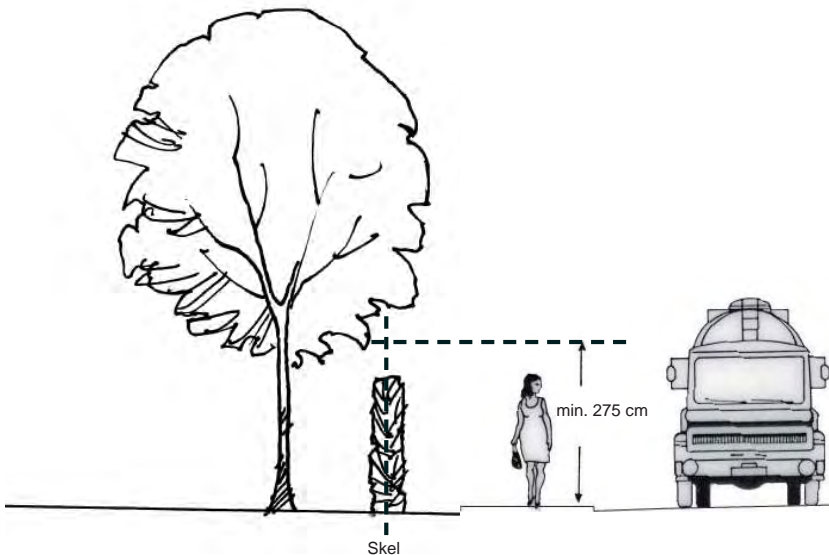
- 9.1 Garager, carporte, skure og lignende skal udføres i harmoni med den eksisterende tilhørende bebyggelse. Garager, carporte, skure og lignende skal fremstå i samme materiale og farver som hovedbygningen. Der må dog anvendes træ til garager, carporte, skure og lignende.
- 9.2 Carporte skal være åbne på mindst to sider.
- 9.3 Alle udvendige træpartier på alle bygningsdele på alle bygninger skal fremstå som malerbehandlet i farver, der harmonerer med området og den tilhørende bebyggelse.
- 9.4 Udendørs antenner, herunder paraboler, bør ikke monteres på skorstene eller således, at de helt eller delvist skjuler vigtige bygningsdele såsom gesims, tagskæg, vinduer o.lign. Antenner, herunder paraboler, bør ikke monteres på facadegavl eller tagflader, der vender mod vej.
- 9.5 Solfangere, solceller o.lign. skal, anbringes, så de er mindst muligt synlige fra offentlig vej. Solfangere, solceller o.lign. må ikke være til gene for nabobebyggelserne. Solfangere, solceller o. lign. skal iøvrigt overholde bestemmelserne om opsætning af tagvinduer.

Hvordan skal friarealer indrettes?

Lokalplanens område er præget af 1½ etages boliger, der fritlægger relativt rumlige havearealer. Disse ubebyggede friarealer er en stor kvalitet for den enkelte ejer, og bør også betænkes i forbindelse med etablering af småbygninger.

Hvor går grænsen for min have?

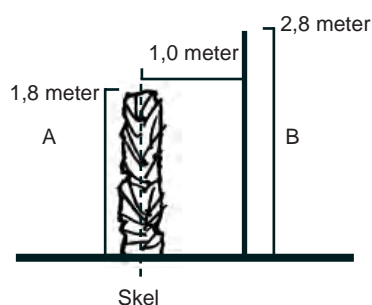
Grænserne for en ejendom skal som hovedregel være officielt afmærket med skelpæle, f.eks. et jernrør. Skellets beliggenhed fremgår af matrikelkortet, som findes hos Kort- og Matrikelstyrelsen. Hvis der er tvivl om beliggenheden af et skel, må man rette henvendelse til en landinspektør.



