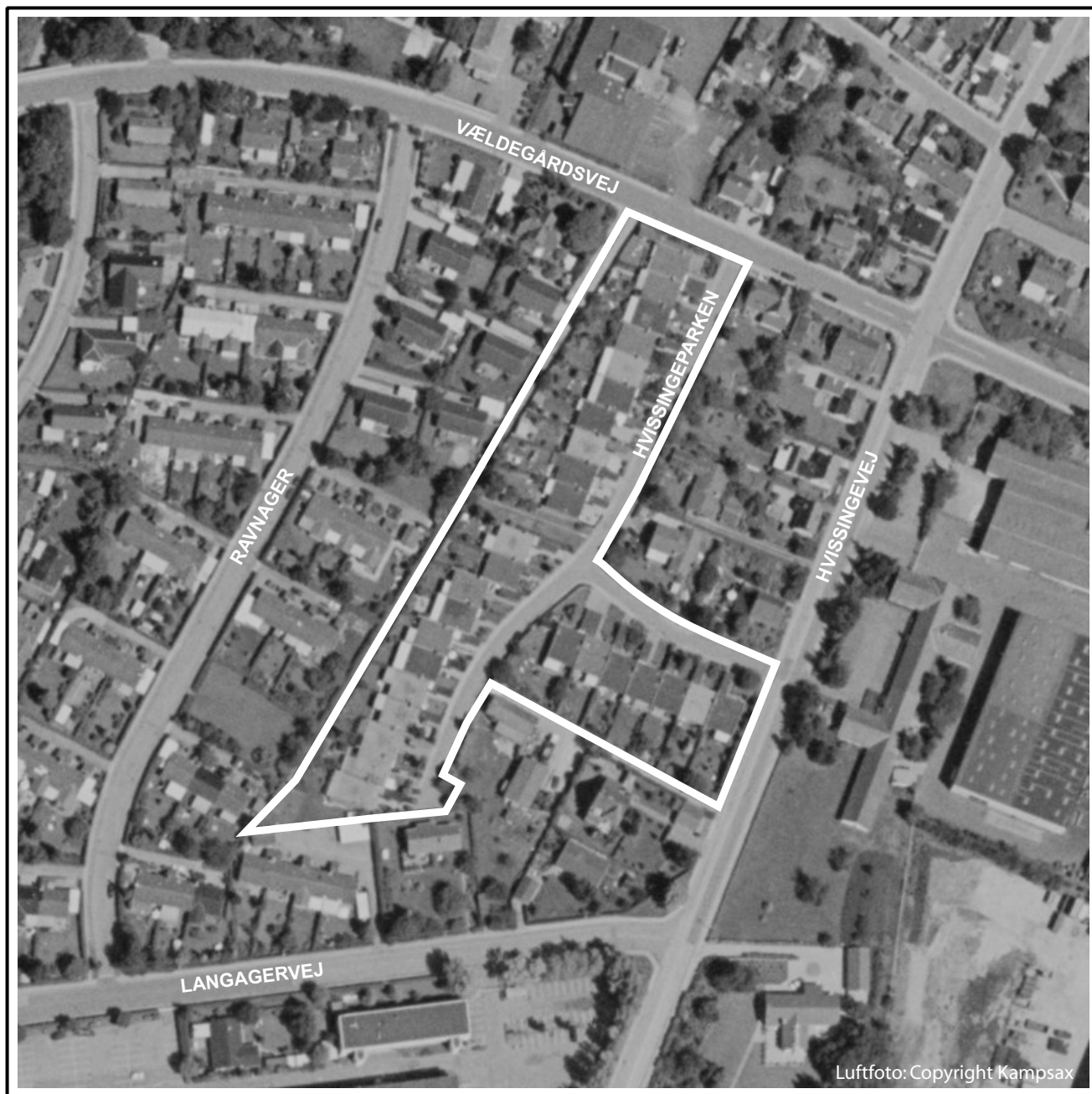


GLOSTRUP KOMMUNE



Luftfoto: Copyright Kampsax

LOKALPLAN HL 6

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED HVISSINGEPARKEN

JUNI 2003

Lokalplan HL 6

for et boligområde ved Hvissingeparken

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	3
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Byøkologi og ressourcer	side	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	6
2. Lokalplanens område	side	6
3. Områdets anvendelse	side	6
4. Udstykninger	side	7
5. Vej-, stiforhold	side	7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	7
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	8
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	9
10 Lokalplanens retsvirkninger	side	9
Vedtagelsespåtegning	side	10

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Arealanvendelse

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er en anmodning fra Grundejerforeningen for rækkehusbebyggelsen Hvissingeparken om at sikre den nuværende fordeling mellem de fælles og private friarealer indenfor grundejerforeningens område.

Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses mod nord af Vældegårdsvej, mod øst af Hvissingevej, mod syd af bebyggelse mod Langagervej og mod vest af en rækkehusbebyggelse omkring Ravnager.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål. Det er derudover formålet at sikre den eksisterende fordeling mellem fælles og private friarealer for bebyggelsen samt at fastholde en ensartet udformning af rækkehusbebyggelsen.



