

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL99.1

FOR ETAGEBOLIGER PÅ SYDVESTVEJ 57-59
(Smedegårdsgrunden)

FEBRUAR 2021

Lokalplan GL99.1

For etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden).

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	1
Lokalplanens område	side	1
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	20
Museumsloven	side	21
Byøkologi og ressourcer	side	21
Miljøscreening	side	23

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	24
2. Lokalplanens område	side	24
3. Områdets anvendelse	side	25
4. Udstykninger	side	25
5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold	side	25
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	29
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	30
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	31
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	31
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	32
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	32
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	32
Vedtagelsespåtegning	side	32

BILAG

Kortbilag 1:	Lokalplanens område
Kortbilag 2:	Byggefelter, opdeling og facadebyggelinje
Kortbilag 3:	Adgang, brandredning og principiel bebyggelse
Kortbilag 4:	Principiel p-kælder
Kortbilag 5:	Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter en erhvervsejendom, Sydvestvej 57-59 med bebyggelse, som tidligere har indeholdt en pumpefabrik. Produktionen af pumper er ophørt for en årrække siden. Ejendommens ejer har vurderet det urentabelt at bringe de eksisterende bygninger op til en nutidig standard og ønsker derfor en ny lokalplan, som muliggør boligbebyggelse.

Ejendommens ejer har udarbejdet et forslag til et etageboligbyggeri på ejendommen. Projektet skitserer en bebyggelse indeholdende 140 boliger med fuld p-kælder og bebyggelse i 3-5 etager.

Lokalplanens er en revideret udgave af den første lokalplan GL99 fra efteråret 2019. Lokalplanen er revideret som konsekvens af Glostrup Kommunes tilpasning af det stationsnære område omkring stationer – herunder letbanestationer. Det ændrede stationsnære område medfører et reduceret krav til projektets parkeringsforsyning.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 8.300 m² og udgør den tidligere pumpefabrik Smedegaard Pumper.



Luftfoto af lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser. Det eksisterende boligområde på Emilsvej kan ses i billedets øverste del.

Området er beliggende mellem jernbanetracéet og Sydvestvej, lige overfor Emilsvejs udmunding til Sydvestvej.

Mod syd og vest grænser området op til Banedanmarks arealer, hvor den vestlige nabo udgøres af en speditørvirksomhed (Louis Hansen & Søn), der lejer en del af Banedanmarks areal.

Mod øst grænser området op til Sydvestvej 55, hvorfra der drives et ejendomsinvesteringsselskab samt lageraktivitet.

Området er trafikalt set velbeliggende, med kort afstand til både Hovedvejen, Søndre Ringvej og Sydvestvej. Der er ligeledes kort gangafstand til trafikknudepunktet ved Glostrup Station.

Ejendommen er bebygget med en række ældre bygninger af forskelligartet alder, karakter og varierende udtryk. De har alle været benyttet til den nu ophørte produktion af pumper. Den eksisterende bebyggelse er ikke blevet løbende vedligeholdt og fremstår utidssvarende både arkitektonisk og byggeteknisk.



Foto fra krydset mellem Sydvestvej og Emilsvej, set mod Smedegaard. Nuværende situation.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er primært at muliggøre boligbebyggelse i form af etageboliger på en tidligere erhvervsgrund. Som en del af dette formål skal lokalplanen sikre, at ny boligbebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse, og at de fremtidige boliger kan opføres med tilstrækkelige udendørs opholdsarealer og miljøforhold i øvrigt.

Derfor er det en del af lokalplanens formål, at ny bebyggelse nedtrappes i højden mod Sydvestvej og det tilgrænsende villaområde samt, at ny bebyggelse opbrydes og varieres i sit udtryk, således at bebyggelsen ikke får et dominerende udtryk set fra Emils- og Eriksvej.

For at sikre tilstrækkelige udendørs opholdsarealer fastlægger lokalplanen, at parkering skal finde sted i en parkeringskælder, så ejendommens terræn ikke skal disponeres til parkering.

Lokalplanens indhold

Projektet giver mulighed for en boligbebyggelse der kan danne ryg mod jernbanen og naboen mod vest og som samtidig opbrydes og varieres ud mod Sydvestvej og delvist også imod naboen mod øst således at der opnås en åbenhed ind mod de tilstødende områder.

Det er fastlagt at bebyggelsen skal samle sig omkring et fælles gårdrum, så der skabes opholdsarealer og et fælles uderum i bebyggelsen. Af den årsag fastlægger lokalplanen, at al bilparkering til projektet, undtaget handicap-parkering, skal etableres i kælder.

Bebyggelse

Der fastlægges en bebyggelsesprocent for området på maksimalt 120 og anvendelsen fastlægges til boligformål i op til 5 etager. Dette er svarende til, at der kan bygges ca. 125 boliger indenfor lokalplanens område. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 75 m².

Bebyggelsen er udformet med en sammenhængende bygningskrop i 3-5 etager som ligger parallelt med banetracéet langs grundens sydlige skel og langs skellet til naboen mod vest.

I det centrale og beskyttede gårdrum giver lokalplanen mulighed for etablering af 2 punkthusbebyggelser i 3-4 etager med et åbent areal imellem, som således bliver et grønt og rekreativt miljø, der vil fungere som udeareal for den samlede bebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at punkthusene skal placeres således at skyggegener minimeres, og så der ikke vil være unødige indkigsgener fra modstående vinduesfacader med kort indbyrdes afstand. Lokalplanen fastlægger ligeledes at der skal friholdes et areal i forlængelse af Emilsvej for at sikre rumlig sammenhæng med Emilsvejs forløb.



Illustration af en mulig indretning af bebyggelsens indre gårdrum

Det sydlige delområde vil som skitseret indeholde 110-115 boliger i en stang ud mod jernbanen. Etagenhøjden er varieret, så bebyggelsen opbrydes. Ud over aftrapningen i den vestlige ende, er der fastlagt bygningsafsnit, hvor etagehøjden maksimalt må være 3 henholdsvis 4 etager. Dette giver gode muligheder for at indrette tagterrasser. Der må dog ikke etableres tagterrasser ovenpå 5. etage. Dette ville i så fald i praksis udgøre 6 etage og det giver lokalplanen ikke mulighed for.

Lokalplanen fastlægger, at taglejligheder i 5. etage skal udføres som penthouselejligheder med en tilbagetrækning fra underliggende facader på min. 1,5 m. De fleste boliger har herud over altaner eller terrasser, og projektet er skitseret med mulighed for en høj grad af begrønning af tagene.

De nordlige delområder kan indeholde op til 28 lejligheder opført som 2 punkthusbebyggelser i 3-4 etager. Disse boliger vil ligeledes have god mulighed for at have altaner eller terrasser.

Højder

Projektet viser bebyggelse i 3-5 etager, hvor der trappes op til den største højde ud mod jernbanens tracé mod syd og i hver side af ejendommen.

I det afskærmede gårdrum, der skabes foran den lange sydlige bygningskrop, kan der placeres 2 punkthuse i 3-4 etager, trappet ned i højden ud mod Sydvestvej. På den måde varieres og opbrydes bebyggelsen, så den ikke fremstår dominerende og bastant set fra Sydvestvej og Emilsvej.

På nedenstående plan ses principperne for den kommende bebyggelse, herunder bygningskroppenes placering og etagehøjde.



Principplan for bebyggelsens udformning, antal etager samt udearealer i lokalplanområdet.

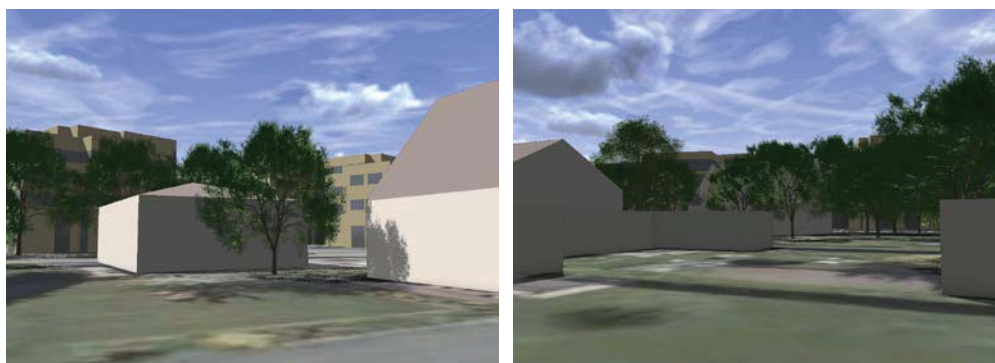
Det nye boligområde set fra Emilsvej

For at opnå en bedre sammenhæng mellem Emilsvej og det kommende boligbyggeri friholdes gårdrummet ud for Emilsvej for bebyggelse. Derved trækkes Emilsvejslinjen med ind i byggeriet og der vil ikke være en facade, der "stopper" Emilsvej ved Sydvestvej.



Visualisering af Emilsvejs bebyggelse, forløb og beplantning i sammenhænge med foreslået ny bebyggelse på Smedegaardsgrunden. Illustrationen er ikke ændret i forhold til de justerede bygningsafsnit i GL991. Det vurderes at justeringerne ikke vil have praktisk betydning for de beregnede skygger.

Den bageste del af bebyggelsen er i Emilsvejsaksen fastlagt til maksimalt 3 etagers højde for at et nyt hus ikke ligger som en prop for enden af vejen.



Visualisering af hvordan ny bebyggelse vil opleves fra Emilsvej 27 henholdsvis Emilsvej 24.

Det vurderes, at den ny bebyggelse ikke vil være generende i nævneværdig grad set fra villahaverne. Områdets mange træer vil i al væsentlighed dække for bebyggelsen. De nærmeste villaer vil naturligvis få en ny genbo, hvor der på en afstand af ca. 20 m vil ligge et 3 etages byggeri. Det er

samme afstand som der er mellem facaderne på Sydvestvej ved ældreboligerne på Asylvej. Når man er på lidt større afstand – eksempelvis som vist på de to små billeder, vil den ny bebyggelse blive gemt væk bag den meget tætte beplantning langs Sydvestvej.

Facader

Bebyggelsen er inddelt i forskellige typologier af bygningskroppe med varierende udtryk. Indenfor hver type bygningskrop vil der være forskudte afsnit med facader med mulighed for varieret udtryk, så bebyggelsens samlede udtryk varieres. Dette gælder særligt bebyggelsens længebygning i 5 etager og er fastlagt i lokalplanen via krav om detaljering af bygningsdelene og gennem valg af forskellige facadematerialer, herunder f.eks. teglsten ift. eksempelvis type, mønster, farve, fuge eller mørtel.