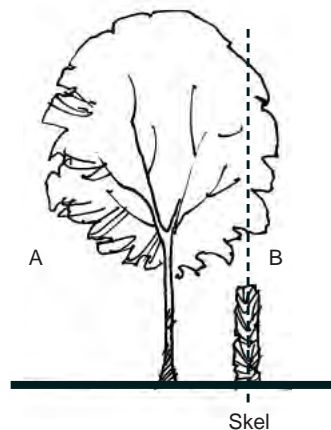
Retningslinjer i haveskellet

1) Højden på 'eget hegn' må være som højden på fælleshegnet + afstanden til skellet.

F.eks.: fælleshegnet 1,8 m + 1,0 m afstand = 2,8 m



2) Det er domstolene der afgør, om nabo B kan forlange at nabo A skal afskære grenene i skel.



Hvor højt må et hegn være?

Fælleshegns maksimale højde er fastsat til 1,8 meter over terræn. Denne grænse kan overstiges, hvis to naboer er enige derom. Hvis et hegn ikke står i skel, men på den ene side, er der tale om et eget hegn. Det må ikke påføre naboen større ulemper end et hegn placeret i skel.

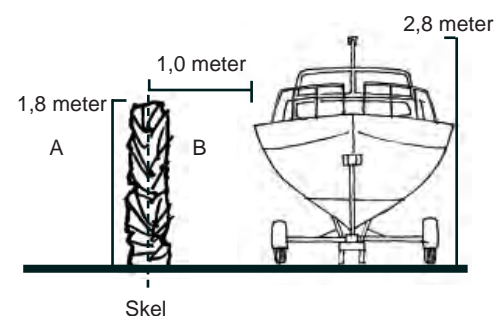
Mod offentlig vej skal hegn placeres på egen grund og må maksimalt være 180 cm høj. Udhængende beplantning skal overholde en frihøjde på 275 cm.

Placering af både

For lokalplanens område gælder lignende regler for placering af både. Både kan således placeres, så deres maksimale højde med mast forøges fra det maksimale udgangspunkt på 1,8 meter, med et tillæg svarende til afstanden fra båden til skellet.

3) Højden på 'båd med mast' må være som højden på fælleshegnet + afstanden til skellet.

F.eks.: fælleshegnet 1,8 m + 1,0 m afstand = 2,8 m

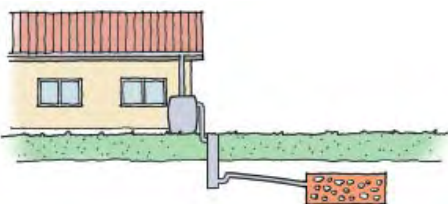


Er der særlige regler for beplantning på grundene?

Der findes kun meget få generelle regler for beplantning med træer og buske på parcelhusgrunde. I hegnslovens § 19 findes en bestemmelse, der siger, at hvis grene fra et træ vokser hen over hegnet til en nabo og derved beskadiger hegnet, så har man lov til at afskære grenene i skel.

Det samme gælder, hvis grenene er til ulempe for den nødvendige færdsel til ejendommen. Når naboer er uenige om sådanne spørgsmål, kan sagen indbringes for hegnssynet.

Herudover kan der være servitutter, der indeholder nærmere bestemmelser om beplantning. Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes regler for beskæring af buske og træer ved offentlig vej.



