



Lokalplan GL 94

for et boligområde omkring Nørre Allé



Oktober 2012

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 andre, 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 opslagsets hvide del er redegjort i ord og billeder for hensigt, baggrund og indhold af opslagsets bestemmelser.

Gode råd er en række tekstbokse, som formidler anbefalinger. Disse gode råd er ikke en del af bestemmelserne og de indgår derfor ikke i administration og sagsbehandling.

Lokalplan GL 94

for et boligområde omkring Nørre Allé

Lokalplan GL 94 for et boligområde omkring Nørre Allé er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 12. september 2012 og offentliggjort den 3. oktober 2012.

Udarbejdet af: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Kort: Kort- og Matrikelstyrelsen ©

Grundkort: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Tryk: Intern kopi

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanens redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens område og anvendelse	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Trafik- og parkeringsforhold	12
Bevaringsværdig bebyggelse	14
Bebyggelsens omfang og placering	18
Bebyggelsens ydre fremtræden	20
Carporte, udhuse, tilbygninger og kviste	24
Hegning	26
Miljøforhold	28
Servitutter og deklarationer	30
Når du skal bygge om eller bygge nyt	36

Lokalplanens baggrund

Glostrup Kommune rummer en række karakteristiske boligområder, der i særlig grad har bevaret deres oprindelige stil og identitet. Boligområderne vidner om den tid de er opført i og er en vigtig del af Glostrups kulturhistorie. Ved at bevare disse områder fortæller historien om Glostrups udvikling fra landsby til stationsby og frem til den moderne forstad den er i dag.

I forlængelse af arbejdet med Glostrup Kommuneplan 2009-2021 har Teknik- og Miljøforvaltningen udpeget et område med særlig arkitektonisk værdi omkring Nørre Allé. Området er et eksisterende ældre boligområde bestående af 16 huse, som er karakteristisk for boligbebyggelser i 1920'erne. Der er tale om bygmestrehuse, som er en boligtype, der især blev opført i perioden 1910 - 1940.

Det særlige ved netop dette boligområde er homogeniteten og harmonien, idet alle husene er af samme type og størrelse og desuden ligger fastlagt i forhold til Nørre Allé efter en stram bebyggelsesplan.

Visionen er, at sikre områdets bevaringsværdige arkitektur og dets særlige bidrag til Glostrups bymiljø gennem denne lokalplan og vejledning for istandsættelse og ombygning.

Lokalplanens bestemmelser		side
1.	Lokalplanens formål	7
2.	Lokalplanens område	9
3.	Områdets anvendelse	9
4.	Udstykninger	13
5.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
6.	Bevaring af bebyggelse	15
7.	Bebyggelsens omfang og placering	19
8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	21
9.	Småbygninger og tilbygninger	25
10.	Ubebyggede arealer	27
11.	Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	31
12.	Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner	31
13.	Ophævelse af servitutter og deklarationer	31
14.	Lokalplanens retsvirkninger	33
	Vedtagelsespåtegning	33

Kortbilag og illustrationer

Kortbilag 1: Lokalplanens område og matrikler	8
Kortbilag 2: Rammeområder	10
Kortbilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse	14
Kortbilag 4: Byggelinier	18

Nørre Allé ved Hvissingestiens udmundning. Der er grusede fortove og ganske få huse. I baggrunden ses boligbebyggelsen, som ligger til grund for lokalplanen.

28. maj 1944



Hvissingestien hedder nu Langagervej og på Nørre Allé er der kommet både cykelsti og rigtige fortove. Området er gennem årene blevet udbygget med boliger.

4. juli 2005



Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at sikre en bevaring af den eksisterende boligbebyggelse, der rummer kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Det er herunder hensigten, at bevaringen skal sikre det oprindelige i detaljen såvel som i helheden, dvs. bygningsdetaljer på det enkelte hus såvel som boligområdets arkitektoniske helhedsvirkning.

Dette søges opfyldt gennem bestemmelser indenfor fire hovedpunkter:

1. Bevaring af bebyggelse

Bevaringsbestemmelsernes formål er, at udpege de oprindelige hovedhuses facader mod Nørre Allé som bevaringsværdige. Retningslinjerne skal sikre husenes særlige arkitektoniske detaljer såsom karnapper og gesimser m.v. samt husenes placering i forhold til hinanden og Nørre Allé.

2. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og placering har til formål, at fastlægge byggelinier mod Nørre Allé, som skal sikre, at tilbygninger, udhuse og carporte placeres hensigtsmæssigt og ikke unødigt svækker områdets helhedsudtryk. I kraft af homogeniteten og det særlige miljø skiller området sig ud fra den øvrige bebyggelse langs Nørre Allé og dette træk søges bevaret og forstærket.

3. Bebyggelsens ydre fremtræden

Gennem lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden er det formålet, at de enkelte bygninger bevarer det oprindelige udtryk samt at fremtidig istandsættelse og ombygning tilpasser sig den pågældende arkitektur. Retningslinjer for materialer, dimensioner og placering af de enkelte bygningsdele suppleres med vejledning i facadefarver og eksempler på tilbygninger, som har til formål, at sikre sammenhæng i husenes individuelle detaljering.



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan GL 94 for et boligområde omkring Nørre Allé

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:

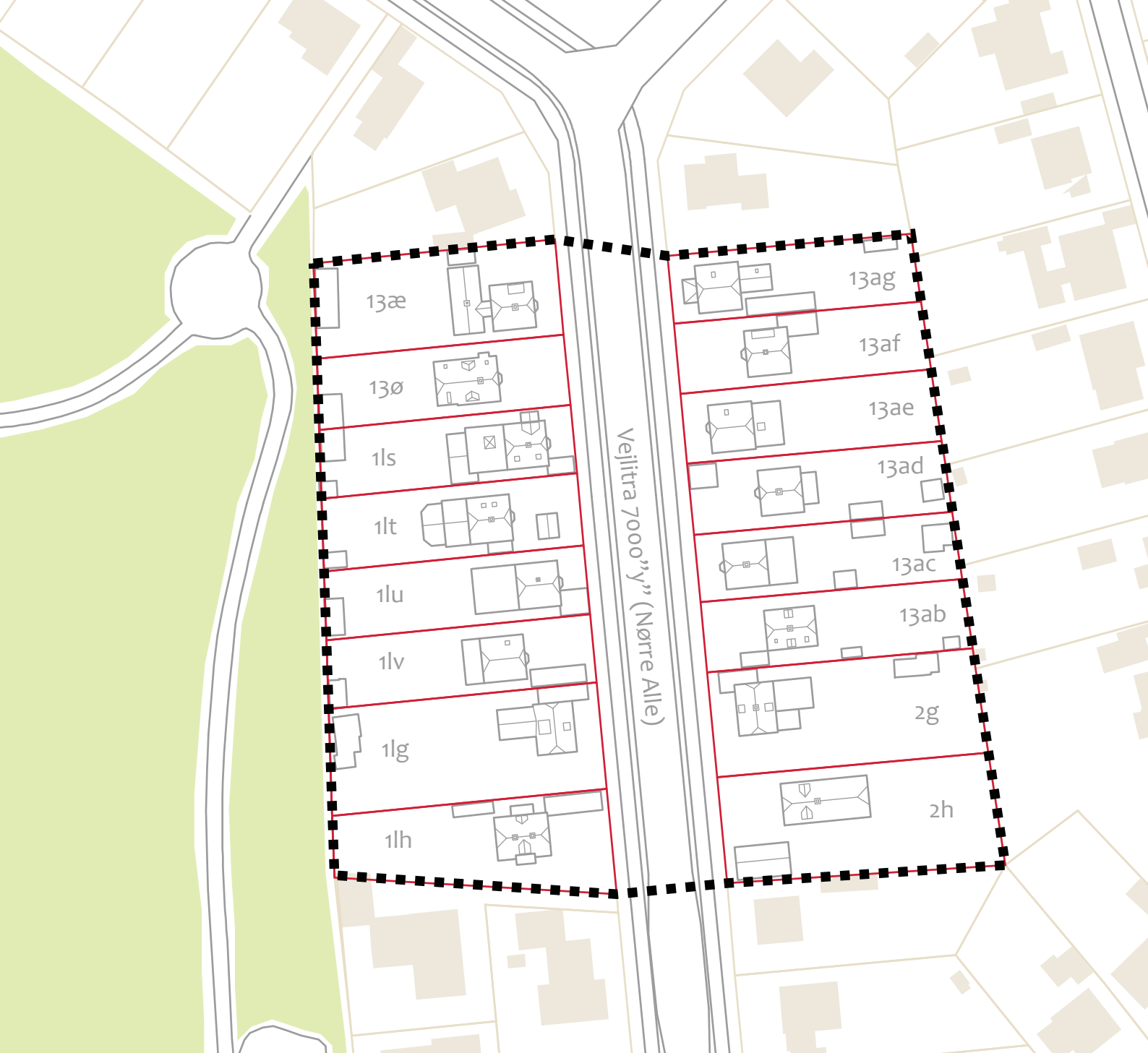
- at området kun anvendes til boligformål og består af en åben-lav boligbebyggelse
- at bevare den eksisterende boligbebyggelses kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter gennem udpegnig af bevaringsværdig bebyggelse
- at placering og tæthed af bygninger på de enkelte grunde reguleres således, at området opleves som en homogen og harmonisk helhed, der skiller sig ud som et særligt boligområde
- at områdets huse vedligeholdes og ombygges i tråd med den oprindelige arkitektur således, at de fortsat vil stå som eksempler på en tidsperiodes særlige bidrag til bygningskulturen
- at carporte og øvrige småhuse gives en placering og udformning, som underordner sig de oprindelige hovedhuse og således fremhæver hovedhusenes udtryk mod Nørre Allé
- at fælles retningslinier for hegning og forhaver mod Nørre Allé området til at fremstå grønt, åbent og sammenhængende

4. Hegn og beplantning.

Lokalplanen rummer bestemmelser omkring hegning mod Nørre Allé, som har til formål at skabe et sammenhængende vejbillede, hvor hegn og beplantning understøtter bebyggelsens udtryk. Retningslinjerne suppleres med vejledning i beplantning og befæstede arealer i forhaverne, som skal sikre et grønt vejbillede.