Udearealer

Det indvendige gårdrum skal indrettes som et lyst og begrønnet opholdsrum med bede, græs, træer og buske. Brug af klatreplanter op ad sekundære bygninger, som skure til cykelparkering, miljøstation etc., vil være oplagt. Det kan i begrænset omfang være nødvendigt at etablere plantekasser for at skabe rimelige vækstbetingelser for planterne, idet de på en del af arealet vil skulle gro ovenpå en p-kælder.

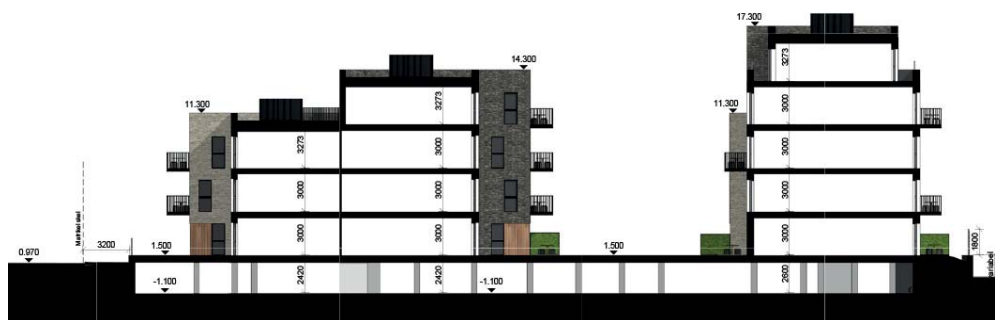
Skygger fra projektets høje dele vil primært falde i gårdrummet i døgnets første halvdel. Gårdrummet vil derfor i de sædvanlige opholdsperioder – eftermiddag og aften – være mindre generet af skygger.

Vejadgang og parkering:

Lokalplanen fastlægger, at parkering skal finde sted i p-kælder. Det er alene afsætningsparkering, aflæsning samt handicapparkering, der må finde sted i terræn.

P-kælderen skal etableres som en delvis nedgravet p-kælder. så kanten af p-kælderen danner en mur mod Sydvestvej. På den måde vil kælderen være mindre teknisk krævende at udføre og samtidig kunne sikre støjafskærmning af bebyggelsens gårdrum i forhold til Sydvestvej. Vejadgang til parkeringskælderen skal ske via et rampeanlæg med ind-/udkørsel fra Sydvestvej. Rampeanlægget er placeret i den vestlige side af p-kælderen for at anspore mest muligt trafik til at køre ad Mjølnersvej. Rampen skal udformes så der er plads til et minimum 5 m langt forklæde (flad tilkørsel) mellem rampen og Sydvestvej.

Der vil jf. Glostrup Kommunes parkeringsnorm skulle etableres 140 p-pladser til det skitserede etageboligprojekt. Lokalplanen fastlægger, at alle opgange/elevatoreer skal have adgang direkte til p-kælderen.



Snit gennem mulig p-kælder

Ved anlæg af parkering skal der ligeledes etableres mindst 1 ladestander for elbiler. Dette er fastlagt i ladestanderbekendtgørelsen og reguleres ikke af lokalplanen.

Cykelparkering

Cykelparkering kan etableres integreret i bebyggelsen som egentligt cykelrum eller i p-kælderen. Der kan ligeledes etableres cykelparkering på forarealet ud mod Sydvestvej. Lokalplanen fastlægger, at mindst 40 % af cykel-p-pladserne skal overdækkes.

Renovation

Renovation og sortering heraf placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere.

Da renovation finder sted opdelt i flere fraktioner, vil der skulle etableres forskellige former for affaldsløsninger. Der er mulighed for etablering af nedgravede affaldsløsninger (molokker) i bebyggelsens forareal. Da en sådan løsning imidlertid forudsætter at affaldet løftes ud over cykelsti/fortov, fastlægger lokalplanen, at der skal tilvejebringes et belagt areal bag om molokkerne, som den bløde færdsel kan benytte under affaldstømning. Cykelsti ud for affaldsanlægget skal derudover udføres som overkørsel for at signalere blandet færdsel.

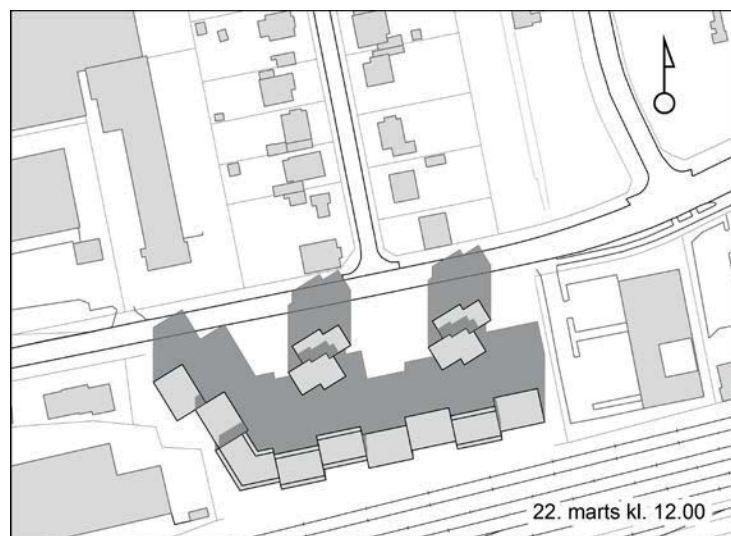
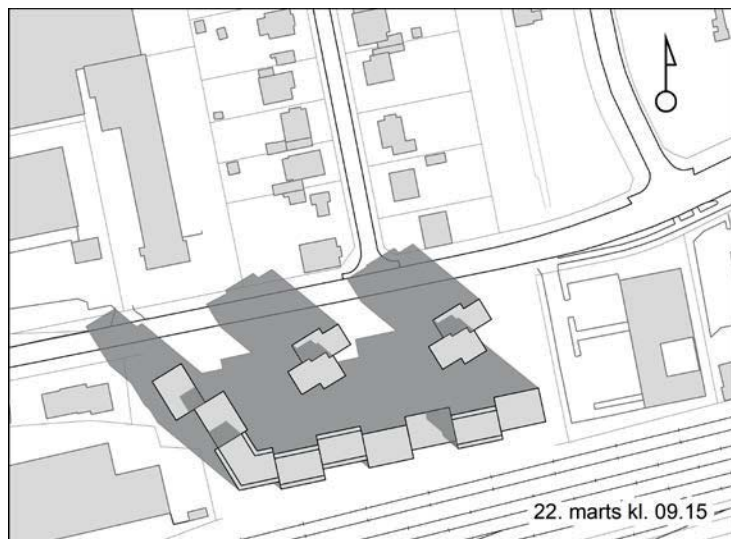
Affaldsbeholdere skal generelt placeres niveaufrit i forhold til nærmeste interne kørevej for renovationsbilen. Beholdere til det daglige affald skal placeres samlet. Hvis der etableres flere pladser, skal alle forskellige fraktioner i det daglige affald kunne afleveres ved hver enkelt plads. Der skal som minimum etableres én overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald.

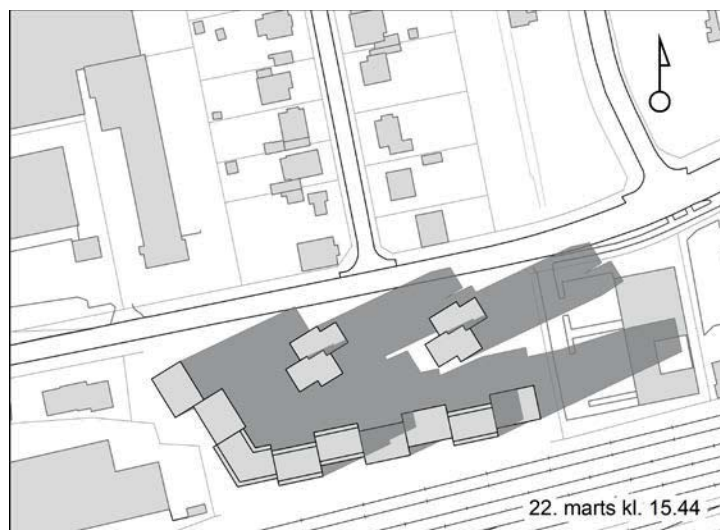
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggeforhold

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan er skyggerne af den foreslåede bebyggelse undersøgt. Da bebyggelsen foreslås højere end den omkringliggende bebyggelse i området, er skyggerne undersøgt for en lang række tidspunkter, så en eventuel gene kan undersøges i detaljer.

Nedenstående serie af diagrammer viser skyggen på de forskellige tidspunkter i henholdsvis marts, april og juni måned og for hver diagramserie er skyggernes virkning beskrevet. Projektets egen skygge er vist med mørk grå signatur.



**Marts:**

Skyggerne er vist for jævndøgn og gælder for så vidt ligeledes for 21. september. Solopgang er ca. 06.15 og solnedgang ca. 18.30.

Diagramserien viser, at bebyggelsen ikke kaster nogen nævneværdig skygge ind over boligområdet umiddelbart nord for lokalplanområdet.

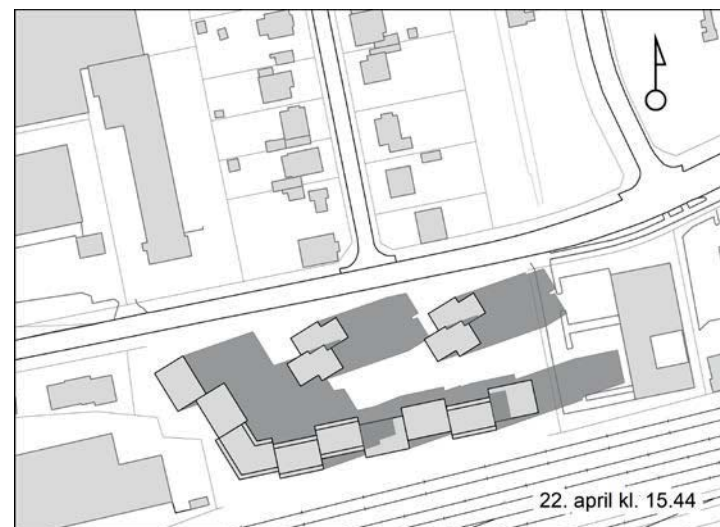
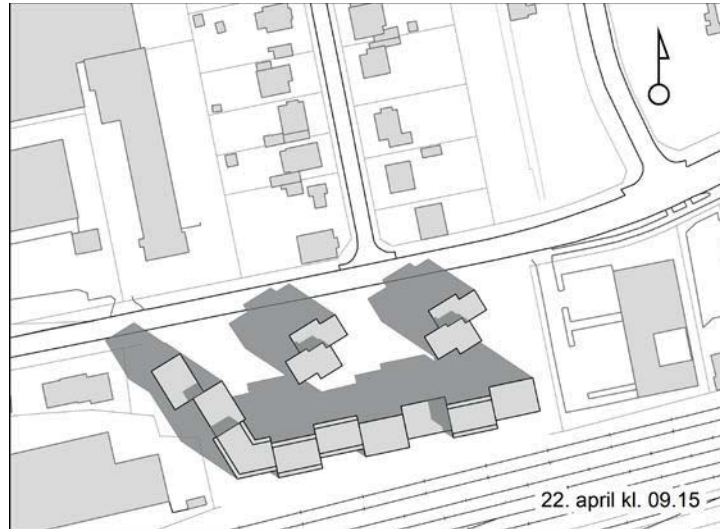
Der vil i begrænset omfang være tale om at der skygges på selve Sydvestvej, hvilket dog primært sker i løbet af formiddagen, idet skyggerne trækker sig væk mod øst i løbet af eftermiddagen.

