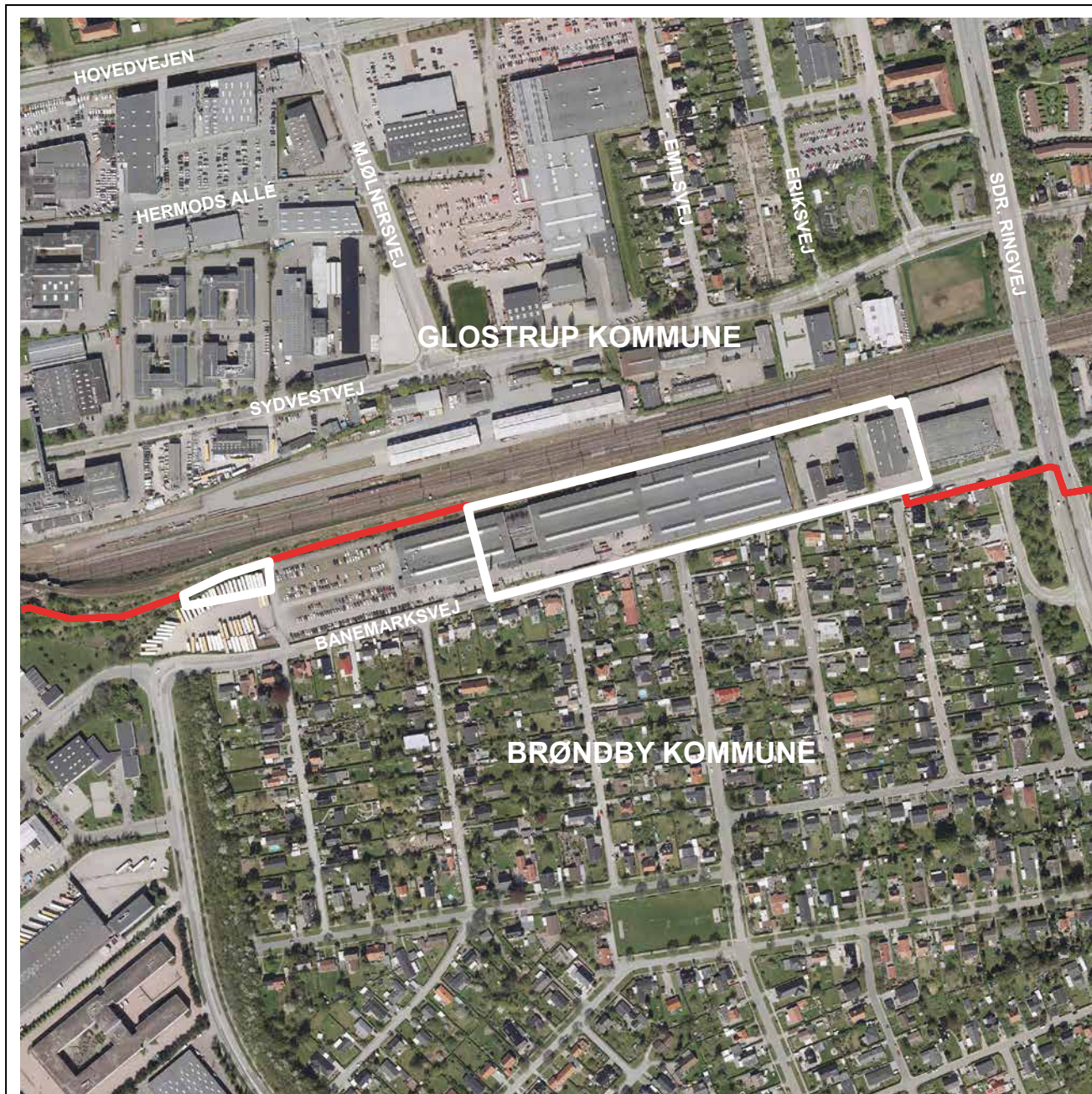


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL110

BOLIGER VED BANEMARKSVEJ

NOVEMBER 2019

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger. Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning. Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet. Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase. Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL110

Boliger ved Banemarksvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens afgræsning	side	4
Områdets historie	side	5
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	21
Miljøvurdering	side	24
Byøkologi og ressourcer	side	24

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	26
2. Lokalplanens område	side	26
3. Områdets anvendelse	side	26
4. Udstykninger	side	27
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	28
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	29
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	30
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	33
9. Klima, kloak og rundvandsbeskyttelse	side	35
10. Grundejerforening	side	35
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	36
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	36
13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	37
14. Lokalplanens retsvirkninger	side	37

Vedtagelsespåtegning	side	37
----------------------	------	----

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Arealanvendelse

Bilag 3: Vej, sti og parkering

Bilag 4: Illustrationsplan

Bilag 5: Skyggediagrammer

Bilag 6: Visualiseringer af udsyn fra bebyggelse

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

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Brøndby og Glostrup Kommuner er ved at være fuldt udbyggede. Derfor har kommunerne fokus på at byudvikle, omdanne og forny eksisterende byområder, således kommunerne fortsat kan udvikles og være gode steder for borgere at bo, leve og arbejde i.

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er kommunens og udviklers ønske om at omdanne et eksisterende erhvervsområde, der strækker sig på tværs af både Glostrup og Brøndby Kommune, til et sammenhængende boligområde. Området skal bestå af etageboliger og rækkehuse, der visuelt og fysisk skal være forbundet med omgivelserne og skal skabe en sammenhæng på tværs af kommunegrænsen mellem Brøndby og Glostrup.



Lokalplanområdet set fra Banemarksvej

Denne lokalplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Brøndby Kommune, Glostrup Kommune og udvikler. Sammen med dette lokalplanforslag offentliggør Brøndby Kommune forslag til lokalplan 249 - Boliger ved Banemarksvej.

Forud for udarbejdelsen af disse lokalplaner har der i sommeren 2017 været gennemført en forhøring – en høring i forhold til Planlovens § 23c for lokalplanområderne i både Brøndby og Glostrup. Formålet med forhøringen var at indkalde idéer og forslag i forbindelse med Kommunalbestyrelsernes

ønsker om at muliggøre boliger i et område, der hidtil har været anvendt til erhverv med industri og værksteder.

På baggrund af høringen har Glostrup Kommune besluttet at arbejde videre med at omdanne erhvervsområdet til et boligområde med rækkehuse i 2 etager og etageboliger i op til 6 etager.

Lokalplanens afgrænsning

Boligprojektet på Banemarksvej ligger på tværs af grænsen mellem Brøndby Kommune og Glostrup Kommune. Projektet omfatter arealer inden for begge kommuners områder. Arealerne er fordelt, så den vestlige del af lokalplanområdet primært ligger i Brøndby Kommune, og den østlige del ligger i Glostrup Kommune. Dog ligger en mindre grund i Glostrup Kommune i den vestlige del af projektområdet.



På kortet er vist lokalplanområdets afgrænsning (rød, stiplede linje) og kommunegrænserne imellem Brøndby og Glostrup Kommuner (sort linje). Kommunegrænsen er samtidig grænsen mellem de to lokalplaner.

Denne lokalplan omfatter kun den del af projektet, der ligger i Glostrup Kommune. Lokalplanen omfatter matr.nr. 7ci, 7fc, 7eu, 7fx, 7ga og 42 alle Glostrup By, Glostrup, og de udgør til sammen et areal på 30.230 m². For at forstå sammenhængen med lokalplanen i Brøndby Kommune viser flere af kortene og illustrationerne forholdene i begge kommuner.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af baneterrænet, hvor der i dag kører S-tog, godstog samt regional- og fjernogtsforbindelser. Nord for jernbanen ligger både erhvervs- og boligområder. Øst for lokalplanområdet ligger en erhvervsjendom, der støder op til Søndre Ringvej. På den anden side af Søndre Ringvej ligger Glostrup Station og byomdannelsesområdet Kirkebjerg, som i løbet af den næste årrække vil blive forvandlet til en ny bydel med både erhverv og boliger.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Banemarksvej som er kommune-grænse til Brøndby Kommune. På den anden side af Banemarksvej ligger boligområdet Vesterled, der primært består af parcelhuse. Mod vest afgrænses lokalplanområdet i Glostrup Kommune også af kommunegrænsen til Brøndby Kommune, og her ligger et større erhvervsområde samt et mindre grønt område.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse bebygget med erhvervsbebyggelse i form af mindre værksteder, lager- og kontorbygninger.

Områdets terræn fremstår fladt, og udover lave hække og stynede træer ud mod Banemarksvej er der ikke nogen væsentlig beplantning på ejendommene i Glostrup Kommune.

Områdets historie

I forbindelse med udgravningen til den eksisterende erhvervsbebyggelse blev der i 1958 fundet en jernalderlandsby af en anseelig størrelse. Udgravninger viser spor efter huse helt ned til Bromarksvej og Hederavej og mod nord over baneterrænet til Sydvestvej.

De fleste af sporene af jernalderlandsbyen nord for banen er formodentlig blevet ødelagt i forbindelse med anlæggelsen af jernbanen i 1840'erne. Bebyggelsen i jernalderlandsbyen har været grundlagt omkring Kristi fødsel. Der er bl.a. fundet 6 huse på grænsen mellem Brøndby og Glostrup.

Der har været gruber med ler og ovne til brænding af ler. Ovne der langt overgår det, man ellers har mødt fra jernalderen. I det tredje århundrede brændte landsbyen ned til grunden og er aldrig blevet opført igen. Jorden har frem til Skandinavisk Motors overtagelse i 1950'erne ligget hen som dyrkede marker.

Lokalplanens formål

Hovedformålet med lokalplanen er at give mulighed for at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde med mulighed for offentlige formål i form af børneinstitutioner mv.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der inden for området kan etableres byggeri i form af rækkehuse og etageboliger.

Herudover fastlægger lokalplanen de overordnede rammer for bebyggelsens omfang, placering og udseende, principper for vej- og stistruktur samt placering og indretning af de ubebyggede arealer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at give mulighed for omdannelse og fortætning af en del af erhvervsområdet nord for Banemarksvej til et attraktivt boligområde. Lokalplanområdets placering tæt på Glostrup Station og en kommende letbane danner et godt grundlag for en omdannelse til boliger.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse med mulighed for liberalt erhverv, der kan drives fra egen bolig, såsom kontor og administration. I stueetagen gives der endvidere mulighed for anvendelse til offentlige formål i form af en daginstitution.

Disponeringen af ny bebyggelse skal tilgodese den eksisterende skala i nærområdet. Således disponeres placeringen af ny bebyggelse med etageboliger længst mod nord, hvilket medvirker til at skærme mod støj fra jernbanen. Rækkehuse placeres mod syd, så disse i skala relaterer sig til parcelhuskvarteret Vesterled, der ligger syd for området. Rækkehusene vil skærme gårdrummene mod støj fra Banemarksvej.

Bebyggelsen skal opdeles i åbne karré-lignende bebyggelser, således at der opnås en bebyggelsesmæssig variation. Tegl skal anvendes som det primære og gennemgående materiale, så der opnås en materialemæssig sammenhæng, både med ny bebyggelse inden for lokalplanområdet og med eksisterende bebyggelse i Vesterled syd for området.



Illustration af hvordan de åbne karréer i bebyggelsen kan komme til at se ud

Der ønskes en bebyggelsestæthed i området, der understøtter og udnytter områdets stationsnære beliggenhed. Med lokalplanerne tillades derfor en maksimal bebyggelsesprocent på 120 % for den del, der er beliggende i Glostrup Kommune og 80 % for den del, der ligger i Brøndby Kommune, hvilket

muliggør et samlet etageareal på ca. 50.000 m² inden for projektområdet, heraf ligger ca. 30.000 m² i Glostrup Kommune.