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 og anvendelse

Lokalplanen omfatter et boligområde med 16 parceller bebygget med én bolig pr. parcel. Parcellernes areal varierer fra 550 m² til 1.000 m² og har et gennemsnitsareal på 700 m².

Boligområdet ligger omkring Nørre Allé i den nordlige del af Glostrup på grænsen til Hvissinge.

Mod vest afgrænses området af Solvangsparken, mens det mod nord, syd og øst støder op til blandede boligbebyggelser langs Nørre Allé, Mellemtoftevej, Tværagervej og Rågevej.

Områdets historie

Husene er opført midt under Glostrups opblomstringsperiode som stationsby, der forløb fra 1880'erne og frem til 1950'erne. Omkring år 1920 påbegyndtes udstykningerne omkring Nørre Allé, og snart fulgte flere efter og Glostrup blev hastigt udbygget nordover mod Hvissinge.

Husene er opført i tidsperioden 1924-1928 og var den første bebyggelse i denne bydel, som senere blev udbygget med boligkvarterer som Solvangskvarteret i 1930'erne og det store område med statslånshuse omkring

Sofielundsvej i 1950'erne. I dag er bydelen er stort set udbygget og domineres af boliger.

Solvangsparken, som er områdets nabo mod vest, blev grundlagt i 1946 som en kommunal grøn park for de nye boligområder.

Områdets anvendelse

Området indenfor lokalplanen må kun anvendes til boligformål. Området består i dag af boliger i åben-lav bebyggelse i et bevaringsværdigt bymiljø og lokalplanen sikrer imod ændringer i områdets anvendelse.



KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
Nørre Allé

Lokalplanens område og matrikler

5. maj 2010
1:1000

Lokalplanens område ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Matrikler —————

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.

2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1lg, 1lh, 1ls, 1lt, 1lu og 1lv af Glostrup by, Glostrup, 2g, 2h, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af, 13ag 13æ og 13ø af Hvessinge by, Glostrup, samt del af vejareal 7000 "y" (Nørre Allé) samt alle parceller, der efter den 09.02.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

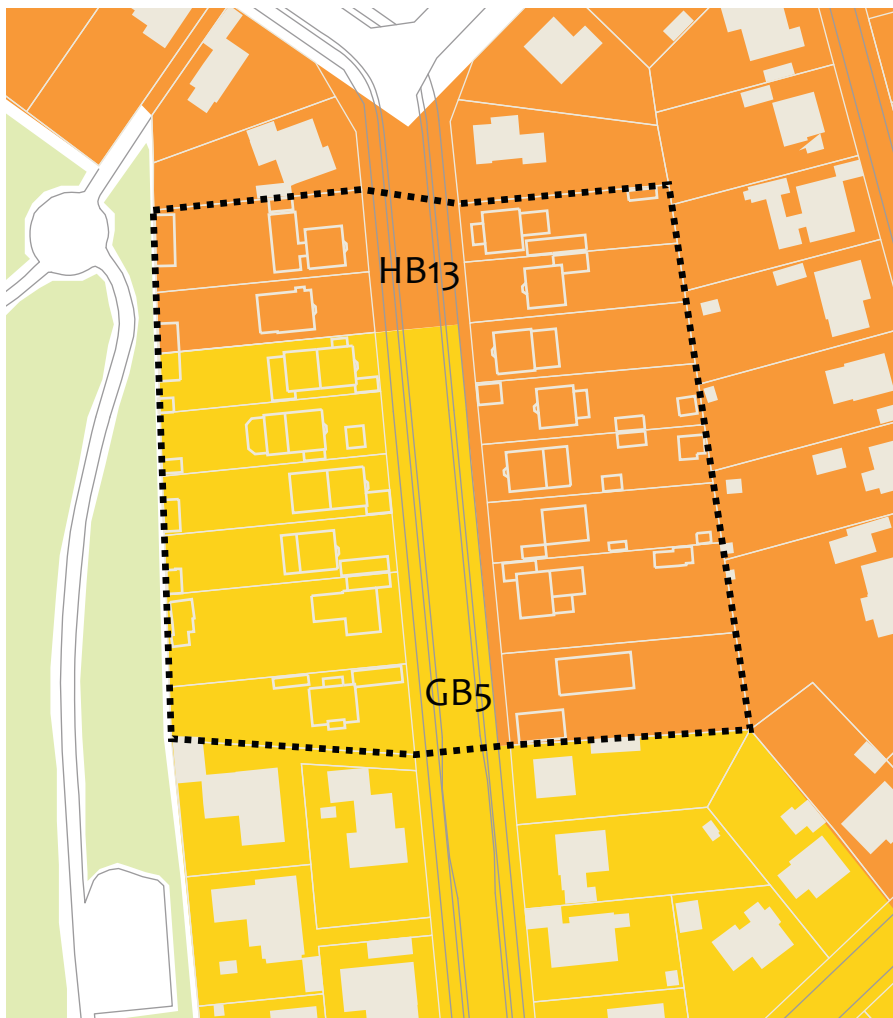
Lokalplanens afgrænsning angiver det område, hvor lokalplanens bestemmelser er gældende. Hvis der bygges nyt eller senere bygges om eller til inden for det angivne område, skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål og skal bestå af åben-lav bebyggelse.
- 3.2 Der kan indenfor området, 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).

Anvendelsesbestemmelserne fastlægger arten af aktiviteter og bebyggelsesformål, der kan etableres i et lokalplanområde. Anvendelsesbestemmelserne er lokalplanens stærkeste paragraf. Det betyder, at det ikke er muligt at dispensere fra anvendelse, der fastlægges i paragraffen. Hvis der ønskes en anden anvendelse, kræver det, at der udarbejdes en ny lokalplan, der kan lovliggøre den nye anvendelse.



Fingerplanen er et landsplandirektiv, som omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanelæg mm.

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 samfundsmæssig økonomisk helhedsvurdering.

KORTBILAG 2

Glostrup Kommune
Nørre Allé

9. februar 2010
ikke til skala

Områdets opdeling i to rammeområder

Lokalplanens område ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Lokalplanens forhold til anden planlægning

REDEGØRELSE, LOKALPLAN GL 94

Fingerplan 2007
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune
Kommuneplanen indeholder ingen retningslinier for lokalplanområdet.

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GB5 Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl. og rammeområde HB13 Parcelhusområde omkring Sofielundsvej m. fl.

For GB5 gælder følgende rammer:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål bestående af åben-lav boligbebyggelse
- at grunden skal have en størrelse på mindst 700 m² (600 m² kan efter en samlet planlægning tillades)
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 30 % (kan for grunde under 700 m² hæves til 35 %, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage)
- at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
- at karakteristisk bebyggelsesstruktur,

bygningsmaterialer, hegn og beplantning skal bevares

For HB13 gælder følgende rammer:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål bestående af åben-lav boligbebyggelse
- at grunden skal have en størrelse på mindst 700 m² (600 m² kan efter en samlet planlægning tillades)
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 25 % (kan for grunde under 700 m² hæves til 30 %, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage)
- at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tag-



GLOSTRUP KOMMUNE

www.glostrup.dk/kommuneplan2009

KOMMUNEPLAN 2009 - 2021



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

etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

- at karakteristisk beplantning skal bevares

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.

Trafik- og parkeringsforhold

Nørre Allé er en af de større trafikveje og den mest trafikbelastede vej i kvarteret omkring Solvangsparken. Nørre Allé samler op på mange af de mindre fordelingsveje i området og fungerer desuden som forbindelsesvej mellem Hovedvejen og Ringvejen.

Nørre Allé anvendes som skolevej for området børn, og der er i dag etableret bump og andre trafikdæmpende foranstaltninger på vejen. Desuden er der anlagt cykelstier langs vejen, som en del cyklister i området benytter.

Ved udarbejdelse af en trafiksaneringsplan for området, vil det blive vurderet, om der er behov for yderligere tiltag til forbedring af trafikforholdene. Af hensyn til færdselssikkerheden og områdets samlede vejmiljø, bør det tilstræbes at der kun anlægges én overkørsel pr. grund. Af samme årsag 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.