Diagramserien viser også, at der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen, men at denne skygge vil være væk igen ca. kl. 9:30. Ligeledes vil der om eftermiddagen blive kastet skygger ind på parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegener vurderes til at være ubetydelige og rammer primært ubebyggede dele af nabogrundene, der under alle omstændigheder er erhvervsjendomme.

Ligeledes ses det af diagramserien, at der kun i begrænset omfang vil være tale om at bebyggelsen kaster skygger på sine interne facader. Dette vil være mest udtalt i tidsintervallet kl. 10-12:30 hvor længebebyggelse kaster skygge på den nederste del af punkthusenes sydvendte facader.

April:

Skyggerne er vist for 22. april og gælder for så vidt ligeledes for 22. august. Solopgang er ca. 05.45 og solnedgang ca. 20.30.



Diagramserien viser, at bebyggelsen ikke kaster skygge på boligerne nord for lokalplanområdet. Sydvestvej er også stort set fri for skyggepåvirkning og der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen. Denne skygge vil være væk igen ca. kl. 9:30.

Ligeledes vil der om eftermiddagen fra ca. kl. 14:30 blive kastet en smal skygge, hidrørende fra længebygningens østlige del, ind på parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegener vurderes til at være ubetydelige og rammer kun ubebyggede dele af nabogrundene.

Det fremgår endvidere af diagramserien at der i månederne april til august ikke vil være skygge internt på facader samt at store dele af det grønne gårdrum vil være fri af skyggepåvirkning. Dette er væsentligt for arealets funktion som fri- og opholdsareal.

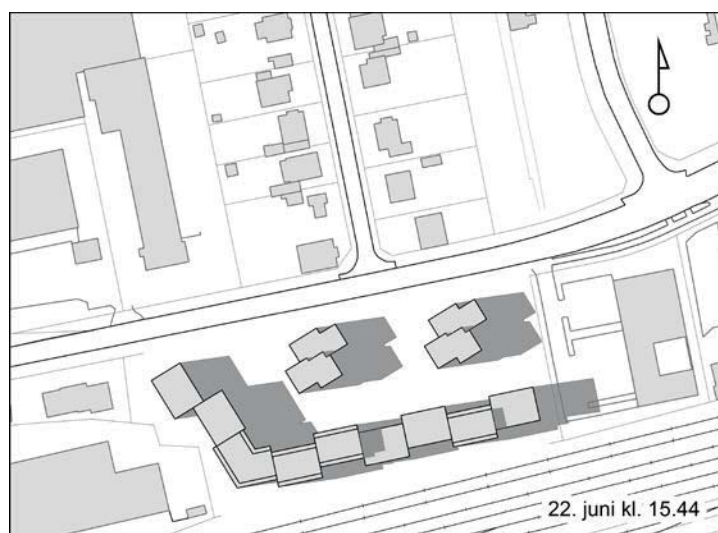
Juni:

Skyggerne er vist for sommersonhverv, 21. juni. Solopgang er ca. 04.30 og solnedgang ca. 22.00.

Diagramserien viser, at der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen, men at denne skygge vil være væk igen ved 9-tiden. Ligeledes vil der om eftermiddagen fra ca. kl. 14:30 blive kastet en lille skygge ind over parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegener vurderes til at være ubetydelige og rammer kun ubebyggede dele af nabogrundene.

Endvidere fremgår det af diagramserien at der om sommeren ikke vil være tale om nogen interne skyggegener overhovedet samt at gårdrummet og de grønne opholdsarealer i væsentlig grad vil være friholdt for skygger.

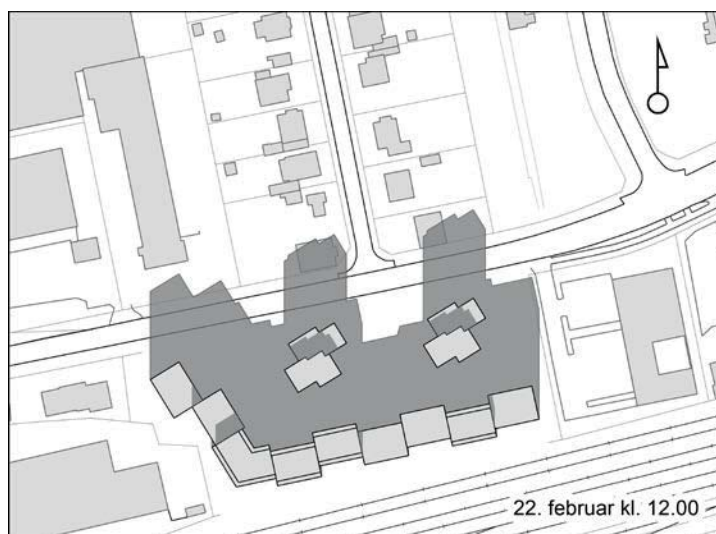




Vinterskygger:

Der er udført et skyggediagram for 22. december kl. 12, vintersolhverv og skyggediagram for 22. februar kl. 12 der for så vidt ligeledes gælder for 22. oktober.





Om vinteren er skyggerne det meste af tiden lange og der vil ikke være steder uden skygge i længere tid. Middagsskyggen er ca. 5 gange højden af den genstand, der kaster skygge. Derved når skyggen fra de højeste dele af byggeriet ca. tre-fire villagrunde op ad Emilsvej ved middagstid d. 22. december. Solen står lavt og villaerne vil ligeledes skygge for hinanden. En villa med en højde på 7 m vil kaste en skygge der er 35 m lang – svarende til bredden af to villagrunde. Det meste af området vil på den måde være dækket af skygge.

I løbet af vinteren falder middagsskyggens længde som solen kommer højere på himlen. Således er skyggens længde d. 21. februar ca. 3 gange højden af den genstand, der kaster skyggen. På det tidspunkt vil middagsskyggen af projektets højeste bygningsdele lige akkurat nå ind i haverne på nordsiden af Sydvestvej.

Om vinteren står solen overvejende i syd, gående fra sydøst til sydvest. Dette medfører, at de lange vinterskygger falder i nordlige retninger hvorved naboerne på Sydvestvej ikke vil blive berørt. Bebyggelsens eget friareal vil derimod i de mørke måneder henligge i skygge en stor del af tiden. Af den grund fastlægger lokalplanen krav om at alle lejligheder skal have adgang til altan.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sydvestvej.

Sydvestvej er moderat trafikeret. Vejen er ikke i nærheden af sin maksimale kapacitet. Det vurderes, at den trafik der skabes fra en ny tættere bebyggelse, vil udgøre op til 250 nye bilture om dagen – svarende til ca. 2 bilture pr. bolig. Dette er ca. den samme trafikmængde som da der var produktionsvirksomhed på grunden. Til gengæld vil der ikke være ventende lastbiler på Sydvestvej ud for grunden.

Det vurderes, at den nye trafikmængde i sin afvikling på Sydvestvej og de tilgrænsende veje (primært Mjølnersvej men også Emilsvej, Eriksvej og Christiansvej) vil ske helt uproblematisk.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende. Lokalplanen indeholder følgende krav til parkering som tager udgangspunkt i Glostrup Kommunes parkeringsnorm med tillæg fra 2019:

Etageboliger:

- 1 p-plads pr. bolig.
- 2,5 cykelparkering pr. bolig. 40 % af pladserne skal være overdækket.

Der er udarbejdet en trafikanalyse, der undersøger projektets konkrete p-behov. Det vurderes i denne, at det faktiske behov vil være mindre end den fastlagte p-norm for stationsnære ejendomme. Lokalplanens krav om 1 p-plads pr. bolig vurderes på den måde tilstrækkeligt.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 101-150 parkeringspladser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Ved opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Det kræver tilladelse fra Glostrup Kommune at tilslutte regn- og spildevand til den offentlige kloak. Se www.glostrup.dk/kloaktilslutning

Kommuneplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres forsinkelse af regnvand, så afledningsretten overholdes.

Klimatilpasning og regnvand

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægnings, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i kommuneplanen.

Da lokalplanområdet vil være næsten fuldstændigt befæstet grundet p-kælder, skal der laves tiltag for at tilbageholde regnvand på egen grund.

Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund af forurening, skal anlæg til forsinkelse have fast bund.

Lokalplanen fastlægger dog ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasningen, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Grundvand, regnvand og nedsivning

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsopland. Der skal udvises hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer.

På forurenede arealer, må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, da det er et område med særligt sårbart grundvand.

Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er delvist kortlagt på vidensniveau 2 (V2 Område).

En del af matrikel 7eo er kortlagt efter jordforureningsloven på grund af konkret viden om jord- og/eller grundvandsforurening (V2). Forureningen vurderes umiddelbart at kunne være en risiko for grundvand og indeklima, hvis der ikke foretages fx bortgravning af forureningen eller andre forureningsbegrænsende tiltag. Det betyder, at der før gravearbejde og byggetilladelse skal søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og i den forbindelse må det forventes, at der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser og risikovurderinger for det konkrete projekt.

Hvis eventuel forurening fjernes helt, fx i forbindelse med gravearbejdet, kan det kortlagte areal efterfølgende udgå af kortlægning.

Flytning af jord fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Støj fra nærliggende virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder må som udgangspunkt ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern Støj fra virksomheder".