Faskine

Hegn mod banen

Udover at der er regler for opsætning af hegn mod offentlig vej, er der også regler for hegning mod banen. Benedanmark oplyser, at hegn mod banen skal placeres på egen grund, i en sådan afstand fra skel, at hegnet kan vedligeholdes uden at komme ind på banearealet.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1 For delområde B gælder, at der mod vej kun må hegnes med levende hegn, åbent stakit eller stensætning. For stakit gælder det, at højden maksimalt må være 110 cm og for stensætning, at den maksimalt må være 60 cm. Begge dele målt fra fortovsniveau.
- 10.2 Grundens ubebyggede arealer mod vej skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må på arealer mellem byggelinjer og skel mod vej samt fortov ikke oplagres byggematerialer og lignende, der ikke indgår i igangværende tidsbegrænset byggeri.
- 10.3 I delområde B må uindregistrerede køretøjer ikke opbevares på grundenes ubebyggede arealer. Opklodsede både på grunden må maksimalt være 180 cm i højden fra jord inkl. mast. Denne højde kan dog øges i takt med øget afstand til skel, således at afstanden til fælles hegn kan lægges til den maksimale højde på båden med mast.
- 10.4 Campingvogne må opbevares på grundenes ubebyggede arealer, såfremt de placeres bag hækkbeplantning.
- 10.5 Friarealers legeområder og øvrige opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 db(A).
- 10.6 For delområde A kan der efter en samlet plan og parallelt med jernbanen etableres en støjskærm, hvis udformning og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.7 Tagvand skal føres til faskine(r) (evt. med overløb til kloak), med mindre det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre.
- 10.8 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omliggende ejendomme.
- 10.9 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 10.10 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Bevaringsværdig beplantning

Hvorfor skal beplantning bevares?

Søndervangskvarteret er et ældre villakvarter, hvor træer og buske flere steder har fået lov til at vokse sig store. Træer og anden beplantning kan være med til at forskønne vejilledet, og det er derfor vigtigt, at man holder fast i den beplantning, der giver området sin karakter.

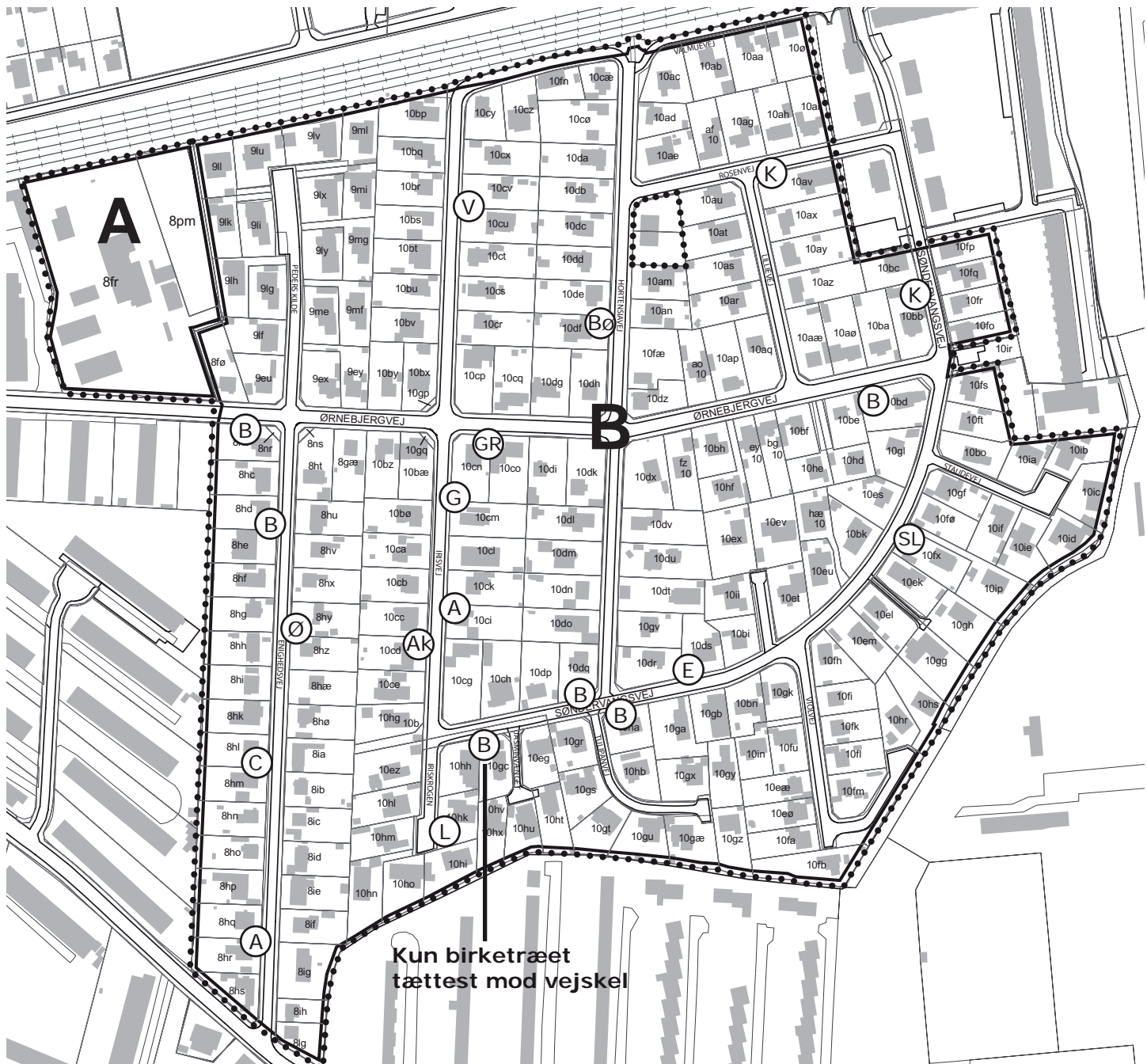
I Søndervangskvarteret er der fokuseret på de træer, som er med til at danne vejilledet i villakvarteret.



