



Lokalplan GL 98

for Solvangskvarteret



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, eksempelvis 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

grundejere 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 til ændringer.

Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse beslutte ændringer i lokalplanen.

Hvis der er tale om større ændringer af lokalplanen, 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 opslagets venstre del er redegjort i ord og billeder for hensigt, baggrund og indhold af opslagets bestemmelser.

Opslagsværk

Lokalplanen er tænkt som et opslagsværk, og der vil derfor være en del gentagelser.

Husene i Solvangskvarteret er opdelt i forskellige typer, hvor der gælder forskellige bestemmelser. Nogle af bestemmelserne og beskrivelserne er dog ens, men beskrives alligevel alle steder. Dette er gjort for at gøre det nemmere at finde alle oplysninger, der gælder den pågældende hustype, i et afsnit.

Lokalplan GL 98 for Solvangskvarteret

Lokalplan GL 98 for Solvangskvarteret er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 9. februar 2011 og offentliggjort den 9. marts 2011.

Udarbejdet af: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Grundkort: Glostrup Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Tryk: Formula Tryxager

Fotos: Glostrup Kommune, sort/hvid billeder s. 5, 10, 11 og 14
venligst udlånt af Lokalhistorisk arkiv

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

KLIMAKOMPENSERET
PAPIR
www.antalis.dk



Hvad indeholder lokalplanen

Lokalplanens redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	4
Hvad er lokalplanens formål?	6
Lokalplanens område	8
Områdets historie	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Hvad må området anvendes til?	14
Hvor meget må man bygge?	16
Trafik- og parkeringsforhold	18
Hvordan må bebyggelsen se ud?	20
Hustype I	22
Hustype II	28
Hustype III	32
Hustype IV	36
Nybyggeri	40
Garager, carporte, skure og andre småbygninger	42
Bevaringsværdig bebyggelse	44
Hvordan skal friarealer indrettes?	48
Beplætning og et grønt vejbillede	50
Miljøforhold	52
Hvilke servitutter og deklarationer gælder?	54

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et fælles ønske fra Grundejerforeningen Solvang og Glostrup Kommune om bevaring af et kulturhistorisk miljø ved hjælp af klare retningslinjer for bebyggelsen i området.

Glostrup Kommune har i Kommuneplan 2009-2021 udpeget Solvangskvarteret som et karakteristisk kulturmiljø, fordi området rummer mange huse opført i stilen "bedre byggeskik" og mange fine muremestervillaer fra 1930'erne og 50'erne. Kommuneplanens mål er bl.a., at der bliver udarbejdet en bevarende lokalplan for det karakteristiske boligområde Solvangskvarteret.

Enkelte ejendomme, som er med i grundejerforeningen Solvang, er ikke omfattet af denne lokalplan, mens flere ejendomme som ikke er med i grundejerforeningen er omfattet. Dette er gjort ud fra et ønske fra kommunens side om at få afgrænset lokalplanområdet på en fornuftig måde og ud fra en vurdering af, om ejendommene bidrager væsentligt til kvarterets helhed.

Lokalplanen omfatter således et eksisterende boligområde, centralt placeret i forhold til Glostrup Bymidte, med 144 ejendomme i en villa boligbebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser	side
1. Lokalplanens formål	7
2. Lokalplanens område	9
3. Områdets anvendelse	15
4. Udstykninger	17
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
Hustype I	23
Hustype II	29
Hustype III	33
Hustype IV	37
Nybyggeri	41
8. Garager, carporte og småbygninger	43
9. Bevaringsværdig bebyggelse	45
10. Ubebyggede arealer	49
11. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	55
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner	55
13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	55
14. Lokalplanens retsvirkninger	57
 Vedtagelsespåtegning	 57
 Kortbilag 1: Lokalplanens område og delområder	 8
Kortbilag 2: Opførelsesår for områdets bebyggelse	10
Kortbilag 3: Områdets matrikelstørrelser	16
Kortbilag 4: Områdets hustyper	20
Kortbilag 5: Bevaringsværdig bebyggelse	44
Kortbilag 6: Træer som bidrager væsentligt til vejbilledet	50



Solvangsvej set fra Kochsvej i 1938

Hvad er lokalplanens formål?

Lokalplanen har til formål at fastholde det eksisterende bymiljøes 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 kulturhistorie.

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 gennem et grønt vejbillede er det ligeledes lokalplanens formål at skabe retningslinjer for hegning mod vej.



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan GL 98 for Solvangskvarteret

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

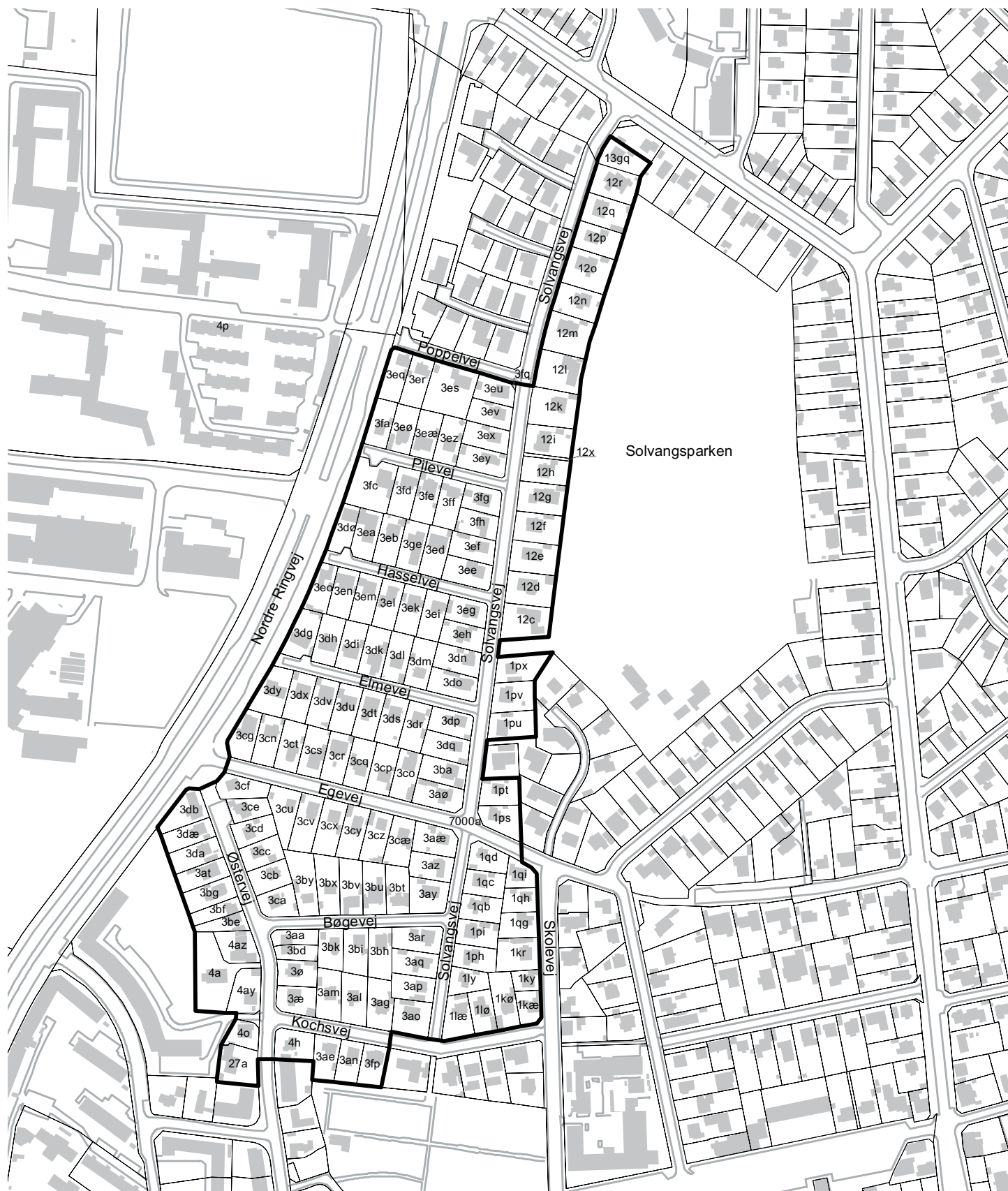
1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde det eksisterende kulturmiljøes helhedspræg og kvaliteter
- at sikre at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stil og arkitektoniske kvalitet
- at sikre at områdets øvrige bygninger om- og tilbygges i respekt for områdets helhedspræg
- at sikre at hegning mod vej styrker det eksisterende vejbilledes åbne og grønne præg



*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.*

Lokalplanens område




Lokalplanen omfatter 144 ejendomme beliggende i den sydlige del af Glostrup, nær Glostrup Bymidte. Kvarteret er centralt beliggende med kort afstand til byfunktioner som indkøb, fritidscenter, S-tog m.v.

Solvangskvarteret er et boligområde bestående af enfamiliehuse, hvoraf langt de fleste er opført i halvanden etage. Mange af husene er muremestervillaer og flere er opført i stilen "bedre byggeskik".

Solvangskvarteret er hovedsagligt bebygget i perioden 1930-50, og det er et kvarter med mange fine arkitektoniske kvaliteter og mange smukke gamle træer, der danner et flot grønt vejbillede.

KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune Solvangskvarteret	
Lokalplanens område	
Dato: 14. juli 2010	Mål 1:4000

Lokalplanens område 

Skel 

2. Lokalplanens område

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr.

1 kr, ky, kx, kø, ly, læ, lø, ph, pi, ps, pt, pu, pv, px, qb, qc, qd, qg, qh, qi

3 aa, ae, ag, al, am, an, ao, ap, aq, ar, at, ay, az, aæ, aø, ba, bd, be, bf, bg, bh, bi, bk, bt, bu, bv, bx, by, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, cæ, da, db, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dæ, dø, ea, eb, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ek, el, em, en, eo, eq, er, es, eu, ev, ex, ey, ez, eæ, eø, fa, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fp, fq, ge, æ, ø

4 a, ay, az, h, o

12 c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r, x

13 gq

27 a

samt del af vejareal 7000 a, alle Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 8. april 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.

Områdets historie

Solvangskvarteret var oprindeligt ejet af kommunelærer Edvard Hansen. Udstykning af området til parcelhusgrunde, villabyen "Solvang", blev påbegyndt i 1930.

Oprindeligt var udstykningen på 120 grunde. I 1934 var ca. 1/3 af grundene solgt. Husene på Solvangsvej langs Solvangsparken er først kommet til i 1950'erne.

I 1934 blev der udsendt et flot udbudsmateriale, der beskrev Glostrup og Solvangskvarteret.