For at sikre god forbindelse til områdets omgivelser, skal der etableres forbindelser mellem Banemarksvej og den nye bebyggelse. Der skal endvidere sikres veje og stier, der forbinder området internt.

Planen udlægger grønne fælles friarealer igennem og på tværs af bebyggelsen, der skal sikre en grøn og sammenhængende struktur i området, og som skal binde bebyggelsen sammen på tværs af området.

Langs Banemarksvej afsættes der plads til, at der kan etableres cykelstier.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal opdeles i åbne karré-lignende bebyggelser, således at der opnås en bebyggelsesmæssig variation. Bebyggelsens placering er valgt med fokus på bedst muligt at kunne skærme de eksisterende parcelhuse mod støj fra jernbanen og erhvervsarealerne nord for banen, samtidig med at der er taget højde for mulige indblik- og skyggegener.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som er vist på bilag 2. Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet i Glostrup Kommune må ikke overstige 120, og for den del der ligger i Brøndby Kommune må den ikke overstige 80.

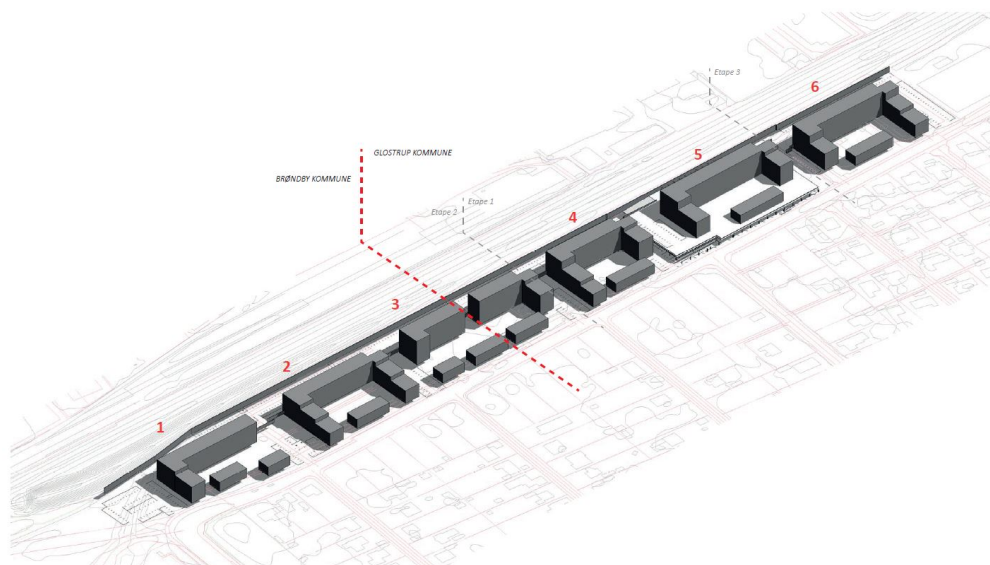


Illustration af den samlede bebyggelse i Brøndby og Glostrup Kommune

Etageboliger må opføres i maks. 6 etager med en maks. bebyggeshøjde på 24 m. over terræn. Etageboliger skal være højest mod jernbanen og falde mod parcelhusbebyggelse syd for Banemarksvej

Rækkehuse må opføres i maks. 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8 m. over terræn.

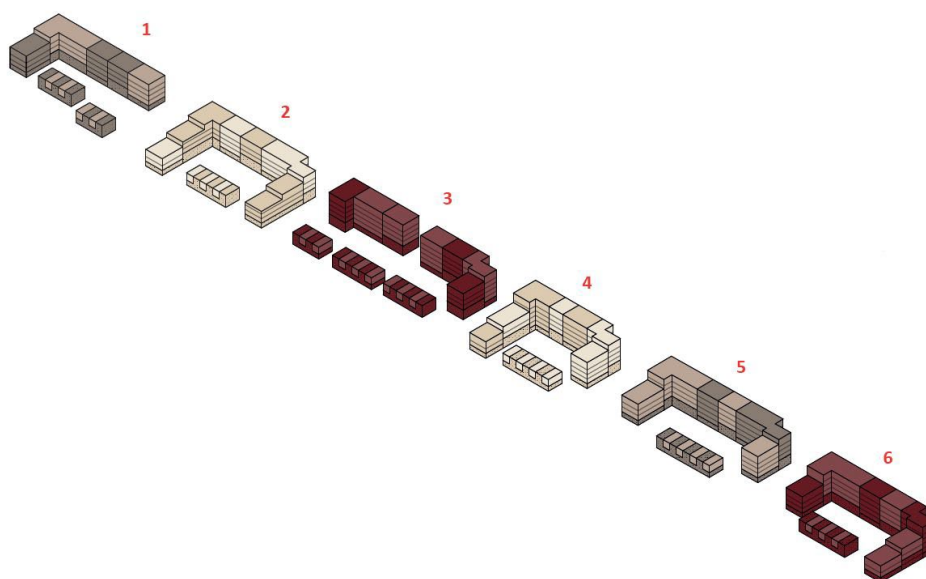
Bebyggelsens ydre fremtræden

Samlet set skal bebyggelsens ydre fremtræden fremstå harmonisk og sammenhængende med øvrig bebyggelse både inden for og parcelhusbebyggelsen syd for lokalplanområdet.

Bebyggelserne skal opføres som forskellige typologier i form af etageboliger og rækkehuse, således at der opnås en bebyggelsesmæssig variation, samtidig med at relationen til omgivelserne skal tilgodeses i forhold til bygningshøjder og som afskærmning mod trafikstøj. Bebyggelsens farver kan variere, men tegl skal anvendes som det primære og gennemgående materiale, hvorved der opnås en materialemæssig sammenhæng.

Lokalplanen fastlægger, at facader overvejende skal udføres i tegl i røde, brune, grå og beige nuancer. Dele af facader og gavle kan udføres som blank eller pudset mur i teglsten eller lignende. Facader må ikke fremstå i rå beton, og facader i stueetagen skal udføres som mursten eller tegl.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre lette materialer, f.eks. træ, metal, skifer, pladebeklædning eller med begrønning i form af klatreplanter, eller en kombination af disse materialer.



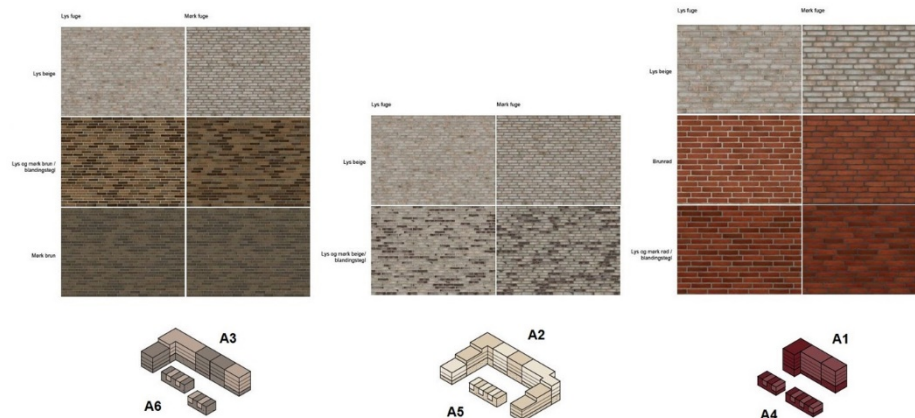
Hver "blok" i bebyggelsen skal have sit eget udtryk. Blok 4, 5 og 6 samt halvdelen af blok 3 ligger i Glostrup Kommune

For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en deling per opgang, dog minimum en deling per 25m facade. I blokkens hjørner kan deling forekomme pr. to opgange eller pr. 40 meter facade. Opdelingen skal ske ved design/karakter-skift.

Blok 1 og 5: En kombination af beige og brune nuancer

Blok 2 og 4: En kombination af grå og beige nuancer

Blok 3 og 6: En kombination af røde og gråbrune nuancer



Ovenstående billeder og diagrammer viser hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud, og hvilke farvekombinationer og nuancer, lokalplanen tillader.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for placering og udformning af altaner. Formålet er, at sikre at altanerne etableres med orientering, udformning mv., der imødekommer bedst mulige egenskaber på den enkelte lokation - herunder håndtering af trafikstøj, samt minimering af eventuelle indbliksgener til eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Eventuelle solenergianlæg skal integreres som en del af bebyggelsens arkitektur, og hvis solenergipanelerne opstilles på fladt tag, skal de tilbagetrækkes fra bygningens facade og afskærmes med brystværn. Andre tekniske installationer, som f.eks. ventilationsanlæg, skal ligeledes integreres i bygningens arkitektur og skal, såfremt de placeres på tagfladen, trækkes tilbage fra bygningens facade.

Skiltning

Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion, så længe skiltning fremtræder som en integreret del af bebyggelsernes arkitektur. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse og må ikke være til gene for omgivelserne og herunder trafiksikkerheden.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Banemarksvej, hvorfra der skal etableres overkørsler som vist på bilag 3. Lokalplanen giver mulighed for interne veje inden for lokalplanområdet.

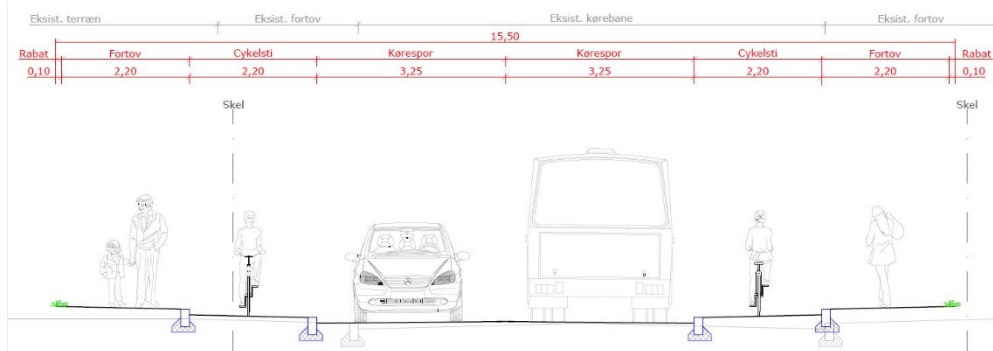
Der skal anlægges gangstier, som forbinder området med det omkringliggende stisystem, således der bliver god tilgængelighed gennem lokalplanområdet for gående. Gangstier skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m, i princippet som vist på bilag 4.



Visualisering af rækkehusene ud mod Banemarksvej

Som følge af projektet forventes Banemarksvej at blive gjort mere sikker og udvides til samlet at være 15,5 m. bred. Der udlægges cykelsti på hver side af Banemarksvej. Det ekstra areal tilføres af arealerne nord for vejen, hvormed parcelhusejerne mod syd ikke bliver berørt.

Lokalplanen omhandler ikke selve Banemarksvej-projektet, men der er taget stilling til udvidelsen i forhold til placering af byggefeltet, parkeringsarealer m.v. Herunder ses et snit af hvordan det forventes at Banemarksvej kommer til at se ud.



Tværsnit af Banemarksvej

Parkering

Lokalplanen sikrer anlæg af parkering til både biler og cykler samt handicap-parkering, efter gældende normer i henholdsvis Brøndby og Glostrup Kommune.



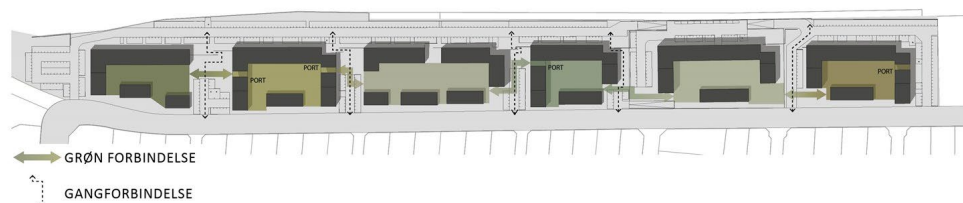
Illustration af parkeringsarealer

Parkering skal anlægges som fælles parkeringsarealer på terræn og i parkeringskælder. Parkeringsarealer på terræn skal anlægges i permeabel belægning, f.eks. græsarming, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det.