Bevaringsværdig eg,
Søndervangsvej



Bevaringsværdig guldregn,
Ørnebjergvej



REDEGØRELSE, LOKALPLAN GL 91



Bevaringsværdig vandgran,
Irisvej

KORTBILAG 6	
Glostrup Kommune Søndervangskvarteret	
Bevaringsværdige træer i lokalplan-området	
Dato: 16. maj 2007	Mål 1:3500

Lokalplanens område ●●●●●●●●

Lokalplanens delområder _____

- A = Ahorn
- Ak = Akacie
- B = Birk
- Bø = Blodbøg
- C = Ceder
- E = Eg
- G = Gran
- GR = Guldregn
- K = Kastanje
- L = Lærk
- SL = Storbladet lind
- V = Vandgran
- Ø = Bøg

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

11. Bevaringsværdig beplantning

11.1 Beplantning som på kortbilag 6 er udpeget som bevaringsværdig må ikke fjernes, beskæres væsentligt eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

11.2 Bevaringsværdige træer af sorterne ahorn, akacie, birk, blodbøg, bøg, ceder, eg, gran, kastanje, lærk, storbladet lind samt vandgran skal genplantes med et nyt træ, som minimum er 3 meter højt.

Guldregnen kan genplantes med samme sort som oprindeligt.

Genplantet bevaringsværdig beplantning vil få status som bevaringsværdig beplantning.

11.3 I delområde A må større træer kun fjernes efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Bevaringsværdig bøg,
Enighedsvej



Bevaringsværdig
storbladet lind,
Søndervangsvej

Miljøforhold

Agenda 21

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, 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. Der henstilles derfor til, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har Glostrup Kommune pligt til at foretage en screening af lokalplanens konsekvenser for miljøet. En screening består af en overvejelse af, hvorvidt lokalplanens formål vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø og hvorvidt disse påvirkninger skal belyses gennem en miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Der er for lokalplan GL 91 gennemført en miljøscreening. Screeningen har vist, at lokalplanens anvendelsesmuligheder ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Da lokalplanen endvidere søger at bevare et eksisterende kvarters kvaliteter, vil lokalplanen ikke medføre konsekvenser for det omgivende miljø. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Tungmetal forurennet jord

Undersøgelser har vist, at overfladejorden i lokalplanområdet er lettere forurennet med bly og cadmium. Forureningen stammer hovedsagelig fra fabrikken Paul Bergsøe & Søn A/S som lukkede i 1985. Forureningsniveauet aftager med afstanden fra Bergsøegrunden. Vejtrafikken fra de større veje har dog også bidraget væsentligt til blyforureningen i en afstand på op til 75 meter fra vejmidten.