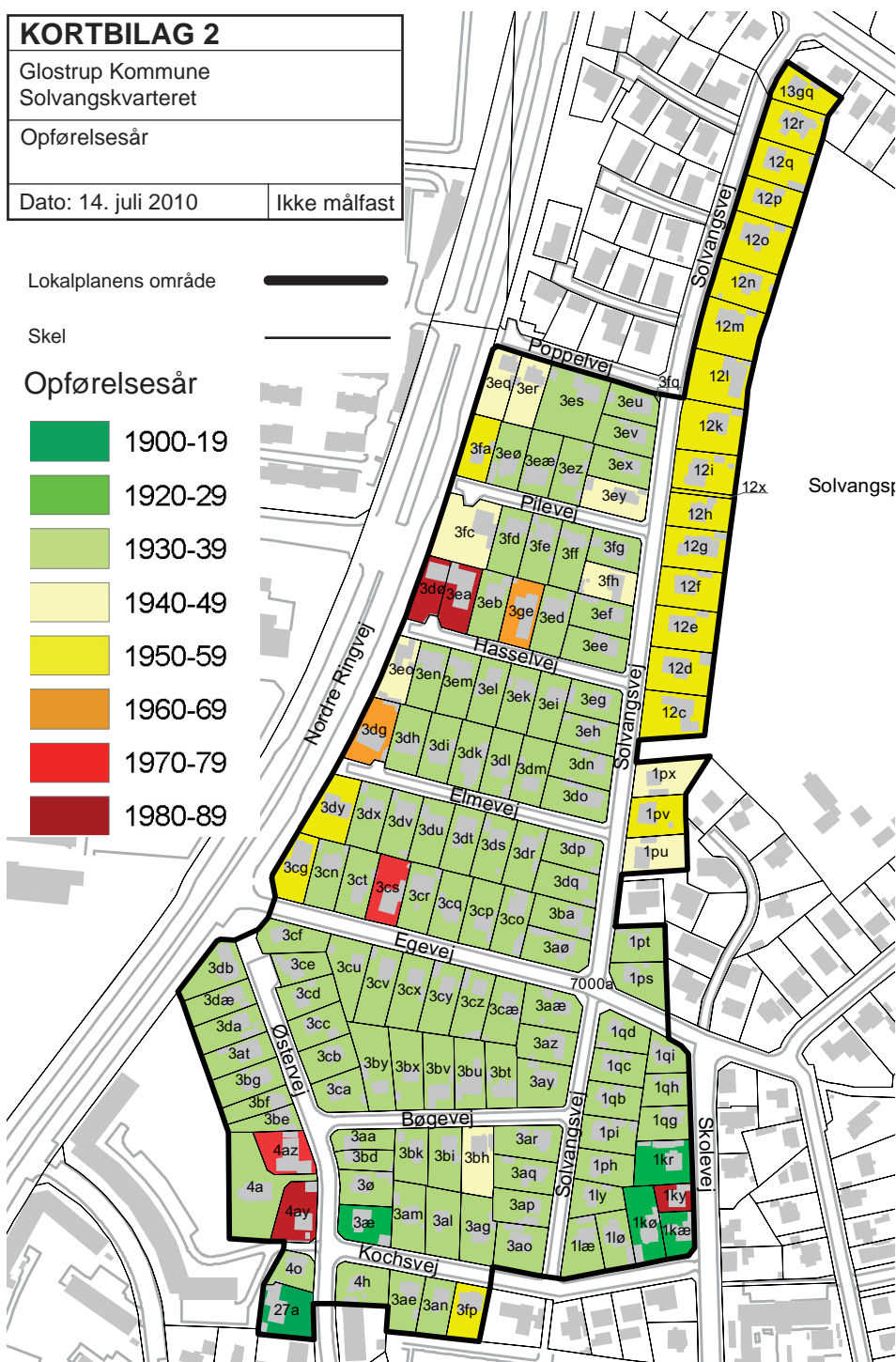
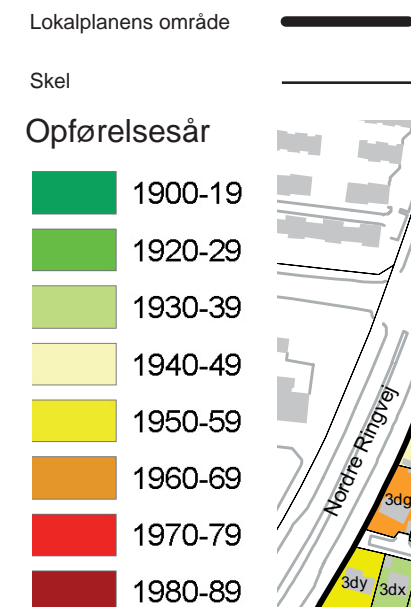
I udbudsmaterialet blev vist eksempler på villaer, som man kunne købe i kvarteret, og købsbetingelser samt priser på byggegrunde fremgik.

Der blev solgt både grunde og færdige villaer, dog hovedsagligt færdige villaer, som var opført af lokale murer- og tømrermestret.

En grund på 670 m² kostede 3.500 kr. De færdige villaer lå i prislejet 15.-25.000 kr. ekskl. grund.

Købte man en tom byggegrund blev der udarbejdet et tilbud, der omfattede grund, bygning, kurstab, attester, hegn - dvs. alle tænkelige udgifter. Prisen i tilbuddet var fast, og kunne ikke overskrides.

KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune Solvangskvarteret	
Opførelsesår	
Dato: 14. juli 2010	Ikke målfast



Egevej 3 i 1938



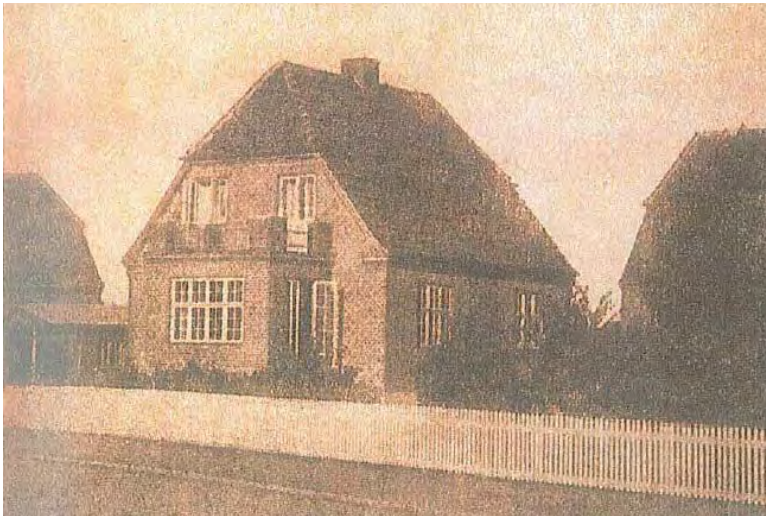
Egevej 3 i 1982



Muremestervilla på Østervej 30 opført af tømrermester Henry Pedersen i 1931. Bebygget areal ca. 63 m². Indeholdende 5 værelser, køkken, entré og kælder. Udbudt til 19.000 kr. i 1934.



Østervej 30 i 2010.



Villa på Kochsvej 6 opført af muremester P. J. Bohus i 1930. Bebygget areal ca. 78 m². Indeholdende 5 værelser, køkken, entré og kælder samt stor muret veranda med altan. Udbudt til 20.000 kr. i 1934.



Kochsvej 6 i 2010.



Muremestervilla på Solvangsvej 12 opført af tømrermester Knud Olsen i 1933. Bebygget areal ca. 79 m². Indeholdende to 3-værelses lejligheder. Kælder under hele villaen. Udbudt til 20.000 kr. i 1934.



Solvangsvej 12 i 2010.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Lokalplan GL 98 for Solvangskvarteret er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune

Solvangskvarteret er i Kommuneplan 2009-2021 udpeget som et karakteristisk kulturmiljø, fordi området rummer mange huse opført i stilen "bedre byggeskik" og mange ældre muremestervillaer.

Kommuneplanens mål er bl.a., at der bliver udarbejdet en bevarende lokalplan for det karakteristiske boligområde omkring Solvangsparken.

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GB 5 "Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl."

Solvangskvarteret ligger i rammeområde GB 5 i Kommuneplan 2009-2021, og der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse:	Boligformål, åben-lav boliger
Grundstørrelse:	Mindst 700 m ² (600 m ² kan tillades efter en samlet planlægning)
Bebyggelsesprocent:	30 % (kan for grunde under 700 m ² hæves til 35, hvis bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttet tagetage)
Højde:	8,5 m
Antal etager:	1 etage med udnyttet tagetage
Andet:	Karakteristik bebyggelsesstruktur, bygningsmaterialer, hegn og beplantning skal bevares

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021.



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.



Planloven 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 samfundsoekonomisk 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 Planloven må lokalplaner ikke stride imod kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen bestemmes fx, hvor tæt og højt der må bygges i de forskellige dele af kommunen.



Hvad må området anvendes til?

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Området består af boliger af typen åben-lav bebyggelse, og dette fastholdes i lokalplanen.

Det er lokalplanens formål at sikre det kulturhistoriske miljø med de mange velbevarede huse fra 1930'erne og 1950'erne.

Dette gøres bl.a. ved at fastholde at området kun må benyttes til åben-lav bebyggelse, dvs. villaer. 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 anvendelsen, der fastlægges i paragraffen.

Hvis der ønskes en anden anvendelse, kræver det, at der udarbejdes en ny lokalplan, der kan lovliggøre den nye anvendelse.



Bøgevej set fra Solvangsvej mod vest, 1938

Solvangsvej nr. 15 og 17 forrest, nr. 19, 21 og 23 i baggrunden, set mod nordvest, 1945



Solvangsvej set fra Kochsvej mod nord, 1938



Tekniske Anlæg

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

Større master

I et ældre boligområde som Solvangskvarteret vil det visuelt og byarkitektonisk virke skadende at opsætte større master, og der gives derfor ikke mulighed herfor.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og kun i form af åben-lav boliger.
- 3.2 Nyopførte boliger skal anvendes til helårsbeboelse.
- 3.3 Der kan dog på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, hvis:
- virksomheden ejes og drives af den, der ejer og bebor ejendommen,
 - der opretholdes en funktionsdygtig bolig af en rimelig størrelse i forhold til ejendommens beboelsesareal,
 - der ud over ejeren kun er én ansat med arbejdsplads i erhvervsdelen,
 - virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes
 - al parkering vedrørende ejendommen sker på egen grund,
 - eventuel skiltning vedrørende erhvervsdelen kun udføres i et omfang som almindelig navneskiltning for beboere,

Enhver ændring i benyttelse af erhvervsdelen skal godkendes af Glostrup Kommune. Erhvervstilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der modtages væsentlige klager over røg, støj eller lugt, ubehageligt skue, eller på anden måde ulemper for kvarteret eller omboende.

- 3.4 Der kan inden for 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.

- 3.5 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).*

Hvor meget må man bygge?

En grunds bebyggede arealer beregnes som den del af grunden, der er dækket af bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten angiver, hvor mange etagekvadratmeter byggeri, der kan opføres på en ejendom.

Er bebyggelsesprocenten 30 for en grund på 1.000 m², kan der opføres 300 etagekvadratmeter på grunden. Bebyggelsesprocenten bruges til

at regulere, hvor tæt byggeriet i et område kan blive.

Ved bebyggelsesprocent forstås således etagearealets procentvise del af grundstykkets areal.

I Solvangskvarteret er bebyggelsesprocenten differentieret i forhold til, hvor stor grunden er. Hvis grunden er over 700 m² må der således bygges

30 % og hvis grunden er under 700 m² må der bygges 35 %.

Der er valgt at skelne for at give nogenlunde samme byggemuligheder uanset grundens størrelse.



Højder

Solvangskvarteret består i dag hovedsagligt af villaer i 1½ plan, dvs. huse med stueetage og udnyttet tagetage.



Enkelte af husene er opført i 2 etager. For at bevare områdets helhedspræg, som husene i 1½ etage skaber, gives der ikke mulighed for at bygge til i 2 etager.

KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune Solvangskvarteret	
Grundstørrelser	
Dato: 14. juli 2010	Mål 1:4000

Lokalplanens område 

Skel 

Grundstørrelser

-  Grunde under 700 m²
-  Grunde over 700 m²

4. Udstykninger

- 4.1. Der kan ikke foretages yderligere udstykninger i området.
- 4.2. Der kan foretages mindre arealreguleringer og arealoverførsler.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, for grunde under 700 m² dog 35.
- 5.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage i en højde af max 8,5 m. Trempelmur må max være 80 cm, dog er matr. 3 ao, Glostrup By, Glostrup, undtaget herfra. Huse i hustype 3 (se kortbilag 4 side 20) kan ikke opføres med trempelmur.

Note: *Der findes i dag enkelte ejendomme i kvarteret, som er opført i 2 etager (matr. 3 ao, 3 di og 3 fg alle Glostrup By, Glostrup). Dette er eksisterende lovlig anvendelse. Bygningerne kan genopføres i 2 etager om nødvendigt, fx efter en brand. Det er ikke muligt at bygge til i 2 etager.*

Trafik- og parkeringsforhold

Nogle af vejene i Solvangskvarteret er præget af gennemkørende trafik, der ikke har ærinder i kvarteret. Glostrup Kommune vil arbejde for, at vejene trafiksikres yderligere vha. en trafiksaneringsplan for området.

For at højne trafiksikkerheden 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

arbejds-mæssigt, 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 til enhver tid kræve, at der anlægges to parkeringspladser. Dette skal sikre, at færrest muligt parkerer på offentlig vej.

Trafiksanering

Området skal på sigt trafiksaneres i overensstemmelse med trafiksaneringsplanen som bliver udarbejdet for Solvangskvarteret i 2010.



Hovedvejen



Parkerede biler på Egevej

Parkering i området

I overensstemmelse med Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at langtidsparkere større biler på vejene indenfor lokalplanens område.

Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg kan visuelt og mht. skyggevirksomhed være til stor gene for naboer og for det generelle bymiljø. Det er derfor ikke ønskværdigt at der parkeres større biler i boligområder af denne karakter.

Lokalplanen forbyder endvidere parkering af lastbiler og andre større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg på grundene omfattet af lokalplanen.