Arealerne skal omkranses af en beplantning bestående af enkeltstående træer eller mindre grupper af træer, der tilfører en grøn struktur til området. Der skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydtæer så som kirsebær (*Prunus*), tjørn (*Crataegus*) og æble (*Malus*) mindre lignende træer der blomstrer om foråret og bærer frugt om efteråret, kombineret med mindre buske/pur af bøg (*Fagus*), ribs (*Ribes*) eller lignende. Træerne skal ved plantning have en minimumstørrelse på H 18-20 og opfylde normerne for vejtræer.

Grøn struktur og beplantning

Lokalplanen omfatter et allerede bebygget område, der på nuværende tidspunkt anvendes til erhvervsformål. Lokalplanens realisering og anvendelsesændring styrker den overordnede grønne struktur.



Grøn forbindelse og gangforbindelse gennem projektområdet

Der skal anlægges en grøn korridor, der løber gennem områdetets bebyggelser og danner ramme om lokalplanområdet's udendørs opholdsarealer. Den grønne korridor skal være mødested for beboerne og indrettes med areal til

både ophold og aktiviteter herunder legearealer. Derudover skal den være en grøn forbindelse mellem de grønne områder på tværs af kommunerne. I Brøndby Kommunes del af projektet udlægges endvidere begyndelsen på en ny sti langs banen.

Beplantningen inden for den tværgående grønne korridor samt gårdrummene skal primært være af blomstrende arter så som kirsebær (*Prunus*), æble (*Malus*), tjørn (*Crataegus*) eller lignende mindre træer der blomster i foråret og bærer frugt om efteråret suppleret med større træer så som ask (*Fraxinus*), pil (*salix*) og poppel (*populus*) eller lignende med godt lysgennemfald og kraftig vækst, der kan være med til at nedskalere bebyggelsen. Træerne skal ved beplantning have en minimumsstørrelse på H 14-16 (stammens omkreds målt 1 m over jorden).

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier og parkering, skal udlægges som opholdsarealer og etableres med grøn karakter.

Det er ikke tilladt at have oplag i området.

Regnvandshåndtering

Lokalplanen sikrer, at regnvandshåndteringen sker i henhold til de gældende regler i henholdsvis Brøndby og Glostrup Kommune. Håndteringen kan også ske som anlæg i form af regnbede mv med rekreative formål eller som nedgravede faskiner eller lignende.

Affald og renovation

Affald og beholdere til sortering af affald skal placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere.

Der skal etableres hegnede områder til affaldshåndtering. Affaldshåndtering kan også foregå i nedgravede containere. Affaldsbeholdere skal placeres niveaufrit i forhold til nærmeste kørevej for renovationsbilen. Beholdere til det daglige affald skal placeres samlet. Hvis der etableres flere pladser, skal alt det daglige affald kunne afleveres ved hver enkelt plads. Der skal som minimum etableres en overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald, herunder farligt affald.

Lokalplanen sikrer, at småbyggeri til affaldshåndtering integreres med respekt for byggeriets arkitektur, og designes så det falder naturligt ind i området. Eksempelvis kan tage på overdækninger begrønnes, så det falder ind i omgivelserne.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Banemarksvej. Lokalplanen giver mulighed for interne veje inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der blevet udarbejdet en trafikanalyse af udbygningsplanerne for hele Kirkebjerg området, hvor de kommende udbygningsprojekter i både Brøndby og Glostrup Kommune er indarbejdet.

Analysen viser, at op- og nedkørslerne til Søndre Ringvej vil kunne bære udbygning af den nordlige del af Kirkebjerg, mens der vil være problemer i området omkring Søndre Ringvej og Parkvej. Brøndby Kommune arbejder derfor på forskellige løsninger til afhjælpning af dette problem.

Parkeringsforhold

Ved ændret anvendelse eller opførelse af nyt byggeri skal der anlægges parkering på den enkelte ejendom i henhold til den gældende parkeringsnorm. Glostrup Kommune – Parkeringsnorm 2019. Størstedelen af området ligger i henhold til parkeringsnormen stationsnært.

Der skal som minimum anlægges:

- 1,6 p-plads pr. tæt-lav bolig
- 1,0 p-plads pr. etagebolig, dog max. 1 p-plads pr. 50 m² jf. Fingerplanen
- 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig/kollegie
- 0,2 p-plads ældrebolig
- 1,0 p-plads pr. 67 m² daginstitution eller 1,0 pr 6,7 normerede pladser. Hvis begge værdier kendes anvendes den højeste værdi.

Ved anlæg af fælles sammenhængende parkeringsanlæg skal krav til antallet af handicapparkering opfylde det gældende bygningsreglement.

Det forventes at antallet af fossilfrie biler vil stige i de kommende år. Derfor skal 5 % af parkeringspladserne indenfor lokalplanområdet anlægges med el-ladestandere. Derudover skal alle p-pladser, der befinder sig i byggeriets konstruktion eller støder op til boligbyggeriet, være forberedt med infrastruktur til elladestandere, så der kan etableres ladestandere i den takt det bliver aktuelt.

Den vejledende norm for cykelparkering er:

- parkering på egen grund (BR13)
- 2,5 p-plads pr. etagebolig
- 1,5 p-plads pr. ungdomsbolig/kollegie
- 0,5 p-plads ældrebolig
- 0,8 p-plads pr. ansat i daginstitution samt areal til cykelanhængere

Cykelparkering bør som udgangspunkt etableres overdækket. Som minimum skal 40 % af parkeringsanlæg, hvor der forekommer langtidsparkering af cykler, være overdækket – fx ved boliger, skoler og arbejdspladser.

Varmeforsyning

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst tilslutningspligt til fjernvarmenettet på matr.nr. 7ci, 7fc, 7eu, 7fx Glostrup By, Glostrup. Fjernvarmen leveres i øjeblikket af Brøndby Fjernvarme.

Ved bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri, skal kommunen meddele dispensation fra en lokalplanbestemmelse om tilslutningspligt jf. planlovens § 19, stk. 4 og dispensation kræver ikke naboorientering.

Vandforsyning

Området er tilsluttet den almene vandforsyning, som i øjeblikket varetages af Glostrup Forsyning.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Kommuneplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Lokalplanen fastlægger, at disse gælder for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet er udlagt til rækkehuse og etageboliger, svarer dette til en maksimal afledning på 59 l/s/ha grundareal.

Regnvand på egen grund

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

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.

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. Ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvandet. På forurenede arealer, så der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

Klimasikring

For at minimere risikoen for skader ved voldsomme regnhændelser, skal lokalplanområdet indrettes terrænmæssigt således, at eventuel opstuvning på terræn ved voldsom regn medfører mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom. Tiltag til klimasikring kan tænkes sammen med den lokale regnvandshåndtering ved normale regnhændelser.

Klimasikringen kan integreres i lokalplanområdets grønne arealer eller lign. ved blandt andet at indrette terrænet, så det kan fungere både rekreativt og som opsamlings- og forsinkelsesbassiner ved kraftige regnhændelser.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet, matr.nr. 7ci, 7fc og 7ga er kortlagt på vidensniveau 2 (V2 kortlagt), hvilket vil sige, at området er forurenet.

I henhold til Jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagt arealer, ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål. Der skal også søges om tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde. Bygherren må forvente at skulle foretage forureningsundersøgelser på ejendommen samt vurdering af hvordan det sikres, at forureningen ikke udgør en risiko ved den fremtidige anvendelse, inden der kan udarbejdes en ansøgning om § 8-tilladelse. Bortskaffelse af jord fra forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Glostrup Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører en ny bolig eller ændrer anvendelse af et areal til bolig, skal ejere/brugere ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning. På kortlagte arealer må der forventes væsentligt mere omfattende krav for boliger og udearealer.

Eventuel genanvendelse af overskudsjord kan kræve en § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Dette gælder for både forureningskortlagte og ikke kortlagt arealer.

Området er endvidere områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet dog således, at på de kortlagte arealer må forureningen forventes at være kraftigere. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendomme, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes, både fra de kortlagte og de område klassificerede arealer.

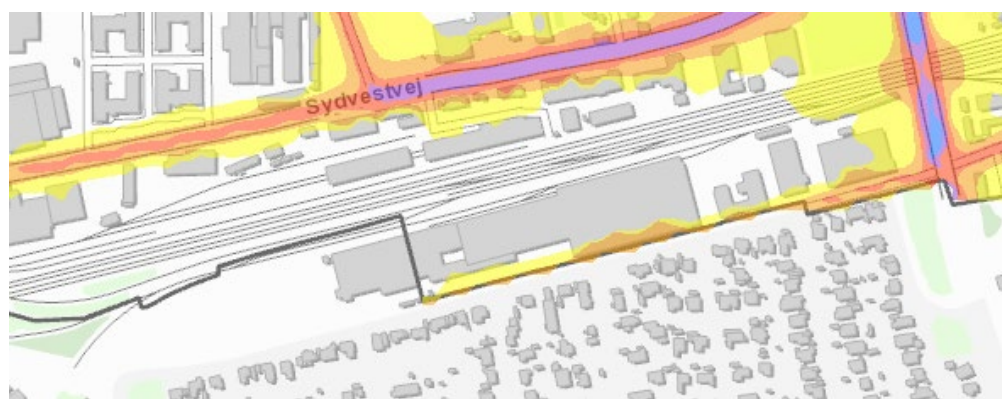
Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Glostrup Kommune i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven give en tilladelse hertil og fastsætte på hvilke vilkår, det kan ske. Grundvandssænkning på eller ved kortlagte arealer skal også vurderes efter jordforeningsloven, idet det skal sikres, at grundvandssænkningen ikke medfører en forøget risiko for spredning af forureningen.

Støj fra vejtrafikken

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2017. Lys gul 58dB(A) – blå 78dB(A)

Lokalplanområdet ligger op til Banemarksvej hvor der ifølge støjkortlægning er en støjbelastning på mellem 55-60 L_{den} på en mindre del af arealet. Ovenstående støjkort viser støjudbredelsen fra vejtrafik.

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

Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres, så de ikke belastes af trafikstøj, 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.

I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Bebyggelsen der ligger nærmest Banemarksvej skærmer for trafikstøj fra Banemarksvej til den øvrige bebyggelse, samt de udendørs opholdsarealer. Ved gennemførelse af ovennævnte foranstaltninger skal det sikres, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.

Støj fra 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, hvor der på den nordlige side er et erhvervsområde, hvor der er en ejendom som benyttes som godsterminal. Mod øst ligger en mindre erhvervs ejendom, som på sigt forventes at blive omdannet til boliger, da ejendommen ligger stationsnært. Ejendommen kan benyttes til erhvervsformål der ikke må støje væsentlig, da der ligger boliger på den anden side af Banemarksvej.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet foretaget en række støjmålinger/beregninger for at dokumentere om de indendørs og udendørs støjgrænser for det nye byggeri kan overholdes. Det har især været støj før kl. 07:00 fra en enkelt virksomhed på Sydvestvej, der har været et problem. Målinger har vist at støjgrænserne om natten ikke kan overholdes.