Er det farligt?

Embedslægen har vurderet, at forureningen ikke udgør nogen direkte helbredsfare for beboerne i Glostrup Kommune. Embedslægen råder dog til forsigtighed i omgangen med jorden. Især er det vigtigt at tage særlige hensyn til små børn, fordi de ofte får jord på fingrene og i munden.

Private haver

Hvis der færdes mindre børn på ens ejendom, bør der skabes barrierer mellem børnene og jorden. Det kan gøres ved:

- at tildække områder med bar jord og udyndet vegetation med græs eller flis
- at afskærme eller indhegne områder med bar jord
- at holde mindre børn væk fra de bare områder

Frugt og grøntsager optager kun tungmetaller fra jorden i meget ringe omfang. For at begrænse kontakten med den forurenede jord anbefaler embedslægen følgende:

- Vask grøntsagerne grundigt og skræl rodfrugterne
- Frugt fra frugttræer og bær fra høje buske kan spises efter almindelig vask
- Spis ikke jordbær fra haven
- Dyrk grøntsager, hvor børn ikke har adgang
- Dyrk gerne i pletter, plantesække og højbede med ren jord

Flytning af jord

Flytning af forurennet jord fra ejendomme i Glostrup Kommune skal anmeldes til kommunen, hvorefter

kommunen anviser jorden til et godkendt modtageanlæg.

Nybyggeri - krav til det øverste jordlag

Ved opførelse af en ny bolig i området, skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag i de ubebyggede arealer ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

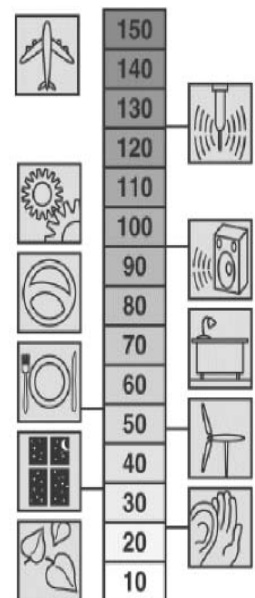
Støj

Såfremt boliger lokalt er udsat for en stor støjbelastning, bør visse retningslinjer overholdes for at minimere støjen inde i boligen:

I de facader, hvor støjbelastningen er større end 55 dB(A), vil det være en fordel, hvis vinduesarealerne minimeres, og hvis facaden udføres som en tung facade i tegl eller beton. Der bør anvendes lydisolerede friskluftventiler i disse facader og ikke almindelige ventiler i vinduernes karmtræ.

Antallet af egentlige opholdsrum mod de støjbelastede facader bør generelt minimeres. I særdeleshed bør soveværelser placeres mod den stille facade, således at det er muligt at sove for åbne vinduer.

Nedenstående skala viser hvilke aktiviteter, der modsvarer et vist antal decibel.



dB(A)

Gode råd om miljørigtig adfærd

Glostrup Kommune har udarbejdet en række foldere, der giver gode råd om miljørigtig adfærd. Her kan du bl.a. finde gode råd om, hvordan du kan holde din have fri for kemiske sprøjtegifte, hvordan du bør håndtere PVC og imprægneret træ m.v. Folderne revideres løbende og kan fås ved henvendelse til Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen.

Hvis kæmpe-bjørneklo får lov, spreder den sig i store, høje bestande, der fortrænger al anden vegetation og skaber risiko for skader på mennesker. Derfor skal den bekæmpes. Få gode råd til, hvordan dette gøres.

I forårs og sommermånederne griber mange haveejere til kemiske ukrudtsmidler i kampen mod ukrudtet. Selv om brugen af de mest skadelige ukrudtsmidler er blevet forbudt, indebærer al kemisk ukrudtsbekæmpelse en risiko for både brugeren og især for grundvandsforurening. Tænk derfor på, at der er grundvand under din have, inden du vælger at bruge sprøjtegift i haven.