60'er bebyggelsen ved Hvissingeparken

Rækkehusbebyggelsen er opført som kæde- og rækkehuse i 1 etage med facader af gule tegl og fladt tag. De tilhørende carporte med udhuse er alle sortmalede, ligesom stern ved tag, vinduesrammer og karme er sortmalede. Der er ud over carportene med udhuse ikke tilføjet yderligere skure, vindfang eller tilbygninger i forhaverne, hvilket får bebyggelsen til at fremtræde

meget ensartet og uspoleret. Rækkehusene er således med sin udformning et typisk eksempel på en 60'ers bebyggelse, der bør bevares som sådan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at fastholde området til boligformål med en bebyggelsesprocent på 35% for rækkehusområdet.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for følgende:

- fastholdelse af ensartede facader og farver for rækkehusbebyggelsen,
- fastholdelse af omfang og placering af carporte til rækkehusbebyggelsen,
- bevaring af den eksisterende fordeling mellem de fælles og private friarealer,
- sikring af, at der ikke anlægges yderligere overkørsler til parceller fra Hvissingeparken,
- hegning mod vej må kun fremstå som levende hegn eller hæk.
- Carporte og udhuse er enten sort- eller brunmalede

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde HB 7.

Der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der kun må opføres tæt/lav boligbebyggelse,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Deklaration tinglyst den 21. august 1967

For rækkehusbebyggelsen Hvissingeparken gælder bestemmelserne i en deklARATION tinglyst den 21. august 1967. Deklarationen fastlægger bestemmelser om hegning, bebyggelsens ydre fremtræden mv. Disse bestemmelser er i overensstemmelse med lokalplan HL6. Deklarationen aflyses derfor ikke af lokalplanen.

Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL 6

for et boligområde ved Hvissingeparken

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde området til boligformål med tæt/lav boligbebyggelse,
- at fastholde rækkehusbebyggelsens facader og farver samt de tilhørende carportes udformning og placering,
- at bevare den eksisterende fordeling mellem fælles og private friarealer,
- at sikre, at der indenfor området forekommer en ensartet hegning af de private parceller.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. og omfatter ejendommene matr.nr. 14 h, 14 an, 14 ao, 14 ap, 14 aq, 14 ar, 14 as, 14 at, 14 au, 14 av, 14 ax, 14 ay, 14 az, 14 æ, 14 ø, 14 ba, 14 bb, 14 bc, 14 bd, 14 be, 14 bf, 14 bg, 14 bh, 14 bi, 14 bk, 14 bl, 14 bm, 14 bn, 14 bo, 14 bp, alle af Hvissinge by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 7. oktober 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

3. Områdets anvendelse

Lokalplanens område fremgår af kortbilag 1.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Området må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse (rækkehuse).

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Virksomhederne skal godkendes af kommunalbestyrelsen og må efter dennes skøn ikke være til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støj, støv eller ved skæmmende udseende, herunder skiltning.

3.4 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

4.1 Indenfor lokalplanens område kan der ikke foretages yderligere udstykninger.

5. Vej-, og stiforhold

5.1 Der udlægges stien a – b som fælles sti for rækkehusbebyggelsen, Hvissingeparken, efter princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Der må fra Hvissingeparken ikke anlægges nye vejadgange til eksisterende ejendomme, uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med en bygningshøjde på max. 3,5 m.

6.3 For rækkehusbebyggelsen gælder, at carporte med udhuse kun må placeres i forhaverne med en placering som ved de eksisterende forhold i bebyggelsen jf. kortbilag 2. Udover carporte med udhuse må der ikke placeres yderligere bebyggelse i forhaverne.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 For rækkehusbebyggelsen inden for lokalplanområdet gælder: Bebyggelsens udformning, materialer og farver må ikke ændres, og skal fremstå som følger:

- facader mod vej må ikke ændres og skal fremstå som blank mur i gule mursten,

- carporte med udhuse skal udformes som den oprindelige plan for bebyggelsen anviser (vist som eksisterende bebyggelse på kortbilag 2)
- farver på sternbræt ved tag og carporte med udhuse skal være malet sorte eller brune (i nuancen nøddebrun).
- Bestemmelserne i deklARATION tinglyst den 21. august 1967 fastholdes, så det ikke er tilladt at ændre facaderne med maling eller andre farver, medmindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede. Påtaleberettiget er Glostrup Kommunalbestyrelse. Dispensation fra denne bestemmelse kan gives, hvis en grundejerforeningsbestyrelse ansøger herom.

8 Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer m. v. skal opretholdes.
- 8.2** Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.3** Ubebyggede arealer må kun anvendes til fælles sti, private- og fælles opholds- og friarealer samt parkering. De fælles opholds- og friarealer er vist på kortbilag 2.
- 8.4** Hegn mod vej skal udføres som sort- eller brunmalet med en max. højde på 1,2 m over terræn.
- Hegn mod nabogrund og fælles sti- og opholdsarealer skal udføres som levende hegn/hæk eller som raftehegn.
- 8.5** De fælles friarealer indenfor området skal plejes og vedligeholdes, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.6** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.7** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger et gennemsnitligt lydniveau på 55 dB(A).
- 8.8** Bortskaffelse af husholdningsaffald skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- 9.1** - bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,

10. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Lokalplanen indeholder i pkt. 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 11. juni 2003.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 1. juli 2003.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør



Lokalplangrænse



LOKALPLAN HL6

KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
Et område ved Hvissingeparken

Lokalplanens område, matrikelkort

Dato: 11. juni 2003

Mål: 1:2000



Lokalplangrænse



Fælles opholds- og friareal



Eksisterende bebyggelse med flade tage

a - b

Sti



LOKALPLAN HL6

KORTBILAG 2

Glostrup Kommune
Et område ved Hvissingeparken

Arealanvendelse og bevaringsværdig bygning

Dato: 11. juni 2003

Mål: 1:2000