Lokalplanområdet ligger op til jernbanen og umiddelbart vest for området ligger et erhvervsområde, der udgøres af den nordlige godslæsseplads i Glostrup, som dog er udlejet permanent til en speditørvirksomhed. I forbindelse med udarbejdelse af den oprindelige lokalplan GL99 er støjbelastningen fra dette område undersøgt.

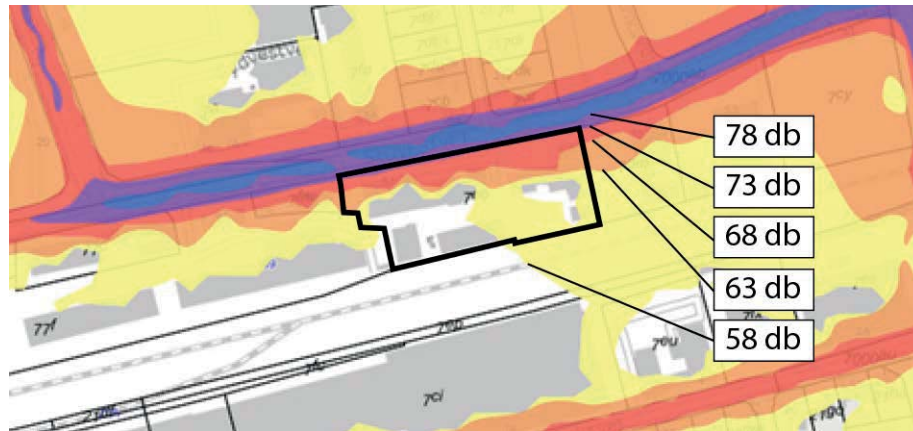
I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan GL99 er der blevet foretaget en række støjmålinger/beregninger for at dokumentere om de indendørs og udendørs støjgrænser for det nye byggeri vil kunne overholdes. Det har især været støj før kl. 07:00 fra en enkelt virksomhed på godsterminalen, der har været et problem. Støjes er dog ophørt idet de støjende aktiviteter ikke længere finder sted i natperioden (før kl. 07:00).

Dette løser dog kun en del af støjproblemerne i området, og derfor giver lokalplanen også mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme samt at ny bebyggelse kan opføres med støjdæmpende vinduer og facader. Etagebyggeriet ud mod jernbanen vil endvidere virke som støjmur for de foranliggende opholdsarealer og mindre punkthuse.

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt. Problematikken er dog ikke ny og i forbindelse med støjundersøgelsen, er det påvist at allerede eksisterende boliger på Sydvestvej har været påvirket af for højt støjniveau. Det er således ikke nye boliger i sig selv, der skaber en udfordring.

Trafikstøj

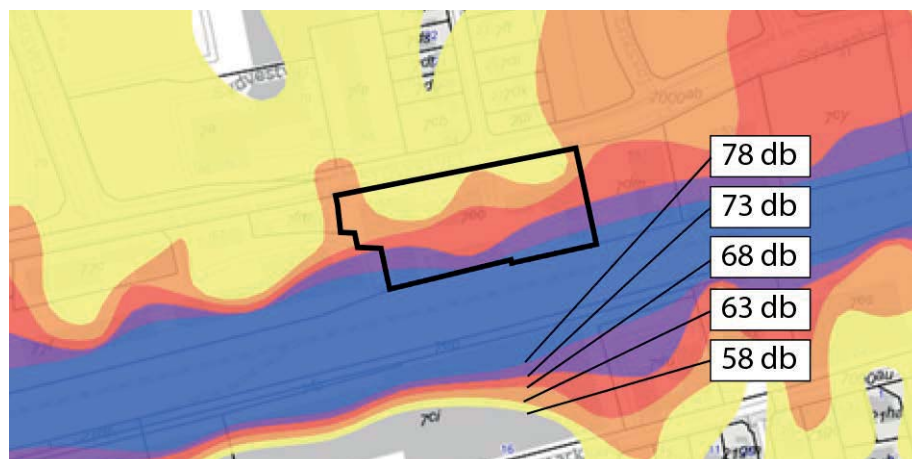
Lokalplanen fastlægger krav til maksimal støjbelastning af facader mod beboelsesrum samt af primære opholdsarealer.



Støj kort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj fra vejene i lokalplanområdet og nærliggende områder. Den vægtede middelstøj er vist i enheden $L_{den}(dB)$. Grænseværdien for støj på støjfølsomme arealer - svarende til udendørs opholdsarealer ved beboelse er $58 L_{den}(dB)$ ved 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er moderat støjbelastet fra trafikken på Sydvestvej, hvor den nordligste del af området er belastet af støj i intervallet 68-73 dB (den røde farvenuance).

Lokalplanområdet er også støjbelastet fra jernbanetrafikken på banelinjen umiddelbart syd for Sydvestvej. På nedenstående kort vises denne støjbelastning.



Støj kort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj fra større jernbaner i lokalplanområdet og nærliggende områder. Den vægtede middelstøj er vist i enheden $L_{den}(dB)$. Grænseværdien for støj på støjfølsomme arealer - svarende til udendørs opholdsarealer ved beboelse er $58 L_{den}(dB)$ ved 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er kraftigt støjbelastet fra jernbanetrafikken. De sydligste facader vil være belastet i intervallet 73-78 dB (den lilla farvenuance).

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes således, at de gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes.

Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres, så de ikke belastes af vejstøj, der overstiger L_{den} 58 dB. Det kan medføre, at der i forbindelse med etablering af nye udendørs opholdsarealer skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller lignende, for at gældende grænseværdier overholdes.

Som en generelt betragtning skal der etableres støjreducerende løsninger, så der opnås et maksimalt støjniveau på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Dette gælder for alle opholdsrum orienteret mod nord og øst – samt for opholdsrum i de to punkthuse.

I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB. Dette gør sig gældende for nyt byggeri syd- og vestfacader samt opholdsarealer orienteret mod jernbanen. I disse tilfælde skal boliger opføres med støjisolerede facader, og der vil blive stillet betingelser om, at udendørs opholdsarealer ikke må belastes med et støjniveau, der overstiger L_{den} 64 dB(A).

Facader skal udformes således, at der kan opnås et maksimalt støjniveau på L_{den} 52 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer orienteret mod jernbanen. Sove- og opholdsrum skal så vidt muligt orienteres mod boligens stillefacade.

For de enkelte boliger, der er placeret tættest på jernbaneterrænet, forventes det, at disse skal forsynes med effektive lyddæmpende vinduer (f.eks. russervinduer) med oplukkelig lydsluse og støjdæmpende facadebeklædning.

De primære udendørs opholdsarealer ligger skærmet inde i bebyggelsens gårdrum og forventes ikke støjbelastet i nævneværdig grad.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Syd for planområdet ligger jernbanen, hvor der kører S-tog, fjern- og godstog, til og fra København.

Støj og vibrationer fra jernbaner reguleres af vejledning fra Miljøstyrelsens nr. 1/1997 samt tillæg til vejledning fra juli 2007. Vejledende grænseværdier for boliger, institutioner mv. er udendørs L_{den} 64 dB(A) for forbikørende tog.

Togdriften på jernbaneterrænet kan forårsage vibrationer ind i lokalplanområdet. Ifølge miljøstyrelsens vejledning anbefales en mindsteafstand på 50 m fra jernbaner, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn, for at undgå vibrationsgener. Bygningerne skal sikres mod vibrationer, da de står tættere

på sporet end miljøstyrelsens vejledende 50 m. Nærmeste facader vil være ca. 25 m fra nærmeste fjerntogsspor.

Støj og vibrationspåvirkningen fra jernbanen måles ved realisering af den planlagte boligbebyggelse og tilhørende udearealer. De nødvendige foranstaltninger, der skal sikre, at de vejledende grænseværdier ikke overskrides, skal etableres.

Inden ibrugtagning af boligerne skal der udarbejdes en vibrationsberegning, der viser, at komfortniveauet i alle boligerne er acceptabelt, og ingen steder vil overskride de opstillede krav. Det vurderes ligeledes, at der ingen steder er risiko for gener fra strukturlyd, og at vibrationsniveauet er markant under niveauet for bygningskadelige vibrationer.

Det vurderes pga. afstanden, at de vejledende grænseværdier for støj fra jernbanen kan overholdes. Ifølge miljøstyrelsens støjkortlægning vil området ikke belastes med støj fra jernbanen, der overstiger de vejledende grænseværdier i dagperioden. I natperioden belastes området med støj mellem 60-65 dB, dvs. lige på grænsen af de vejledende grænseværdier.

Luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til forureningsfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastningen, jf. planlovens § 15b.

Lokalplanen stiller vilkår om, at inden ibrugtagning af ny bebyggelse til forureningsfølsom anvendelse, skal der foretages afværgeforanstaltninger ift. lugt, støv og anden luftforurening, med mindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for luft fra virksomheder kan overholdes. Der henvises til miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001 om Luftvejledning, om begrænsning af luftforurening fra virksomheder

Lokalplanens forhold til anden planlægning

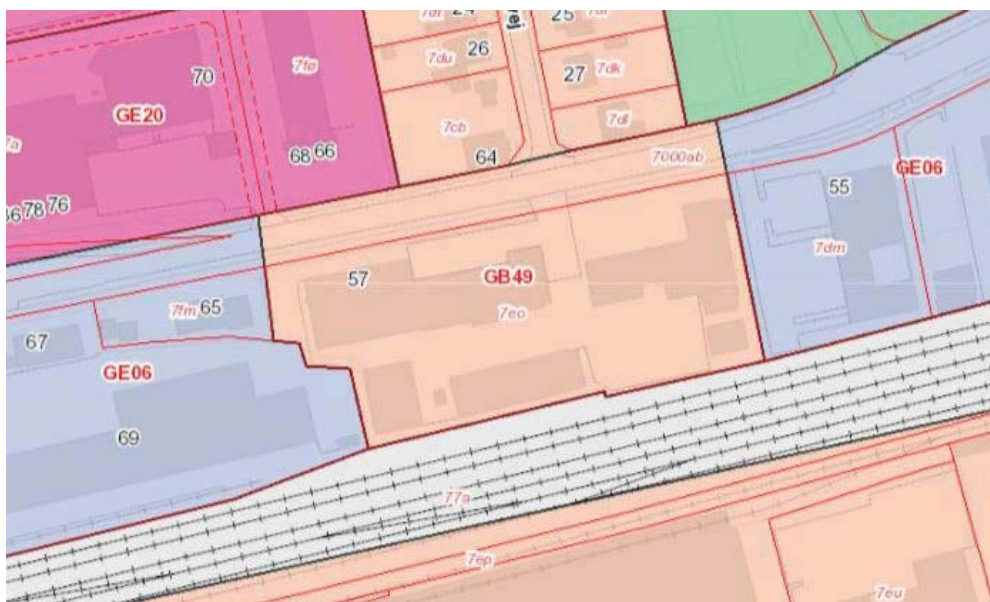
Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, da fortætning i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2019. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre stationsnære område omkring Glostrup Station.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GB49.