PVC og imprægneret træ indeholder miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Derfor er det vigtigt, at affald sorteres og bortskaffes korrekt, så det forurener mindst muligt.

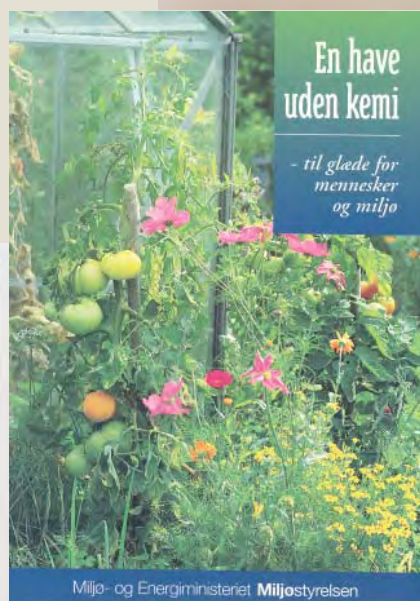
Vil du vide mere?

Dansk center for byøkologi
www.danskyokologi.dk

Dong Energy
www.dongenergy.dk

IMS
www.miljoeogsundhed.dk

Grøn Guide
www.greenguides.net



Hvilke servitutter og deklARATIONER gælder?

Hvad er en servitut?

En servitut er ”en på særligt retsgrundlag hvilende ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang eller til at kræve opretholdt en given tilstand på ejendommen”.

En servitut er altså en ret, der giver servitutindehaveren adgang til at råde over en fremmed ejendom på en måde, som vedkommende ellers ikke har ret til efter lovgivningens almindelige regler.

En servitut stiftes ved at man som grundejer beslutter sig for eller indvilliger i, at pålægge sin ejendom en servitut, og herefter tinglyser den.

Servitutter er tinglyst på berørte ejendomme og angiver som oftest, hvem der har ret til at kræve dem overholdt. Når servitутten omhandler forhold, som kan fastlægges i en lokalplan, kan kommunen altid kræve den overholdt, uanset om kommunen er nævnt i servitутten.

En servitut kan ikke ophæves på en ejendom uden tilladelse fra dem, der er nævnt i servitутten. Nogle typer af servitutter kan dog fortrænges af nye bestemmelser i en lokalplan

Når man køber hus, er det en god idé at undersøge, om der påhviler ejendommen servitutter.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. DeklARATIONER, som er forældede, uden betydning eller er i strid med lokalplanen vil blive søgt aflyst.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanen er for område A omfattet af Lokalplan GL 53 for et område mellem jernbanen og Ørnebjergvej øst for Østbrovej. Lokalplan GL 53 ophæves.

Lokalplanens område B er omfattet af Byplanvedtægt af 15. oktober 1943. Byplanvedtægten ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- 12.1 - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 10,
- 12.2 - bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 12.3 - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,
- 12.4 - bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

13. Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner

Byplanvedtægt af 15. oktober 1943, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan GL 53 for et område mellem jernbanen og Ørnebjergvej øst for Østbrovej ophæves.

14. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

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

- Byplanvedtægt G25, lyst den 09.03.1971 på matr.nr. 8fr og 8pm, begge Glostrup By, Glostrup.
- Lokalplan GL 44, lyst den 18.05.1981 på matr.nr. 8fr og 8pm, begge Glostrup By, Glostrup.
- Lokalplan GL53, lyst den 19.07.1982 på matr.nr. 8fr og 8pm, begge Glostrup By, Glostrup.
- Lokalplan FL2, lyst den 30.07.1987 på matr.nr. 8fr og 8pm, begge Glostrup By, Glostrup.
- Partiel byplanvedtægt nr. 8, lyst den 24.04.1954 på matr.nr. 10b, ia, ib, ic, id, ie, if, ip, gh, gg, hr, hs, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dokument om byggelinjer, lyst den 21.12.1962 på matr.nr. 8fr og 8pm, begge Glostrup By, Glostrup.