Parkering i området

I overensstemmelse med Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at langtidsparkere større biler, lastbiler eller andre tunge køretøjer på vejene i lokalplanens område. Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg kan visuelt og med hensyn til 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.



REDEGØRELSE, LOKALPLAN GL 94

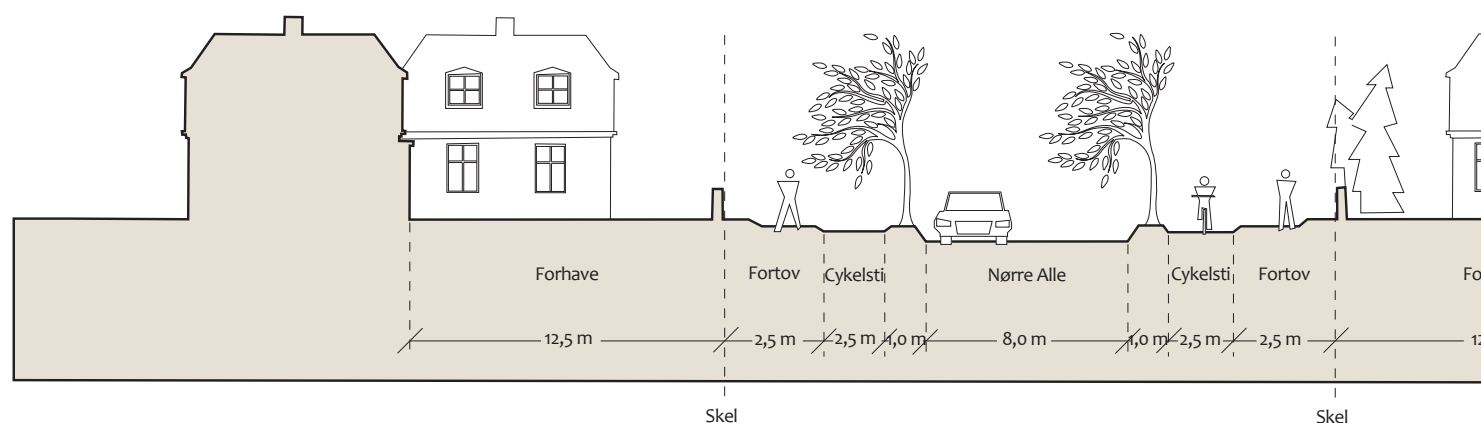
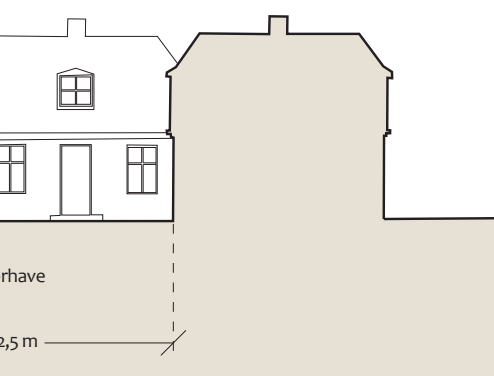




ILLUSTRATION A

Vejsnit, Nørre Allé



4. Udstykninger

- 4.1 Der må indenfor området ikke ske yderligere udstykninger eller matrikulære sammenlægninger af de enkelte ejendomme. Mindre arealoverførelse er tilladt.

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.

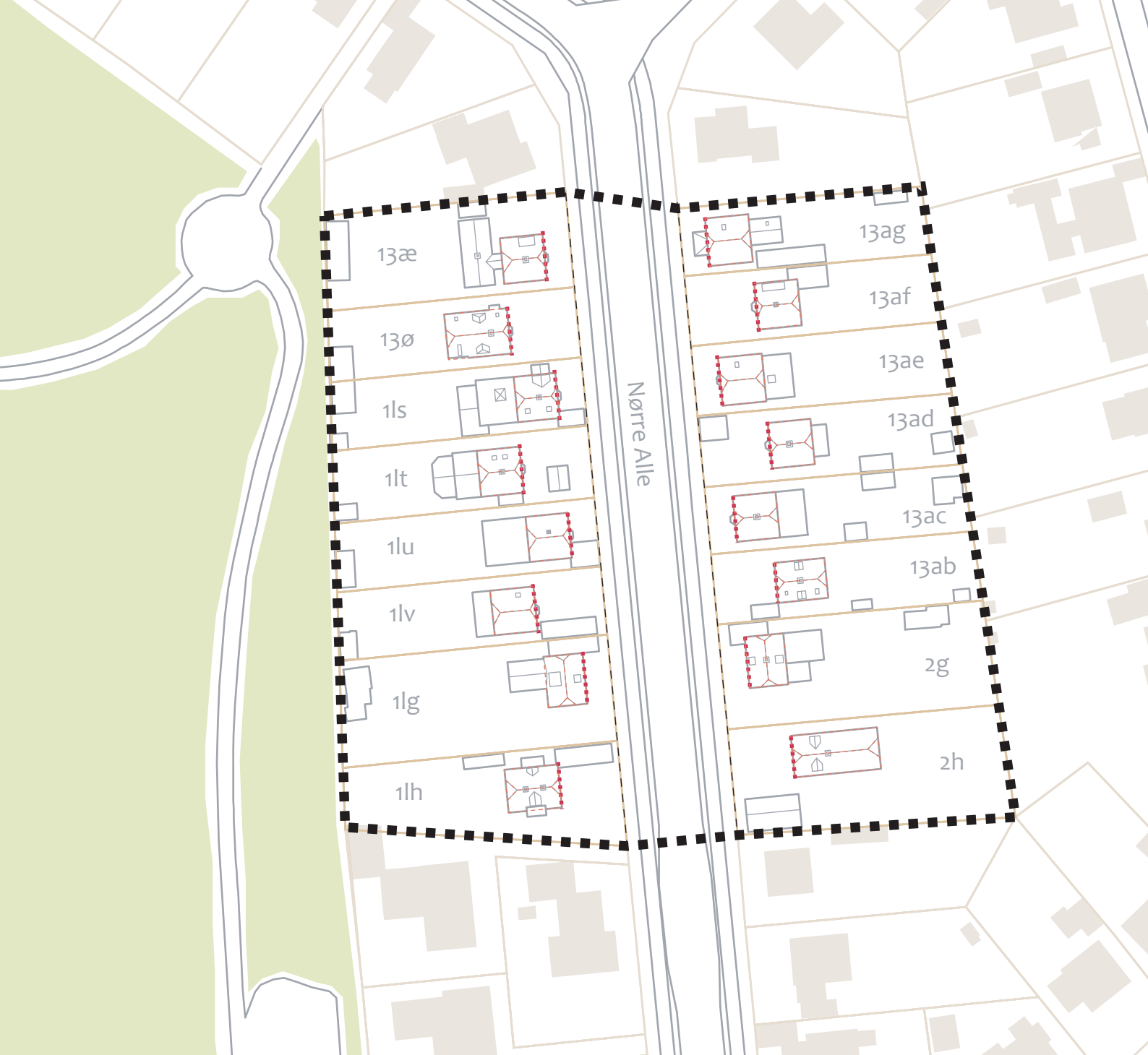
5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanens ejendomme skal alle vejbetjenes fra Nørre Allé.
- 5.2 Der må kun etableres én overkørsel på maksimalt 5 meter pr. grund.
- 5.3 Parkering skal etableres på egen ejendom svarerende til det antal køretøjer, privat som arbejdsmæssigt, der er tilknyttet husstanden, dog mindst én p-plads pr. bolig.
- 5.4 På vejareal indenfor området må der ikke ske parkering af lastbiler og andre køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg. i dagtimerne.

Note til 5.4

I følge kommunens parkeringsbekendtgørelse må køretøjer med en tilladt totalvægt over 3500 kg, påhængskøretøjer (herunder campingvogne), motorredskaber og traktorer i tidsrummet kl. 19.00 – 07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning.

Påhængskøretøjer (herunder campingvogne) med tilladt totalvægt på højst 2000 kg må dog parkeres i indtil 24 timer, medmindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.



Bevaringsværdig bebyggelse

Bebyggelsen i lokalplanområdet adskiller sig fra den øvrige boligbebyggelse langs Nørre Allé i kraft af sin homogenitet.

Husene er for størstedelens vedkommende ens i proportioner, arkitektonisk detaljering og materialer. Grundene er udstykket og husene opført efter en samlet bebyggelsesplan, der bevirker, at området fremstår harmonisk og med et fint rytmisk forløb omkring Nørre Allé.

Udover rækken af identiske huse opnås dette områdes særpræg netop gennem den måde hvorpå husene ligger i forhold til hinanden. De er alle,

med undtagelse af to, orienteret med gavlen mod Nørre Allé. Denne orientering samt den skiftevis forskudte placering af husene på grundene gør, at husene ligger i grupperinger, som skaber nogle mindre rumlige miljøer mellem sig.

De oprindelige hovedhuses facader mod Nørre Allé udpeges som bevaringsværdige for at bevare områdets arkitektoniske helhed og homogenitet. Bevaringsbestemmelserne sikrer at husene fremstår med den oprindelige arkitektoniske udformning samt med den oprindelige placering på den enkelte matrikel. Såfremt et hus skal

genopføres er det vigtigt, at genopføre som oprindeligt, da huset fortsat skal indgå i rækken af identiske huse langs Nørre Allé

De enkelte huse er oprindeligt opført med et boligareal på ca. 100 m². I dag fremtræder husene generelt med tilbygninger og det samlede boligareal udgør i gennemsnit 130 m². Husene ligger på smalle, aflange grunde og bebyggelsesprocenten varierer mellem 14 og 25. Husenes størrelse, tætheden og omfanget af tilbygninger og udhuse er af stor betydning den samlede bebyggelses udtryk. Der er allerede udført en række forskellige

ET GODT RÅD. RENOVERING

Hent inspiration i de oprindelige tegninger.

Ved reovering, ombygning og tilbygning er det en god idé, at søge viden i de oprindelige tegninger og beskrivelser og bevare så meget som muligt af husets oprindelige karakter.

Tegningerne er tilgængelige i Teknisk Forvaltnings arkiver.

6. Bevaring af bebyggelse

- 6.1 De oprindelige hovedhuses facade mod Nørre Allé udpeges som bevaringsværdige, se kortbilag 3. Renoveringer må ikke tilsløre eller skjule detaljer i facaden såsom gesimser, karnapper m.v.
- 6.2 Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bevaringsværdig bebyggelse, skal bebyggelsen genopføres som oprindeligt. Det betyder, at hovedhusets facade ved genopførelse gives samme arkitektoniske udformning og detaljering samt samme orientering og placering på matriklen som oprindeligt.
- 6.3 Nyopført bebyggelse, der erstatter bevaringsværdig bebyggelse vil få status som bevaringsværdig bebyggelse.

KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
Nørre Allé

Bevaringsværdige facader mod Nørre Allé

26. april 2011
1:1000

Lokalplanens område



Udpegede facader



Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplantæksten 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.

tede tilbygninger mod havesiden, og mod vejsiden er der ved nogle huse udført vindfang, større indgangspartier og nye karnapper. Alle disse ændringer i detaljen har stor betydning for det samlede indtryk af bebyggelsen og det er derfor essentielt, at bebyggelsen vedligeholdes og ombygges i overensstemmelse med den oprindelige karakter. På trods af forskelligheder i detaljen er den samlede bebyggelsesplan bevaret, hvilket gør at områdets samlede bebyggelseskarakter stadig slår igennem.

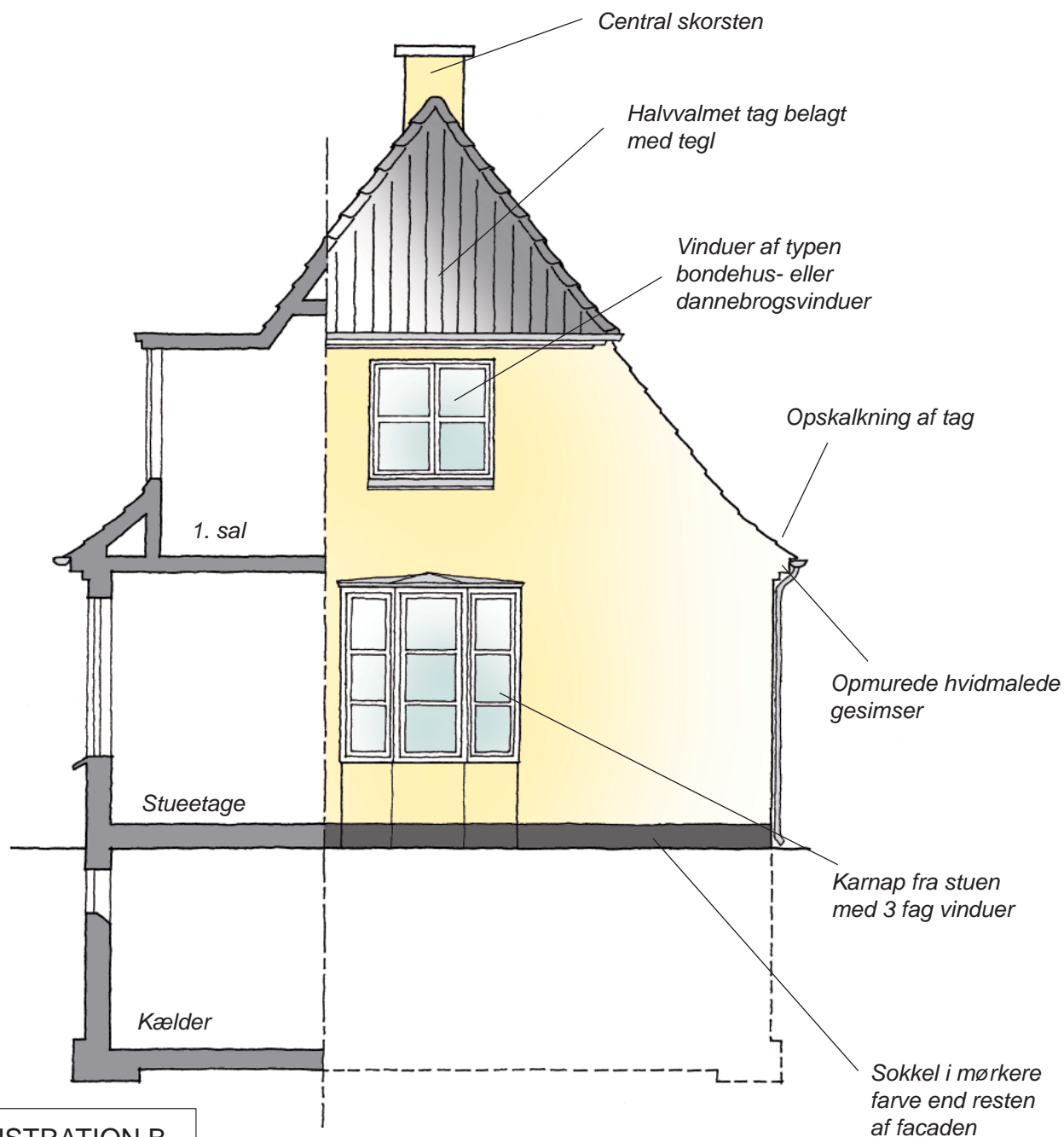


ILLUSTRATION B

Det oprindelige hus

Husenes arkitektur

Husene er bygmesterhuse (villabebyggelse), som er udført med betydelig inspiration fra bevægelsen Bedre Byggeskik.

Bedre Byggeskik blev grundlagt i 1915 som en bevægelse med fokus på det almene byggeri og havde til hensigt at fremme et mere æstetisk og velfungerende byggeri med udgangspunkt i gode byggetraditioner.

Det er huse, som er opført med kvalitet og solide håndværkstraditioner for øje. De kendes på deres klassiske

proportioner, som især angår forholdet mellem facade og tag samt vinduernes størrelse og placering i facaden. Bygningsdetaljer som skorsten, tagkviste og gesimser er desuden en vigtig del af husenes udtryk.

Husene på Nørre Allé er i deres rene, oprindelige form et hus i halvanden etage med kælder. Det er huse med en kvadratisk grundplan – en såkaldt korsplan, med rummene i korsform omkring den centralt placerede skorsten. Oftest er der en karnap fra stuen og indgang sker fra siden af huset. Husene står med glatpudsede tegl-

stensmure kalket i forskellige farver og med smukt dimensionerede tage belagt med tagsten. Brugen af tegl er essentiel for denne type huse, da murstensarkitekturen var Bedre Byggeskiksbevægelsens svar på enkelthed og ærlighed. Husene er fint detaljerede uden dog at være prangende.

De fleste af husene er gennem tiden blevet ombygget og tilbygget. Det betyder, at bebyggelsen i dag fremstår med forskelligartede proportioner og materialer, og flere steder er karakteristiske detaljer, såsom vinduernes sprossedeling, skorstenen og det