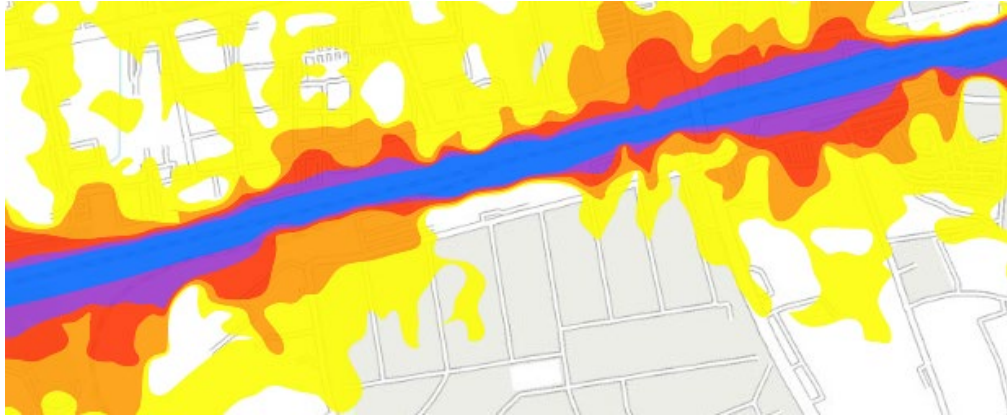
Derfor giver lokalplanen også mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme samt at ny bebyggelse kan opføres med støjdæmpende vinduer og facader. Etagebyggeriet ud mod jernbanen vil virke som støjmur mod de foranliggende opholdsarealer og rækkehusbebyggelse.

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Nord 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.



Støj fra større jernbaner L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2017. Lys gul 55-60 dB(A) – blå over 75dB(A)

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.

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. Hertil skal bemærkes, at der ifølge vejledningen kan accepteres et højere udendørs støjniveau i forbindelse med byfornyelse og "huludfyldning". I så fald skal boligerne 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). Boligens facade skal udformes således, at der kan opnås et maksimalt støjniveau på 52 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Sove- og opholdsrum skal så vidt muligt orienteres mod boligens stillefacade.

Der skal sikres støjafskærmning mellem jernbanen og lokalplanområdet. Dette vil dels blive løst med en særlig facadekonstruktion mod jernbanen, og dels med en støjskærm mellem de aktive jernbanespor og lokalplanområdet.

Banedanmark har retningslinjer for sidstnævnte, og der vil blive støjskærmet med udgangspunkt i disse.

Støjundersøgelsen konkluderer i forhold til støj fra jernbanen, at bygningernes placering betyder, at støjgrænserne for de udendørs opholdsarealer på terræn kan overholdes. Altaner skal suppleres med støjdæmpende sider, hvor det er nødvendigt. For de enkelte boliger, der er placeret tættest på jernbaneterrænet, forventes det, at disse skal forsynes med effektive lyd-dæmpende vinduer (f.eks. russervinduer) med oplukkelig lydsluse og støj-dæmpende facadebeklædning.

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, medmindre 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

Skyggepåvirkning

Lokalplanens bebyggelse er placeret med den højeste bebyggelse mod nord, op ad jernbanen, længst væk fra boligområdet Vesterled syd for lokalplanområdet, og den laveste bebyggelse tættest på lokalplanområdets sydlige grænse. Det betyder, at den nye bebyggelse primært kaster skygge på jernbaneterrænet samt internt i lokalplanområdet.

Skyggediagrammerne i bilag 5 illustrerer skygge fra den nye bebyggelse. Af diagrammerne fremgår det, at den nye bebyggelse kun på få tider af året i vinterhalvåret – og primært i aftentimerne, vil kaste skygge på den nordøstlige del af Vesterled. Herudover vil bebyggelsen alene kaste skygge internt i lokalplanområdet samt på jernbaneterrænet.

Samlet set er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige skyggegener til Vesterled, og lokalplanen kan realiseres uden at medføre væsentlig skyggepåvirkning for omgivelserne.

Indblik fra ny bebyggelse

Ved disponeringen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet er det søgt at minimere indbliksgener til boligområdet syd for Banemarksvej, Vesterled. Dette er undersøgt nærmere ved udarbejdelse af 3D visualiseringer og skyggediagrammer som fremgår af bilag 6 og 5.

Den højeste del af lokalplanområdet bebyggelse, i op til 6 etager, er placeret længst mod nord, op ad jernbanen og længst væk fra Vesterled. Der udover sikrer lokalplanen, at altaner skal placeres og/eller afskærmes, så mulighed for indblik til Vesterled minimeres.

Bebyggelsen nærmest Banemarksvej vil medvirke til at afskærme for indblik fra de højere, bagvedliggende bygninger tættest på jernbanen som vist på illustrationen på næste side.

Boligerne i den eksisterende boligbebyggelse Vesterled er hovedsagelig placeret i den nordlige ende af den enkelte grund, tættest på Banemarksvej, med haver syd for huset. Således skærmer parcelhusene i høj grad for indblik til deres egen sydvendte have. De fleste af de nordvendte, mindre haver er skærmet med faste hegn eller hæk ud mod Banemarksvej.

Samlet set er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige indbliksgener til Vesterled. Bebyggelserne, herunder altaner, er disponeret efter størst mulig skala- og placeringsmæssig hensyntagen til boligområdet. Den sydlige del af lokalplanens bebyggelse vil endvidere skærme for indblik fra de bagvedliggende bebyggelser og boligerne i Vesterled er i sig selv disponeret, så boligerne skærmer for indblik i egen have.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2017. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, og størstedelen af området ligger inden for det stationsnære område omkring Glostrup Station. Glostrup Station er i Fingerplan 2017 udpeget til letbanestation og knudepunktstation, da der også er S-togsstop og kommende regionaltoogsstop. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

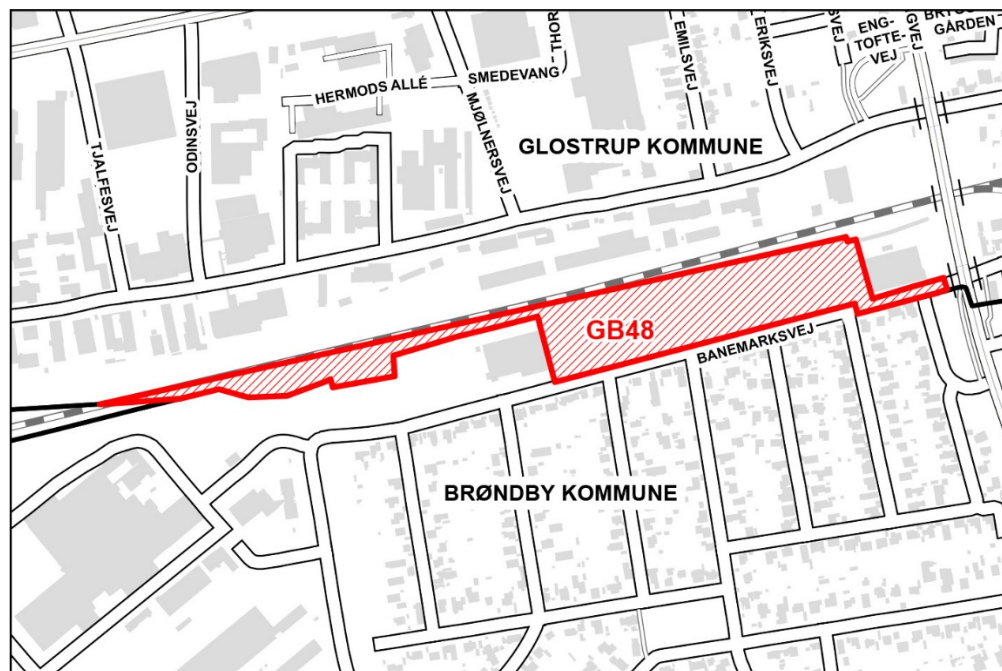
Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde GE05 – Erhvervsområde ved Banemarksvej, der udlægger området til erhvervsområde med kontor og serviceerhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Der har i sommeren 2017 været afholdt en forudgående høring i henhold til Planlovens § 23c, om ændring af kommuneplanens ramme til boligformål. Ændringen omfatter derved en anvendelsesændring.

På denne baggrund er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der offentliggøres sammen med forslag til denne lokalplan.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan



Afgrænsning af rammeområde GB48 – Boligområde ved Banemarksvej

Rammenr.	GB48
Områdenavn	Boligområde ved Banemarksvej
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligbebyggelse og rækkehusbebyggelse
Zone	Byzone
Max antal etager	6
Bebyggelsesprocent	120 for området som helhed, såfremt dele af parkeringen finder sted i konstruktion
Notat	Indenfor området kan der opføres eller indrettes kollektive anlæg som fx børneinstitutioner o.i.
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Stationsnærhed

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring til Glostrup Station.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt G15 – industriområde ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl. fra 1965. Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt G15 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for de ejendomme, som lokalplanen omfatter og som er tilgængelige i Tingbogen, blevet gennemgået.

Der er den 17. december 1987 tinglyst et byggeretligt skel på matr.nr. 7fx. Glostrup By. Det byggeretlige skel gælder så længe, den nuværende bebyggelse på matr.nr. 7es består. Det byggeretlige skel strækker sig ca. 5 meter ind på matr.nr. 7fx. Denne del af matr.nr. 7fx er i lokalplanen udlagt til vej, hvor der ikke kan opføres bebyggelse.

Nedenstående deklARATIONER kan aflyses på de angivne ejendomme af de påtaleberettigede, når der er vedtaget en ny lokalplan for området og eksisterende byggeri er revet ned.

- Dok om dispensation fra bygningsreglementet lyst den 30. april 1959 på matr.nr. 7ci og 7ga Glostrup By, Glostrup
- Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv. lyst den 13. maj 1966 på matr.nr. 7ci, 7ga og 42 Glostrup By, Glostrup

Nedenstående deklaration vedrører arealer beliggende uden for lokalplanområdet. Glostrup vil i fællesskab med påtaleberettiget søge deklarationen aflyst ved selvstændig påtegning på nævnte matrikelnummer:

- Dok om adgangsbegrænsning mv lyst den 2. september 1971 på matr.nr. 7fx Glostrup By, Glostrup

Byggelinjer mv.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af offentligtretlige byggelinjer.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommunen 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 beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har været anvendt til erhverv.

De nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8 km væk. Der er mod sydøst – habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til trækfuglereservat.

Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde ikke vil påvirke de to Natura 2000-områder. Glostrup Kommune vurderer ikke, at der skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natur 2000 områder.

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, der hidtil er registeret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Lokalplanen udlægger flere grønne arealer, end der har været i forbindelse med den hidtidige anvendelse. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af bilag IV-arter i området.

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.

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.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 1225 af 25.10.2018) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser 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. Glostrup Kommune har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget fået udarbejdet en række undersøgelser og analyser, hvis anbefalinger og resultater er indarbejdet i planen. Med udgangspunkt i screeningen og disse anbefalinger og resultater vurderer kommunen, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL110

Boliger ved Banemarksvej

I henhold til Planloven (Lov nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse samt offentlige formål med mulighed for at etablere en daginstitution,
- at fastlægge bestemmelser for placering af bebyggelse, bebyggelsens arkitektoniske udtryk samt friarealer,
- at sikre en gennemgående grøn forbindelse,
- at bebyggelsen overholder de vejledende støjgrænser.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområder afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7ci, 7fc, 7eu, 7fx, 7ga og 42 samt del af vejareal 7000au alle Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter den 1. januar 2019 udstykkes fra det nævnte vejareal eller ejendomme.

Note: Den samlede bebyggelse på Banemarksvej omfatter et område der dels ligger i Glostrup Kommune og dels i Brøndby Kommune. Den del af bebyggelsen der ligger i Brøndby Kommune er omfattet af Forslag til lokalplan 249 – Banemarksvej – Brøndbyøster – Brøndby Kommune

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse med tilhørende fælles faciliteter. Stueetagen på etageboliger må endvidere anvendes til børneinstitutioner eller lign.