Parkeringsproblemer

Til borgermøderne og til møderne i lokalplangruppen har det været diskuteret, at det er et problem, at biler med ærinder på Glostrup Hospital parkerer i Solvangskvarteret.

Glostrup Kommune har ikke umiddelbart mulighed for at løse problemet.

Glostrup Hospital skal ved en eventuel udvidelse af hospitalet sikre, at parkering sker på egen grund, og dette vil kunne afhjælpe en del af parkeringsproblemerne i Solvangskvarteret.

6. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 6.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 6.2 Der må kun etableres én overkørsel på maksimalt 5 meter pr. grund.
- 6.3 Der må ikke parkeres lastbiler og andre større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg inden for lokalplanområdet.
- 6.4 For matr. 1 px samt 12 c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r og x, alle Glostrup by, Glostrup, gælder det, at der ikke må etableres direkte adgang fra ejendommene gennem eksisterende hegn til Solvangsparken eller til adgangsvejen hertil.

Hvordan må bebyggelsen se ud?

Det er en god idé i forbindelse med ny-, om- og tilbygning at overveje følgende temaer:

- Stedet
- Idéen
- Æstetikken
- Funktionaliteten
- Bæredygtigheden

Ikke mindst i forbindelse med nybyggeri er der forhold, som man skal være særligt opmærksom på, da nybyggeriet skal tilpasses det eksisterende kvarters udtryk.

Det kan derfor anbefales at søge hjælp hos en arkitekt eller lignende fagfolk.

Nybyggeri skal derudover opfylde bestemmelserne i punkt 7.64 - 7.74.

I et bebygget område som Solvangskvarteret vil der som oftest være tale om renoveringer eller om- og tilbygninger i stedet for nybyggeri.

I forbindelse med om- og tilbygning er det vigtigt at forholde sig til husets arkitektur og den tid, huset er bygget i.

Lokalplanområdet er præget af en udvikling over tid og repræsenterer derfor flere stilarter.

Retningslinjerne for om- og tilbygning er derfor opdelt i 4 hustyper I, II, III og IV som vist på kortbilag 4.



Hustype I dækker fortrinsvis murermestervillaer fra 1930'erne samt huse i stilen "bedre byggeskik". Denne hustype repræsenterer de ældste bygningstyper i området.

Hustype II dækker murermestervillaerne fra 1950'erne.

Hustype III dækker bungalows i 1 eller 2 etager.

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

KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune Solvangskvarteret	
Hustyper	
Dato: 14. juli 2010	Mål 1:4000

Lokalplanens område 

Skel 

Hustyper



7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Nedenstående bestemmelser gælder både ved om- og tilbygning af huse i hustype I-IV og for nybyggeri:

- 7.1 Om- og tilbygninger, herunder udestuer, skal tilpasses hovedbygningens arkitektur og materialer.
- 7.2 Ved dokumentation af husets originale arkitektur kan bygninger føres tilbage til deres oprindelige udseende ved opførelsestidspunktet.
- 7.3 Paraboler, antenner m.v. skal være mindst muligt synlige fra offentlig vej, og må ikke skjule vigtige bygningsdele såsom gesims, tagskæg, vinduer o.l.
- 7.4 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 nabobyggeselskerne.
- 7.5 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.6 Skiltning må kun finde sted som husnummer og navneskiltning.

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

Begrebet "oprindelig" skal ses i sammenhæng 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.

Hustype I

Hustype I dækker fortrinsvis muremestervillaer fra 1930'erne samt huse i stilen "bedre byggeskik". Denne hustype repræsenterer de ældste bygningstyper.



Muremestervilla fra 1930'erne

Mange af husene i Solvangskvarteret er opført i stilen "Bedre byggeskik". Bedre Byggeskik er ikke en egentlig stilart, men opstod i 1915 som en landsbevægelse med fokus på solidt håndværk og gode materialer.

Bedre byggeskik har sat sit præg på hele Danmark, og i dag skønnes det, at der er ca. 50.000 huse tilbage (dvs. at de udgør ca. 4,5 % af alle parcelhuse i DK).

Bedre Byggeskik huse er oftest opført i halvanden etage i røde mursten, med rødt halvvalmet tag og med kælder.



Hus i Bedre Byggeskik stil

Facader

Facaderne er i dag fortrinsvis i blank mur, enkelte er pudsede/vandskurede i hvide, gule eller grå farver. Der gives ikke mulighed for, at facader, der i dag står i blank mur, kan pudses. Facader, der i dag er pudset/vandskuret, kan fortsat pudses/vandskures, men kun i bestemte hvide, gule eller grå NCS-farver.

NCS, Natural Color System, er et logisk farvesystem, som bygger på den måde, hvorpå mennesket opfatter farver. Med NCS kan alle tænkelige farver beskrives og tildeles en entydig NCS betegnelse. De seks rene farver som er grundlaget for menneskets indbyggede formåen til at beskrive forskellige farver er de 6 elementærfarver: Hvid W, sort S, gul Y, rød R, blå B og grøn G.

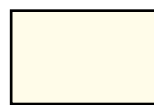
Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.

Det er således ikke tanken at gøre farver, der afviger en smule fra de fastlagte farver, ulovlige, men farver, der åbenlyst afviger fra skemaet, må derimod ikke anvendes.



NCS S 0500-N



NCS S 0502-Y



NCS S 1000-N



NCS S 1030-Y20R

Tage

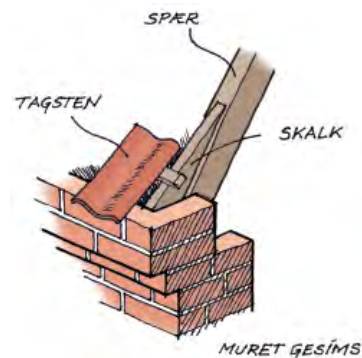
Taget er et af de vigtigste elementer for et hus' udtryk. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på denne del af huset, når der om- og tilbygges. Forskellige stilarter har forskellige typer tag, og det kan være ødelæggende for husets helhed at ændre på dette.

De ældste stilarter bruger oftest en hældning over 45 grader og taget afsluttes ved en muret gesims, som bl.a. sørger for, at regnvand løber af på en hensigtsmæssig måde.



Muret gesims

Det halvvalmede tag ses på bedre byggeskik-husene. De ældste af denne type af tag er opskalkede ved tagfoden og hviler af på en muret gesims.



Opskalket tagfod

Tagbelægninger på denne hustype var oprindeligt matte røde tegl, kun enkelte huse havde sorte tegl. I dag har nogle af husene fået glaserede tegl i rød eller sort. Det har været et ønske fra beboerne, at der fortsat er mulighed for at benytte glaserede tegl. Der gives dog kun mulighed for halvblanke tegl for at undgå generende refleksioner for naboerne.

En gammel dansk rød tagteglsten har en farve, der ligger tæt op af NCS farven NCS S 3040-Y70R som vist herunder:



NCS S 3040-Y70R

Tagrender

Husene er oprindelig opført med zinkt-agrender, og der gives ikke mulighed for at udskifte til eksempelvis plastiktagrender.

Det er dog muligt at benytte ståltagrender, som er et billigere alternativ end zink.

Herunder er vist eksempler på facadedetaljer, der skal bevares.



Hustype I:

Bygninger, der på kortbilag 4 er klassificeret som hustype I, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 7.7 Facader i blank mur skal fastholdes og må ikke vandskures, pudses m.v. Murværk må ikke males.
- 7.8 Eksisterende pudsede/vandskurede facader må kun pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid, grå eller gul. Hvide farver må ikke afvige væsentligt fra farverne NCS S 0500-N eller NCS S 0502-Y. Grå farver må ikke afvige væsentligt fra farven NCS S 1000-N. Gule farver må ikke afvige væsentligt fra NCS S 1030-Y20R.

- 7.9 Ved større murede tilbygninger må tilbygninger og hovedhus pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid, gul eller grå (NCS-farver som i pkt. 7.8), således at huset fremstår som en bygning.

Note: *Det kan være svært at finde mursten, som er magen til de oprindelige, og derfor gives der mulighed for, at pudse den murede tilbygning sammen med hovedhuset.*

- 7.10 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.

- 7.11 Oprindelige detaljer i facaden, som fx murstik ved vinduer og døre, skal bevares og må ikke tildækkes.

- 7.12 Tage skal være saddeltag eller halvvalmet tag (for matr. 3 ao, Glostrup By, Glostrup dog mansardtag) i overensstemmelse med husets originale arkitektur. Tagmaterialer skal være røde eller sorte tagsten af tegl. Røde tegl skal have farve som oprindelige røde tegl. Tagstens form skal være som oprindelige tagsten. Der kan tillades halv-blanke tegl (fx ædel-engoberede) men ikke højglans tegl, som kan give gener i form af refleksioner.

- 7.13 Gesimser og opskalkning ved tagfoden skal bevares og må ikke dækkes af udhæng. Tagudhæng på tage uden gesims må ikke overstige 30 cm og skal være med synlige spær.

- 7.14 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender skal være i zink, stål eller tilsvarende materiale. Tagrender af plast tillades ikke.



Vinduer

Vinduer skal være enten med lod- og tværpost og evt. sprosser eller vinduer kun med lodpost. Vinduestypen afhænger af husets arkitektur.

Huse opført i bedre byggeskik stil har oftest korspostvinduer. Vinduet herunder har en tofarvet vinduesramme, som er karakteristisk for mange af husene i hustype I, og vinduesrammerne bør derfor bevares i de oprindelige farver.



Dannebrogsvindue med lod- og tværpost samt sprosser

Murermestervillaerne fra 30'erne har oftest vinduer kun med lodpost, som vist herunder.



Vindue med lodpost

Vinduer som er brugt som udsmykning af facaden eller andre oprindelige vinduer, som er særlige for huset, kan have andre udformninger.

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid, og det kan derfor oftest betale sig at renovere de ældre vinduesrammer.

- 7.15 Oprindelige vinduer og døre må ikke blændes af eller dækkes til. Vinduer og døre skal udformes og proportioneres, så de respekterer den tradition og byggeskik den oprindelige bebyggelse repræsenterer. Vinduer skal være med plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal. Vinduer med plastkarme er ikke tilladt. Farven på vinduesrammer skal være hvide. Hvor de oprindeligt har haft en eller to andre farver, kan disse farver benyttes.
- 7.16 Vinduer skal enten være korspostvinduer med lod- og tværpost og evt. sprosser eller vinduer kun med lodpost, afhængig af husets arkitektur. Små vinduer som er brugt som udsmykning af facaden eller andre oprindelige vinduer, som er særlige for huset, er undtaget herfra.
- 7.17 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

Bevaringsværdige huse

Der er mange flotte og velbevarede eksempler på husene i hustype I.

En del af disse huse er blevet udpeget som bevaringsværdige, og skal følge bestemmelserne i punkt 9.1-9.5, læs mere på side 44.

Der er for hustype I udpeget 4 bevaringsværdige huse ud fra et kriterium om, at huset skal være i næsten oprindelig stand, uden for mange ændringer (kategori A jf. side 45). Disse huse må ikke nedrives eller ændres væsentligt.

Følgende huse i hustype I er udpeget:

- Egevej 13
- Kochsvej 19
- Solvangsvej 3
- Solvangsvej 31

Kochsvej 19 og Solvangsvej 31 er beskrevet på denne side. Egevej 13 og Solvangsvej 3 er beskrevet på side 46-47.

Kochsvej 19

Kochsvej 19 er et specielt hus, som ikke ligner de øvrige huse i Solvangskvarteret, bl.a. pga. det markante tårn.



Huset har dog mange fællestræk med de andre huse i hustype I opført i stilen "Bedre byggeskik".

Kochsvej 19 er opført med halvvalm og muret gesims, men har ikke samme symmetri, som ellers præger de andre huse i hustype I.



Huset er opført i 1933 af entreprenør Jacobsen til Hr. værkfører Chr. A. Hansen, og har siden da ikke gennemgået større om- og tilbygninger.



De tofarvede vinduesrammer malet i sorte og hvide farver giver huset et smukt udtryk, og er flot bevaret på Kochsvej 19.

På Kochsvej 19 står der et markant grantræ ud mod Kochsvej. Dette træ er udpeget som bevaringsværdigt, se side 50-51. Træet har været udpeget som bevaringsværdigt siden 1981, hvor den forrige lokalplan for ejendommen blev vedtaget.