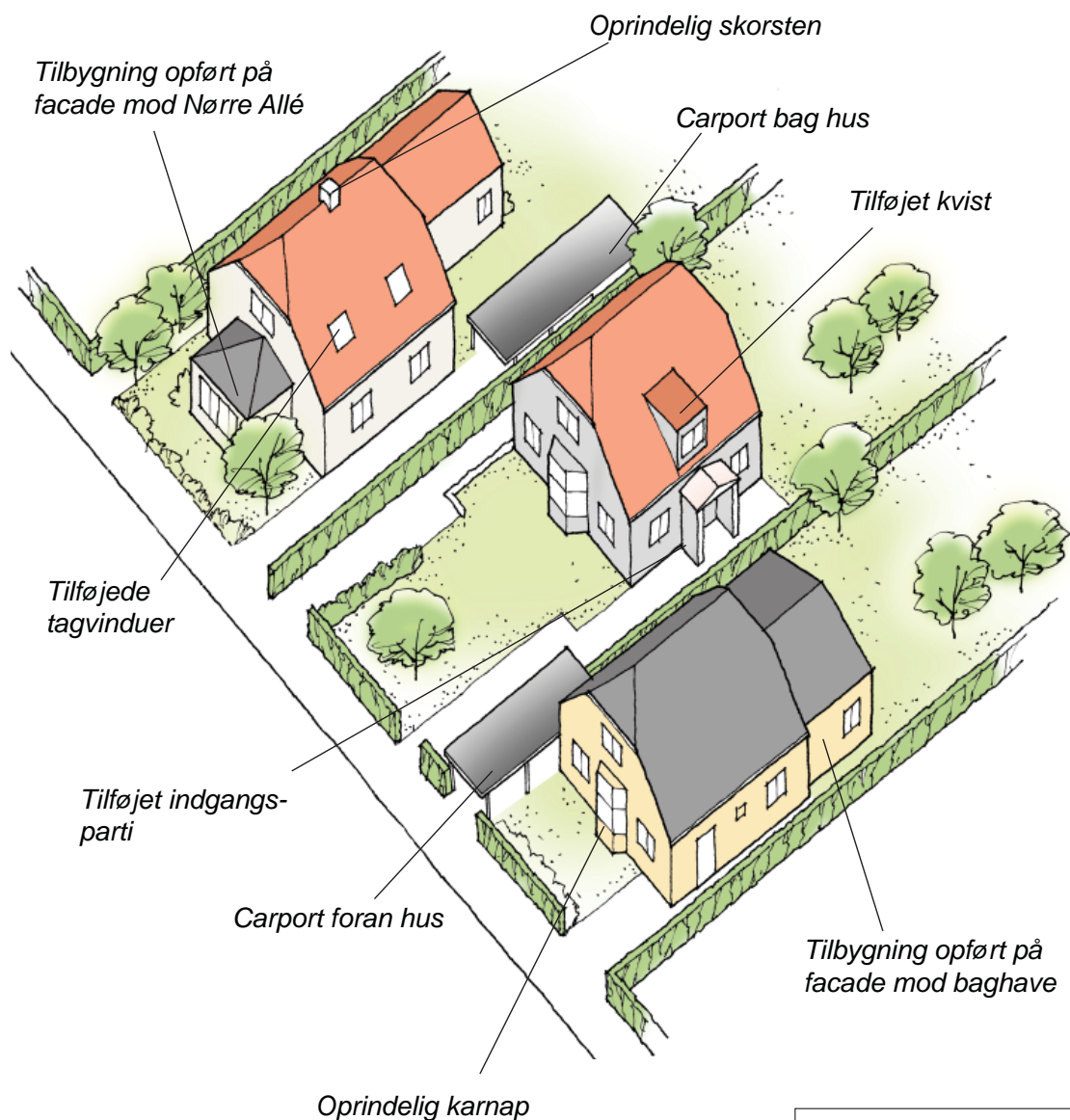


ILLUSTRATION C

Husenes oprindelige arkitektur og senere ændringer og tilbygninger

enkle indgangsparti ændret radikalt. Husene har en særlig historie og stil, som man bør respektere og forstærke gennem fremtidig vedligehold og ombygning og derfor bør både små og store forandringer ske i tråd med husenes oprindelige stil og historie.

I de følgende afsnit opsættes bestemmelser omkring bebyggelsen omfang og placering, husenes ydre fremtræden samt friarealernes udseende. Disse bestemmelser skal sikre de beskrevne kvaliteter. Nogle forhold sikres i bestemmelserne, mens andre skrives som en generel vejledning.

Bebyggelsens omfang og placering

De 16 villaer på Nørre Allé er udlagt efter en bebyggelsesplan, som giver området en helt særlig karakter. Boligområdet er homogent og de karakteristiske spring mellem husene er bevaret. Området er i Kommuneplan 2009-2021 udpeget som bevaringsværdigt. For at bevare områdets karakteristika indeholder lokalplanen en række bestemmelser, som regulerer bebyggelsens omfang og placering.

Bestemmelserne i lokalplanen er baseret på en registrering af husene i lokalplanområdet og således på den specifikke arkitektur og de aktuelle forhold i området.

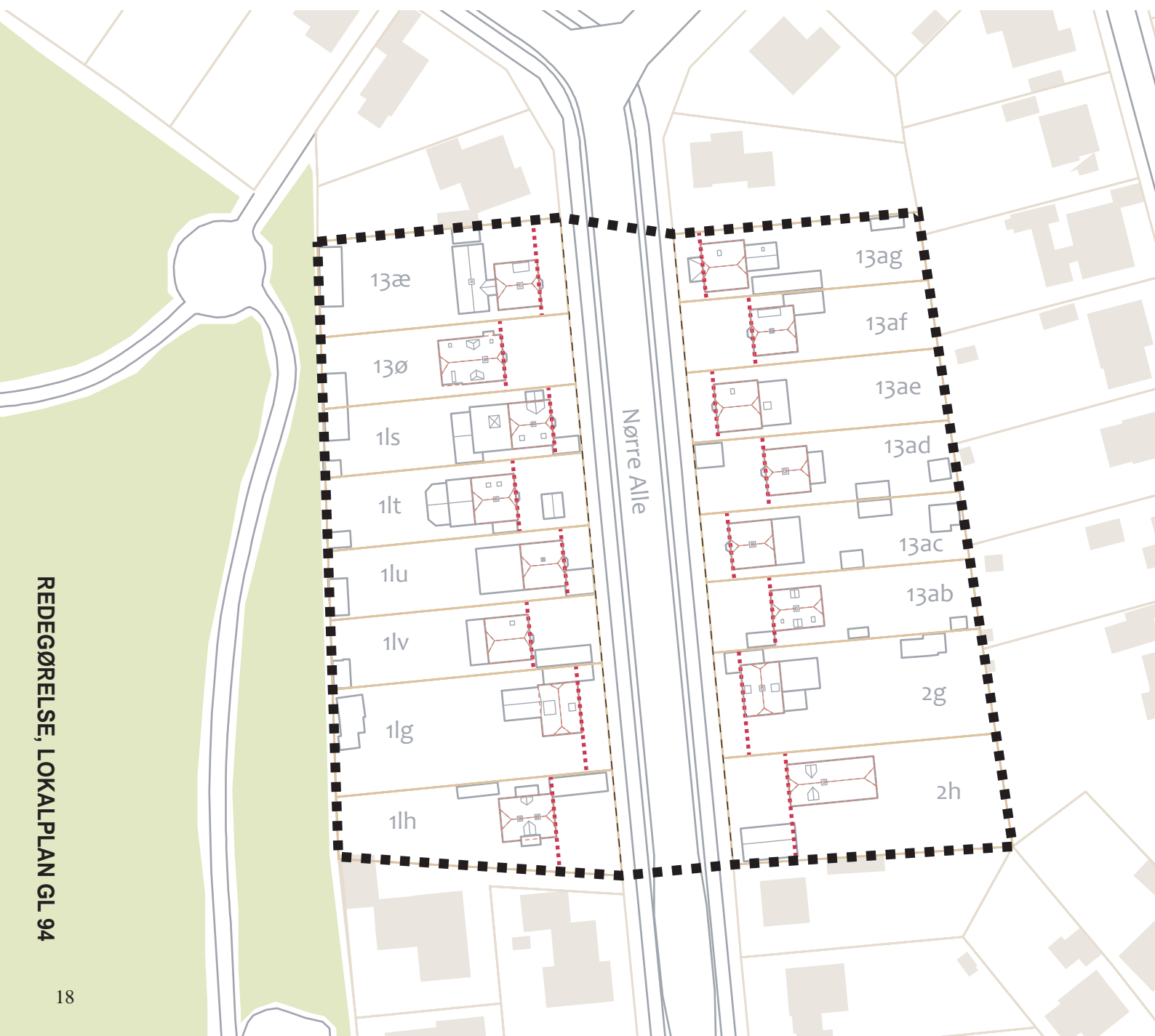
Bebyggelsesprocent
Bestemmelserne vedrørende bebyggelsesprocent og maksimale arealer skal sikre, at området fremstår åbent mod Nørre Allé samt, at hovedhuset står tydeligt frem og ikke svækkes af carporte, udhuse og andre tilbygninger.

Byggelinier og afstand til naboskel
Hovedhusene er placeret skiftevis tilbagetrukket og fremskudt i forhold til vejen. For at fastholde denne karakteristiske placering og samtidig styre fremtidig opførelse af tilbygninger og udhuse skrives de tilsvarende byggelinier ind i bestemmelserne. Udover carporte skal alle tilbygninger og udhuse

placeres bag byggelinjen mod Nørre Allé. Bestemmelsen har til formål, at bevare det åbne og grønne vejmiljø samt styrke hovedhusenes udtryk mod Nørre Allé.

Da der er tale om smalle grunde er der på de fleste ikke plads til carporte, såfremt de skal holdes bag byggelinjen mod Nørre Allé. Derfor er carporte en undtagelse og kan placeres foran byggelinjen.

Garager må kun opføres bag hovedhuset. Det er ikke ønskeligt, at have garager foran eller på siden af hovedhuset, da de vil svække husets udtryk og oprindelige bygningskrop.



KORTBILAG 4

Glostrup Kommune
Nørre Allé

Byggelinier

5. maj 2010
1:1000

Lokalplanens område ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Byggelinier - - - - -

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplantæksten 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.

Rågevej

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 For matriklerne 1lh, 1lg, 13æ, 2h og 2g må bebyggelsesprocenten på den enkelte matrikel ikke overstige 25 %.
- 7.2 For matriklerne 1lv, 1lu, 1lt, 1ls, 13ø, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af og 13ag må bebyggelsesprocenten på den enkelte matrikel ikke overstige 30 %.
- Note: *Matriklerne nævnt i 7.1 er væsentligt større end matriklerne nævnt i 7.2. Den maksimale bebyggelsesprocent differentieres således med det formål at sikre et ensartet bebyggelsesomfang på samtlige ejendomme.*
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.4 For matriklerne 1lv, 1lt, 13ø, 13ad og 13af gælder, at bygningens facade skal ligge i byggelinie fastsat 12,6 m fra vejskel. Mindre bygningsdele som karnapper, trapper o.l. samt carporte er dog undtaget fra byggelinjen.
- 7.5 For matriklerne 2h og 13ab gælder, at bygningens facade skal ligge i byggelinie fastsat 11,4 m fra vejskel. Mindre bygningsdele som karnapper, trapper o.l. samt carporte er dog undtaget fra byggelinjen.
- 7.6 For matrikel 1lh gælder, at bygningens facade skal ligge i byggelinie fastsat 11,2 m fra vejskel. Mindre bygningsdele som karnapper, trapper o.l. samt carporte er dog undtaget fra byggelinjen.
- 7.7 For matriklerne 1lg, 1lu, 1ls, 13æ, 2g, 13ac, 13ae og 13ag gælder, at bygningens facade skal ligge i byggelinie fastsat 5,00 m fra vejskel. Mindre bygningsdele som karnapper, trapper o.l. samt carporte er dog undtaget fra byggelinjen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Opretholdelse af den oprindelige arkitektur for det enkelte hus er med til at sikre det homogene helhedsindtryk for hele området. Bestemmelserne i denne lokalplan omfatter retningslinier for det enkelte hus omkring bl.a. typer af tagsten, vinduer og farver på facadepuds, som er med til at sikre og udbygge det samlede områdes arkitektoniske og bymæssige kvaliteter. Som hovedprincip skal det oprindelige hovedhus fremstå så originalt som muligt. Det vil sige, at fremtidig istandsættelse og tilbygning skal tage udgangspunkt i det oprindelige udtryk og udføres med de samme detaljer og dimensioner som oprindeligt. I det efterfølgende beskrives intentionerne bag lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Tag

Taget er en vigtig del af husenes proportionering og derfor skal type, hældning og højder bevares, da det ellers kan ændre på husets samlede udtryk og harmoniske fremtræden.

Tagsten af tegl er det oprindelige materiale til tagene og det er væsentligt for husets stofflighed. Eternit, stålplader, farvede cementsten eller andre

tagmaterialer vil ikke yde husets oprindelige udtryk retfærdighed ligesom glaserede og engoberede teglsten er for iøjnefaldende og prangende i forhold til arkitekturens mådeholdenhed. Der må anvendes ubehandlede vingetagsten i tegl i farverne rød eller sort.

Tagfladerne skal fremstå så sammenhængende og harmoniske som muligt. Det kan opnås ved, at begrænse antallet af kviste og tagvinduer og desuden udføre dem i en enkel byggestil. Findes der allerede tagvinduer og kviste, som er værd at bevare, udføres eventuelle nye kviste og tagvinduer i overensstemmelse med de eksisterende. Det gør sig gældende i proportioner, materialer samt placering i tagfladen. Det er vigtigt, at overkant af tagvinduer og kviste flugter for at give tagfladen et roligt og symmetrisk udtryk.

Tagene udføres uden udhæng og som afslutning skal den karakteristiske murede gesims bevares.

Facader

Husene står i glatpudsede mure af teglsten farvet i forskellige nuancer. Det varierede udtryk, som de forskellige

nuancer bidrager til, er fortsat ønskeligt og fastlæggelse af en farveskala sikrer blot at farvesammensætningen i området er harmonisk.

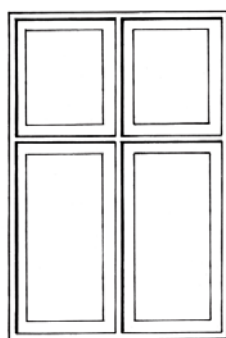
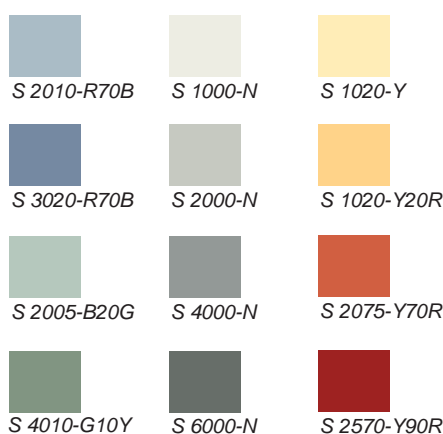
Åbninger i facaden til vinduer og døre er placeret symmetrisk og taktfast og ændringer i form af større eller mindre åbninger, yderligere åbninger eller tilmuringer har konsekvenser for den arkitektoniske harmoni.

Vinduer og døre

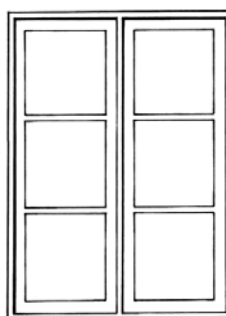
Vinduerne er en vigtig del af husets proportionering idet vinduets oprindeligt er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det stor betydning for husets helhedsudtryk. I bestemmelserne fastsættes typen af vinduer til dannebrog- eller bondehusvinduer, da disse er vinduestyper, hvor lod- og tværpostopdelingen svarer til det oprindelige vindue. For at opnå harmoni med huset i øvrigt samt de andre huse i området skal vinduer og døre holdes i hvidt.

Bygningsdetaljer og materialer

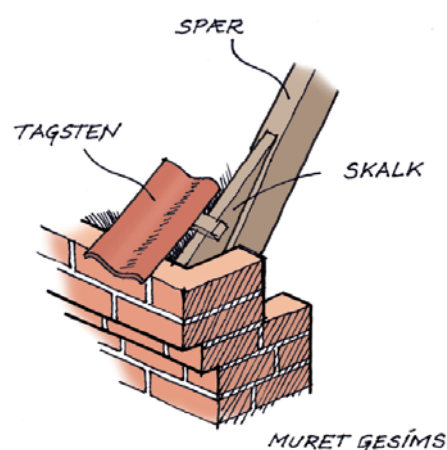
I forbindelse med bevaring er detaljerne en vigtig del af den samlede helhed. Det er fx bevaring af skorstene,



Dannebrogsvindue



Bondehusvindue



Opmuret gesims og opskalkning af tag

ET GODT RÅD: FACADER

Det anbefales, at benytte nuancer indenfor den fastlagte farveskala vist ovenfor til facader. Karnapperne kan fremstå med en farve, som er lig facadens, mens gesimsen hvidpudses og soklen pudses i en mørkere farve end øvrig facade.

ET GODT RÅD: TAG

Skorstene i tagkrop anbefales bibeholdt med oprindeligt udseende eller med en overfladebehandling og farve, som er lig facadens.

det mest hensigtsmæssige valg af kviste, korrekt vedligehold af murværket og materialer til brug ved indæknings og tagrender.

Husene er opført i teglsten med pudsede facader. Det anbefales at kalke murværket, da det kalkede murværk har gode stoflige kvaliteter. Kalken som overfladebehandling er desuden særdeles holdbar og kalken vil ikke skade den underliggende, murede overflade.

Tagmateriale på kviste skal tilpasse sig den samlede tagflade. Det gøres bedst ved, at anvende et enkelt og holdbart materiale som zink. Ved også at anvende zink på kvistflunker og til inddækning opnås et enkelt og sammenhængende arkitektonisk udtryk. Alternativt kan anvendes de samme tagsten, som resten af tagfladen er beklædt med. Dette giver dog kvistene et mere markant og iøjnefaldende udtryk.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller kobber, hvilket vil understøtte helhedsindtrykket. Til sålbænke kan anvendes zink eller skifer.



Zink



Tegl

Tagmateriale på kviste

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Tage skal være symmetriske sadeltage med halvvalm. Tagets oprindelige hældning skal bevares og endvidere skal tage udføres med opskalkning og uden tagudhæng.
- 8.2 Tagmaterialer skal være røde eller sorte tagsten af tegl. Tagstens form skal være som oprindelige tagsten. Der kan tillades halvblanke tegl (fx ædel-engoberede) men ikke højglans tegl, som kan give gener i form af refleksioner.
- 8.3 Tag på kviste skal være beklædt med zink eller tagsten tilsvarende resten af tagfladen. Kvistflunker, skotrender og inddækninger skal udføres i zink eller kobber. Kviste skal tilpasses hovedhusets arkitektur og facaderytme.
- 8.4 Tage på karnapper beklædes med zink.
- 8.5 Tagvinduer skal udføres som enkeltiddende. For tagvinduer der vender mod Nørre Allé må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Overkant af tagvindue skal flugte med overkant på eventuelt kvistvindue eller overkant på gavlvindue.
- 8.6 Solfangere, solceller o.l. skal anbringes, så de er mindst muligt synlige fra offentlig vej og skal integreres i taget under størst mulig hensyntagen til husets arkitektur. Solfangere, solceller o.l. må ikke være til gene for nabobebyggelserne.
- 8.7 Ydermure skal fremstå med en glatpudset overflade.
- 8.8 Om- og tilbygninger, herunder udestuer, skal tilpasses hovedbygningens arkitektur og materialer.
- 8.9 Eksisterende muråbninger i facade mod Nørre Allé, skal opretholdes i oprindelige dimensioner og må ikke tilmures.
- 8.10 Ved dokumentation af husets originale arkitektur kan bygninger føres tilbage til deres oprindelige udseende ved opførelsestidspunktet.

Note: Med "oprindelig" menes den byggeskik, udformning og fremtræden af bygningen, der kan dokumenteres på opførelsestidspunktet. Der er naturligvis sket senere tilføjelser, enten af uudngåelige æstetiske eller tekniske grunde, som opleves som en del af bygningens kulturhistorie.

Begrebet "oprindelig" skal ses i sammehæng med de bevaringsinteresser, som lokalplanen er udtryk for. Der vil ofte mangle dokumentation for de oprindelige forhold, og der er ikke nogen facitliste på løsninger. Fokus skal rettes på intentionen om at sikre bevaring af den byggeskik, der er det bærende for området, både i byplan, på bygningsniveau og på bygningsdelsniveau.

BEVARING AF BEBYGGELSE:

Hovedhusets facade mod Nørre Allé er udpeget som bevaringsværdigt. Det betyder, at facaden ikke må helt eller delvis nedrives eller på anden måde ændres væsentligt. Ved renovering og ombygning skal karakteristiske bygningsdetaljer såsom karnapperne mod Nørre Allé, de murede gesimser m.v. bevares.

Tag på hovedhus skal ved istandsættelse og ombygning udføres som oprindeligt. Tagbeklædning skal udføres med røde eller sorte matte vingetagsten eller lignende i tegl

Skure, udhuse o.l. skal opføres mod havesiden

Tilbygninger skal underordne sig hovedhusets arkitektur og skal opføres mod havesiden

Carporte skal opføres som lette konstruktioner med minimum to åbne sider

Carport må som en undtagelse opføres foran byggelinjen mod Nørre Allé

Byggelinje fastsat i forhold til Nørre Allé

Parkering skal ske på egen grund, minimum 1 p-plads pr. bolig

Tilbygninger i form af udestuer, vindfang og lignende må ikke opføres på facade eller gavl mod Nørre Allé

Tag på karnapper beklædes med zink

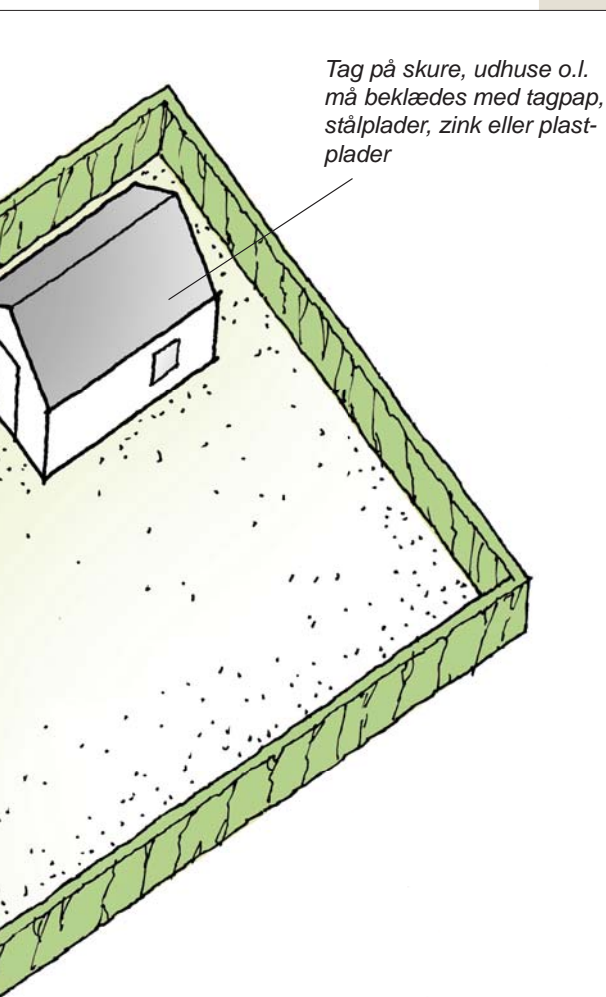
Hegning mod Nørre Allé skal ske med levende hegn (max 1,8 m), fast hegn (max 1,5 m) eller stendige i en maksimal højde af 0,8 m

Ydermure skal fremstå med en glatpudset overflade

Kviste og tagvinduer skal tilpasse sig hovedhusets arkitektur og facaderytme

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller kobber

Vinduer skal være minimum og fremst



- 8.11 Vinduer skal fremstå med en overflade i træ eller aluminium og udføres som sidehængte udadgående korspostvinduer med lod- og tværpost og evt. sprosser (dannebrogsvindue, bondevindue m.v.) eller vinduer kun med lodpost afhængig af husets arkitektur.
- 8.12 Vinduer og døre skal være hvidmalede og glas i vinduer og døre skal være klart, ufarvet og plant.
- 8.13 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 8.14 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller kobber.
- 8.15 Sålbenke skal udføres som de oprindelige i zink eller skifer.
- 8.16 Paraboler, antenner m.v. skal være mindst muligt synlige fra offentlig vej og må ikke skjule vigtige bygningsdele såsom gesims, tagskæg, vinduer o.l.
- 8.17 Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.

Tag på kviste skal beklædes med zink eller tagsten tilsvarende resten af tagfladen. Kvistflunker, skotrender og inddækninger skal udføres i zink eller kobber.

Et illustrativt overblik over bestemmelserne i lokalplanen.

Der er tale om en illustration og den specifikke placering af carport, udhus og tilbygning samt farve på hus og tag mv. er udelukkende et eksempel og skal ikke opfattes som bestemmelser ud over de, der er skrevet i lokalplanen.

ILLUSTRATION D

Glostrup Kommune
Nørre Allé

Lokalplanens indhold

Carporte, udhuse, tilbygninger og kviste

De carporte, udhuse og tilbygninger der opføres på en grund, betyder meget for, hvordan området i sin helhed kommer til at se ud. Derfor er det vigtigt, at småbygningerne underordner sig hovedhusets materialer og form.

Carporte og udhuse

For at sikre forhavernes åbenhed mod Nørre Allé er det vigtigt, at carporte opføres som lette konstruktioner med minimum to åbne sider. Carportene anbefales at være fritstående og tagkonstruktionen skal fritholdes og dermed ikke sammenbygges med hovedhusets tag, da det vil svække hovedhusets form.

I forhold til konstruktion og materialer skal carporten ikke nødvendigvis ligne hovedhusets da den er en helt anden

type bygning. Der findes mange typer af carporte, men det anbefales, at tilstræbe et så enkelt udtryk som muligt. Dvs. en let konstruktion med et fladt eller buet tag hvilende på stolper af træ eller søjler af stål eller aluminium. Tagdækningen kan være tagpap, stålplader, zink eller plastplader. Evt. kan carportens ene side beklædes med en let konstruktion i træ, plast eller andet plademateriale eller carporten kan sammenbygges med et udhus, se illustration E. Hovedhusets arkitektur er enkel og materialeholdningen er præget af mådeholdenhed og disse holdninger må gerne gå igen i carportens udtryk.

Øvrige udhuse skal holdes i samme materialer og ligeledes skal et så enkelt udtryk som muligt tilstræbes.



ILLUSTRATION E

Eksempler på carporte

9. Garager, carporte og småbygninger og tilbygninger

- 9.1 Garager og carportes udformning, materialer og farver skal harmonere med hovedbygningen. Træ skal males i en farve, der harmonerer med hovedbygningens facadefarve, fx samme farve som husets øvrige træværk.
- 9.2 Carporte skal opføres som lette konstruktioner i træ, stål eller aluminium med minimum to åbne sider. Carporte skal desuden placeres således, at den korte side vender mod vej.
- 9.3 Tag på carporte skal udføres som fladt eller buet tag. Tagdækning på carport og udhuse må udføres som tagpap, stålplader, zink eller plastplader.
- 9.4 Garager skal opføres bag hovedhuset.
- 9.5 Småbygninger (skure o.l.) skal holdes i materialer, der underordner sig hovedhusets arkitektur, som træ, stål eller aluminium, og udføres som lette konstruktioner. Småbygninger må kun males i farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Der findes generelle regler i Bygningsreglementet for småhuse. Desuden fastsætter nærværende lokalplan særlige bestemmelser om bebyggelse. Men småbygninger på højst 10 m² kan opføres uden tilladelse og anmeldelse, når afstands- og højdekravene er opfyldt. Der må opføres maksimum to af sådanne småbygninger pr. ejendom.

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.

Hegning

Bepantning og hegning er af stor betydning for det samlede indtryk af området. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser, som sikrer udseendet af hegn og beplantning mod Nørre Allé. Gennem fælles retningslinier for hegn kan friarealerne være med til at understøtte det homogene og harmoniske udtryk, som findes i arkitekturen.

Da der er tale om en række af forholdsvis lave, kompakte og tætliggende huse på smalle grunde bør beplantningen i forhaverne tilsvarende

være lav og åben for ikke at dominere den samlede bebyggelses udtryk. En åben forhave vil styrke og fremhæve husenes placering og indbyrdes rumdannelse og modvirke at de enkelte ejendomme kommer til at fremstå lukkede og private mod Nørre Allé.

I dag varierer afgrænsningen mellem forhaverne og Nørre Allé fra lave grønne hække over høje stålstakitter til helt åbne forhaver uden hegning. Det skal fortsat være muligt, at have forskellige og individuelle muligheder

for hegning, men ved at regulere typen af hegning mod Nørre Allé i bestemmelserne kan en homogen fremtræden for hele området fremmes.

For at få hovedhusene til at fremstå stærkt mod Nørre Allé er maksimumshøjder på hegn vigtigt. Der differentieres mellem de maksimale højder for levende hegn, fast hegn og stenmur, da de forskellige typer hegn er meget forskellige i deres udtryk. Hegn i form af egentlige plankeværker og flethegn af spån (som et typisk colstruphegn)



Stakit i stål



Åben forhave uden hegning



Grøn hæk



Hvidt stakit i træ

må ikke opsætte, da det skønnes at skæmme bebyggelsens udtryk.

For at fremme det grønne udtryk mod vej anbefales det, at begrænse arealet af det befæstede areal i forhaverne. Mindre befæstet areal sikrer ligeledes mulighed for nedsvivning af regnvand og derved mere jævnt belastning af kloaknettet ved kraftig nedbør. Med befæstede arealer menes indkørsel, terrasse og gangstier og lignende, som er belagt med sten, fliser eller grus.

ET GODT RÅD: STAKITTER

Stave i træstakit anbefales monteret lodret. Træstakit skal som alt andet træværk overfladebehandles med hvidt eller alternativt en naturfarve.

ET GODT RÅD: BEPLANTNING

Af hensyn til bebyggelsens visuelle udtryk anbefales det, at buske og anden beplantning, som er direkte synlig fra Nørre Allé, holdes i en højde af maksimum 2,5 m. Enkeltstående træer er undtaget.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1 Hegning i skel mod Nørre Allé skal ske med levende hegn, fast hegn eller stenmur.
- 10.2 Levende hegn mod Nørre Allé skal vedligeholdes i en højde af maksimalt 1,80 m og må suppleres med trådhegn.
- 10.3 Fast hegn må udføres i en højde af maksimalt 1,50 m. Med fast hegn menes raftehegn, stakit (let hegn af træ eller stål, hvor der er luft i mellem stavene) eller pileflethegn. Der må ikke opsættes egentlige plankeværker eller flethegn af finér eller spån.
- 10.4 Stenmur, herunder stendige og gabion, må udføres i en højde af maksimalt 0,80 m.
- 10.5 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 10.6 Opklodsede både på grunden må maksimalt være 180 cm i højden fra jord inkl. mast. Denne højde kan dog øges med et tillæg svarende til bådens afstand til skel.
- 10.7 Campingvogne må kun opbevares på de ubebyggede arealer, såfremt campingvognen ikke skæmmer vejbillædet eller er til gene for naboer.
- 10.8 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Vær opmærksom på:

- at fast hegn over 1,8 meter kræver byggetilladelse
- at en pergola som regel ikke kan defineres som et hegn, da det vil være over 1,8 m højt.

Der er jf. hegnsloven 3 form for hegn:

- Fælleshegn – står i hegnet mellem to ejendomme
- Eget hegn – står langs skellet i en afstand af indtil 1,75 m
- Indre hegn – er et hegn som enten ikke følger skellet, eller som står mere end 1,75 m fra skel. Hegnsloven gælder ikke for indre hegn

Eksisterende lovlig hegn kan udskiftes til tilsvarende hegn, det vil sige med samme placering, samme materialer og samme længde og højde. Flyttes hegnet kan det ikke længere betragtes som eksisterende lovlig hegn.

De almindelige regler for hegn:

- Naboer må selv bestemme hvordan deres hegn skal se ud. Hvis man ikke kan blive enig er udgangspunktet at hegnet skal være 1,8 m højt
- Fælles hegn skal stå i selve skellet. Hegnet skal passe ind i omgivelserne og tydeligt adskille de to grunde
- Eget hegn må være 1,8 m plus afstanden til skel. Hegnet må dog ikke genere fælles hegn og der skal være plads til at vedligeholde fælleshegnet. Egne hegn må ikke være til større ulempe for naboer end fælles hegn
- Eventuelle tvister vedr. fælleshegn og eget hegn skal afgøres af hegnssynet.

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) skal Glostrup Kommune 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.

Det er vurderet, at lokalplanens formål og indhold ikke giver anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø. Af den årsag er det besluttet, at der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Tungmetal forurenede jord

Undersøgelser har vist, at overfladejorden i lokalplanområdet er lettere forurenede 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

Frukt 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
- Frukt 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 potter, plantesække og højbede med ren jord

Flytning af jord

Flytning af forurenede 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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

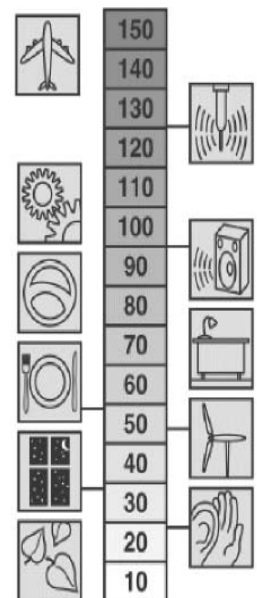
Støj

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 lydisolierende 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.danskbyokologi.dk

Dong Energy
www.dongenergy.dk

IMS
www.miljoeogsundhed.dk

Grøn Guide
www.greenguides.net

Servitutter og deklARATIONER

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er servitutterne for lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været muligt at fremskaffe alle servitutter, da de ikke findes i tinglysningsystemet.

Følgende servitut anmodes jf. Tinglysningslovens § 20 om ophævet, da den skønnes forældet.

Servitut lyst den 25. juli 1906 om bygge, benyttelse m.v. på matr. nr. 9fh, Glostrup By, Glostrup.

Byplanvedtægter og lokalplaner

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

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 servitutinehaveren 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.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- 11.1 - parkeringsarealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5,
- 11.2 - bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 11.3 - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner

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

13. Ophævelse af servitutter og deklamationer

Følgende servitutter 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 afløst ved kvittering:

- Servitut lyst den 25. juli 1906 om bebyggelse, benyttelse m.v. på matr. nr. 9fh, Glostrup By, Glostrup.

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.

Lokalplanen indeholder i pkt. 6 bestemmelse om, at visse dele af bebyggelsen er bevaringsværdig og ikke, hverken helt eller delvist, må nedrives. Efter Planlovens §49 kan ejere af de omfattede ejendomme under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.


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

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 12. september 2012.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 2. oktober 2012.

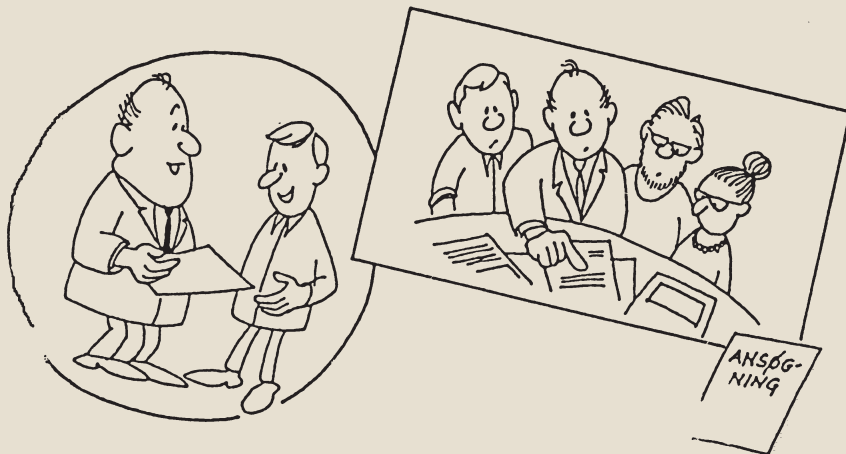

John Engelhardt
Borgmester


Henrik Nellager
Centerchef

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.



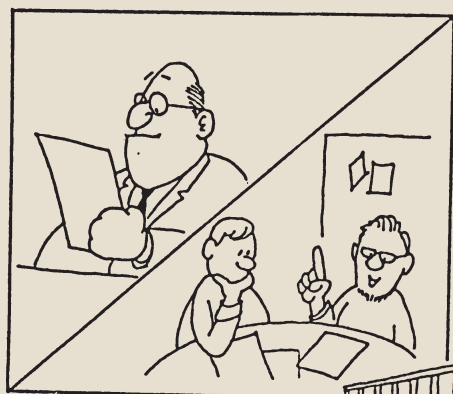
2

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.



6

Ikke mere papirarbejde. Nu tager håndværkerne fat.

7

Under arbejdet kan der være forhold som kommunen skal godkende.