Følgende deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklARATIONER jf. § 20 i tinglysningsloven:

- Dok. om overkørsel, lyst den 03.10.1900 på matr.nr. 10ap, ar, bc og ft, alle Glostrup By, Glostrup.
- Iflg. skøde må arealet kun benyttes til vej, lyst den 04.11.1919 på matr. nr. 10b og 10fm, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om bebyggelse, benyttelse, forsynings/afløbsledninger m.v., lyst den 16.01.1907 på 8fr, 8fø, 8pm, 9eu, 9ex, 9lf, 9lg, 9lh, 9lk, 9ll, 9lu, 9lv, 9lx, 9ly, 9me, 9mf, 9mg, 9mi og 9ml, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om vej m.v., lyst den 18.12.1912 på matr.nr. 8gæ, 8hb m.fl., 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hi, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht m.fl., 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hæ, 8hø, 8ia, 8ib, 8ic, 8id, 8ie, 8if og 8ig, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v., lyst den 23.10.1923 på matr.nr. 8hb m.fl., 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hi, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8 ht m.fl., 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hø, 8ia, 8ib, 8ic, 8id, 8ie, 8if, 8ig, 8ih og 8lg alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v., lyst den 31. 05.1934 på matr. 9lu, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v., vedr. 8 fr, lyst den 03. 07.1872 på matr. 8fr, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v., lyst den 03. 07.1872 på matr. 8 pm, 8 gæ, 8 hb m.fl., 8 hc, 8 hd, 8 he, 8 hf, 8 hg, 8 hh, 8 hi, 8 hk, 8 hl, 8 hm, 8 hn, 8 ho, 8 hp, 8 hq, 8 hr, 8 hs, 8 ht m.fl., 8 hu, 8 hv, 8 hx, 8 hy, 8 hz, 8 hæ, 8 hø, 8 ia, 8 ib, 8 ic, 8 id, 8 ie, 8 if og 8 ig, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om sporanlæg, lyst den 15. 02.1921 på matr. 8 pm, 8 fr og 8 fø, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om vejanlæg, lyst den 21. 02.1922 på matr. 10 an, 10 cn og 10 dc, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om bygningsattest, lyst den 27. 04.1926 på matr. 10 bh, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om årlig vejafgift 36 kr til ejeren af 9A, lyst den 11. 01.1911 på matr. 8 pm og 8 fr, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om forsynings- og afløbsledninger m.m. samt prisen på parcellen, lyst den 21.06.1899 på matr. 9ex, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om grøft, lyst den 22.11.1893 på matr. 8 pm, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om overkørsel, lyst den 23.05.1900 på matr. 8 pm, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om vej årlig afgift 6,25 kr, bebyggelse, benyttelse m.v. tillige lyst pantstiftende, lyst den 28.08.1907 på matr. 9 eu, Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om vej årlig afgift 6,25 kr, bebyggelse, benyttelse m.v. tillige lyst pantstiftende, lyst den 28.08.1907 på matr. 9me, 9mf, 9mg, 9mi, 9ml, 9lf, 9lg, 9lh, 9lk, 9ll, 9lu, 9lv, 9lx, 9ly, alle Glostrup By, Glostrup.
- Dok. om vejret, lyst den 31.03.1875 på matr. 8fr, 8gæ, 8hb m. fl., 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hi, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht m.fl., 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hæ, 8hø, 8ia, 8ib, 8ic, 8id, 8ie, 8if, 8ig og 8pm, alle Glostrup By, Glostrup.

15. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

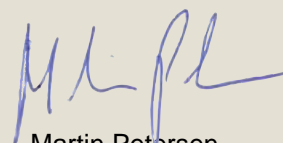
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 11. juni 2008.

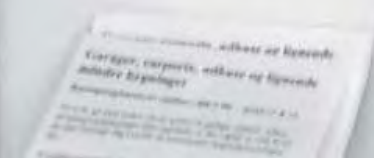
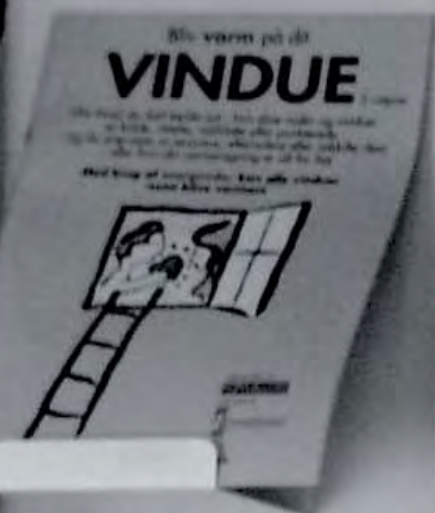
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 24. juni 2008.



Søren Enemark
Borgmester



Martin Petersen
Teknik- og Miljøchef

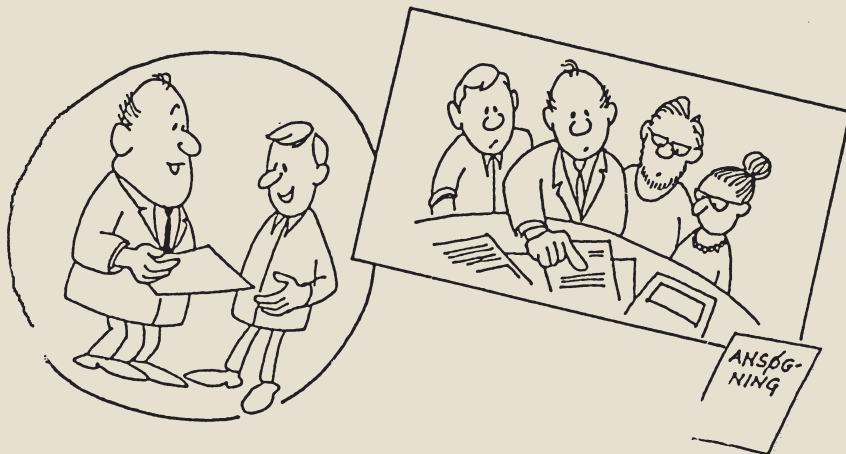




Når du skal bygge om eller bygge nyt

1

Når du skal bygge om, til eller bygge en hel ny bygning, skal du have tilladelse fra Glostrup Kommune. Derfor skal du først få udarbejdet et projekt, der viser dine idéer. Kontakt evt. kommunen og få råd og vejledning før projektet sættes igang. På den måde kan projektet hurtigt rettes til efter, hvad der kan forventes at blive godkendt.



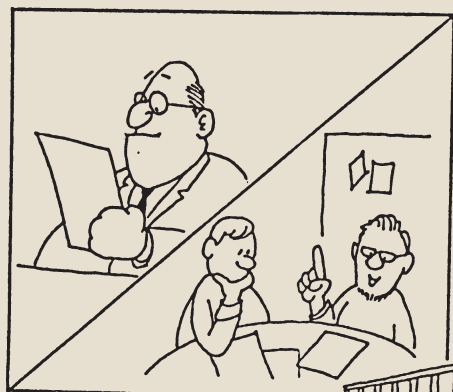
2

For at sikre en hurtig og god sagsbehandling bør ansøgningsmaterialet omfatte:

- Projekt med ejerens godkendelse
- Tegning og fotografi, der viser eksisterende forhold
- Tegninger med beskrivelse af facader og detaljer, tegningerne skal være i et passende målstokforhold
- Oplysninger om farver og materialer

4

.....og indkalder evt. til et møde, før der gives tilladelse



3

Kommunens tekniske forvaltning behandler ansøgningen.

5

Ok, siger rådhuset. Projektet er godkendt og kan gå i gang.

TILLADELSE

6

Ikke mere papirarbejde. Nu tager håndværkerne fat.



7

Under arbejdet kan der være forhold som kommunen skal godkende.