Solvangsvej 31

Huset på Solvangsvej er et meget velbevaret eksempel på en murer mestervilla fra 1930'erne.

Huset er opført i 1935 af firmaet Niels Olsen og Sønner, Tømrer- og snedkermestre.



I 1942 fik de daværende ejere, Hr. og Fru Lennholm opført en grundmuret veranda med altan ind mod haven. Verandaen blev opført af murer mester Jens Andersen fra Solvangsvej 37.

Murermesteren måtte søge Byggenævnet om at benytte jern til rækværk om altanen, og kunne ikke benytte jern til at opføre verandaen. Dette skyldtes, at det pga. Anden Verdenskrig ikke var muligt at få jern fra udlandet.

I marts 1941 blev jern til bygningsbrug rationeret, og i november 1941 blev der strammet yderligere.

Byggenævnet bevilgede kun jern i strengt nødvendigt omfang, og alle bygningsarbejder skulle derfor projekteres med så lidt jern som muligt.

Huset har ikke undergået større ombygninger siden 1942.



Kviste

Kviste er et vigtigt element for tagets fremtræden. Mange hustyper er ikke opført med kviste, og det kan være 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. 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 en kvist med et selvstændigt tag. Når man vælger kvisttype skal man udover at se på tagets type også være opmærksom på tagets størrelse og materiale.

Kvist med selvstændigt tag

Kviste med et selvstændigt tag er den mest traditionelle tagkvist. Kvisten kan fx have saddeltag eller fladt tag. Sjældnere former er for eksempel spidskviste og tagkviste med valmet tag.



Taskekvist

Taskekvisten 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 tre sten nede.



- 7.18 Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.19 Kviste skal være af typen kvist med selvstændigt tag eller taskekvist tilpasset husets arkitektur og tagform. Kviste med selvstændigt tag skal have en tagform, der er tilpasset husets arkitektur. Såfremt kvisten har samme tagform som hovedhuset, skal kvistens tag være i samme tagmateriale som hovedhusets. Ved øvrige tagformer skal tagmaterialet være zink, tagpap eller lignende. Taskekvistes tag skal være i samme materiale som husets tagmateriale. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere, at sider ikke må være i glas.
- 7.20 Sokler må pudses eller males sorte eller nuancer af grå.
- 7.21 Indgangspartier/vindfang må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.
- 7.22 Udvendige trapper ved hovedindgangen skal være murede eller støbte.

Hustype II

Hustype II dækker fortrinsvis muremestervillaer fra 1950'erne. En muremestervilla fra 30'erne (Hasselvej 7) og en muremestervilla fra 40'erne (Pilevej 7) er dog medtaget i denne hustype, da der er flere fællestræk end ved hustype I. De resterende huse i denne hustype er opført på Solvangsvej ud mod Solvangsparken.



Hasselvej



Pilevej



Solvangsvej

Hustype II er en variant af den mest udbredte danske hustype: det halvandenetages hus opført i teglsten og med tegltag.

Facader

Facaderne er i dag i blank mur, i enten røde eller gule mursten. Ingen af husenes facader er pudse- / vandskurede, og da murværket er et særligt kendetegn for denne hustype, gives der ikke mulighed for at pudse/ vandskure facaderne.

Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden:



en entredør, der var afsluttet foroven med en muret bue:



vinduer, der flankeredes af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede:



Man holdt af at "pifte" huset op med nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedjærslamper og ikke mindst de murede indramninger af vinduer og døre.



Tage

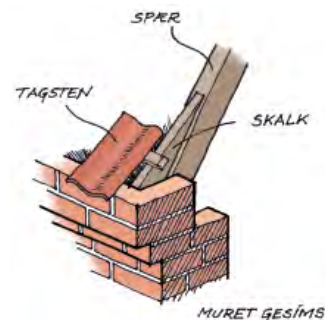
Taget er et af de vigtigste elementer for et hus' udtryk. Det er derfor især vigtigt at være opmærksom på

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 dette.

Hustype II har et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige, taktfaste hvide spær.



Enkelte af husene er dog opført med opskalket tagfod og muret gesims.



Opskalket tagfod



Muret gesims

Tagbelægninger på denne hus-type var oprindeligt matte røde tegl. Alle husene har stadig den tagbelægning, og dette ønskes fastholdt. Derfor er det ikke muligt at bruge glaseret tegl.

En gammel dansk rød tagteglsten har en farve, der ligger tæt op af NCS farven NCS S 3040-Y70R som vist herunder:



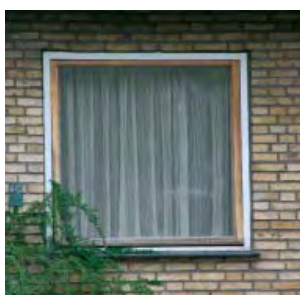
NCS S 3040-Y70R
Gammel dansk rød tagteglsten

Vinduer

Vinduer skal være med eller uden lodpost, afhængig af husets arkitektur. Langt de fleste af husene i denne hustype har vinduer med lodpost.



Vindue med lodpost



Vindue uden lodpost

Vinduet herover har en tofarvet vinduesramme. Typisk for denne hustype er, at vinduesrammen er i teak og en anden farve. Vinduesrammerne bør bevares i de oprindelige farver.

Vinduer som er særlige for huset, kan have andre udformninger.



Eksempel på et særligt vindue

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid, og det kan derfor oftest betale sig at renovere de ældre vinduesrammer.

Hustype II:

Bygninger, der på kortbilag 4 er klassificeret som hustype II, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 7.23 Facader i blank mur skal fastholdes og må ikke vandskures, pudses m.v. Murværk må ikke males.
- 7.24 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk. Se også pkt. 7.29.
- 7.25 Oprindelige detaljer i facaden, som fx murstik ved vinduer og døre, skal bevares og må ikke tildækkes.
- 7.26 Tage skal være saddeltage. Tagmaterialer skal være røde tagsten af tegl i form og farve som oprindelige tagsten. Der kan ikke tillades halv-blanke tegl eller højglans tegl.

Note: *Røde tegltage og blankt murværk er karakteristisk for denne hustype. Derfor tillades sorte tegl og pudsnings af facader ikke, heller ikke ved større tilbygninger.*

- 7.27 Gesimser og opskalkning ved tagfoden skal bevares og må ikke dækkes af udhæng. Tagudhæng på tage uden gesims må ikke overstige 30 cm og skal være med synlige spær. Synlige spærrender, vindskeder og inddækninger skal være hvidmalede.
- 7.28 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender skal være i zink, stål eller tilsvarende materiale. Tagrender af plast tillades ikke.
- 7.29 Oprindelige vinduer og døre må ikke blændes af eller dækkes til. Vinduer og døre skal udformes og proportioneres, så de respekterer den tradition og byggeskik den oprindelige bebyggelse repræsenterer. Vinduer skal være med plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal. Vinduer med plastkarme er ikke tilladt. Farven på vinduesrammer skal være hvide. Hvor de oprindeligt har haft en eller to andre farver, kan disse farver benyttes.
- 7.30 Vinduer skal være med eller uden lodpost afhængig af husets arkitektur. Tværpost og/eller sprosser kan kun tillades, hvis de er fra husets oprindelige arkitektur, fx ved "blomstervinduer". Små vinduer som er brugt som udsmykning af facaden eller andre oprindelige vinduer, som er særlige for huset, er undtaget herfra.
- 7.31 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.



Kviste

Kviste er et vigtigt element for tagets fremtræden. Mange hustyper er ikke opført med kviste, og det kan være 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. Kviste er dog på ældre huse som regel en æstetisk set bedre løsning end ovenlys.

Et af kendetegnene for hustype II er den store tagflade, og kviste vil bryde dette. Kviste kan dog også være en god måde at udnytte førstesalen på, derfor gives der mulighed for kviste med selvstændigt tag eller taskekvist. Når man vælger kvisttype skal man udover at se på tagets type også være opmærksom på tagets størrelse og materiale.

Kvist med selvstændigt tag

Kviste med et selvstændigt tag er den mest traditionelle tagkvist. Kvisten kan fx have saddeltag eller fladt tag. Sjældnere former er for eksempel spidskviste og tagkviste med valmet tag.



Taskekvist

Taskekvisten 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 tre sten nede.



- 7.32 Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.33 Kviste skal være af typen kvist med selvstændigt tag eller taskekvist tilpasset husets arkitektur og tagform. Kviste med selvstændigt tag skal have en tagform, der er tilpasset husets arkitektur. Såfremt kvisten har samme tagform som hovedhuset, skal kvistens tag være i samme tagmateriale som hovedhusets. Ved øvrige tagformer skal tagmaterialet være zink, tagpap eller lignende. Taskekvistes tag skal være i samme materiale som husets tagmateriale. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere, at sider ikke må være i glas.
- 7.34 Sokler må pudses eller males sorte eller nuancer af grå.
- 7.35 Indgangspartier/vindfang må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.
- 7.36 Udvendige trapper ved hovedindgangen skal være murede eller støbte.

Hustype III

Hustype III dækker bungalows i en og to etager.

Bungalowen er kendetegnet ved sin kvadratiske grundform og pyramidetaget. I Solvangs-kvarteret findes dog varianter af bungalowen, som i udbudsmaterialet fra 1930'erne benævnes "den moderne bungalow".



Bungalow med pyramidetag



Moderne bungalow med valmet tag



Bungalow i 2 etager med pyramidetag med flad taghældning

Facader

Facaderne er i dag fortrinsvis i blank mur, enkelte er pudsede/vandskurede i hvide eller grå farver. Der gives ikke mulighed for, at facader, der i dag står i blank mur, kan pudses. Facader, der i dag er pudset/vandskuret, kan fortsat pudses/vandskures, men kun i bestemte hvide eller grå NCS-farver.

NCS NATURAL COLOR SYSTEM er et logisk farvesystem som bygger på den måde hvorpå mennesket opfatter farver. Med NCS kan alle tænkelige farver beskrives og tildeles en entydig NCS betegnelse.

De seks rene farver som er grundlaget for menneskets indbyggede formåen til at beskrive forskellige farver er de 6 elementærfarver: Hvid W, sort S, gul Y, rød R, blå B og grøn G.

Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven. Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.

Det er således ikke tanken at gøre farver, der afviger en smule fra de fastlagte farver, ulovlige, men farver, der åbenlyst afviger fra skemaet, må derimod ikke anvendes.



NCS S 0500-N



NCS S 0502-Y



NCS S 1000-N

Tage

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 dette.

Husene i hustype III har enten pyramidetag med høj rejsning, valmet tag eller pyramidetag med flad taghældning.

Pyramidetaget med den flade taghældning var dækket af enten skiffer eller tagpap, medens tage med høj rejsning var dækket af teglsten eller skiffer.

En gammel dansk rød tagteglsten har en farve, der ligger tæt op af NCS

farven NCS S 3040-Y70R som vist herunder:



NCS S 3040-Y70R
Gammel dansk rød tagteglsten



Tage på bungalows med flad taghældning er enten beklædt med tagpap eller skiffer

Udvendige trapper

De udvendige trapper kan have en diskret rolle i helheden eller være udformet som markante, skulpturelle anlæg. De er murede op eller støbt i beton, trinene er ofte beklædt med klinker. Lette rækværk i jern giver god kontrast til murværkets eller den støbte trappes tyngde.



Støbt trappe med let rækværk i jern

Vinduer

Vinduer skal være med eller uden lodpost, afhængig af husets arkitektur.



Vindue med lodpost

Kun enkelte af husene har oprindeligt haft vinduer uden lodpost.



Vindue uden lodpost

Der skabtes en harmoni mellem vinduesformaterne ved at gentage feltstørrelsen fra de små vinduer som oplukkelige felter i de store vinduer, kaldet trækruder.



Vindue med lodpost og trækrude

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

Bungalowens enkle udtryksmidler – den skarpe tagflade og murfladen med de præcise åbninger – understreges af enkelheden i detaljerne.

Det betyder også, at hustypen er sårbar over for at få tilført ”fremmede” elementer såsom småsprosede vinduer, vinduer med brede rammer o.l.