I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan GL99 blev der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som fastlagde indholdet af rammeområde GB49.

For rammeområde GB49 gælder følgende bestemmelser:

Ramme nr.:	GB49
Områdenavn:	Boligområde mellem Sydvestvej og jernbanen ved Emilsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Etageboliger
Områdets anvendelse:	Boligformål i form af etageboliger.
Max antal etager/højde	19 m/5 etager mod jernbanen. 13 m/3 etager mod Sydvestvej
Bebyggelsesprocent	130 %

Notat	Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastlæggelse af en byggelinje for bebyggelse højere end 4 etager samt opbrydning af ny bebyggelse, så den ikke fremstår kompakt set fra Emilsvej.
--------------	--

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanen GL9). Denne lokalplan ophæves, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Jernbaneloven

Da byggeriet vil være beliggende tæt på jernbanespor skal der henvises til Jernbanelovens §24. Byggeriet må ikke kunne blive sporbærende, således at styrken og stabiliteten af jernbanesporene kunne komme til at afhænge af bygningskonstruktionen.

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. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v. Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden. Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommuner må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområ-

der samt beskyttelse af visse arter (nr. 1595 af 6. december 2018). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 8 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at de ændringer som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det er ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af Lokalplan GL99.1, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Beslutningen om ikke at udføre en miljøvurdering af Lokalplan GL99.1 har været i offentligt høring samtidig med høringen af lokalplanforslaget. Beslutningen er blevet hørt i perioden fra d. 18. november 2020 til d. 16. december 2020. Der er ikke modtaget indsigelser til beslutningen om ikke at udføre miljøvurdering af Lokalplan GL99.1.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL99.1

For etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden).

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet Kortbilag 1, 2, 3, 4 og 5 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af ejendommen indenfor lokalplanens område til etageboligbebyggelse,
- at ny bebyggelse aftrappes i højden mod Sydvestvej og det tilstødende villaområde omkring Emilsvej for at skabe bedst mulig tilpasning til omgivelserne,
- at bebyggelsen opbrydes og varieres, bl.a. med forskudte facadelinjer og forskelligt udtryk, så den samlede bebyggelse ikke fremstår ensformig eller dominerende set fra Emilsvej,
- at fastlægge den principielle disponering af bebyggelsen, så de interne arealer opnår mindst skyggegene,
- at der etableres tilstrækkelig parkering for biler såvel som cykler og at parkering for biler etableres i kælder,
- at nye boliger sikres tilstrækkeligt mod støj fra jernbane, nærliggende erhvervsbebyggelser og Sydvestvej,
- at støjskærmede arealer på terræn i videst muligt omfang anvendes rekreativt.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 7eo Glostrup By, Glostrup.

2.2 Lokalplanområdet er vist på Kortbilag 1.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger inkl. friarealer, der skal indrettes for lokalplanområdets samlede bebyggelse.
- 3.2** Parkering etableret i kælder indenfor lokalplanens område skal være til disposition for ejendommens brugere og beboere og må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udleje, der hindrer ejendommens brugeres og beboeres anvendelse af p-kælderen.
- 3.3** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

4. Udstykninger

- 4.1** Lokalplanens område må kun opdeles i ejerlejligheder.

Note: Den store p-kælder, der skal etableres under projektet, forhindrer i praksis opdeling af lokalplanområdet i mindre ejendomme – eksempelvis sokkeludstyknings.

5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang skal ske fra Sydvestvej, som vist på Kortbilag 3. P-kælderen skal have tilkørsel i den vestlige side af ejendommen.
- 5.2** Der skal etableres en intern vej med offentlig adgang gennem området, med en principiel placering som vist på Kortbilag 3.
- 5.3** Der skal etableres adgang til gårdrum og parkeringskælder via overkørsler fra Sydvestvej med en principiel placering som vist på Kortbilag 3. Der skal etableres trappeadgang fra forarealet mod Sydvestvej til friarealet ovenpå p-kælderen.
- 5.4** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
- 1 p-plads pr. bolig
 - 2,5 cykel-p-pladser pr. bolig, hvoraf 40 % skal overdækkes
- 5.5** Ved anlæg af færre end 150 p-pladser samlet set, skal der anlægges 3 handicap p-pladser til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 3 handicap p-pladser til kassevogne (4,5 x 8 m). Ved anlæg af flere end 150 p-pladser samlet set, skal der anlægges 3 handicap p-pladser til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 4 handicap p-pladser til kassevogne (4,5 x 8 m). Handicapparkering må etableres i

terræn/ på p-kælderdekke. Dette gælder både almindelige biler og kassebiler.

- 5.6** Parkeringspladser til nye boliger indenfor lokalplanområdet skal placeres i p-kælder – undtaget handicappladser jf. pkt. 5.5. P-kælderen skal etableres som en delvist nedgravet kælder og skal overholde en byggelinje på 3,2 m bag skel som vist på Kortbilag 2. Mindst 10 % af P-kælderen skal etableres med en frihøjde på minimum 2,5 m.

Note: En del af p-kælderen opnår en større frihøjde end de sædvanlige 2,1 m. Dette muliggør parkering af kassevogne i p-kælderen.

- 5.7** P-kælderen skal udformes efter følgende overordnede retningslinjer:
- Alle opgange/elevatorer skal have direkte adgang til p-kælderen.
 - P-kælderens udvendige overside må maksimalt være 1,5 m over det omgivende terræn. Hertil kan der etableres en murkrone/fasthegn, der skal matche hovedbebyggelsen, hvis overside maksimalt må være 1,8 m. over fortovet på Sydvestvej
 - P-kælderens rampeanlæg skal placeres i bebyggelsens vestlige side og skal udformes med mindst 5 m forklæde (flad tilkørsel) inden offentlig vej.
 - Ramper må maksimalt gives en hældning på 100 ‰.
 - Alle manøvrearealer skal være min. 7 m brede og uden forhindringer – altså ingen betonpiller, elevatorskakte og lignende i manøvrearealet. Ved udformning af let skråparkering kan manøvrearealer reduceres til 5,8 m. Interne veje i kælderen skal overholde normale kørekurver med 50 cm frirum til hver side.
 - P-pladser skal være 2,5 x 5 m – også mellem bærende konstruktioner. Ved udformning af let skråparkering kan nettobredden på parkeringsbåsene reduceres til 2,3-2,4 m og der kan tillades enkelte båse med en bredde på 2,2 m, der dog ikke kan kombineres med yderligere forringende vilkår i form af fx søjler eller skiver/væg. Disse små båse vil kunne anvendes af mindre køretøjer

Kortbilag 4 viser et princip for indretning, men kælderen skal naturligvis tilpasses det konkrete projekt.

- 5.8** Der må ud over handicaparkering kun etableres afsætningspladser i terræn/ på p-kælderdekke.

Note: Med afsætning menes plads til aflæsning/pålæsning, men ikke egentlig parkering, hvor køretøjet forlades.

- 5.9** Ikke-overdækket cykelparkering må anlægges på forarealet ud mod Sydvestvej.
- 5.10** Hvis der etableres nedgravede affaldsløsninger i forarealet mod Sydvestvej, skal cykelstien foran affaldsløsningen udføres som en lang overkørsel. På bagsiden af en nedgravet affaldsløsning, skal der sikres mindst 1,8 m fri passage belagt som fortov.

Note: Ved at ændre udførelsen af cykelstien bliver det tydeligt at arealet foran en nedgravet affaldsløsning benyttes af flere trafikarter (cykler og renovationsbiler).

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Ny bebyggelse i byggefelterne jf. Kortbilag 2, skal overholde følgende højder – målt fra omgivende terrænkote:

Byggefelt 1A: Maksimalt 5 etager, svarende til max 19 m bygningshøjde

Byggefelt 1B og 2: Maksimalt 4 etager, svarende til max 16 m bygningshøjde

Byggefelt 1C og 3: Maksimalt 3 etager, svarende til max 13 m bygningshøjde.

Note: Der skal gøres opmærksom på at ny bebyggelse ikke må risikere at blive sporbærende. Dette betyder, at der ikke må graves tættere på nærmeste jernbane (spormidte) end et skråt dybdegrænseplan 1:2 (2 meter ud og 1 meter ned).

- 6.2** Byggefelt 2 må maksimalt rumme 24 boliger og byggefelt 3 må maksimalt rumme 18 boliger. Der må kun bygges 2 punkthuse i den del af byggefelt 2 og 3, der afsnøres af den interne vej.
- 6.3** Modstående vinduesfacader i bebyggelsens forskellige dele skal gives en indbyrdes afstand på min. 14 m. Ingen bygningsdel på to forskellige bygningskroppe må derud over have en indbyrdes afstand under 10 m.
- 6.4** Byggefelt 1A, 1B og 1C er adskilt af principielle opdelinger, der ikke er endeligt fastlagte, men som vil skulle tilpasses det konkrete byggeri. De principielle opdelinger må således forskydes indtil 2 m fra den viste placering. Placeringen af de principielle opdelinger af byggefelt 1 er vist på Kortbilag 2.
- 6.5** Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 130 for området som helhed. Bebyggelsens fordeling mellem de forskellige byggefelter er ikke fastlagt endeligt, men vil bero på det konkrete projekt.

Note: Bebyggelsens omfang i byggefelt 2 og 3 vil blive bestemt arealet af de enkelte boliger idet såvel antallet af boliger som den maksimale etagehøjde ligger fast. Hovedparten af den øvrige bebyggelse vil skulle placeres i byggefelt 1A og 1B. Bestemmelserne er fastlagt på denne måde, for at projekts afgrænsning og disponering kan fastlægges uden at de enkelte detaljer er lagt fast.

- 6.6** Tagterrasser må kun etableres i byggefelt 1C og 1B, idet tagterrassen udgør 4. henholdsvis 5. etage. Der må ikke etableres tagterrasser i de øvrige byggefelter dog må tagflade foran penthouse benyttes som tagterrasse.
- 6.7** Bebyggelse i 5. etage skal etableres som penthouseetage med facader tilbagetrukket minimum 1,5 m fra underliggende etagers facadelinjer. Trappeopgange og lignende fællesfunktioner må dog etableres med fuld facadehøjde.
- 6.8** Facadelinjen i de enkelte bygningsafsnit skal forskydes i forhold til hinanden i principiel overensstemmelse med bebyggelsesplanen vist på Kortbilag 3. Der skal opnås en forsætning på minimum 1 m mellem facaderne i de enkelte principielle opdelinger.
- 6.9** Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², og alle lejligheder skal have dagslys fra to sider – dvs. enten fra to modstående sider, eller ved hjørnelejligheder fra to sider, der støder op til hinanden i hjørnet.
- 6.10** Alle boliger skal have adgang til enten have/terrasse, tagterrasse eller altan.
- 6.11** Ankomst og forarealet ud mod Sydvestvej, som vist på Kortbilag 2 må ikke bebygges på nogen måde. Mindre bygningsdele som altaner og lignende frempringende bygningsdele må overskride forarealet mod Sydvestvej. Se i øvrigt pkt. 7.4.

Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

- 6.12** I forhold til vejstøj skal ny bebyggelse udformes således, at den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på 58 dB(A) overholdes, og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer på 46 dB(A) overholdes.
- 6.13** I forhold til jernbanestøj skal ny bebyggelse udformes således, at den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på 64 dB(A) overholdes, og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer på 52 dB(A) overholdes. For så vidt angår op til 5 % af boligerne må de indendørs grænseværdier kunne overholdes alene ved brug

af en teknisk løsning, der sikrer den nødvendige udluftning ("russervinduer").

- 6.14** Altaner etableret på facader belastet af jernbanestøj skal indrettes så de overholder en maksimal støjbelastning på Lden 64 dB(A) dog beregnet uden vægtning af natbidraget.

Note: Støjbelastningen fra jernbanen må på udendørsopholdsarealer beregnes uden vægtet natbidrag idet det typiske udendørs ophold ikke finder sted om natten.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå i murværk i form af blank eller pudset mur, skærmtegl og andre naturlige materialer, der ældes og patineres på en kendt og attraktiv måde. Pudset mur må indfarves i hvid, sort, grå nuancer eller jordfarver.
- 7.2** Facadeudtrykket skal varieres mellem de enkelte bygningsafsnit, så disse opnår forskellige udtryk. Dette kan f.eks. ske ved materialeskift eller ved valg af forskellige teglsten og ved design/karakter-skift i bygningsdetalje, såsom tilbagetrukket facaderelief og farveskift i facademateriale og fuger.
- 7.3** Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade. Ligeledes må der ikke være adgang til lejligheder via altangang.
- 7.4** Forarealet mod Sydvestvej må anvendes til cykelparkering og affaldsopsamling i form af nedsænkede affaldsløsninger.
- 7.5** Affaldsskure eller overdækket cykelparkering etableret på p-kælderdekke skal skærmes med hegn eller beplantning, så det fremstår ordnet og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende.
- 7.6** Der kan etableres grønne tage. Kobber og zink må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.
- 7.7** Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmes med brystværn.

Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7.8 Ved placering af tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal de trækkes mindst lige så langt tilbage fra bygningernes facade, som de er høje. Anlæggene skal skjules og integreres i bygningernes arkitektur.

7.9 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på hverken bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Til boliger skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 30 % af bebyggelsens bruttoetageareal. Opholdsarealerne kan både være fællesarealer, friarealer, brandveje anlagt som rekreativt areal etc. samt private terrasser, altaner, tagterrasser mv. Arealer belastet af støj ud over grænser nævnt i pkt. 6.12, 6.13 og 6.14 må ikke medregnes som opholdsareal.

8.2 Gårdrummet skal etableres som et sammenhængende område, hvor der skabes mulighed for fri bevægelse for beboerne mellem bebyggelserne i området.

8.3 Gårdrummets rand mod Sydvestvej skal etableres som en murkrone langs kanten af p-kælderen eller andet fasthegn, der matcher hovedbebyggelsen. Murkronen/det faste hegn må gives en maksimal højde af 1,8 m over fortovet på Sydvestvej. Derudover må der opsættes et værn med en højde på indtil 1,10 m., der sikrer at gårdrummet sikkert kan anvendes som opholdsareal uden risiko for fald ud over kanten. Yderside ud mod Sydvestvej må beplantes.

8.4 Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgangsforhold til såvel Sydvestvej som til trappe/elevatormrum.

8.5 Gårdrummet skal have et grønt og beplantet udtryk og etableres med bede og grønne overflader.

8.6 Forarealet mod Sydvestvej skal beplantes med træer og anlægges som en promenade i forlængelse af vejens fortov. Hvor der etableres nedgravede affaldsløsninger i forarealet, skal der anlægges et min. 1,8 m bredt fortov/stibelægning bag affaldsanlægget.

Note: Det er vigtigt, at passage af anlægget kan finde sted bagom, når systemet tømmes og fortov og cykelsti er blokeret af renovationsbilen.

8.7 Bebyggelsen bagareal ud mod jernbanen og godsarealet mod vest må hæves til niveauet for p-kælder-dækket. Afgrænsning mod nabo må udføres som støttemur afsluttet med hæk. Alternativt en beplantet jordskråning. Arealet må anvendes til supplerende cykelparkering og adgang til bebyggelsen.

8.8 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de vejledende støjgrænser på 58 dB(A) for vejstøj/ 64 dB(A) for jernbanestøj, overholdes.. Bemærk ligeledes pkt. 6.14 om beregning af støjbelastning af altaner.

8.9 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

9. Regnvand, spildevand og grundvand

9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

9.2 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.

9.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse.

9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.

9.5 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, således at spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

10.1 At det fornødne antal p-pladser, indretning af p-kælderer, vejadgang, overkørsler samt gårdrummet er etableret.

10.2 At miljøstyrelsens vejledende krav til indendørs og udendørs støj fra vej- og jernbanetrafik samt vibrationer fra jernbanen kan dokumenteres overholdt

10.3 At ny bebyggelse er tilsluttet offentlig forsyning og at der er etableret affaldshåndtering

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL95 vedtaget i juni 2010, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan GL99 ved den endelige vedtagelse af denne.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

13. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagespåtegning

Lokalplanen har været i offentlig høring fra 18. november til 26. december 2020.

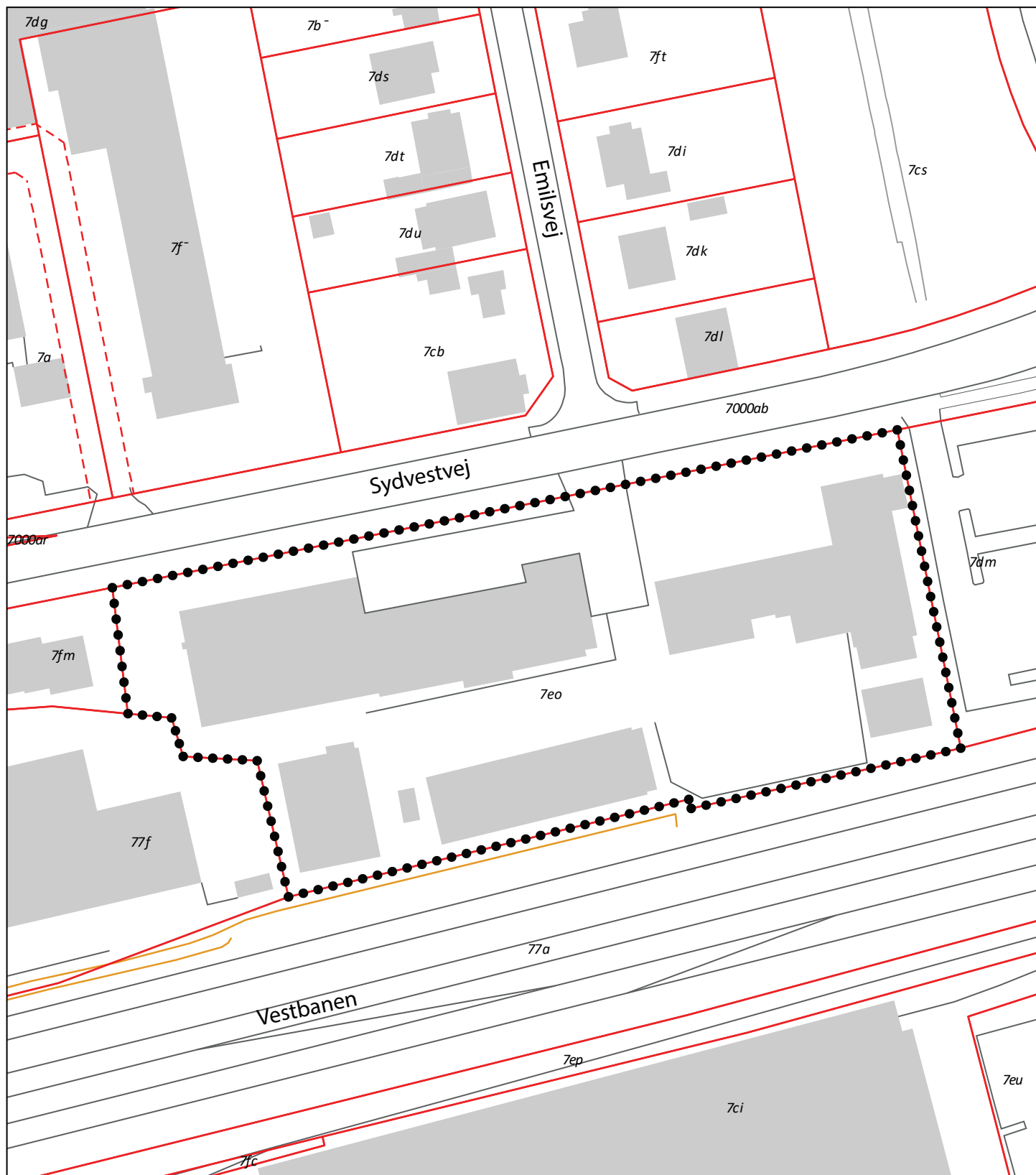
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 3. februar 2021.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. februar 2021.


John Engelhardt
borgmester

/


Anders Asmind
Centerchef



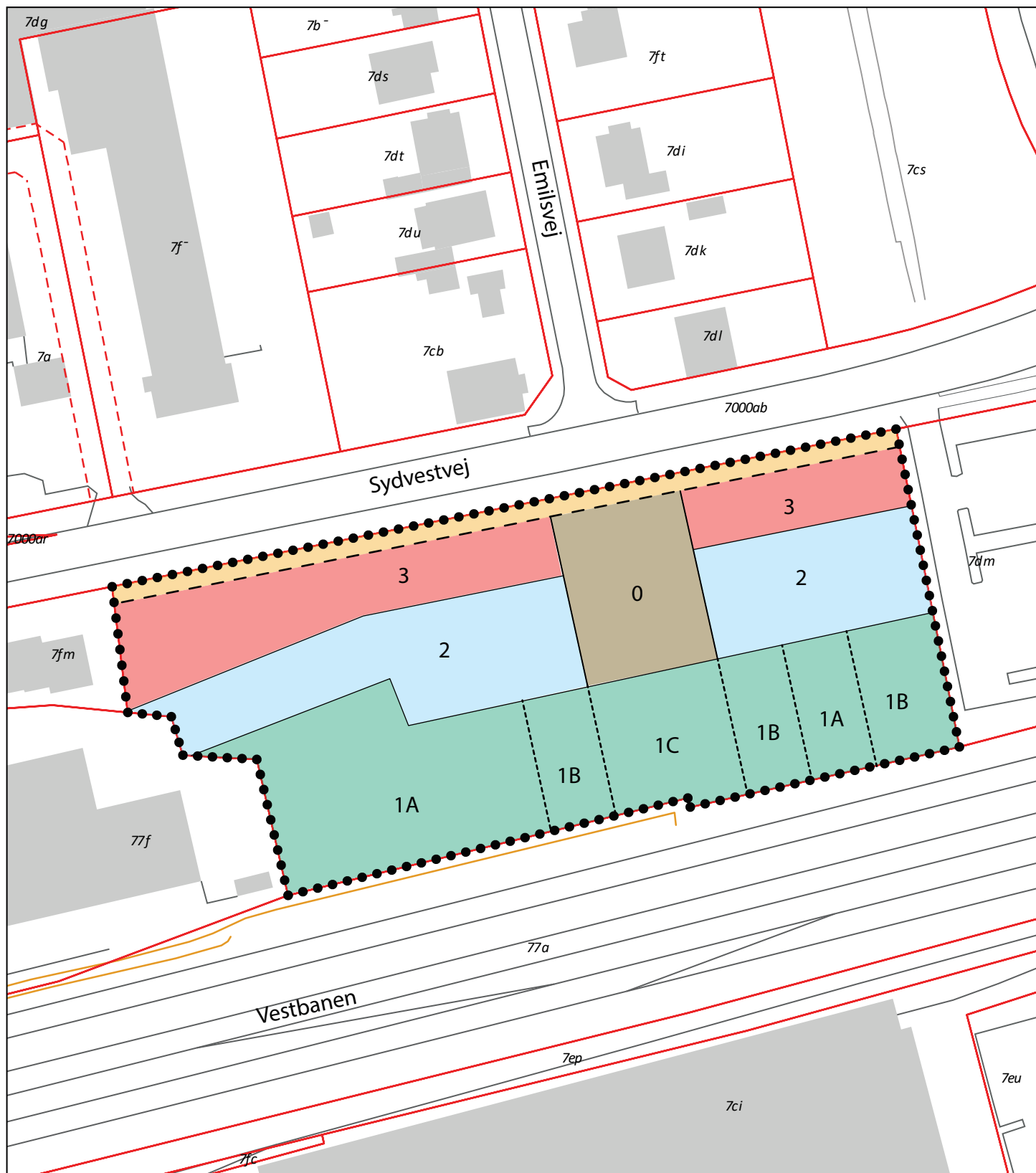
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



0 12,5 25 50 meter

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- - - Skel/ udlagt vej
- Hegn

LOKALPLAN GL99.1		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune			
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)			
Lokalplanens område			
Dato: 30. september 2020		Mål: 1:1000	



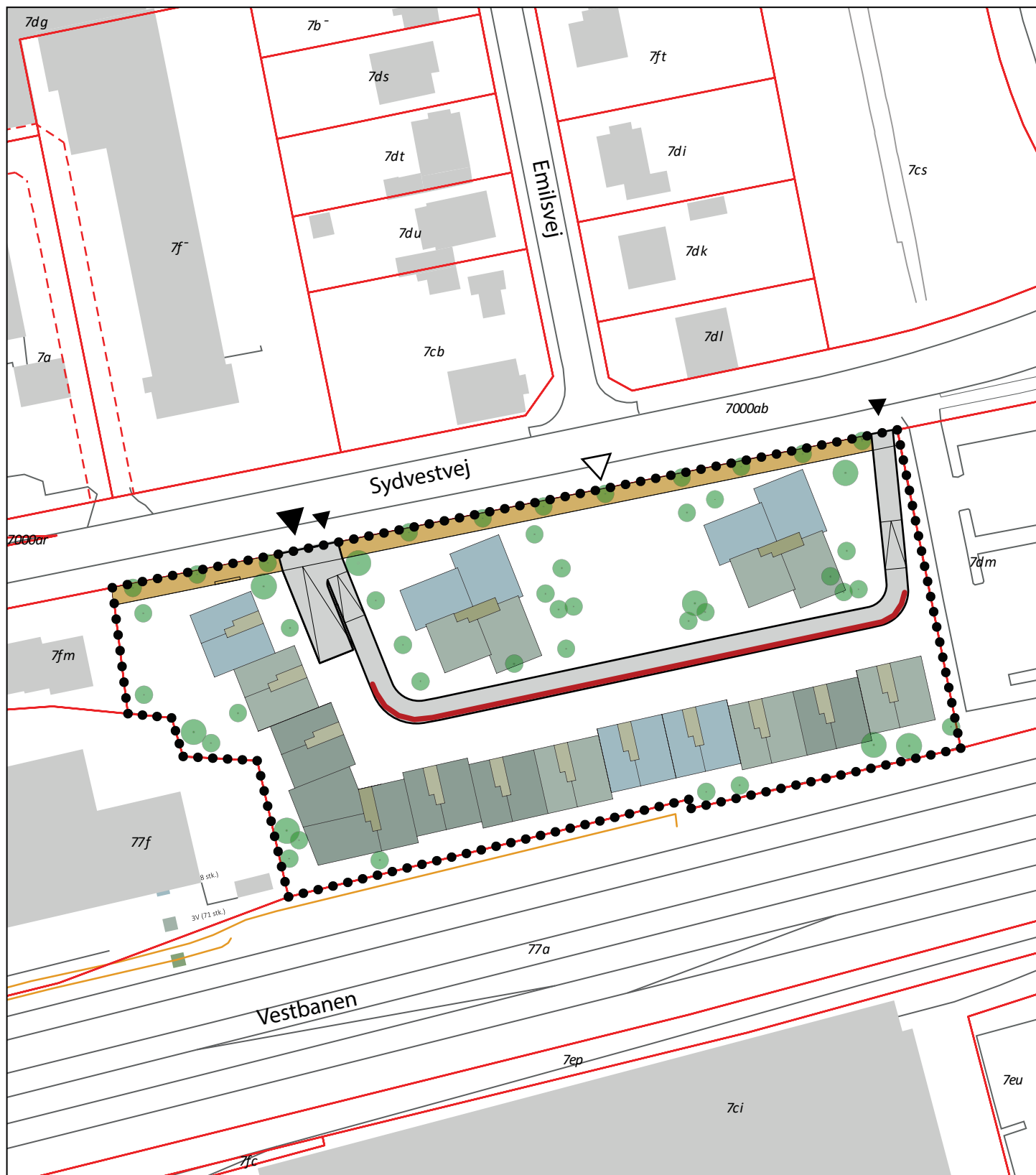
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- — — — — Skel/ udlagt vej
- - - - - Byggelinje for p-kælder
- Byggefelt 1A/1B/1C max 5/4/3 etager
- - - - - Principiel opdeling af byggefelt 1
- Byggefelt 2 max 4 etager
- Byggefelt 3 max 3 etager
- P-kælderdek - ingen bebyggelse
- Forareal, adgang inkl. cykelparkering

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99.1		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)			
Byggefelter, opdeling og facadebyggelinje			
Dato: 30. september 2020		Mål: 1:1000	



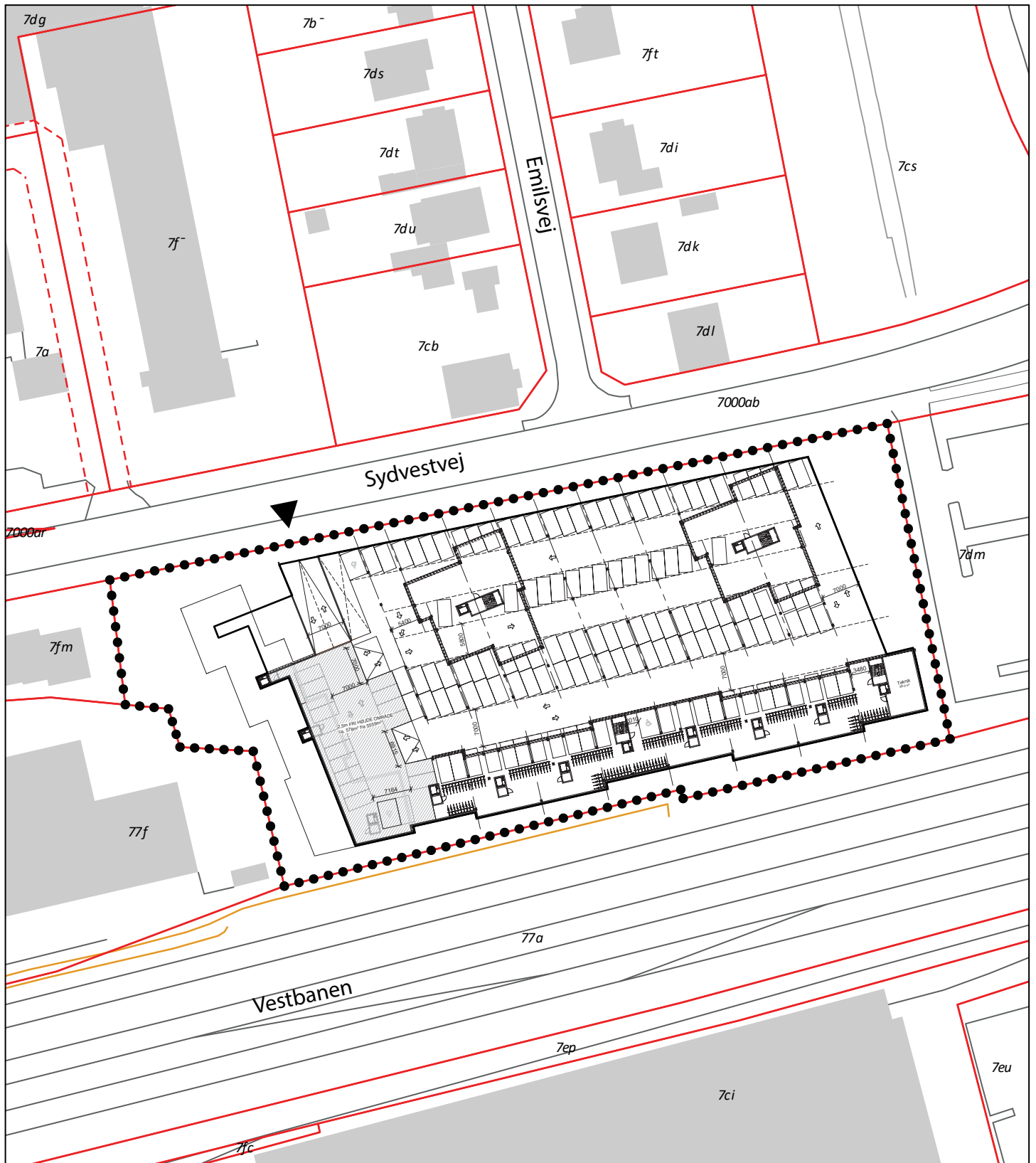
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- - - - - Skel/ udlagt vej
- ▽ ▼ ▼ Stiadgang/ Indkørsel til p-kælder/
vejadgang til hævet niveau
- Cykelparkering og forareal
- Brandredningsareal

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99.1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)	
Adgang, brandredning og princ. bebyggelse	
Dato: 12. september 2019	Mål: 1:1000



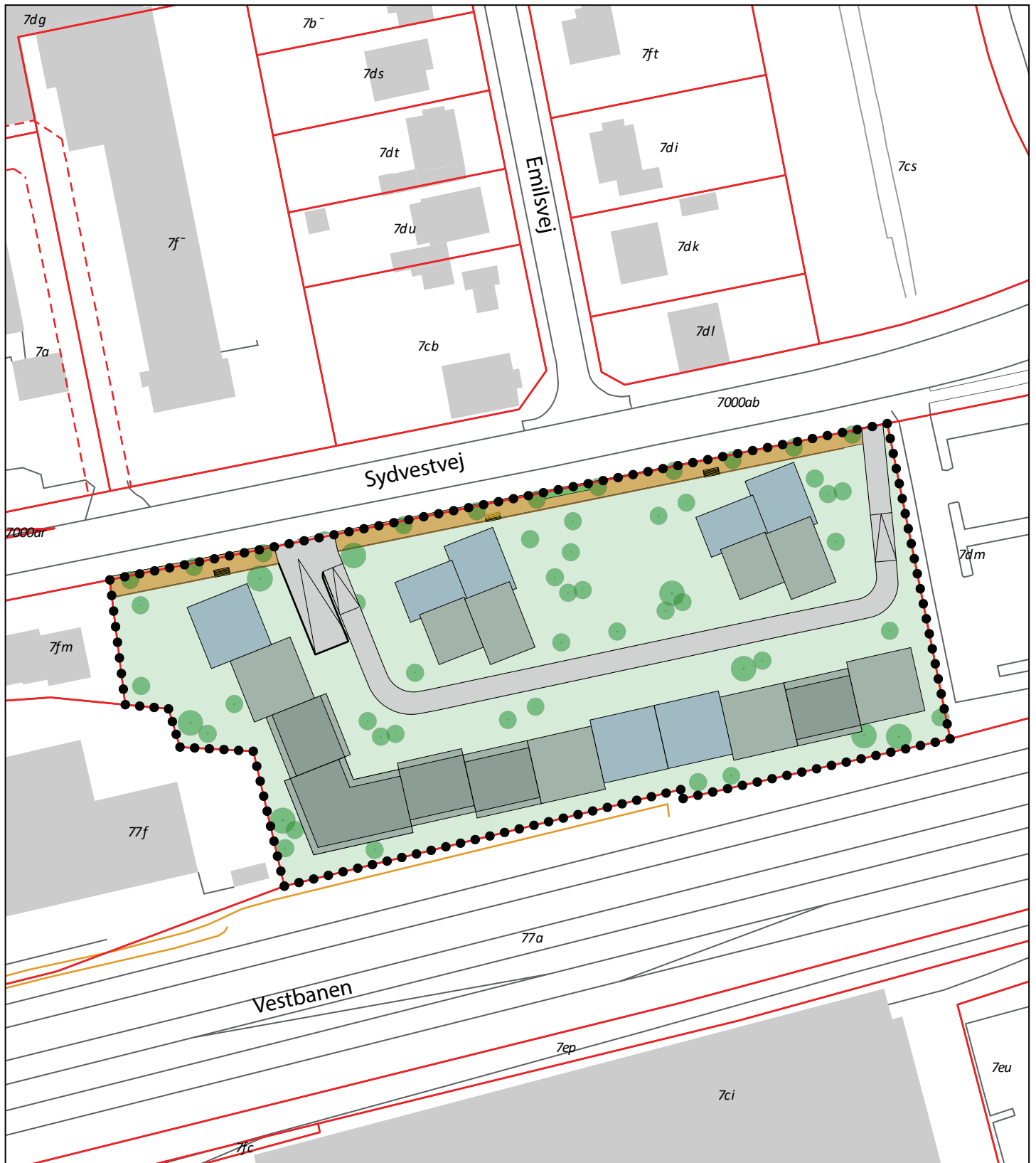
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter



- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- Skel
- ▲ Vejadgang til p-kælder

LOKALPLAN GL99.1		KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgunden)			
Principiel p-kælder			
Dato: 30. september 2020		Mål: 1:1000	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter



..... Lokalplanens område

LOKALPLAN GL99.1		KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune			
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)			
Illustrationsplan			
Dato: 30. september 2020		Mål: 1:1000	

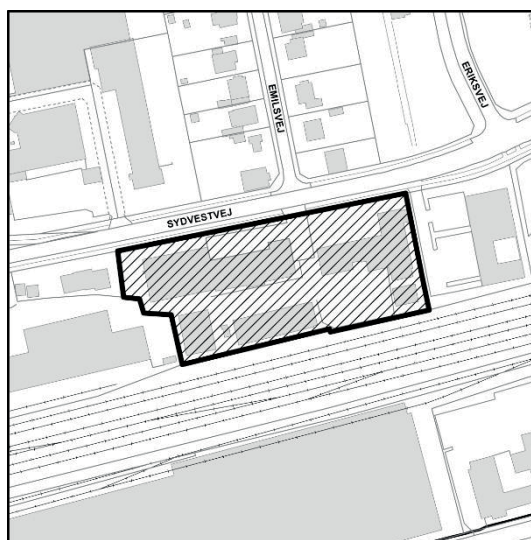
Endelig vedtagelse af Lokalplan GL99.1 for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden)

Kommunalbestyrelsen har den 3. februar 2021 endeligt vedtaget Lokalplan GL99.1 for etageboliger på Sydvestvej 57-59.

Lokalplanen offentliggøres den 17. februar 2021 og kan fra denne dato ses på Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk/Glostrup/hoeringer, i Borgerkontakt - Rådhusparken 2 eller på Glostrup Bibliotek - Kildevældets Alle 5.

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til Rasmus Hansen, Center for Miljø og Teknik på tlf. 4323 6355.

Lokalplan GL99.1 for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden)



Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ny stationsnærhedsafgræsning, der medfører, at lokalplanområdet er blevet stationsnært beliggende og dermed i princippet kan nøjes med 1 p-plads pr. bolig. Den reviderede Lokalplan GL99.1 indeholder derfor ændrede og præciserede krav til p-kælders indretning og er samtidig tilpasset med hensyn til krav til støjsikring mod jernbanen samt krav til opholdsarealer jf. Retningslinjer for nybyggeri, som fastlagt af Vækst- og Byudviklingsudvalget på mødet 16. september 2020.

Forslaget har været i høring fra den 18. november til den 26. december 2020. Høringsperioden har været reduceret da ændringerne i lokalplanen har karakter af mindre tilpasninger af den næsten helt nye plan.

I høringsperioden er modtaget 3 indsigelser til lokalplanen. Indsigelserne er vurderet og kommenteret i det vedhæftede indsigelseskema. Indsigelserne er hovedsageligt møntet på trafikforhold, støjforhold og bebyggelse i nærheden af jernbanen.

Beboerne på Emilsvej frygter at der vil komme en større mængde uvedkommende parkering på deres vej. Ligeledes ønskes en samlet indsats for at reducere gener fra trafikmængderne generelt i området.

Banedanmark ønsker en tilpasning i lokalplanens redegørelse, så der henvises til Jernbanelovens §24

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændring:

- at afsnittet om bebyggelse i nærhed af jernbanen udgår og erstattes af en henvisning til Jernbaneloven, for så vidt at dette vil give en mere sikker sagsbehandling for byggeprojekt såvel som Banedanmark.

Miljøvurdering

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanens muligheder, har Glostrup Kommune udført en miljøscreening af lokalplanens indhold inden lokalplanen var i høring som forslag. På grundlag af denne screening blev det vurderet, at de ændrede forhold som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skulle udarbejdes en miljøvurdering.

Det blev ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af de ændringer af plangrundlaget, som vedtages med Lokalplan GL99.1, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Beslutningen om ikke at udføre en miljøvurdering af lokalplanens indhold har været i offentlig høring i 4 uger overlappende høringen af lokalplanforslaget. Beslutningen er blevet hørt i perioden fra d. 18. november 2020 til d. 16. december 2020. Der er ikke modtaget indsigelser til beslutningen om ikke at udføre miljøvurdering af Lokalplanen.

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil. I henhold til planloven (§ 58, stk. 1 nr. 4), kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan klages, hvis du mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen - efter din opfattelse - burde have truffet en anden afgørelse. Enhver med retlig interesse i sagens udfald er berettiget til at klage (§ 59, stk. 1) og visse landsdækkende foreninger (§ 59, stk. 2).

*Klagen skal indgives til Planklagenævnet via Klageportalen, som tilgås via www.naevneneshus.dk, se nærmere vejledning på nævnet hjemmeside. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet **inden 4 uger fra denne annonces offentliggørelse den 17. februar 2021**. Der opkræves et gebyr på 900 kr. for private personer der klager, og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, der klager. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen.*

Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelsen om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Se yderligere vejledning om fritagelse for brug af klageportalen på www.naevneneshus.dk.

Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt (§ 62, stk. 1).

Glostrup Kommunalbestyrelse den 16. februar 2021