- 3.2** Nye boliger skal være helårsboliger.
- 3.3** Udnyttelse af boligbebyggelse til liberalt erhverv eller lignende må ikke ændre ejendommens og områdets karakter af boligområde. Derudover må udnyttelsen ikke være til gene for omkringboende.
- 3.4** Der kan i en bolig drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomhedens areal højst udgør 25 % af boligen samlede etageareal,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende, se punkt 7.17) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører gener for de omboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.5** Inden for området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.
- 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).*
- 3.6** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

4. Udstykninger

- 4.1** Udstykning af området skal ske efter en samlet plan.
- 4.2** Grunde til etageboligbebyggelse må udstykkes som sokkelgrunde. Rækkehusgrunde skal have en mindste grundstørrelse på 95 m².
- 4.3** Derudover kan der udstykkes til konkrete delformål som regnvandsbassin, legepladser og parkering samt offentlige veje og stier.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Der skal udlægges veje samt adgangs- og parkeringsarealer, i princippet som vist på bilag 3. Vejadgange til lokalplanområdet må kun ske fra de på bilag 3 viste principielle overkørsler/vejadgange.
- 5.2** Banemarksvej skal udvides til en samlet bredde på mindst 15,5 m med cykelsti og fortov på begge sider af vejen. Udvidelse af vejen skal ske mod nord.
- 5.3** Der skal udlægges et sammenhængende stisystem i princippet, som vist på bilag 4. Stien skal være offentligt tilgængelig for gående og cyklister. Der skal sikres passage til gårdrummene for gående og cyklister. Stierne skal anlægges med en bredde på minimum 2,5 m med fast belægning så som natursten, fliser eller lign.
- 5.4** Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal enten på terræn eller i konstruktion. Adgang til parkeringskældre og parkering på terræn må kun ske fra de interne veje. I princippet som vist på bilag 3.
- 5.5** Der skal udlægges og anlægges parkeringsarealer til biler til minimum:
- 1,6 p-plads pr. tæt-lav bolig
 - 1,0 p-plads pr. etagebolig, dog max. 1 p-plads pr. 50 m² boligareal (jf. Fingerplanen)
 - 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig/kollegie
 - 0,2 p-plads ældrebolig
 - 1 parkeringsplads pr. 6,7 normerede daginstitutionspladser eller en parkeringsplads pr. 67 m² etageareal. Hvis begge værdier kendes anvendes den højeste værdi.
- 5.6** Parkeringsbåse på terræn skal have en størrelse på min. 2,5 x 5,0 m.
- 5.7** Der skal anlægges handicapparkering i henhold til den til enhver tid gældende parkeringsnorm/bygningsreglement.
- 5.8** Der må, med undtagelse af skiltning for handicappladser og el-biler ikke skiltes med reservede p-pladser.
- 5.9** Der skal reserveres og skiltes med parkeringspladser til el-biler med tilhørende ladestander svarende til mindst 5 % af de anlagte pladser. Derudover skal p-pladser, der befinder sig i byggeriets konstruktion eller støder op til boligbyggeriet, være forberedt med infrastruktur til el-ladestander.
- 5.10** Der må ikke finde erhvervmæssig udlejning af parkeringspladser sted. Parkeringspladser indenfor lokalplanens område må ikke reserveres til brug for andre end beboerne i eller brugerne af bebyggelsen.

- 5.11** Parkeringsarealer på terræn skal anlægges i permeabel belægning, så som græsarmering, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det.
- 5.12** Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med en grøn struktur, og der skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydtæer så som kirsebær (Prunus), tjørn (Crataegus) og æble (Malus) kombineret med mindre buske/ pur af bøg (Fagus), ribs (Ribes) eller lignende. Træerne skal ved plantning have en minimumstørrelse på H 18-20 og opfylde normerne for vejtræer.
- 5.13** Cykelparkering skal etableres på terræn som fælles parkeringsanlæg i tilknytning til indgange til etageboligerne og institutioner. For rækkehusene skal cykler parkeres på egen grund.
- 5.14** Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst:
- Parkering på egen grund ved tæt-lav bolig
 - 2,5 plads pr. etagebolig
 - 1,5 plads pr. ungdomsbolig/kollegie
 - 0,5 plads ældrebolig
 - 0,8 plads pr. ansat i daginstitution

Derudover skal der være plads til cykelanhængere.

Minimum 40 % af cykelparkering til langtidsparkering skal være overdækket.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 120.

6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 2 viste byggefeltter.

Mindre dele af bebyggelsen, såsom altaner, kan udføres uden for byggefeltterne, dog skal der sikres en frihøjde på mindst 2,7 m fra terræn.

6.3 Uden for byggefeltterne må der efter en samlet plan opføres sekundære bygninger til områdets tekniske forsyning og drift, redskabsskure og afskærmede affaldsøer og lignende.

Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommune regulativ for husholdningsaffald, se bestemmelse 8.17.

- 6.4** Der må indenfor lokalplanområdet ikke opføres carporte eller tilsvarende garagebygninger på terræn til parkering af private biler og lignende.
- 6.5** Portåbninger i forbindelse med den gennem bebyggelsen gående sti skal min. være 2 etager høje og med en bredde, der er min. halvdelen af højden.
- 6.6** Der må ikke etableres åbne altangange og svalegange.
- 6.7** Alle lejligheder skal have dagslys fra to sider. En mindre del max. 8 % af lejlighederne kan være ensidig belysning, såfremt lejlighederne har dagslys fra syd eller vest.

Etageantal og bygningshøjde

- 6.8** Inden for det på bilag 2 viste byggefelterne 1, 2, 3 og 4 gælder:

Bygninger må opføres i maks. 6 etager og den totale bygningshøjde, inklusiv tekniske installationer, må ikke overstige 24 m målt efter niveauplan fastsat efter bygningsreglementets bestemmelser.

Bebyggelsen skal fremstå med en karré-lignende struktur, der åbner sig op mod Banemarksvej mod syd.

- 6.9** Inden for det på bilag 2 viste byggefelterne 5, 6, 7 og 8 gælder:

Bygninger må opføres i maks. 2 etager og den totale bygningshøjde, inklusiv tekniske installationer, må ikke overstige 8 m målt efter niveauplan fastsat efter bygningsreglementet.

Bebyggelsens havearealer skal ligge sydvendt mod Banemarksvej.

- 6.10** Rækkehusene skal placeres så langt fra vejskel mod Banemarksvej, at der kan etableres en min. 30 m² stor sydvendt have for det enkelte rækkehus.
- 6.11** Det gennemsnitlige bruttoetageareal for etageboliger skal være min. 75 m² og for rækkehuse min. 100 m². For rækkehuse gælder at fodaftrykket skal være min. 50 m² brutto.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Facader skal overvejende udføres i tegl i røde, brune, grå og beige nuancer. Dele af facade og gavle kan udføres som blank eller pudset mur i teglsten eller lignende. Facader må ikke fremstå i rå beton. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre lette materialer, f.eks. træ, metal, skiffer, pladebeklædning eller begrønning i form af klatreplanter, eller en kombination af disse materialer.

- 7.2** Facader i stueetagen skal udføres som mursten eller tegl.
- 7.3** For at skabe variation, skal materiale og farvevalg variere fra byggefelt til byggefelt. Byggefelterne fremgår af bilag 2.
- Byggefelt 4: En kombination af røde og gråbrune nuancer
 - Byggefelt 3: En kombination af grå og beige nuancer.
 - Byggefelt 2: En kombination af beige og brune nuancer.
 - Byggefelt 1: En kombination af røde og gråbrune nuancer
- 7.4** For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en deling per opgang, dog minimum en deling per 25 m facade. I karréernes i hjørnepartier, må der max. være to opgange eller 40 m facade uden et skift. Opdelingen skal ske ved design/karakter-skift.
- 7.5** Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og drivhuse må udføres i andre materialer, som harmonerer med resten af områdets arkitektur og materialevalg.
- 7.6** Udvendige vinduer, døre, indfatninger, vindues- og dørprofiler og karme skal udføres i træ, metal eller en kombination af disse og gives farver, der harmonerer med bebyggelsen.
- 7.7** Der må ikke være direkte indblik til parkeringsarealer i konstruktion igennem facaden på nær ved og omkring indkørsler og lign.
- 7.8** For etageboligbebyggelsen må der ikke være vinduer i sydvendte gavle.
- 7.9** Tagflader skal udføres, så de syner flade med en max hældning på 5 grader.
- 7.10** Tage på sekundære bygninger, udhuse o.lign kan udføres med anden tagform.
- 7.11** Til tagbeklædning på alle bygninger, herunder også sekundære bygninger, må der ikke anvendes reflekterende materialer (maks. glanstal på 20).
- 7.12** Der kan etableres grønne tage. Kobber og zink må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.
- 7.13** 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.

- 7.14** 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.

- 7.15** Der kan etableres altaner på bebyggelsen. Altaner skal medvirke til at sikre variation i facaden ved hjælp af materialevalg og forskudt placering.

Altaner må udføres i materialerne glas, metal, træ, og beton.

Altaner, eller dele af altaner, der ikke fremstår i glas og beton, må fremstå i træets naturlige farve og/eller i farverne jordfarver, røde nuancer, sort, hvid eller i en blanding her af.

Altaner skal i udgangspunktet placeres således, at den enkelte bolig får mest muligt gavn af altanen i forhold til solorientering.

Altaner skal endvidere placeres under hensyntagen til omkringliggende, eksisterende boliger, således at de skaber færrest mulige indbliksgener.

Altaner skal placeres eller afskærmes fra støj, således at de gældende grænseværdier for støj på udendørs opholdsarealer overholdes.

Hvor der er udfordringer ift. indblik eller støj, må én eller begge af altanens sider forhøjes til maks. 2,2 m for at skærme for støj eller indblik til naboboligen.

- 7.16** Der kan opsættes skodder eller markiser ved vinduespartierne. Disse skal integreres i facadens arkitektoniske udtryk og gives farver, der harmonerer med bebyggelsen.

- 7.17** Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion, så længe skiltningen fremtræder som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse, og skal til enhver tid godkendes af kommunalbestyrelsen.

Skiltning må ikke være til gene for omgivelserne og må kun opsættes, så det ikke er til fare for trafiksikkerheden.

Skilte må ikke være større end 0,50 m².

Skiltning til erhverv skal ske som almindelig navneskiltning.

- 7.18** Parabolantenner må ikke være synlig fra offentlig vej.
- 7.19** Ny bebyggelse skal udformes, så de gældende vejledende grænseværdier for indendørs støj overholdes.
- 7.20** Bebyggelsen skal udformes eller sikres ved hjælp af støjafskærmning således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj og ekstern støj fra virksomheder overholdes.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1** Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, vej og parkering, skal udlægges som opholdsarealer og skal have grøn beplantet karakter og kan udnyttes i forbindelse med håndtering af regnvand, i princippet som vist på bilag 4.
- 8.2** Der skal efter principperne i bilag 4 udarbejdes en friareal- og beplantningsplan, der redegør for pleje og vedligeholdelse af arealerne. Friareal- og beplantningsplanen skal godkendes af Glostrup Kommunalbestyrelse og tinglyses på de respektive arealer.
- 8.3** Der skal i tilknytning til boliger anlægges udendørs opholdsarealer, svarende til minimum 30 % af boligarealet.

Altaner, private haver, gårdrum og tagterrasser må medregnes i opholdsarealet.
- 8.4** I forbindelse med den øst-vest gående stiforbindelse, som beskrevet i punkt 5.3, skal der etableres en øst-vestgående grøn korridor gennem gårdrummene lokalplanområdet, i princippet som vist på bilag 4.
- 8.5** Ved udlægning af grønne arealer i gårdrummet, skal tages højde for friarealer til sikring af beredskabets indsats- og redningsmuligheder
- 8.6** Inden for gårdrummene skal der etableres fælles lege- og opholdsarealer, og gårdrummene skal fremstå med en grøn og parklignende karakter. For at styrke parkkarakteren skal beplantningen varieres med både buske og træer i grupper/solitærtræer og med områder med prydblister som stauder og roser.