Hustype III:

Bygninger, der på kortbilag 4 er klassificeret som hustype III, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 7.37 Facader i blank mur skal fastholdes og må ikke vandskures, pudses m.v. Murværk må ikke males.
- 7.38 Eksisterende pudsede/vandskurede facader må kun pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid eller grå. Hvide farver må ikke afvige væsentligt fra farverne NCS S 0500-N eller NCS S 0502-Y. Grå farver må ikke afvige væsentligt fra farven NCS S 1000-N.
- 7.39 Ved større murede tilbygninger må tilbygninger og hovedhus pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid eller grå (NCS-farver som i pkt. 7.40), således at huset fremstår som en bygning.
- Note: *Det kan være svært at finde mursten, som er magen til de oprindelige, og derfor gives der mulighed for, at pudse den murede tilbygning sammen med hovedhuset.*
- 7.40 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 7.41 Oprindelige detaljer i facaden, som fx murstik ved vinduer og døre, skal bevares og må ikke tildækkes.
- 7.42 Tage skal være pyramide tag eller helvalmet tag i overensstemmelse med husets originale arkitektur. For tage med hældninger mindre end ca. 20 grader skal tagmateriale være skiffer, tagpap eller lignende. For tage med hældninger større end ca. 20 grader skal tagmaterialer være røde eller sorte tagsten af tegl. Røde tegl skal have farve som oprindelige røde tegl. Tagstens form skal være som oprindelige tagsten. Der kan tillades halv-blanke tegl (fx ædel-engoberede) men ikke højglans tegl, som kan give gener i form af refleksioner.
- 7.43 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender skal være i zink, stål eller tilsvarende materiale. Tagrender af plast tillades ikke.
- 7.44 Oprindelige vinduer og døre må ikke blændes af eller dækkes til. Vinduer og døre skal udformes og proportioneres, så de respekterer den tradition og byggeskik den oprindelige bebyggelse repræsenterer. Vinduer skal være med plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal. Vinduer med plastkarme er ikke tilladt. Farven på vinduesrammer skal være hvide, hvor de oprindeligt har haft en anden farve, kan denne farve benyttes.
- 7.45 Vinduer skal være med eller uden lodpost (med mulighed for trækruder) afhængig af husets arkitektur.



Kviste

Kviste er et vigtigt element for tagets fremtræden. Mange hustyper er ikke opført med kviste, og det kan være 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. Kviste er dog på ældre huse som regel en æstetisk set bedre løsning end ovenlys.

Når man vælger kvisttype skal man udover at se på tagets type også være opmærksom på tagets størrelse og materiale.

Kvist med selvstændigt tag

Kviste med et selvstændigt tag er den mest traditionelle tagkvist. For hustype III gælder det, at denne kvisttype skal have fladt tag, da dette harmonerer bedst med tagformen.



Kvist med fladt tag

Taskekvist

Taskekvisten 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 tre sten nede.



- 7.46 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.47 Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.48 Kviste skal være af typen kvist med selvstændigt tag eller taskekvist tilpasset husets arkitektur og tagform. Kviste med selvstændigt tag skal have fladt tag med tagmateriale i zink, tagpap eller lignende. Taskekvistes tag skal være i samme materiale som husets tagmateriale. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere, at sider ikke må være i glas.
- 7.49 Sokler må pudses eller males sorte eller nuancer af grå.
- 7.50 Indgangspartier/vindfang må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.
- 7.51 Udvendige trapper ved hovedindgangen skal være murede eller støbte.

Hustype IV

Hustype IV er fortrinsvis de nyeste stilarter i området fra 1960'ernes typehuse til nutidens villaer.

Enkelte ældre huse er dog taget med under hustype IV, da det ikke har været muligt at placere dem under andre hustyper.

Husene i denne hustype har ikke fællestræk som ved de andre hustyper. Bestemmelserne for hustype IV spænder derfor bredere.



Hus fra år 2000



Hus fra 1970'erne



Hus fra 1940'erne

Facader

Facaderne er i dag i blank mur eller pudsede/vandskurede i hvide, gule eller grå farver. Der gives ikke mulighed for, at facader, der i dag står i blank mur, kan puds. Facader, der i dag er pudset/vandskuret, kan fortsat puds/vandskures, men kun i bestemte hvide, gule eller grå NCS-farver.

NCS NATURAL COLOR SYSTEM er et logisk farvesystem som bygger på den måde hvorpå mennesket opfatter farver. Med NCS kan alle tænkelige farver beskrives og tildeles en entydig NCS betegnelse.

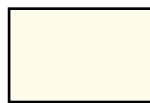
De seks rene farver som er grundlaget for menneskets indbyggede formåen til at beskrive forskellige farver er de 6 elementærfarver: Hvid W, sort S, gul Y, rød R, blå B og grøn G.

Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven. Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.

Det er således ikke tanken at gøre farver, der afviger en smule fra de fastlagte farver, ulovlige, men farver, der åbenlyst afviger fra skemaet, må derimod ikke anvendes.



NCS S 0500-N



NCS S 0502-Y



NCS S 1000-N



NCS S 1030-Y20R

Flere af husene i hustype IV har i dag pudsede eller vandskurede facader.



Hus med pudset facade

Oprindelige detaljer i facaden skal bevares, fx murstik ved vinduer og døre.



Murstik over vindue

Tag

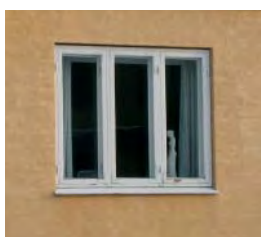
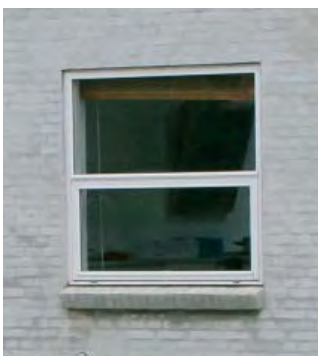
Taget er et af de vigtigste elementer for et hus' udtryk. Det er derfor især vigtigt at være opmærksom på denne del af huset, når der om- og tilbygges. Forskellige stilarter har forskellige typer tag, og det kan være ødelæggende for husets helhed at ændre på dette.

Husene i hustype IV har alle saddeltag. Tagbelægningen er forskellig for mange af husene, og derfor skal tagbelægningen blot tilpasses husets arkitektur, der må dog ikke benyttes reflekterende materialer.

Tre af husene er blevet ombygget fra bungalow med pyramidetag (hustype III) til villa med saddeltag, for at få en større bolig. For disse huse gives der mulighed for, at de kan føres tilbage til deres oprindelige udseende.

Vinduer

Vinduer skal tilpasses husets arkitektur. Hustype IV omfatter mange forskelligt udseende huse, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt at definere vinduestypen nærmere.



Eksempler på vinduer i hustype IV

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rundefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål.

Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

Hustype IV:

Bygninger, der på kortbilag 4 er klassificeret som hustype IV, skal følge nedenstående bestemmelser.

- 7.52 Facader i blank mur skal fastholdes og må ikke vandskures, pudses m.v. Murværk må ikke males.
- 7.53 Eksisterende pudsede/vandskurede facader må kun pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid, gul eller grå. Hvide farver må ikke afvige væsentligt fra farverne NCS S 0500-N eller NCS S 0502-Y. Grå farver må ikke afvige væsentligt fra farven NCS S 1000-N. Gule farver må ikke afvige væsentligt fra NCS S 1030-Y20R.
- 7.54 Ved større murede tilbygninger må tilbygninger og hovedhus pudses/vandskures i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid, gul eller grå (NCS-farver som i pkt. 7.56), således at huset fremstår som en bygning.
- Note: *Det kan være svært at finde mursten, som er magen til de oprindelige, og derfor gives der mulighed for, at pudse den murede tilbygning sammen med hovedhuset.*
- 7.55 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 7.56 Oprindelige detaljer i facaden, som fx murstik ved vinduer og døre, skal bevares og må ikke tildækkes.
- 7.57 Tage skal være saddeltag (for matr. 1 ph, 3 ds og 3 dt, alle Glostrup By, Glostrup, gælder dog, at taget kan tilbageføres til det oprindelige pyramidetag, i overensstemmelse med punkt 7.2). Tagmaterialer skal være ikke-reflekterende og skal tilpasses husets arkitektur.
- 7.58 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender skal være i zink, stål eller tilsvarende materiale. Tagrender af plast tillades ikke.
- 7.59 Vinduer skal tilpasses husets arkitektur. Vinduer skal være med plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal. Vinduer med plastkarme er ikke tilladt. Vinduesrammer må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 7.60 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.



Kviste

Kviste er et vigtigt element for tagets fremtræden. Mange hustyper er ikke opført med kviste, og det kan være 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. Kviste er dog på ældre huse som regel en æstetisk set bedre løsning end ovenlys.

Når man vælger kvisttype skal man udover at se på tagets type også være opmærksom på tagets størrelse og materiale.

Der findes mange forskellige kvisttyper, fx rytterkvist, spidskvist, taskekvist m.v.

Kvist med selvstændigt tag

Kviste med et selvstændigt tag er den mest traditionelle tagkvist.



Taskekvist

Taskekvisten 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 tre sten nede.



- 7.61 Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere, at sider ikke må være i glas.
- 7.62 Sokler må pudses eller males sorte eller nuancer af grå.
- 7.63 Indgangspartier/vindfang må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.

Nybyggeri

Bestemmelserne for nybyggeri skal sikre, at nyt boligbyggeri i Solvangskvarteret bliver tilpasset det eksisterende kvarter.

Bestemmelserne for nybyggeri gælder ikke for bevaringsværdige huse i kategori A, jævnfør bestemmelserne i punkt 9.1-9.5 på side 45.

Ny bebyggelse skal proportioneres rigtigt, og huset skal være bevidst bearbejdet i forhold til dagslys og funktion.

Materialer og detaljer skal være af høj æstetisk og teknisk kvalitet og i samspil med omgivelserne. Farvevalget skal endvidere afstemmes efter de lokale forhold.

Facader

Facaderne skal tilpasses stilen i kvarteret, og skal derfor enten opføres i blank murværk eller pudses/vandskures i bestemte hvide, grå eller gule NCS-farver.



NCS S 0500-N



NCS S 0502-Y



NCS S 1000-N



NCS S 1030-Y20R

NCS NATURAL COLOR SYSTEM er et logisk farvesystem som bygger på den måde hvorpå mennesket opfatter farver.

Med NCS kan alle tænkelige farver beskrives og tildeles en entydig NCS betegnelse.

De seks rene farver som er grundlaget for menneskets indbyggede formåen til at beskrive forskellige farver er de 6 elementærfarver: Hvid W, sort S, gul Y, rød R, blå B og grøn G. Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et krav

om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.

Det er således ikke tanken at gøre farver, der afviger en smule fra de fastlagte farver, ulovlige, men farver, der åbenlyst afviger fra skemaet, må derimod ikke anvendes.



Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende kvarter med hensyn til udformning, materialer, farve m.v.



Eksempel på et forholdsvis nyt hus på Solvangsvej, der er tilpasset stilen i det eksisterende kvarter

Nybyggeri:

Hvis der skal opføres et nyt hus, i stedet for et ikke-bevaringsværdigt hus, jf. punkt 9, skal nedenstående bestemmelser følges.

- 7.64 Nyt byggeri skal tilpasses det eksisterende kvarter.
- 7.65 Facader skal enten være i blank mur eller pudset/vandskuret i lyse, afdæmpede farvenuancer af hvid, gul eller grå. Hvide farver må ikke afvige væsentligt fra farverne NCS S 0500-N eller NCS S 0502-Y.
Grå farver må ikke afvige væsentligt fra farven NCS S 1000-N.
Gule farver må ikke afvige væsentligt fra NCS S 1030-Y20R.
- 7.66 Træværk må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 7.67 Tage skal være saddeltage eller halvvalmet tag. Helvalmede tage og pyramidetage er ikke tilladt. Tagmaterialer skal være røde eller sorte tegl. Der kan tillades halv-blanke tegl (fx ædel-engoberede) men ikke højglans tegl, som kan give gener i form af refleksioner.
- 7.68 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender skal være i zink, stål eller tilsvarende materiale. Tagrender af plast tillades ikke.
- 7.69 Vinduer skal være med plant glas. Vinduer skal udvendigt fremstå i træ evt. kombineret med metal. Vinduer med plastkarme er ikke tilladt. Vinduesrammer må kun males i farver, der harmonerer med husets udtryk.
- 7.70 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer og ovenlys skal placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter. For tagvinduer, der vender mod vej, må den samlede bredde (inkl. evt. kviste) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.71 Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Kvistes sider skal være plane. For kviste der vender mod vej gælder det endvidere, at sider ikke må være i glas.
- 7.72 Sokler må pudses eller males sorte eller i nuancer af grå.
- 7.73 Indgangspartier/vindfang må ikke virke dominerende og skal være i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur.
- 7.74 Udvendige trapper ved hovedindgangen skal være murede eller støbte.

Garager, carporte og småbygninger

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

De garager, carporte, skure 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 komplementere og supplere både hovedhuset og området som helhed.

Garager

Garager skal udformes, så de harmonerer med hovedbygningen, både med hensyn til form og farve.

Flere af husene fra 1930'erne, hustype I, har murede garager med enten fladt tag eller saddeltag.

Typisk for husene fra 1950'erne, hustype II, er, at garagerne er udformet som en miniature af hovedhuset, med samme røde mursten og saddeltag samt hvidmalet træværk, jf. nedenstående billede.

Carporte

Carporte har en væsentlig betydning for vejbillidets udformning, da carporte som oftest står tættere mod vejskel end garager.

Carporte skal ligesom garager udformes, så de harmonerer med hovedbygningen, både med hensyn til form og farve.

Carporte skal være åbne på 2 sider, og skal placeres således, at udhænget er mindst ½ meter fra vejskel.

Carporte kan enten underordne sig hovedbygningen ved at være en let konstruktion med fx fladt tag, eller kan som en garage efterligne fx hovedhusets tagform, men dette kan hurtigt komme til at virke for dominerende.

Til højre er vist et par eksempler på carporte i Solvangskvarteret, som er opført i lette materialer, og som underordner sig hovedbygningen.



Eksempler på carporte opført som lette konstruktioner i et design, der gør, at carporten arkitektonisk underordner sig hovedbygningen.



Eksempel på garage, der efterligner hovedbygningen - en muremestervilla fra 1950'erne



Eksempel på garage, der efterligner hovedbygningen - en muremestervilla fra 1930'erne

Regler for småbygninger?

Småbygninger på max 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.

8. Garager, carporte og småbygninger

- 8.1 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. Tage skal enten være flade med en hældning på under 15 grader eller være saddeltag med samme hældning og tagmateriale som hovedhuset.
- 8.2 Carporte skal være åbne på to sider og skal placeres således, at carportens udhæng er mindst 0,5 m fra vejskel og carportens støttestolper mindst 1,5 m fra vejskel.
- 8.3 Småbygninger (skure o.l.) må kun males i farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Bevaringsværdig bebyggelse

Formålet med lokalplanen er at bevare det flotte helhedsindtryk, som husene i Solvangskvarteret giver. Bestemmelserne i pkt. 7 om husenes ydre fremtræden sikrer denne bevarelse.

Der gives dog mulighed for enkelte ændringer, som ikke er oprindelige. Eksempelvis kan der benyttes halv-blanke tagmaterialer, og taget kan skiftes fra rødt til sort, hvis dette ønskes. Der er endvidere mulighed for at pudse facaden ved større tilbygninger.

For at sikre at kulturmiljøet bevares bedst muligt er der udpeget en række huse, som gøres bevaringsværdige. Husene er udpeget ud fra tre kriterier:

- A) Originalitet (huset fremstår i næsten oprindelig stand)
- B) Særlig vigtig for helheden
- C) Detaljer (der er bevaret flotte detaljer)

For huse udpeget i kategori A gælder, at de ikke kan ændres væsentligt uden kommunens godkendelse, hverken mod vej eller mod haven. Hvis det bliver nødvendigt at genopføre huset, fx efter en brand, skal huset genopføres med et udseende som det oprindelige. Husene i kategori A er flotte eksempler på tidstypiske huse, og bidrager væsentligt til Glostrups kulturarv.

Huse udpeget i kategori B er huse, der bidrager til et særligt tidstypisk vejbillede. Der er her udvalgt en række huse på Solvangsvej, som viser tidstypiske huse fra 1930'erne samt en række huse på Solvangsvej som viser tidstypiske huse fra 1950'erne. Husene i kategori B må ikke ændre udseende mod vej. Det vil sige, at tag og facade ikke må ændres.

Derudover er der udpeget to huse i kategori C. Disse huse er udpeget, fordi der er bevaret flotte detaljer i facaden.

Det ene hus i kategori C er Poppelvej 3, der tidligere har været ejet af billedhugger og sølvsmed Just Andersen (1884-1943).

Just Andersen fik tegnet og bygget villaen på Poppelvej i 1937. Af de oprindelige tegninger for huset fremgår det, at huset var opført med både tegnestue og atelier til kunstneren.

På Poppelvej 3 er det særligt det flotte indgangsparti, med mange specielle detaljer, der skal bevares.



Indgangspartiet ved Poppelvej 3

Derudover er huset også udpeget af historiske årsager for at bevare lidt af historien om en af Glostrups kendte kunstnere, hvis håndværk stadig kan købes.



Det andet hus i kategori C er Østervej 20, som er udpeget pga. særligt flotte detaljer i facaden, bl.a. murværket.

I facaden er der anvendt et funktionelt krydsforbandt (*) indtil den øverste gavltrekant.

I gavltrekanten er der derimod anvendt et smukt prydforbandt sammen med bindingsværk, som giver huset et flot udtryk.



Gavltrekanten på Østervej 20

(*) Forbandt er det system, som murstene anbringes i for at undgå at fugerne kommer til at ligge lige over hinanden i to på hinanden følgende lag.

KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune Solvangskvarteret	
Bevaringsværdige huse	
Dato: 14. juli 2010	Ikke målfast

Lokalplanens område

Skel

Bevaringskategori



9. Bevaringsværdig bebyggelse

- 9.1 Bebyggelse, som på kortbilag 5 er udpeget som bevaringsværdig i kategori A, må ikke helt eller delvis nedrives, eller ændres væsentligt.
- 9.2 Tage og facader mod vej må ikke ændres for bebyggelse, som på kortbilag 5 er udpeget som bevaringsværdig i kategori B. Der må ikke bygges til ud over den eksisterende facadelinje mod vej.
- 9.3 Facader, herunder detaljer i murværk, mod vej må ikke ændres for bebyggelse, som på kortbilag 5 er udpeget som bevaringsværdig i kategori C. Tilbygninger og renoveringer må ikke sløre eller skjule detaljerne.
- 9.4 Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bebyggelse udpeget som bevaringsværdig i kategori A, skal bebyggelsen genopføres med samme udseende som det oprindeligt opførte. Senere tilbygninger, der ikke er opført i samme stil som hovedbebyggelsen må genopføres, dog under forudsætning af, at tilbygningerne opføres i arkitektonisk overensstemmelse med hovedbebyggelsen og med samme bygningskarakteristika (materialevalg, detaljering og farve).
- 9.5 Nyopført bebyggelse, der erstatter bevaringsværdig bebyggelse vil få status som bevaringsværdig bebyggelse.

Kategori A

I kategori A er der udpeget 10 bevaringsværdige huse ud fra et kriterium om, at huset skal være i næsten oprindelig stand, uden for mange ændringer. Disse huse må ikke nedrives eller ændres væsentligt. Følgende huse er udpeget:

Hustype 1

- Egevej 13
- Kochsvej 19
- Solvangsvej 3
- Solvangsvej 31

Hustype 2

- Hasselvej 7
- Solvangsvej 24
- Solvangsvej 40

Hustype 3

- Elmevej 7
- Hasselvej 2
- Solvangsvej 37

Hasselvej 2

Hasselvej 2 er et flot eksempel på en moderne bungalow, hustype 3, i Solvangskvarteret.



Huset er tegnet af arkitekt B. C. Møller og opført i 1936 til Hr. fuldmægtig Christensen.

I 1944 fik den daværende ejer Tandlæge Wagner tilladelse til at benytte førstesalen til beboelse og til at tilføje kviste for at opnå en god udnyttelse af rummene. Huset har ikke undergået større ombygninger siden da.

Vinduerne har oprindeligt været kun med lodpost, og er bibeholdt sådan. Vinduerne i kvistene ser dog ud til på de oprindelige tegninger at have haft små trækruder.

Egevej 13

Huset på Egevej 13 er et fint eksempel på en muremestervilla, hustype 2, opført af tømrermester Henry Pedersen i 1934 til Hr. fængselsbetjent K. V. Hjorth.

Husets facade mod vej står (næsten) uændret siden huset blev bygget.



Gavludsmykningen er ikke blændet af, og de oprindelige vinduer kun med lodpost er bevaret.



Vinduesrammerne er endda stadig tofarvede, som de fleste vinduesrammer på denne type huse oprindeligt var.



Solvangsvej 3

Huset på Solvangsvej 3 er opført i stilen "Bedre byggeskik", hustype I, i 1½ etage med halvvalmet tag og muret gesims. Huset står meget velbevaret med fine detaljer.



Huset er opført i 1931 af tømrermester Knud Olsen, formentlig til sig selv.



Huset har ikke siden da gennemgået større om- og tilbygninger af facaden mod vej, og fremstår derfor i meget original stand, dog er vindue og dør på førstesalen skiftet.



Vinduesrammerne på de originale vinduer er stadig tofarvede, som de fleste vinduesrammer på denne type huse oprindeligt var.

Solvangsvej 24

Solvangsvej 24 er et velbevaret eksempel på hustype II, en muremestervilla fra 1950'erne.



Huset er opført i 1950 af muremester Jens Andersen.

I 1966 blev der opført en garage et godt stykke tilbagetrukket fra vejen, og i 1997 blev der tilføjet en tilbygning ind mod haven.

Der har således ikke været ændret på facaden mod vej, som derfor står som et tidstypisk eksempel på en muremestervilla fra 1950'erne.



Denne hustypes kendetegn er det blanke murværk og det røde tegltag, samt de synlige hvide spærender, og dette er bevaret.

Derudover er hustypen ligeledes kendetegnet ved oftest at have et blomstervindue, som er trukket ud fra facaden. Dette vindue er også bevaret på Solvangsvej 24.

Hasselvej 7

Hasselvej 7 er et hus fra 30'erne, som dog har så meget til fælles med muremestervillaerne fra 1950'erne, at huset er kategoriseret som hustype II.



Huset er tegnet af arkitekt B. C. Møller (som også tegnede Hasselvej 2) til muremester Chr. Larsen, og er opført i 1938.

Huset er opført med flotte runde vinduer ud mod vejen. Disse vinduer skal bevares. De øvrige vinduer har oprindeligt kun været med lodpost.



Den fuldmurede garage kom først til i 1941, hvor den daværende ejer fouragehandler L. Petersen søgte om at opføre garagen.

Der blev givet dispensation til at opføre garagen umiddelbart i naboskel, mod en erklæring fra naboen tømrermester Henry Pedersen.



Garagen er flot tilpasset huset, og har samme runde vindue som hovedhuset.

Kategori B

I kategori B er der udpeget 18 huse, som bidrager til et særligt tidstypisk vejbillede i kvarteret.

Der er udpeget to tidstypiske vejbilleder, der viser huse i hustype I og hustype II.

For huse udpeget i kategori B gælder det, at husenes facader mod vej ikke må ændres. Det vil eksempelvis sige, at der ikke må bygges til mod vejen, og at tagmaterialet ikke må ændres.

Som et tidstypisk vejbillede fra 1930'erne er valgt en strækning på Solvangsvej, hvor Solvangsvej 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 og 18 samt Egevej 3 udgør et samlet billede.



Tidstypisk vejbillede fra 1930'erne

Som et tidstypisk vejbillede fra 1950'erne er valgt en strækning på Solvangsvej, hvor Solvangsvej 46, 48, 50, 52 og 54 udgør et samlet billede.



Tidstypisk vejbillede fra 1950'erne



Hvordan skal friarealer indrettes?

Hvor går grænsen for min have?

Grænserne for en ejendom skal som hovedregel være officielt afmærket med skelpæle. 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.

Hvor højt må et hegn være?

Den maksimale højde på fælleshegn mellem to naboer er fastsat til 1,8 meter over terræn. Denne grænse kan overstiges, men kun hvis naboerne er enige derom.

Mod offentlig vej skal hegn placeres på egen grund og så langt fra vejskel, at et levende hegn ikke på sigt vil vokse ud over vejskel. Hegn mod vej må maksimalt være 180 cm høj. Udhængende beplantning skal overholde en frihøjde på 275 cm, se illustrationen nederst på siden.

På borgermødet den 11. februar 2010 blev det grønne vejbillade fremhævet som et vigtigt karakteristika for Solvangskvarteret.

Hvis man ønsker et højt hegn i 180 cm mod vejskel skal det derfor være et levende hegn.

Ejendommene med skel mod Nordre Ringvej kan dog hegne med fast hegn i en højde af max 180 cm. Der gives mulighed for dette, for at mindske støjgenerne fra trafikken.

Det har været et ønske fra beboerne, at der blev mulighed for på hjørnegrunde, med skel mod to veje, at hegne med fast hegn i form af raftehegn i en højde af max 180 cm. Der er derfor givet mulighed for at hegne med raftehegn mod den ene af vejene.

Beboerne har også ønsket mulighed for at kunne opføre en havemur i en del af skellet. Der er derfor givet mulighed for at opføre en havemur i en højde af max 110 cm i 30 % af skellets længde.

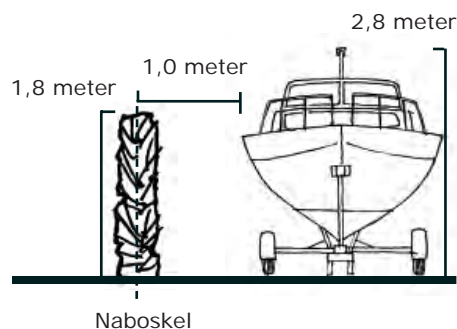
Placering af både

For lokalplanens område gælder følgende 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 skel.

Højden på "båd med mast" må være som højden på fælleshegnet + afstanden til skellet.

Eksempel:

Hvis hegnets højde er 1,8 m og afstanden fra båden til hegnet er 1,0 m må båden maksimalt være 2,8 m høj.



Regler for beplantning på grundene?

I lokalplanen er der udpeget en række træer, som bidrager væsentligt til vejbilladet, se side 50-51. Disse træer bør så vidt muligt bevares eller genplantes med et lignende træ.

Der findes der kun få generelle regler for beplantning med træer og buske på parcelhusgrunde.

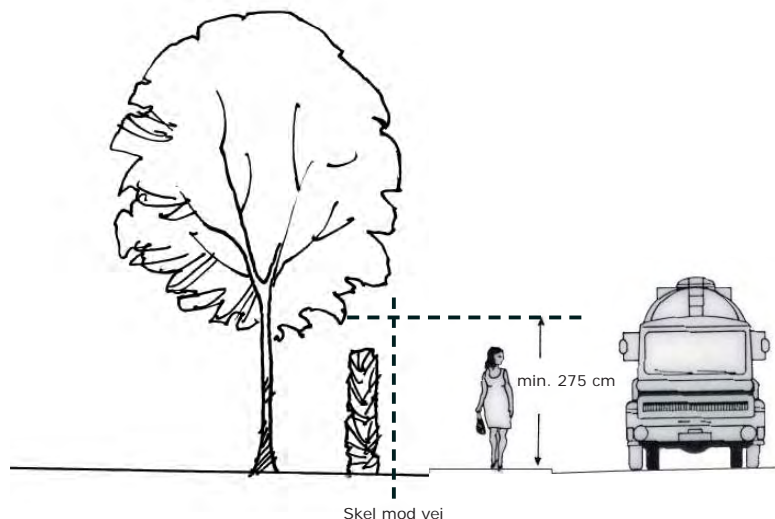
I hegnslovens § 19 findes en bestemmelse, der siger, at hvis grene fra et træ vokser hen over hegnet til en nabo og derved beskadiger hegnet, så har man lov til at afskære grenene i skel.

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.



Støj

Hvis der skal opføres et nyt hus i Solvangskvarteret, skal det sikres, at udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. bliver placeret og indrettet således, at de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 db(A).

Husene tættest mod Nordre Ringvej er belastet af en del trafikstøj, og det kan derfor være hensigtsmæssigt med en støjmur. Der er derfor også givet mulighed for at opføre fast hegn mod Nordre Ringvej i en højde af max 230 cm. Bemærk dog, at der ved opsætning af hegn over 180 cm skal søges om byggetilladelse fra kommunen.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer, dvs. de dele af haven, hvor der ikke er huse, garager, carporte, skure eller andre bygninger, skal gives et ordentligt udseende.

Derfor er det ikke tilladt at parkere lastbiler og uindregistrerede biler på grundene, og det er ikke tilladt at oplagre materialer. Ved renovering og ombygning kan der dog opbevares materialer, som anvendes hertil.

Der henstilles til, at campingvogne opbevares således, at de er mindst muligt synlige fra offentlig vej, og ikke er til gene for naboerne. Det samme gør sig gældende for både, hvor der dog er sat en maksimal højde for båd inkl. mast.

Regnvand til faskiner

En faskine er en slags kasse eller et hulrum i jorden fyldt med fx sten, som regnvandet fra taget ledes hen til.

Faskinen fungerer som et midlertidigt depot for vandet. Fra faskinen synker regnvandet langsomt ned i undergrunden uden om afløb og kloak. Faskinen aflaster dermed kloaksystemet og ved meget kraftige regnskyl kan det være med til at forhindre opstuvning af vand i kloakkerne med fx oversvømmelse af kældre til følge.

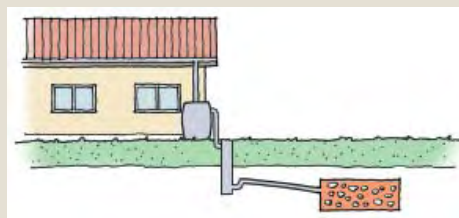
10. Ubebyggede arealer

Bestemmelser for ubebyggede arealer gælder for de dele af haven, hvor der ikke er huse, garager, carporte, skure eller andre bygninger.

- 10.1 Hegn mod vejskel skal være enten levende hegn i en højde af max 180 cm, fast hegn i træ og/eller jern (eller lignende materiale) i en højde af max 110 cm eller stensætning i en højde af max 80 cm.
30 % af hegn mod vejskel kan udgøres af mur i en højde af 110 cm, der passer til husets murværk.
På hjørneejendomme med skel mod to veje, kan der hegnes med raftehegn i en højde af max 180 cm mod den ene af vejene.
Hegn i skel mod Nordre Ringvej må opføres som levende eller fast hegn i en højde af max 230 cm.

Note: Ved opsætning af hegn med en højde over 180 cm skal der søges byggetilladelse hos kommunen.

- 10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.3 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 10.4 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.
- 10.5 Campingvogne må kun opbevares på ubebyggede arealer, såfremt campingvognen ikke skæmmer vejbillædet eller er til gene for naboer.
- 10.6 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 10.7 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 10.8 Tagvand skal føres til faskine(r), med mindre det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre.



Faskine

Beplantning og et grønt vejbillede

Solvangskvarteret 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 vejbilledet, og det er derfor vigtigt, at man holder fast i den beplantning, der giver området sin karakter.

I Solvangskvarteret har Glostrup Kommune udpeget en række træer, som bidrager væsentligt til det grønne vejbillede, se kortbilag 6.

Træerne giver kvarteret en særlig stemning, og bidrager til kvarterets

identitet og karakter, og i kraft af træernes lange levetid giver de også kvarteret en historisk dimension.

Derudover giver træer i byen et sundere miljø, fordi træerne forbruger kuldioxid i deres biologiske processer og afgiver ilt, og dermed er træerne i stand til at rense luften for en del af forureningen fra trafikken.

Glostrup Kommune opfordrer til, at de store træer i Solvangskvarteret bevares. Det tager mange år, før et

træ giver karakter til et område, men kun et øjeblik at fjerne det igen. Man bør derfor overveje, om træet i stedet kan beskæres på en hensigtsmæssig måde, hvis det er blevet så stort, at det fx giver skyggegener.

Såfremt det måtte blive nødvendigt at fælde træerne opfordrer kommunen til, at der genplantes et lignende træ, som med sin størrelse på sigt kan bidrage til vejbilledet og kvarterets karakter.



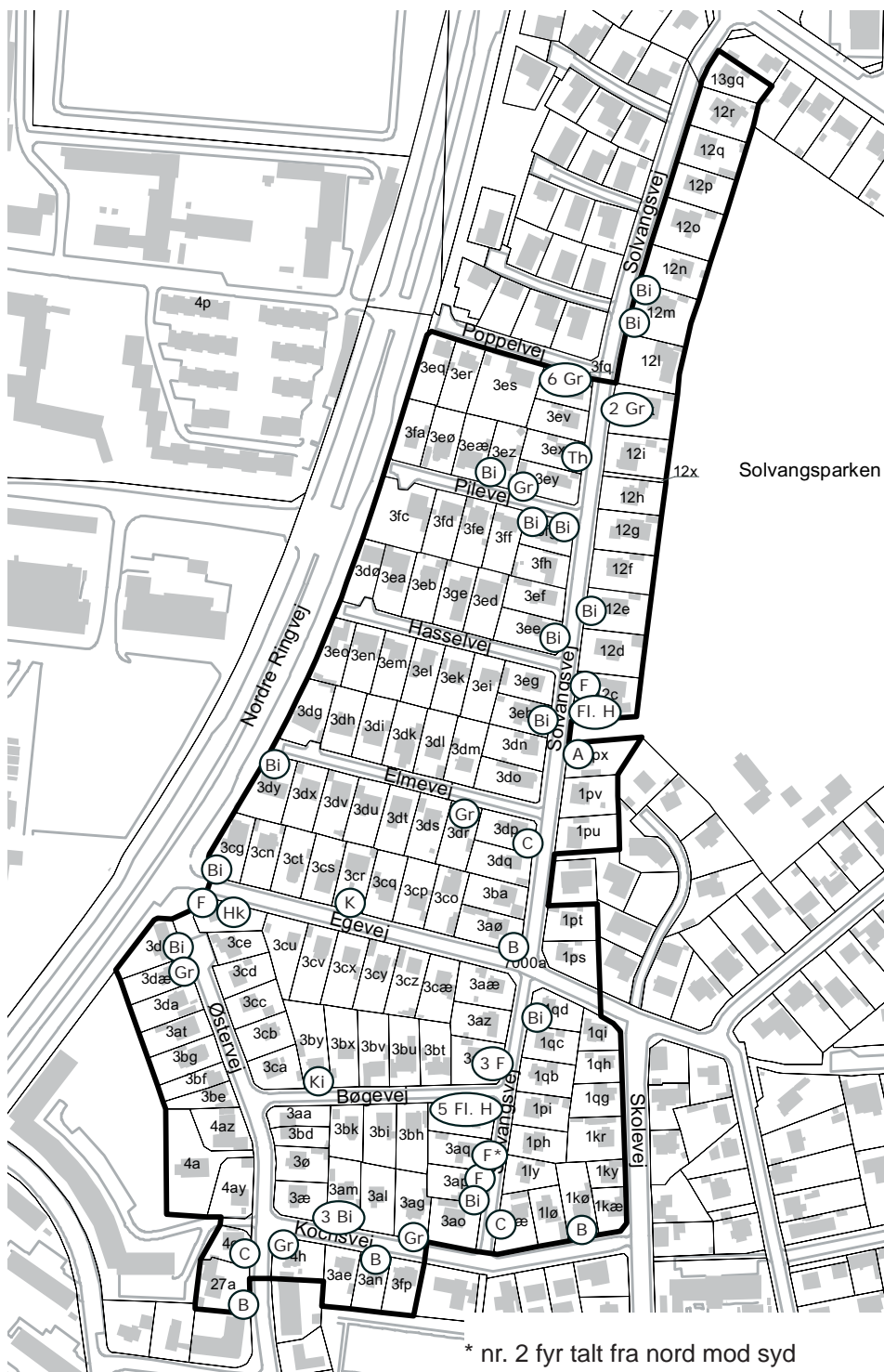
Birketræet er et af de eneste store træer på Egevej, og med sin højde giver det vejbilledet en ekstra dimension



De mange store træer på Kochsvej giver et flot vejbillede



Cedertræ på Østervej



* nr. 2 fyr talt fra nord mod syd



Hestekastanjen på Østervej giver et grønnere vejbillede



Blodbøgen på Kochsvej bidrager væsentligt til vejbilledet

Glostrup Kommune har udpeget en række træer, som bidrager til det grønne vejbillede og som er med til at give Solvangskvarteret sin karakter. Glostrup Kommune opfordrer derfor til, at disse træer bevares eller genplantes med et lignende træ:

Bøgevej 10, matr. 3by: Kirsebærtræ
 Egevej 14, matr. 3cr: Kryptomeria
 Egevej 22, matr. 3cg: Birketræ
 Elmevej 1, matr. 3dr: Grantræ
 Kochsvej 2, matr. 1kø: Bøgetræ
 Kochsvej 6, matr. 1læ: Cedertræ
 Kochsvej 10, matr. 3ag: Grantræ
 Kochsvej 14, matr. 3am: 3 birketræer
 Kochsvej 15, matr. 3an: Blodbøg
 Kochsvej 19, matr. 4h: Grantræ
 Pilevej 2, matr. 3ez: Birketræ
 Solvangsvej 3, matr. 3ap: Birketræ, fyrretræ
 Solvangsvej 5, matr. 3aq: Fyrretræ
 Solvangsvej 7, matr. 3ar: 5 flerstammede hasseltræer
 Solvangsvej 9, matr. 3ay: 3 fyrretræer
 Solvangsvej 15, matr. 3aø: Bøgetræ
 Solvangsvej 21, matr. 3dp: Cedertræ
 Solvangsvej 26, matr. 1px: Asketræ
 Solvangsvej 27, matr. 3eh: Birketræ
 Solvangsvej 28, matr. 12c: Grantræ, flerstammet hassel
 Solvangsvej 31, matr. 3ee: Birketræ
 Solvangsvej 32, matr. 12e: Birketræ
 Solvangsvej 34, matr. 12f: Vandgran
 Solvangsvej 37, matr. 3fg: 2 piletræer
 Solvangsvej 39, matr. 3ey: Grantræ
 Solvangsvej 41, matr. 3ex: Troidhassel
 Solvangsvej 42, matr. 12k: 2 grantræer
 Solvangsvej 45, matr. 3eu: 6 grantræer
 Solvangsvej 46, matr. 12m: 2 birketræer
 Østervej 15, matr. 27a: Bøgetræ
 Østervej 17, matr. 4o: Cedertræ
 Østervej 36, matr. 3cf: Fyrretræ, hestekastanje
 Østervej 61, matr. 3dæ: Grantræ
 Østervej 63, matr. 3db: Birketræ

KORTBILAG 6

Glostrup Kommune
 Solvangskvarteret

Træer som bidrager
 væsentligt til vejbilledet

Dato: 14. dec. 2010 | Ikke målfast

Lokalplanens område 

Skel 

A = Ask
 B = Bøg
 Bi = Birk
 C = Ceder
 F = Fyr
 Fl. H = Flerstammet hassel
 Gr = Gran
 Hk = Hestekastanje
 K = Kryptomeria

Miljøforhold

Agenda 21

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 98 gennemført en miljøscreening. Screeningen har vist, at lokalplanens anvendelsesmuligheder ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Tungmetal forurenede jord

Undersøgelser har vist, at overfladejorden 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.

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:

- 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, højbede og plantesække 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 byggeri 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

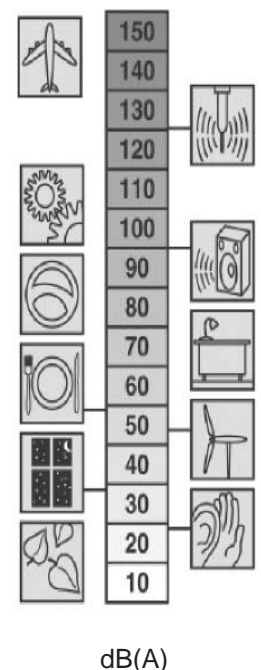
Såfremt boliger lokalt er udsat for en stor støjbelastning, bør visse retningslinjer overholdes for at minimere støjen inde i boligen:

I facader, hvor støjbelastningen er større end 55 dB(A), vil det være en fordel, hvis vindues-arealerne 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 soverum 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.



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.

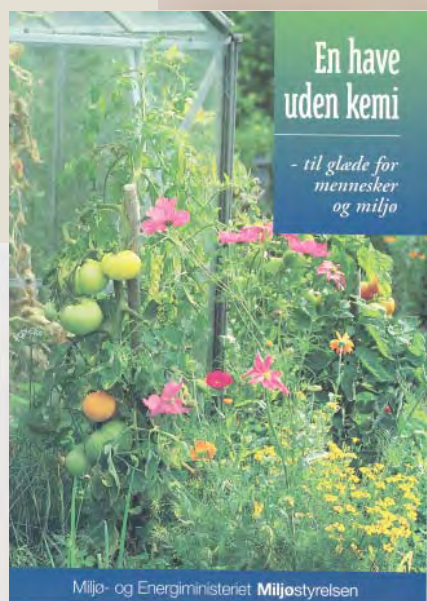
PVC og imprægneret træ indeholder miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Derfor er det vigtigt, at affald sorteres og bortskaffes korrekt, så det forurener mindst muligt.

Vil du vide mere?

Dansk center for byøkologi
www.danskbyokologi.dk

Dong Energy
www.dongenergy.dk

IMS
www.miljoeogsundhed.dk



Hvilke servitutter og deklARATIONER gælder?

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklARATIONER, da de ikke findes i tinglysningssystemet.

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

Dok. om forpligtelser mht. vej lyst den 27. januar 1920 på matr. 4a, 4ay og 4az, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om vejret m.v. lyst den 25. marts 1934 på matr. 1pu, 1pv, 3cg, 4a, 4ay, 4az, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om vejret m.v. lyst den 24. februar 1925 på matr. 1pu, 1pv, 3cg, 4h, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om vejret m.v. samt vedligeholdelse lyst den 6. oktober 1925 på matr. 1pu, 1pv, 3ar, 3cg, 3dg, 3dh, 3dk, 3du, 3dx, 3dy, 3dø, 3ef, 3eg, 3eh, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3eq, 3er, 3es, 3 eu mfl, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eø, 3fa, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 4a, 4ay, 4az, 4h, 4o, alle Glostrup By, Glostrup.

Følgende af de servitutter og 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:

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. lyst den 18. november 1924 på matr. 1ky, 1kæ, 1kø, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. lyst den 22. september 1925 på matr. 1kr, Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. og vejret m.v. lyst den 5. november 1929 på matr. 1ly, 1lø, 1ph, 1pi, 1qb, 1qc, 1qd, 1qg, 1qh, 1qi, 3ae, 3ag, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3ay, 3bh, 3bi, 3bk, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3cf, 3cn, 3fp, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 27. juni 1930 på matr. 1læ, Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 19. oktober 1931 på matr. 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 15. marts 1932 på matr. 3bt, 3bv, 3bx, 3by, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 12. maj 1932 på matr. 4a, 4ay, 4az, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 23. januar 1933 på matr. 3be og 3 bf, begge Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 7. februar 1933 på matr. 3by, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. lyst den 16. august 1933 på matr. 1ps, 1pt, 1pu, 1pv, 1px, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 13. oktober 1933 på matr. 3at, 3da, 3db, 3dæ, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 8. juni 1934 på matr. 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 27. maj 1935 på matr. 3ef, 3eg, 3dø, 3ea, 3eb, 3ee, 3ef, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3fg, 3fh, 3ge, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt vejlaug lyst den 19. marts 1936 på matr. 3ef, 3eq, 3er, 3es, 3eu mfl, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. lyst den 23. oktober 1937 på matr. 4a, 4ay og 4az, alle Glostrup By, Glostrup.

Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. lyst den 23. oktober 2002 på matr. 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12r, 12x, alle Glostrup By, Glostrup.

Slyngroser og rønnebærtræer

Et eksempel på indholdet af en af de deklARATIONER, der vil blive søgt aflyst, er en deklARATION fra 1933 lyst på Østervej 51 og 53, som pålægger ejerne at plante slyngroser langs ejendommens facade samt at plante 3-5 røn, valnød eller rødtjørn bag hegnet mod Østervej.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt G1 af 15. oktober 1943.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL 52 for Glostrup Kirke, Søndre Kirkegård m.m.

Med vedtagelsen af denne lokalplan, GL 98, ophæves både byplanvedtægt G1 og lokalplan GL 52 for alle ejendomme omfattet af GL 98.

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 servituten omhandler forhold, som kan fastlægges i en lokalplan, kan kommunen altid kræve den overholdt, uanset om kommunen er nævnt i servituten.

En servitut kan ikke ophæves på en ejendom uden tilladelse fra dem, der er nævnt i servituten. 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 og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 6 og pkt. 10,
- 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

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt G1 af 15. oktober 1943. Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL 52 for Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård m.m. Med vedtagelsen af denne lokalplan, GL 98, ophæves byplanvedtægt G1 og lokalplan GL 52 for alle ejendomme omfattet af GL 98.

13. Ophævelse af servitutter og deklamationer

De servitutter og deklamationer, der fremgår af redegørelsen på side 54, ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt afløst ved kvittering.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Lokalplanen indeholder i pkt. 9 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 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.

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

Vedtagelsespåtegning

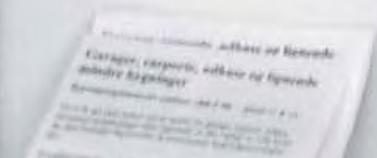
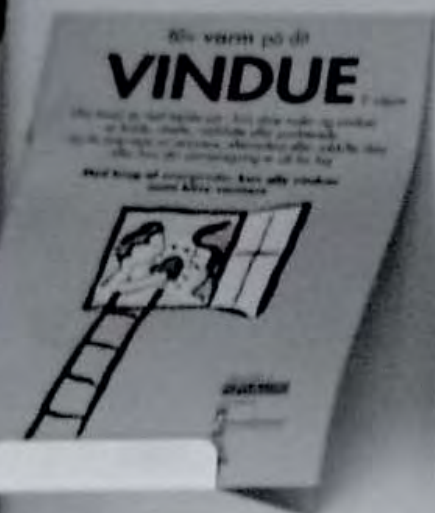
Lokalplanen er vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. februar 2011.

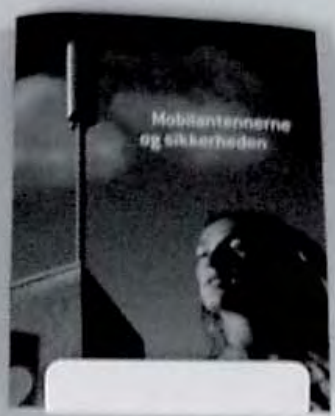
Glostrup Kommunalbestyrelse, den 8. marts 2011.

John Engelhardt
Borgmester

/

Martin Petersen
Teknik- og Miljøchef

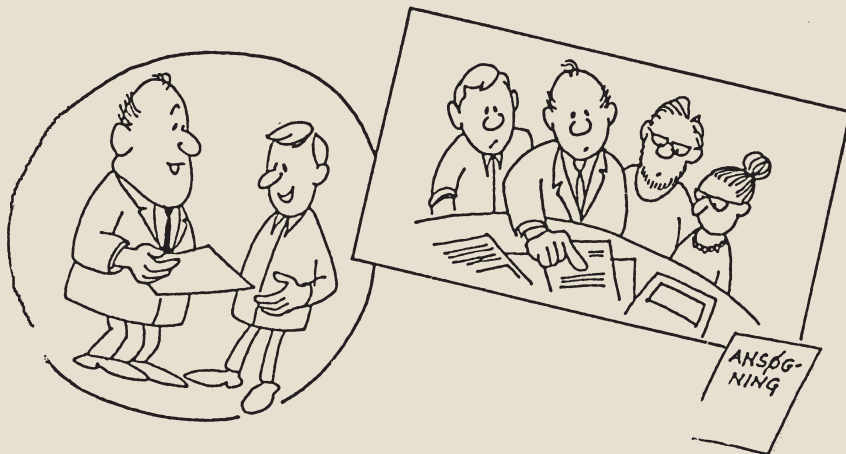




Når du skal bygge om eller bygge nyt

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.



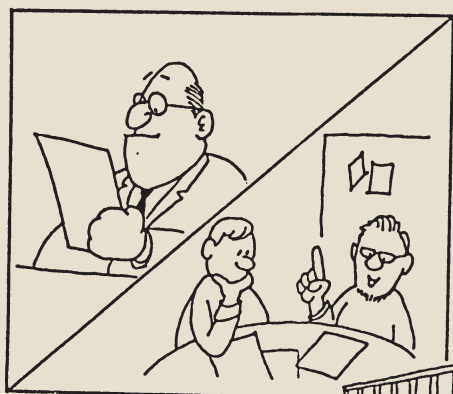
2

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 teknik- og miljøforvaltning behandler ansøgningen.

5

Ok, siger kommunen. 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.