Beplantningen inden for den tværgående kile skal så vidt muligt være af blomstrende arter så som kirsebær (*Prunus*), æble (*Malus*), tjørn (*Crataegus*) eller lignende. Træerne skal ved beplantning have en minimumsstørrelse på H 14-16 (stammens omkreds målt 1 m over jorden).

- 8.7** Indenfor lokalplanområdet skal der etableres løsninger til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandsbassin, regnvandskanaler og lignende, der kan være med til at forsinke overfladevandet fra området inden nedsivning til grundvandet. Løsninger til håndtering af regnvand skal indgå som rekreative elementer.
- 8.8** Ubebyggede arealer skal holdes i en pæn og ryddelig stand og må ikke anvendes til oplagring, herunder henstilling af lastbiler, containere, lystfartøjer, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.
- 8.9** Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger L_{den} 58 dB.

Hegning

- 8.10** Hegn mod vej, stier og fælles friarealer skal være levende hegn.
- 8.11** I forbindelse med levende hegn er det tilladt at opsætte lette trådhegn bag levende hegn inde på grunden. Trådhegn må maks. have samme højde, som det levende hegn.
- 8.12** Hegn mod Banemarksvej, hvor der ikke er boliger, skal udføres som et levende hegn i form af f.eks. en hæk eller buskbeplantning.
- 8.13** For rækkehus haver gælder at hegn mod interne veje, stier og fælles friarealer skal være levende hegn i max. 1,8 m højde. Beplantning skal være på ydersiden.
- 8.14** Mellem rækkehusene og Banemarksvej må der etableres afskærmning i form af fast hegn/støjhegn i max. 2 meters højde. Det faste hegn skal være suppleret med beplantning i form af espalier på ydersiden.

Støjafskærmning

- 8.15** Der skal indenfor lokalplanområdet etableres støjafskærmning mod jernbanen mod nord, i skel mod nabo øst og omkring udendørs opholdsarealer.

Note: Hegning og evt. støjafskærmning af lokalplanområdet ud mod jernbanen, skal ske i samarbejde med Banedanmark.

- 8.16** Støjskærme skal gives en bearbejdning således, at de falder naturligt ind i området, evt. ved brug af materialer tilsvarende bebyggelsen, begrønning med klatreplaner o.lign.

Belysning

- 8.17** Belysning af parkeringsarealer samt gang- og stiarealer skal udføres med parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

- 8.18** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

Affaldshåndtering

- 8.19** Der skal etableres hegnede områder til affaldshåndtering. Affaldsbeholdere skal placeres niveaufrit i forhold til nærmeste kørevej for renovationsbilen. Beholdere til det daglige affald skal placeres samlet. Hvis der etableres flere pladser, skal alt det daglige affald kunne afleveres ved hver enkelt plads. Der skal som minimum etableres en overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald og et miljøskab til farligt affald.

9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse

- 9.1** Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Overfladevand fra 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. Ved hverdagsregn må regnvand ikke løbe ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.
- 9.4** Anlæg til forsinkelse kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner og liggende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund af forurening, skal anlægget have fast bund.
- 9.5** Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ejendommen skal indrettes, så overløb på terræn forårsager mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom.
- 9.6** Parkerings- og kørearealer skal sikres, således at spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10. Grundejerforening

- 10.1** Der skal oprettes en fælles grundejerforening for lokalplanens område.
- 10.2** Grundejerforeningen skal drive og vedligeholde veje, stier, parkeringsarealer og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

- 10.3** Der er medlemspligt til grundejerforeningen, og denne skal etableres når 50 % af byggeriet er ibrugtaget.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse, herunder enkel etape, må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

Luft, støj og vibrationer

- at miljøstyrelsens vejledende krav til indendørs og udendørs støj fra vej- og jernbanetraffic kan dokumenteres overholdt
- at miljøstyrelsens vejledende krav til vibrationer fra jernbanen kan dokumenteres overholdt,
- at de miljøstyrelsens vejledende grænser for "Ekstern støj fra virksomheder" kan dokumenteres overholdt,
- at der er fortaget afværgeforanstaltninger ift. lugt, støj og anden luftforurening, med mindre det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for luft fra virksomheder kan overholdes

Forsyning

- at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet er tilsluttet fjernvarmeanlæg, jf. Glostrup Kommunes varmeplan. Bebyggelsen kan fritages for tilslutningspligt såfremt den opføres som 0-energi bebyggelse,
- at ny bebyggelse er tilsluttet kloaknettet i henhold til kommunens anvisning,
- at der er etableret et passende antal affaldsøer o.lign. indenfor lokalplanområdet, og der er etableret mindst en storskraldsgård inden for området.

Vejforhold

- at overkørsler, interne veje, stier og parkeringer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i punkterne 5.1, 5.3-5.14.
- at fælles friarealer og opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 8.5, i takt med realiseringen af bebyggelsen.

Ubebyggede arealer og beplantning

- Friareal- og beplantningsplanen jf. punkt 8.2 skal være godkendt af Glostrup Kommunalbestyrelse og tinglyst på de respektive arealer.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt G15 - Industriområde ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl. fra 1965 ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende servitutter skal ophæves for den del, der er lyst på ejendomme inden for lokalplanområdet, med vedtagelsen af denne lokalplan:

- Dok. om dispensation fra bygningsreglementet lyst den 30. april 1959 på matr.nr. 7ci og 7ga Glostrup By, Glostrup,
- Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv. lyst den 13. maj 1966 på matr.nr. 7ci og 7ga Glostrup By, Glostrup på matr.nr. 7ci, 7ga og 42 Glostrup By, Glostrup.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

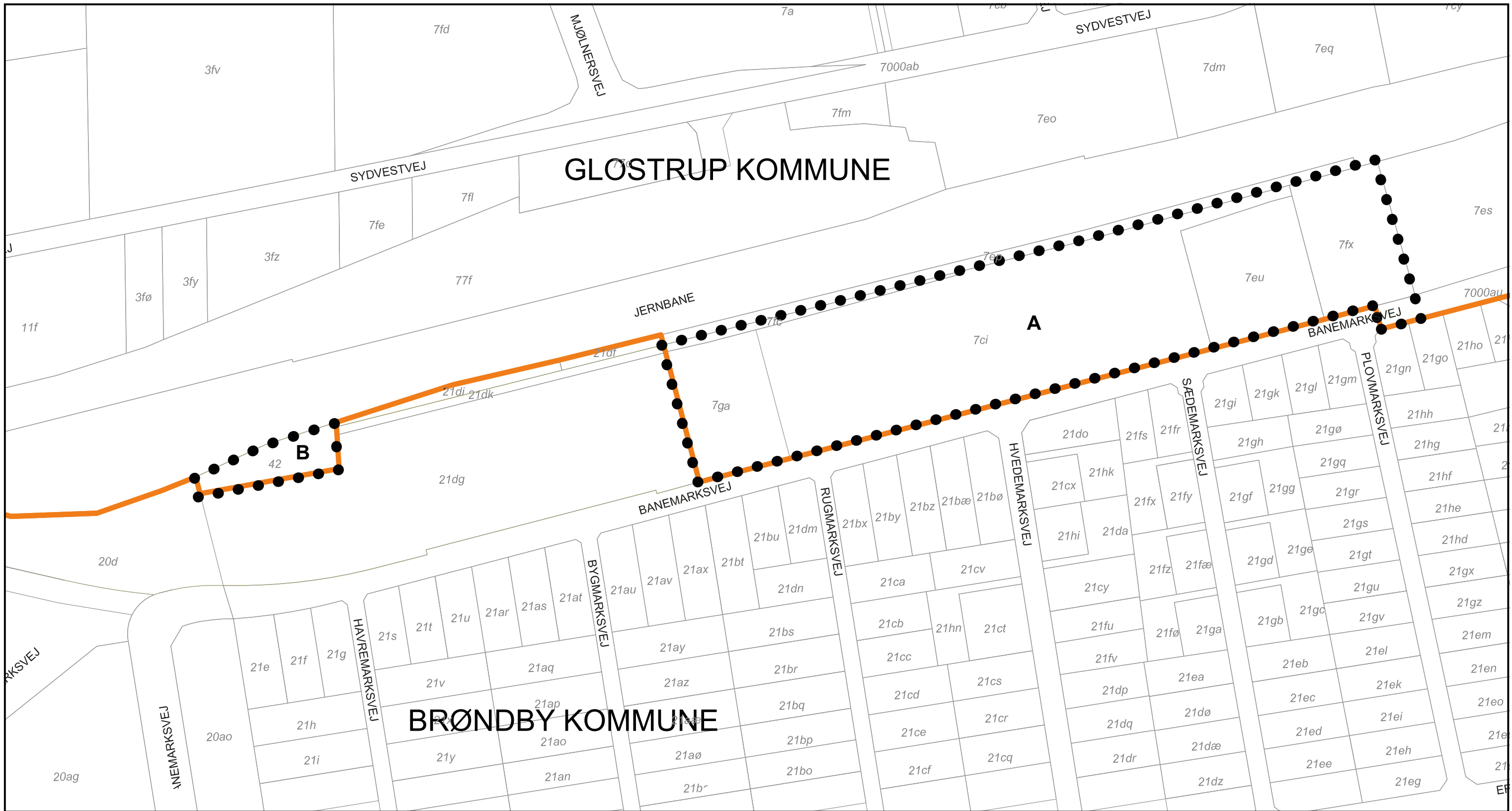
Lokalplanen har været i offentlig høring fra 7. maj til 5. juli 2019.

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. november 2019.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 2. december 2019.


John Engelhardt /
Borgmester


Anders Asmind
Centerchef

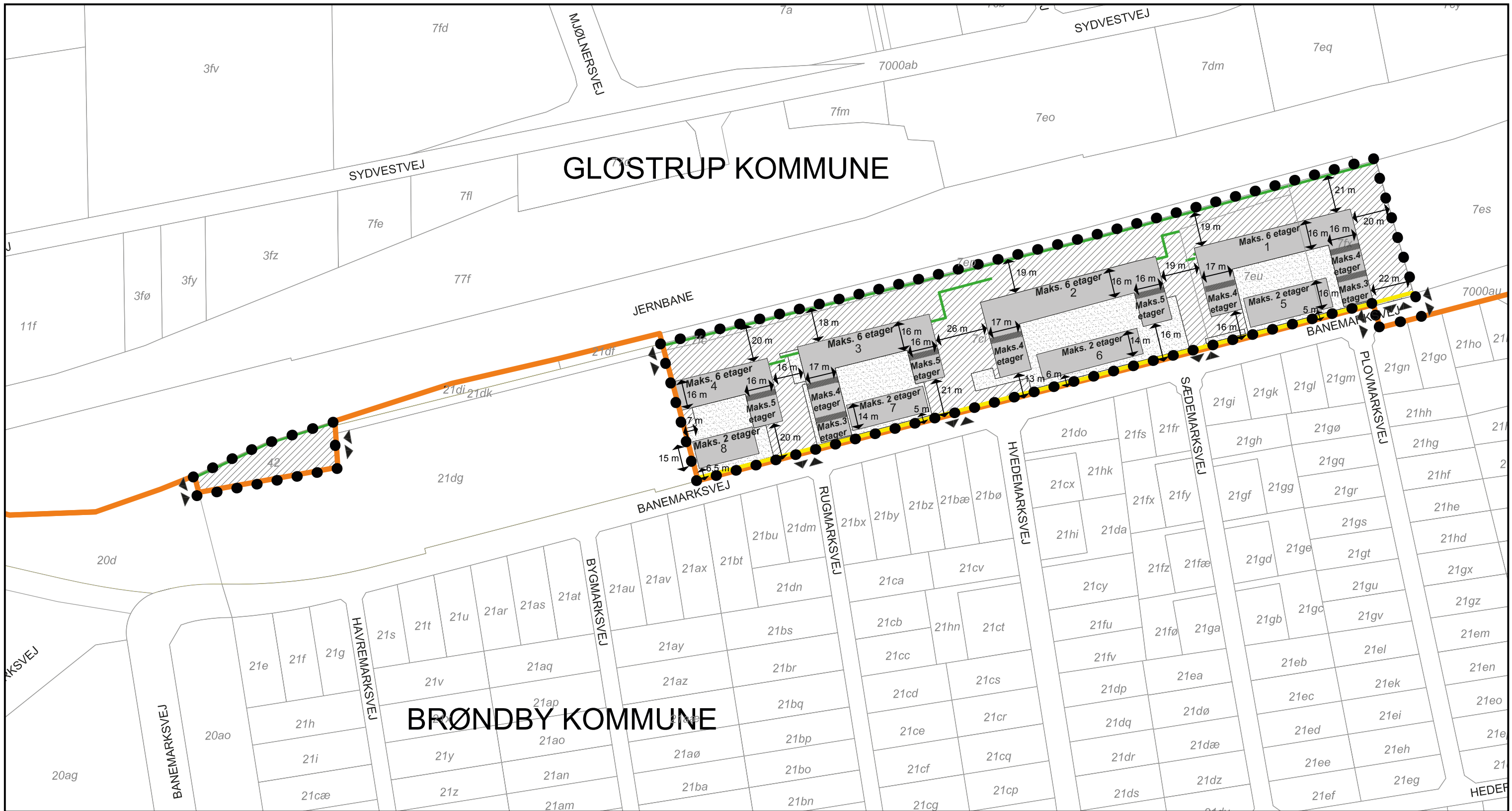


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● Lokalplanens afgrænsning
- Kommunegrænse
- Matrikelskel
- A** Delområdebetegnelse



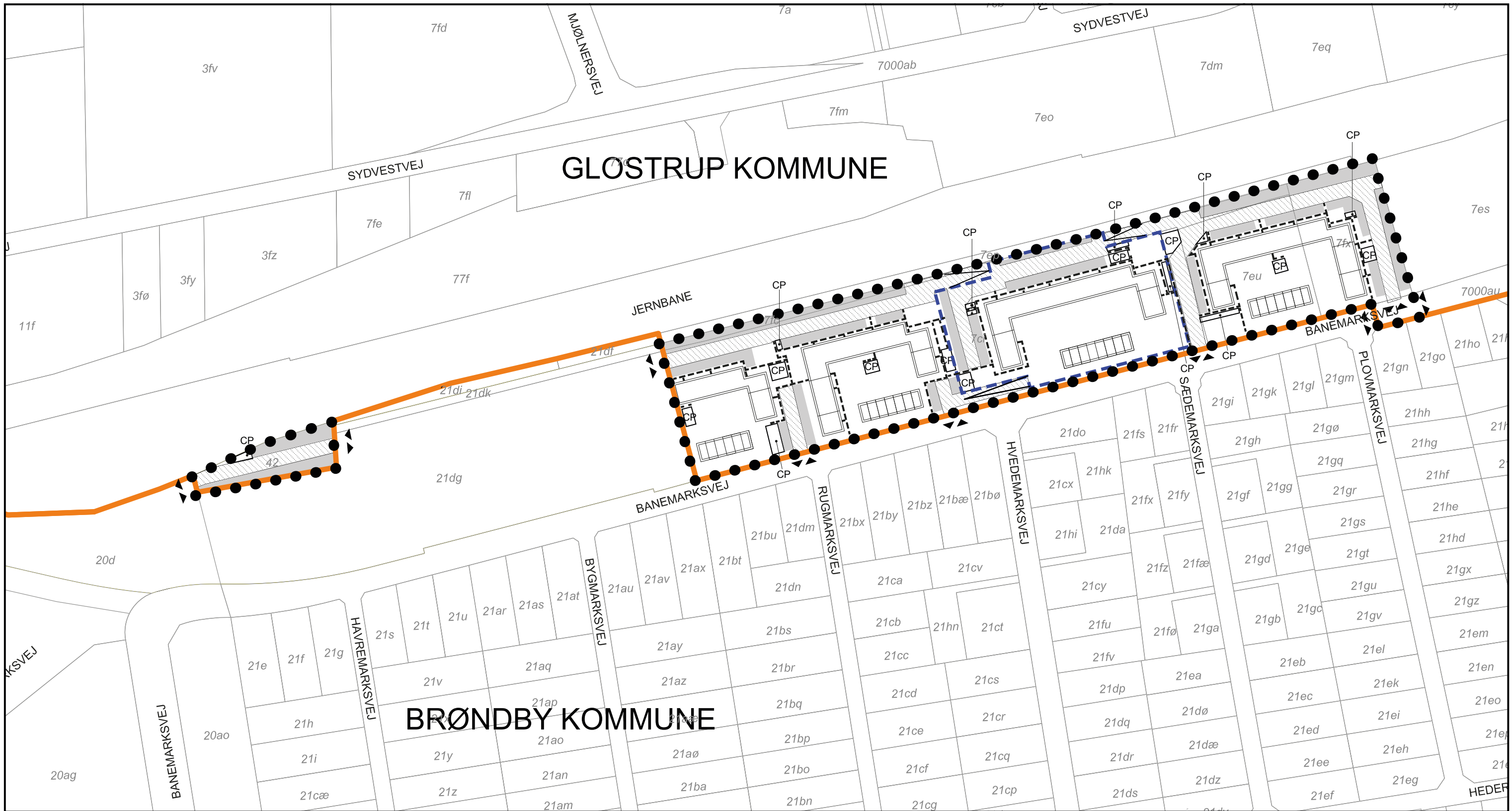
LOKALPLAN GL110		Bilag 1
Glostrup Kommune Boliger ved Banemarksvej		
Lokalplanområdet		
Dato: Februar 2019		Mål: 1: 2.000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



LOKALPLAN GL110		Bilag 2
Glostrup Kommune		
Boliger ved Banemarksvej		
Arealanvendelse		
Dato: Februar 2019	Mål: 1: 2.000	

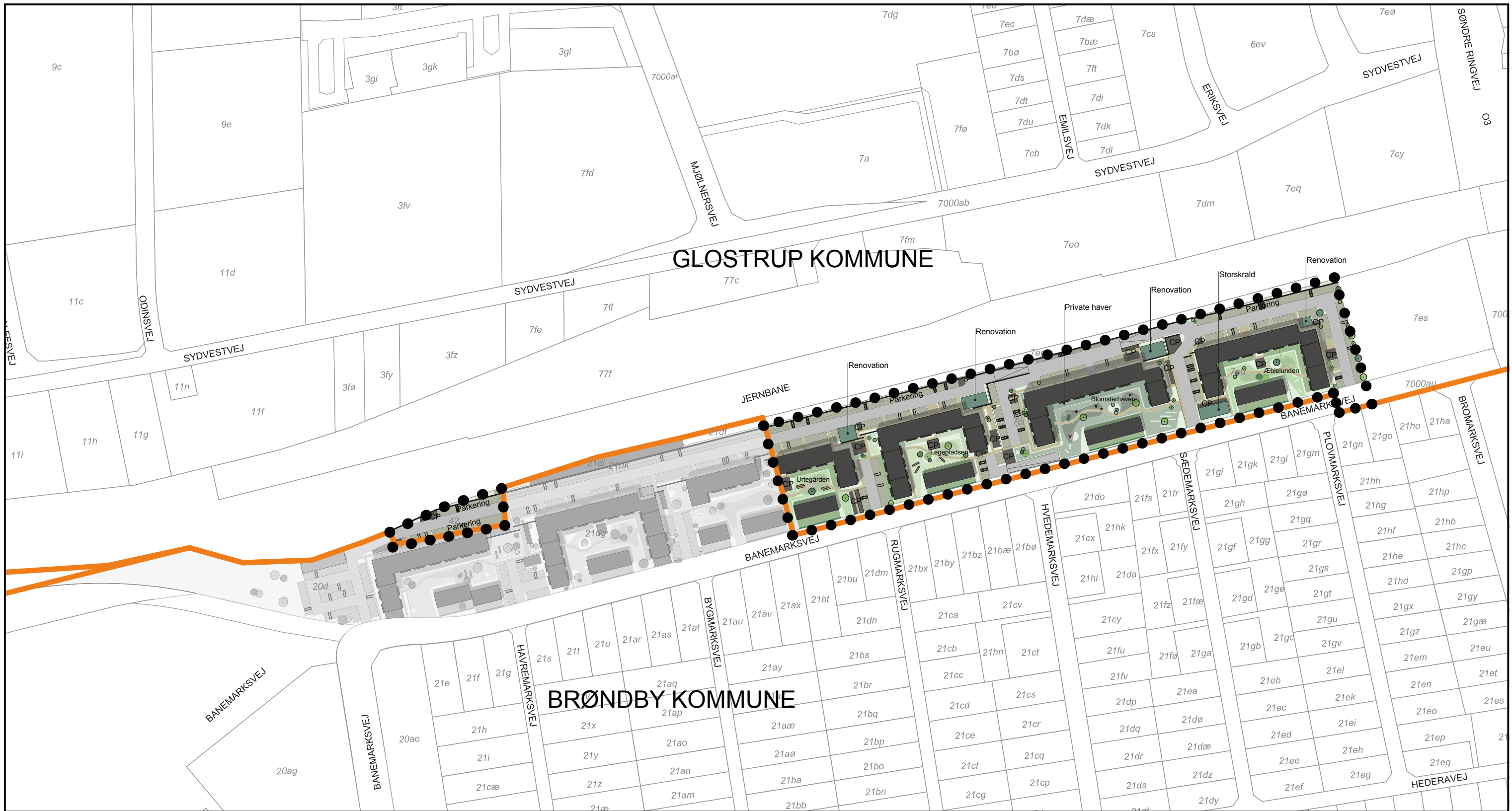


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● Lokalplanens afgrænsning
- Kommunegrænse
- Matrikelskel
- ▨ Vejledende placering af vej
- ▨ Vejledende placering af bilparkering på terræn
- Parkeringskælder
- CP Vejledende placering af cykelparkering
- ↘ Rampe til parkeringskælder
- ▼▲ Vejadgang og overkørsel
- Vejledende placering af stier



LOKALPLAN GL110	Bilag 3
Glostrup Kommune Boliger ved Banemarksvej	
Veje, stier og parkering	
Dato: Februar 2018	Mål: 1: 2.000

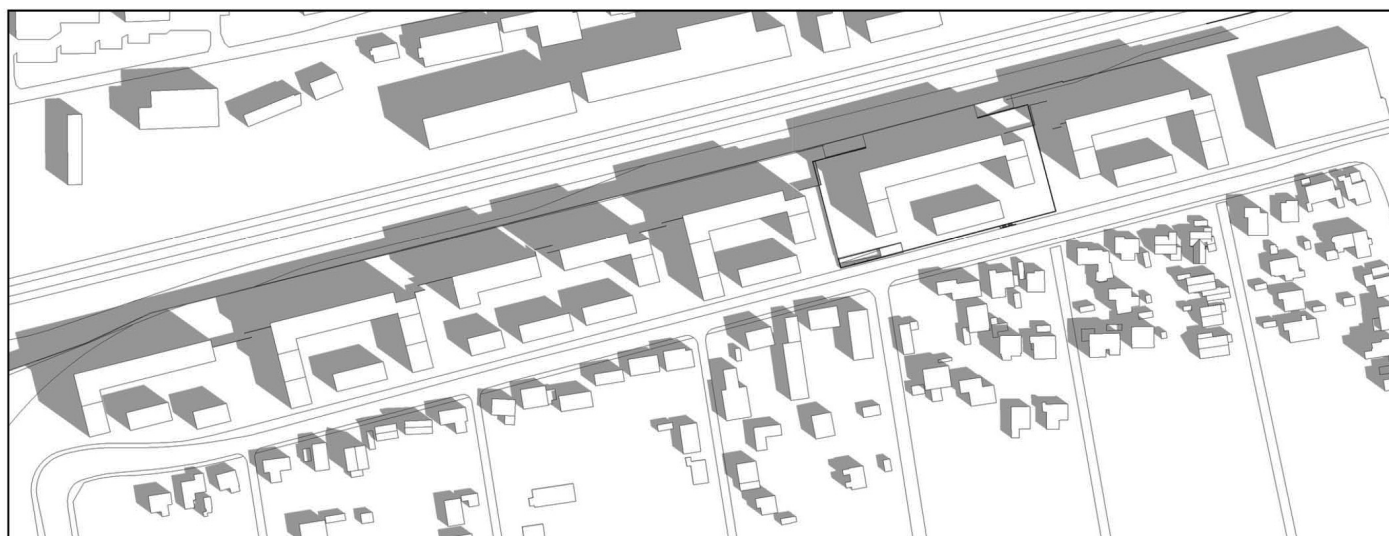


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

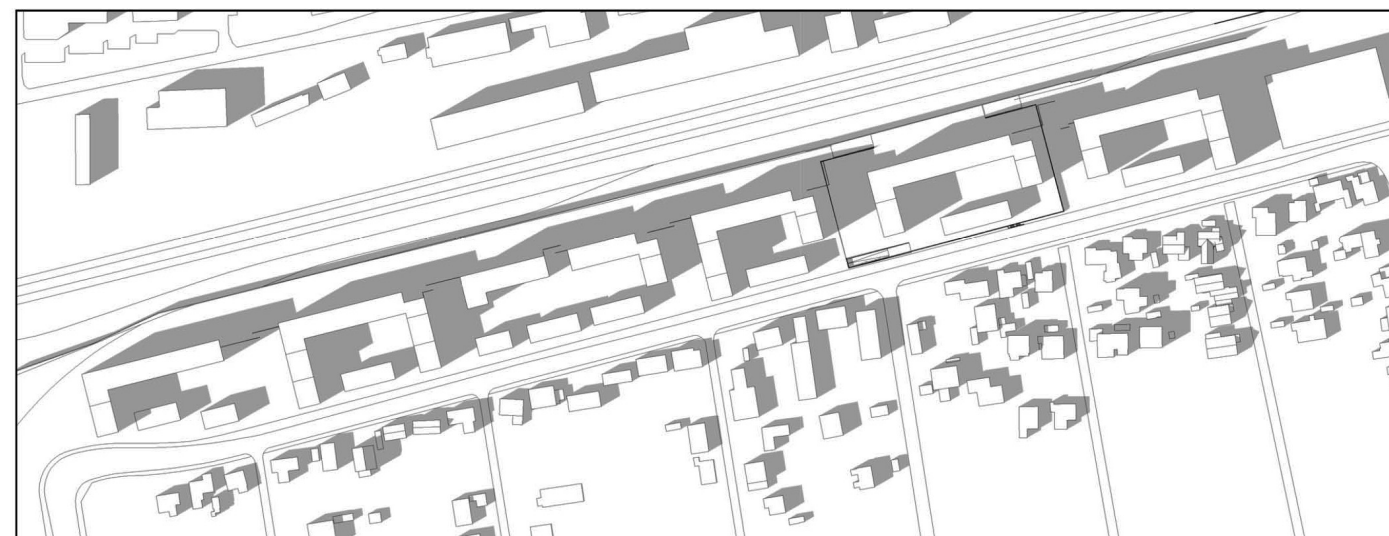
- Lokalplanens afgrænsning
- Kommunegrænse



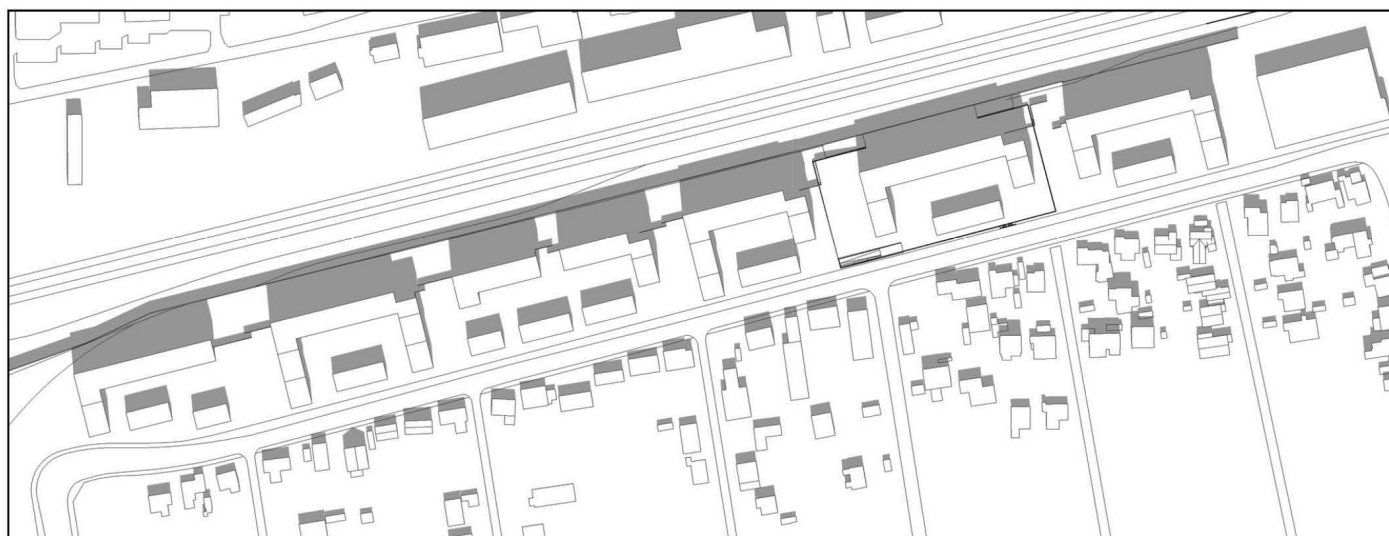
LOKALPLAN GL110		Bilag 4
Glostrup Kommune Boliger ved Banemarksvej		
Illustrationsplan		
Dato: Februar 2019		Mål: 1: 2.500



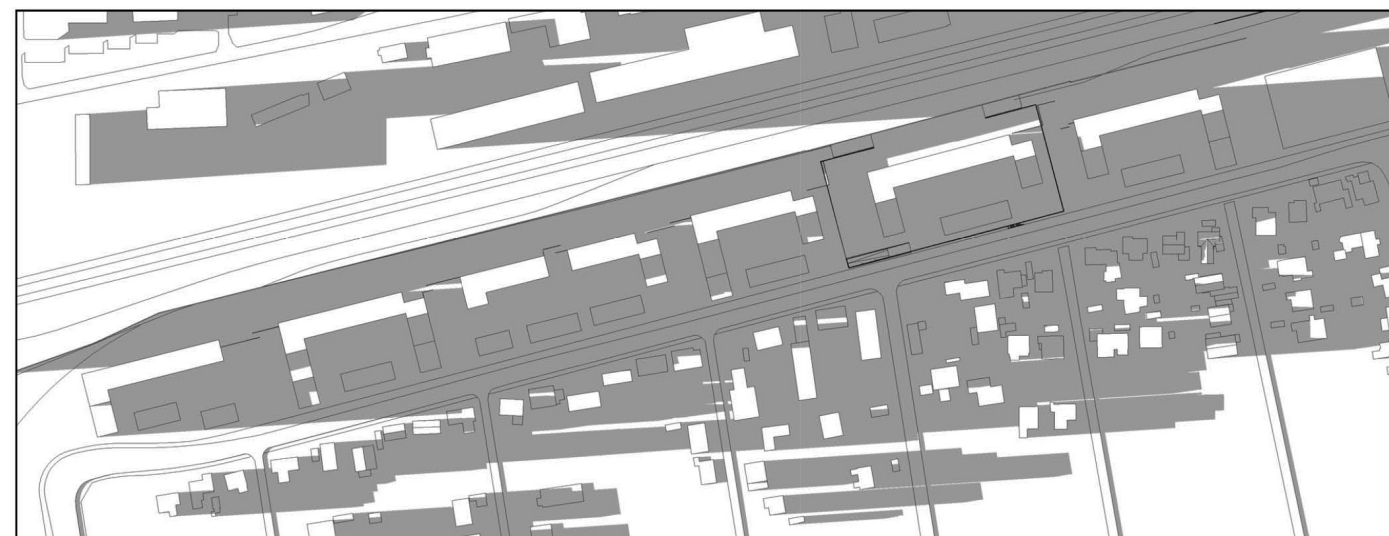
MARTS KL. 09



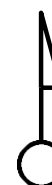
MARTS KL. 16



MARTS KL. 12



MARTS KL. 18





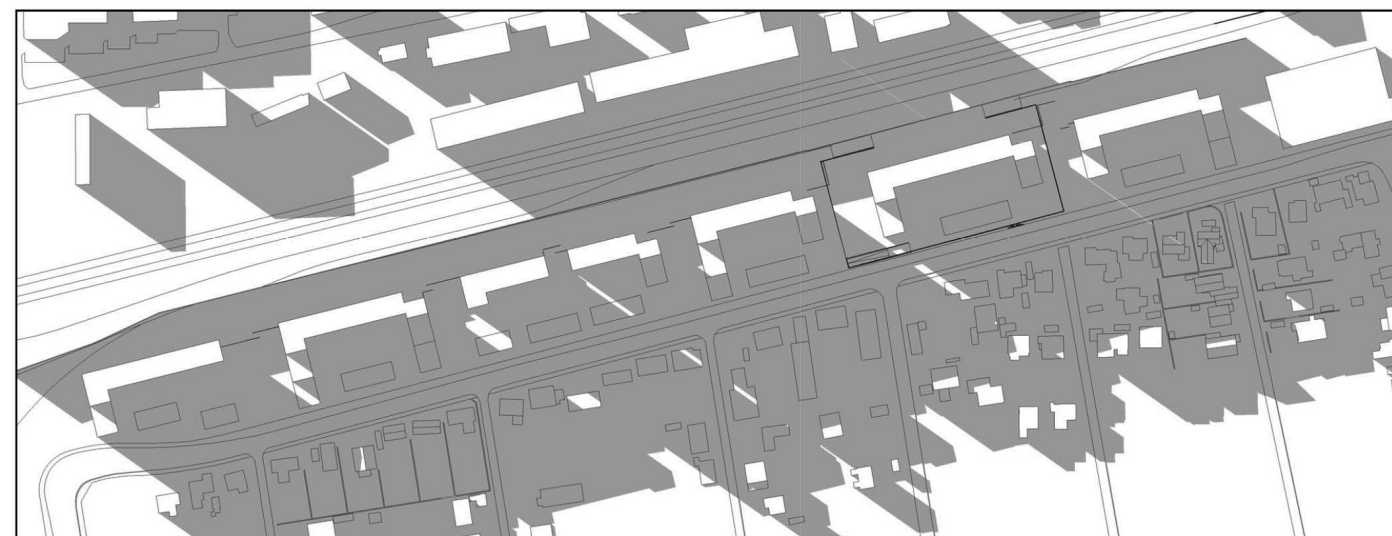
JUNI KL. 09



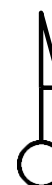
JUNI KL. 16



JUNI KL. 12



JUNI KL. 20



LOKALPLAN GL110	Bilag 5b
Glostrup Kommune Boliger ved Banemarksvej	
Skyggediagrammer juni	
Dato: Februar 2019	Mål:

