

Lokalplan GL13.6

Rækkehuse på Lilliendalsvej 2-42

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 GL13.6

Rækkehuse på Lilliendalsvej 2-42

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	11
Natura 2000 og Bilag IV-arter	side	14
Museumsloven	side	14
Miljøscreening	side	15
Ekspropriation	side	15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	16
2. Lokalplanens område	side	16
3. Områdets anvendelse	side	16
4. Udstykninger	side	17
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	17
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	19
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	20
9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse	side	22
10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	22
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	22
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	22
Vedtagelsespåtegning	side	23

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Delområder

Bilag 3: Byggefelter, byggelinjer og stier

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

Glostrup Kommune har udarbejdet en ny lokalplan for det eksisterende rækkehusområde ved Lilliendalsvej 2-42, for at fastlægge bestemmelser for omfanget af bebyggelse og for øvrige forhold i lokalplanområdet, der p.t. er reguleret af deklamationer og grundejerforeningens vedtægter.

Lokalplanområdet har indtil nu været omfattet af Byplanvedtægt G1 - For Ejerlavet Glostrup By og Sogn i Glostrup Kommune fra 1944. I den gamle byplanvedtægt er der reelt kun indeholder krav til anvendelsen, og da rækkehusbebyggelsen blev opført, blev der tinglyst en deklamation (lyst den 4. november 1965), som havde karakter af en lokalplan.

Deklamationen indeholder bl.a. bestemmelser for vognporte og har en bestemmelse om, at der ikke må opføres tilbygninger, skure og lign. uden indhentet tilladelse fra påtaleberettigede - grundejerforeningen og Glostrup Kommunalbestyrelse.

Gennem tiden er der blevet opført en del sekundære bygninger med og uden tilladelse fra Glostrup Kommune. Derudover har kommunen på nogle ejendomme givet tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse, hvilket efterhånden er etableret på mere end halvdelen af rækkehusene. Dette har medført en væsentligt øget bebyggelsesprocent på de pågældende ejendomme.

Det har vist sig uklart for grundejerne, hvad der gælder for området på en række punkter, og hvilke dokumenter, der er gældende. Det har også besværliggjort kommunens administration af reglerne, og derfor har en ny lokalplan for bebyggelsen været nødvendig.

Området ligger i kommuneplanens rammeområde *GB02 - Rækkehusområde ved Lilliendalsvej*, som er udlagt til tæt-lav bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage og med en bebyggelsesprocent på max. 35 for den enkelte ejendom. Hovedparten af ejendommene i lokalplanområdet har med den eksisterende bebyggelse en højere bebyggelsesprocent, og derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der lovliggør forholdene.



Lilliendalsvej 32-42



Lilliendalsvej 28-38



Lilliendalsvej 28-42

Lokalplanens område

Lokalplanens areal måler ca. 9600 m² og omfatter boligerne på Lilliendalsvej 2-42 samt de tilknyttede fællesarealer og -veje, jf. bilag 1.

Inden for lokalplanens afgrænsning ligger en rækkehusbebyggelse fra 1965, som oprindeligt blev opført som boliger i et plan med høj tagrejsning. I nogle af husene er tagetagen med tiden blevet indrettet til beboelse, hvilket kan ses på velux-vinduer i tagfladen. I dag bliver bebyggelsen betegnet som huse i 1½ plan, uanset om tagetagen er udnyttet til bolig.

Området består af 21 rækkehuse i tre rækker med et fællesareal til ophold. Der er udlagt stier i baghaverne langs den østlige og vestlige områdefrænsning. Den u-formede fællesvej giver vejadgang til alle rækkehusene, og har et centralt område med fælles p-pladser.

De tre bygningsrækker er placeret med gavl mod Lilliendalsvej, og alle boliger er øst-vest-vendte. De primære havearealer ligger mod vest. De to rækker mod vest har primær adgang til boligerne fra øst, hvor der er indrettet en parkeringsplads i carport på forarealerne. Rækken mod øst har primær boligadgang fra vest, fordi der ikke er direkte adgang fra Byparkvej. De fleste boliger i området har indrettet en parkeringsplads på egen grund.

Mod nord ligger et fælles parkeringsareal med 16 p-pladser. Nord for parkeringen ligger et grønt opholdsareal med legeplads. Fra Lilliendalsvejs offentlige vejareal mod syd, er der stier langs lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning. Stierne giver ejerne direkte adgang til deres baghaver.

Bebyggelsen er placeret nord for Hovedvejen i sognet Glostrup By. Lokalplanområdet er afgrænset af større veje mod nord - Dalvangsvej - og mod øst - Byparkvej. Mod syd er området afgrænset af Lilliendalsvej (offentlig vej), hvor der mod syd er blokke med etageboliger i 3 etager. Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af parcelhuse, som hænger sammen med et større parcelhuskvarter.



Lokalplanens formål

Lokalplanplan GL13.6 har til formål at fastlægge klare rammer for bebyggelsen i området, herunder lovliggøre/muliggøre indretning af tagetagen på rækkehusene til boligformål.

Lokalplanen skal desuden sikre bebyggelsens ensartede karakter, udpege stier og fastlægge rammer for fællesarealerne samt parkering.

Lokalplanens indhold

Eksisterende og ny bebyggelse

Udgangspunktet for lokalplanen er den eksisterende rækkehusbebyggelse. Omfangsbestemmelser for boligerne er derfor fastlagt på baggrund af placeringen af bebyggelsens tre stænger og nuværende højde, og planen giver mulighed for at alle boliger lovligt kan udnytte tagetagen til boliganvendelse.

Bestemmelser om facader, materialer og farver, tager også udgangspunkt i de eksisterende forhold, og er fastlagt for at sikre bebyggelsens ensartethed og sammenhæng.

Lokalplanen imødekommer beboernes praktiske behov for at indrette sig med carport og/eller skur, og reserverer plads til renovation på den enkelte boligejendom samt på fællesarealet, -efter behov.

Rammerne for den eksisterende og eventuelle nye bebyggelse er udformet for at fastholde de stærke kendetegn som bebyggelsen har, men også for at sikre, at området kan rumme og tilpasse de behov, som måtte komme. Det gælder både på egen grund, og på fællesarealer, hvor fx et fælleshus kan blive et samlingspunkt for beboerne.

Adgangsforhold og parkering

Veje og stier i området fastholdes i overensstemmelse med den oprindelige plan og tinglyste deklaration.

Cykelparkering sker på egen grund i tilknytning til boligerne, og derfor sætter lokalplanen ikke krav om, hvordan de placeres og indrettes.

Siden området blev udbygget, har udviklingen medført, at flere borgere har egen bil -og måske flere. Parkeringsbehovet er derfor vokset og lokalplanens krav til parkering er fastlagt i overensstemmelse med kommunens gældende parkeringsnorm for almindelige parkeringspladser og handicap-parkering. Pladserne er fordelt på fællesareal og egen grund, men eksisterende lovlige forhold kan fortsætte.

Hegning og affald

Der er et overordnet krav om, at hegning i om omkring lokalplanens område skal være levede. Derved opretholdes et sammenhængende, frodigt og grønt udtryk, både indadtil i området, og udadtil mod offentlige veje og naboer.

Lokalplanen indeholder en række undtagelser for de levende hegn. Mulighed for faste hegn mellem boligejendommenes forhaver skal sikre gode rammer om det nære, private opholdsrum. Lave, fast hegn mod fælles veje og -stier skal markere det private rum, og give mulighed for afskærmning omkring skraldespande.

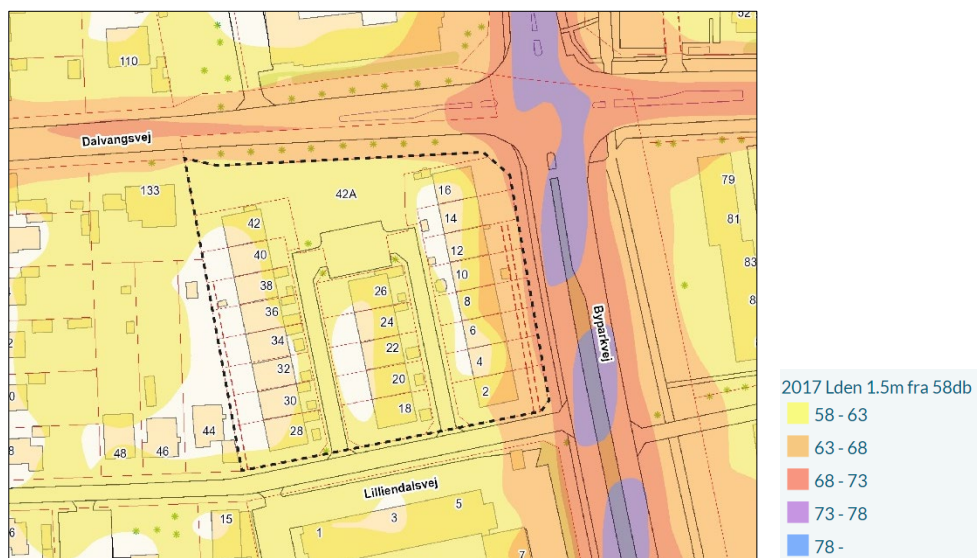
Der er særlige bestemmelser for placering og udformning af støjhegn. Der gives mulighed for støjhegn, fordi støjniveauet på de udendørs opholdsarealer ligger over de så der kan vejledende grænseværdier. Bestemmelserne skal sikre, at støjhegnene er effektive i forhold til at reducere støjniveauet. Bestemmelserne sikrer også, at støjhegn kun kan placeres, hvor det er nødvendigt, men også at de får en ensartet udformning og begrønnes, så de ikke fremstår skæmmende.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Den seneste støjberegning foretaget i 2017 viser, at støjniveauet i størstedelen af lokalplanområdet er beregnet til mellem 58 - 63 dB(A). En mindre del langs Byparkvej er beregnet til mellem 63-68 dB(A). Støjniveauet ligger for en stor del af lokalplanområdet højere end den vejledende grænseværdi for udendørs støjniveau i boligområder, som er 58 dB(A). Rækkehusene skærmer dog fra støjen fra Byparkvej, og det betyder, at hovedparten af rækkehusenes opholds- og havearealer mod vest ligger under det vejledende grænseniveau.

Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af støjdæmpende anlæg, da planen omfatter eksisterende, lovlige forhold. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres støjhegn langs Byparkvej og Dalvangsvej, så støjni-veuet på de udendørs arealer kan reduceres. Krav til udformningen og placeringen af støjhegn skal sikre, at de fremstår begrønnet og ikke skæmmer området.



Kortlægning fra 2017 af vejtrafikstøj L_{den} beregnet i 1,5 meters højde.

Skyggepåvirkning

Området er allerede fuldt udbygget. Skyggepåvirkningen må derfor i store træk anses for at forblive uændret bortset fra mindre skyggepåvirkninger fra eventuelle nye småbygninger (skure og carporte).

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lilliendalsvej (offentlig vej), hvorfra der er to overkørsler til en uformet vej ind i lokalplanområdet. Vejen har status som privat fællesvej.

Der er parkering forbudt langs den ene side af vejen på de to vejstykker, der går fra Lilliendalsvej (offentlig vej) op lokalplanområdets fælles parkeringsplads. Det sikrer, at vejen er fremkommelig for renovationskøretøjer og brandredning

Lokalplanområdet er fuldt udbygget, og lokalplanen medfører ingen ændringer af de eksisterende vej- og trafikforhold.

Parkeringsforhold

Da lokalplanområdet blev udbygget, blev der anlagt parkering ud fra de daværende regler og normer. I lokalplanens bestemmelser er der fastlagt krav til parkeringspladser i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende *Parkeringsnormer 2019 med tillæg*.

Normen for tæt-lav boliger uden for det stationsnære område er 1,8 p-plads pr. bolig, derfor sætter lokalplanen krav om i alt 38 p-pladser inden for lokalplanen område.

De eksisterende parkeringspladser ligger dels på egen grund og dels på en fælles parkeringsplads. Lokalplanen sætter krav om en parkeringsplads på egen grund ved hver bolig og en fælles parkeringsplads med de øvrige pladser. På den fælles parkeringsplads er der krav om etablering af to pladser til handicapparkering for en minibus og en personbil.

Det er ikke alle boliger i lokalplanområdet, som har en parkeringsplads på egen grund, og de eksisterende, lovlige forhold på alle ejendomme kan opretholdes. Hvis boligarealet på en ejendom ønskes udvidet, kan det ske på vilkår om, at der skal etableres en parkeringsplads på egen grund.

Der er 16 eksisterende parkeringspladser til fælles brug på matr.nr. 1yn, hvoraf ingen er indrettet eller reserveret til handicappede. De eksisterende, lovlige forhold i lokalplanområdet kan fortsætte, men hvis vejarealer/fællesarealer skal omlægges, skal den nye indretning overholde lokalplanens krav.

Cykelparkering skal ske på egen grund.

Stiforhold

I lokalplanområdet er der placeret to fælles stier i baghaverne ved den østlige og vestlige række boliger. Stierne ligger på private ejendomme og er noteret som vejareal på de berørte matrikler.

Stierne er 2 m brede og giver adgang til rækkehusenes baghaver, hvilket er praktisk ved fx bortskaffelse af haveaffald.

Stierne er beskrevet og illustreret i deklARATION af 4. november 1965:

Vedligeholdelse og renholdelse af de på den vedhæftede plan viste to stier, der stedse skal henligge til uhindret benyttelse henholdsvis for ejerne af matr. nr. 1 yø, 1 yp, 1 yq, 1 yr, 1 ys, 1 yt, 1 yu og for ejerne af matr. nr. 1 za, 1 zb, 1 zc, 1 zd, 1 ze, 1 zf og 1 zg, påhviler ligeledes grundejerforeningen.



Stien mod vest er registreret og etableret i kanten af baghaverne på ejendommene i nr. 28-38.

Stien mod øst ligger på ejendommene nr. 2-12 og er i matrikelkortet registreret med en placering inde på grundene, 3-5 m fra skellet. Stien er imidlertid etableret tæt på det østlige skel, og der er derfor uoverensstemmelse mellem stiens faktiske placering og den noterede placering i matriklen.

Der er et mindre terrænspring fra Byparkvej op mod rækkehusboligerne, og ejerne har på et tidspunkt etableret en lille støttemur langs stien, som er rykket længere mod øst. Denne disponering forbedrer boligernes haver og virker både hensigtsmæssig og forståelig, derfor fastlægger lokalplanen, at stien skal ligge på den eksisterende placering. Krav om en bredde på 2 m fastholdes i lokalplanen sammen med krav om levende hegn langs stien mod Byparkvej.



Den østlige sti langs Byparkvej med nyplantet hæk mod den offentlige vej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas.

Vandforsyning

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

Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand i overensstemmelse med den spildevandsplan, som er gældende ved tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Ved lokalplanens vedtagelse bemærkes det, at tillæg nr. 4 A til Glostrup Kommunes Spildevandsplan 2006-2015 er gældende.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet indenfor et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der også stilles krav til befæstede overflader og afvanding i forhold til klimatilpasning.

Kravet om maksimal befæstelse er fastlagt for at mest muligt nedbør kan nå gennem jordlagene ned til grundvandet. Trods det faktum, at jorden i Glostrup er ret leret og ikke tillader megen nedsivning, vil en del vand nå igennem til grundvandet. Bebyggelse, flisebelægning, asfalt og tilsvarende er at regne for lukkede overflader, idet nedbør her ikke har mulighed for at nå de underliggende jordlag.

Gennemtrængelige belægningstyper (permeable belægningstyper), fx græsarmering, grus, stenmel eller fliser med brede fuger regnes ikke som en fuldstændigt lukket overflade og tæller derfor kun delvist med til det befæstede areal – dette gælder dog kun for så vidt, at bundopbygningen ligeledes er vandgennemtrængelig. For hver permeable belægningstype findes en specificeret vandgennemtrængningsevne der angiver, hvor tæt belægningen er i forhold til en åben (ubefæstet) overflade.

Lokalplanen fastlægger, at permeable belægningstyper kun tælles med til det befæstede areal med den andel, der bremser vandet. Hvis en belægning eksempelvis er 80 % åben tælles belægningen med i det befæstede areal med 20 %.

Ledninger

Inden for lokalplanens område ligger der almindelige forsyningsledninger til boligerne. Ledningerne ligger på boligparcellerne og i vejarealerne.

Der ligger ikke ledninger i lokalplanområdet, som er i strid med planens indhold. Forud for gravearbejde, skal der altid indhentes oplysninger om eventuelle ledninger, afstandskrav mv.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret, idet den øverste jord forventes at være lettere forurenede.

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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

Lokalplanområdet ligger i byzone i fingerplanens ydre storbyområde, og lokalplan GL13.6 indeholder ikke bestemmelser, som er i strid med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde *GB02 – Rækkehusområde ved Lilliendalsvej*. Området er udlagt til tæt-lav boligområde med bebyggelse i op til 1 etage med udnyttet tagetage, med en samlet højde på max 8,5 m og med en bebyggelsesprocent op til 35 for området under ét.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025 i forhold til bebyggelsesprocenten. Derfor er der i forbindelse med lokalplan GL13.6 udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten øges fra 35 for området under ét, til 65 for den enkelte ejendom. De øvrige rammebestemmelser videreføres uden ændringer.

Sammen med lokalplan GL13.6 fremlægges forslag til Kommuneplantillæg nr. 17, der ændrer kommuneplanrammen *GB02 – Rækkehusområde på Lilliendalsvej*. Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 17 indeholder følgende ramme, der danner grundlag for lokalplanen:

<i>Rammenr.:</i>	GB02
<i>Områdenavn:</i>	Rækkehusområde ved Lilliendalsvej
<i>Zonestatus:</i>	Byzone
<i>Generel anvendelse:</i>	Boligområde
<i>Specifik anvendelse:</i>	Boligområde - Tæt-lav
<i>Max højde:</i>	8,5 m
<i>Max antal etager:</i>	1 etage med udnyttet tagetage (1,5 etage)
<i>Bebyggelsesprocent:</i>	65 for den enkelte ejendom
<i>Notat:</i>	Max 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.
<i>Generelle rammer</i>	Kommuneplanens generelle rammer er gældende.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt G1 - For Ejerlavet Glostrup By og Sogn i Glostrup Kommune fra 1944, der for dette område reelt kun indeholder krav til anvendelsen. Ved vedtagelse af lokalplan GL13.6 ophæves Byplanvedtægt G1 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om forsyningsanlæg og lignende.

Aflysning:

Nedenstående to deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at aflyse følgende deklARATIONER i deres helhed for de nævnte matrikelnumre jf. § 20 i tinglysningsloven:

- DeklARATION lyst den 24. juni 1903 på matr.nr. 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1yx, 1yy, 1yz, 1yæ, 1yø, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1v, 1yn, 1ym og 1zz, alle Glostrup By, Glostrup.
- DeklARATION lyst den 18. januar 1905 på matr.nr. 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1yx, 1yy, 1yz, 1yæ, 1yø, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1v, 1yn, 1ym og 1zz, alle Glostrup By, Glostrup.

Delvis aflysning:

DeklARATION lyst den 4. november 1965 indeholder en række lokalplanlignende bestemmelser, som er fordelt på 13 punkter. I en påtegning til deklARATIONEN af 6. juli 1995, frafalder kommunen sin påtaleret vedr. farvesætning af facader (pkt. 2 og 13). I en påtegning af 21. november 2005 ændres formuleringen i pkt. 2 vedr. bebyggelsens tage.

Lokalplan GL13.6 indeholder bl.a. bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens ydre fremtræden, samt ubebyggede arealer og hegning. Disse bestemmelser afløser en række punkter i deklARATIONEN, som derfor søges aflyst jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Derved kommer det større klarhed over, hvad der gælder, og hvordan det administreres.

Følgende punkter i deklARATION lyst den 4. november 1965 aflyses:

- Pkt. 2 Bebyggelsen
- Pkt. 3 Hegn
- Pkt. 5 Benyttelse
- Pkt. 6 Skiltning
- Pkt. 10, 3. afsnit

på matr.nr. 1yx, 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1yy, 1yz, 1yæ, 1yø, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1yv, 1yn, 1ym, 1zz alle Glostrup By, Glostrup.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand. Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der også stilles krav til befæstede overflader og afvanding i forhold til klimatilpasning.

Natura 2000 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. 1383 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.

Natura 2000:

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger mere end 7,5 km væk (Område nr. 143 Vestamager og havet syd for). Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for 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.

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

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 973 af 26. 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 baggrund af denne screening har kommunen vurderet, at den mindre ændring af de eksisterende forhold, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Afgørelsen om miljøvurdering blev offentliggjort den 6. oktober 2021 sammen med den offentlige høring af forslaget til denne lokalplan.

Ekspropriation

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.

Lokalplan GL13.6

Rækkehuse på Lilliendalsvej 2-42

I henhold til Planloven (Lov nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre udnyttelse af tagetage til boligformål på de eksisterende rækkehuse
- at fastholde og sikre bebyggelsens ensartede karakter
- at præcisere omfang og placering af områdets stier
- at præcisere omfang og placering af sekundært byggeri på alle bolig-ejendomme (delområde 1)
- at fastlægge rammer for fremtidig udvikling af områdets fællesareal

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag xx og omfatter ejendommene matr.nr. 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1yx, 1yy, 1yz, 1yæ, 1yø, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1v, fællesarealet matr.nr. 1yn, samt de private fællesveje matr.nr. 1ym og 1zz, alle Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. november 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og delområde 2 som vist på kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til veje, fællesarealer og fællesanlæg.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under følgende forudsætninger:

- Der må ikke være tinglyste bestemmelser, som hindrer dette.
- Erhvervet skal drives af den, der bor i boligen, og der må ikke være ansatte i virksomheden.
- Typer af erhverv, der kan etableres, er liberale erhverv såsom ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, frisør, massør, freelancer og privat børnepasning med pasning af op til 5 børn (dagpleje).
- Erhvervet må ikke give nogen form for gener for de omkringboende, og der må ikke ændres på ejendommens eller områdets karakter af beboelse.
- Erhvervets areal må højst udgøre 25 % af boligens samlede etageareal, og det areal som anvendes til erhverv skal anmeldes til BBR.
- Erhvervet må ikke medføre behov for parkering ud over de krav, der stilles til parkering til boligen.
- Skiltning til det pågældende erhverv skal ske som almindelig navneskiltning på postkasse eller hoveddør.
- Der må ikke være nogen form for udendørs oplag, og vareleverancen skal være begrænset svarende til for en bolig.

3.4 Indenfor delområde 2 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. Opsætning af ladestandere i tilknytning til parkering, kræver ikke kommunens godkendelse. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles master til telekommunikation eller lignende.

Note: Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).

4. Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsler til og fra naboejendomme.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Lilliendalsvej.

5.2 Indenfor lokalplanens område skal der være mulighed for parkering til mindst 38 biler.

Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer. Undtaget herfor er skiltning til handicap-parkering.

På den fælles parkeringsplads skal der etableres følgende handicapparkeringspladser, som skal afmærkes:

- En plads til personbil (3,5 m x 5,0 m)
- En plads til kassebil (4,5 m x 8,0 m)

Note: Der er 16 eksisterende parkeringspladser til fælles brug på matr.nr. 1yn, hvoraf ingen er indrettet eller reserveret til handicapegnede køretøjer. Derudover har de fleste boliger en parkeringsplads på egen grund.

De eksisterende, lovlige forhold i lokalplanområdet kan fortsætte, selvom de ikke lever op til lokalplanens krav. Hvis vejarealer/fællesarealer skal omlægges, skal den nye indretning overholde lokalplanens krav.

5.3 På alle boligejendomme skal der etableres mindst en parkeringsplads på egen grund.

Højst en parkeringsplads ved hver bolig må overdækkes.

Note: Det er ikke alle boliger i lokalplanområdet, som har en parkeringsplads på egen grund, og de eksisterende, lovlige forhold på alle ejendomme kan opretholdes.

Hvis boligarealet på en ejendom ønskes udvidet, kan der sættes vilkår om, at der skal etableres en parkeringsplads på egen grund.

5.4 To interne stier langs lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning fastholdes, jf. bilag 3. Stierne skal opretholdes med en bredde på 2 m.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 65.

Sekundært byggeri må max. have et samlet omfang på 40 m² på den enkelte ejendom.

Rækkehusbebyggelsen skal fastholdes i 1,5 etage med den eksisterende højde og placering, jf. byggefeltene på bilag 3. Tagetagen må udnyttes til boligformål, men der må ikke etableres kviste, se pkt. 7.8.

6.2 Al bebyggelse i delområde 2 skal placeres inden for byggefeltet, jf. bilag 3. Eneste undtagelse er nødvendige, tekniske anlæg, som kan placeres hensigtsmæssigt og efter behov.

Der kan dispenseres til en anden placering af fælles affaldsanlæg, på baggrund af fx afhentningsforhold eller sikkerhed.

I delområde 2 må der kun opføres følgende bebyggelse:

- et fælleshus på max. 100 m² inden for byggefeltet, jf. bilag 3
- skur til storskrald til områdets beboere eller andet nødvendigt byggeri til fælles brug.

6.3 Fælleshuset, jf. pkt. 6.2, må kun opføres i en etage med en max. højde på 4,5 m. Materialer og farver er fastlagt i pkt. 7.11.

6.4 Sekundær bebyggelse i delområde 1 (fx skure og carporte) skal placeres min. 75 cm fra vejskel, jf. byggelinje på bilag 3.

Der må ikke opføres garager.

Note: De eksisterende, lovlige forhold i lokalplanområdet kan fortsætte, selvom de ikke lever op til lokalplanens krav.

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

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Rækkehusbebyggelsen skal fremstå med facader i blank gul tegl. Partier med træbeklædning er tilladt ved sekundær indgang.

7.2 Carporte skal udføres som en let trækonstruktion og være åben på mindst to sider. Carporte skal harmonere med ejendommens øvrige lette konstruktioner som f.eks. pergolaer, indgangspartier og lignende. Tag på carporte skal udføres med lav taghældning og ensidigt fald. Der skal anvendes tagpap, PVC eller Sedum som tagbelægning.

7.3 Andre fritliggende sekundære bygninger som udhuse, overdækninger, inddækninger af affaldsbeholdere m.v. skal udføres i træ med tagbelægning af tagpap, PVC eller Sedum. Drivhuse kan dog opføres i glas- eller PVC-materialer.

7.4 Træbeklædning på hovedhus samt bebyggelse nævnt i 7.2 og 7.3, må ikke udføres med et fibercement-produkt, der ligner træ.

7.5 Træbeklædning jf. pkt. 7.4 kan males eller behandles i farverne sort eller brun.

7.6 Til vinduer og døre kan der, udover farverne i pkt. 7.5, også anvendes hvid.

- 7.7** Tagbelægning på hovedhuset skal udføres som betontagsten i farve som eksisterende. Tagfladen skal, efter evt. udskiftning af belægning på den enkelte ejendom, fremstå ubrudt.

Note: Eksisterende tagbelægning er udført med Lafarge Betontagsten, B&C Dobbelt-S i farven Skifer. Tagudskiftning skal følge grundejerforeningens gældende anvisning, således den samlede tagflade for hver af de tre husblokke fremstår ubrudt.

- 7.8** Der må ikke etableres kviste i taget. Der kan isættes enkeltstående ovenlysvinduer i tagfladen. Disse må maks. udgøre en 1/3 af den samlede tagflade på den enkelte ejendom.

Der må ikke etableres solcelleanlæg på taget. Kommunen kan dispensere fra dette forbud ud fra en konkret vurdering af det enkelte anlæg i forhold til den samlede tagflades udtryk, karakter og forløb.

- 7.9** Eksisterende boligbebyggelse må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.10** Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bebyggelse, skal bebyggelsen genopføres med samme placering, omfang, proportioner, bygningsdetaljer og materialer som den oprindelige bebyggelse, medmindre der gives dispensation fra kommunalbestyrelsen.
- 7.11** Byggeri jf. pkt. 6.2 skal fremstå med træbeklædning i farverne sort eller brun. Der må ikke anvendes fibercement-produkt. Tag skal udføres som saddeltag eller tag med ensidigt fald samt beklædes med Sedum eller pap.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Rækkehusenes forhaver skal friholdes for oplag af enhver art, og parkering af eksempelvis trailere, campingvogne/camp-let, både m.v. må ikke være synlige fra vej.

- 8.2** Hegning skal udføres som levende hegn, og højden må ikke overstige 180 cm. Undtagelser for denne regel fremgår af lokalplanens pkt. 8.3, 8.4, 8.5 og 8.6.

Langs lokalplanområdet afgrænsning mod Byparkvej (øst) og Dalvangsvej (nord) skal der til stadighed opretholdes et levende hegn mod offentlig vej.

- 8.3** Hegning mod fællesvej, sti og fællesarealer må etableres som fast hegn/stakit eller som højbed, og højden må ikke overstige 120 cm.

Denne bestemmelse gælder dog ikke for matr. 1yv og 1zh, Glostrup By, Glostrup (Lilliendalsvej 16 og 42), der ligger ud til det store, grønne fællesareal. For disse ejendomme gælder bestemmelserne i pkt. 8.2.

For matr.nr. 1yø, Glostrup By, Glostrup (Lilliendalsvej 26) gælder særskilt, at der langs det nordlige skel mod parkeringsarealet kan etableres fast hegn med en højde, der ikke overstiger 180 cm.

- 8.4** Hegning i forhaverne mellem de enkelte parceller i delområde 1, kan etableres som fast hegn. Højden må ikke overstige 180 cm.
- 8.5** Faste hegn/ stakitter, jf. pkt. 8.3 og 8.4, skal udføres i træ og kan behandles/ males i farverne brun, sort eller hvid. Der må ikke anvendes fibercementprodukter, der ligner træ.
- 8.6** Mod Byparkvej og Dalvangsvej kan der etableres faste støjhegn på følgende betingelser:
1. Støjhegn må kun etableres efter en samlet plan for lokalplanområdet. Det skal dokumenteres, at støjen fra vej er 68 dB eller derover, og at støjhegnet kan reducere støjen væsentligt.
 2. Støjhegn må kun placeres på matr.nr. 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh (Lilliendalsvej 2-16) samt fællesarealet matr. 1yn, alle Glostrup By, Glostrup.
 3. Støjhegn skal placeres mindst 1 m fra skel til vejarealet på Byparkvej og Dalvangsvej (litra 7000at), så det dækkes af det levende hegn, jf. pkt. 8.2. På matr.nr. 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf Glostrup By, Glostrup skal støjhegn dog placeres vest for stien langs Byparkvej, jf. bilag 3.
 4. Støjhegn skal dækkes af beplantning langs vej eller sti, og hegnet skal fremstå ensartet med samme materialevalg og sammenhængende beplantning.
 5. Støjhegn må højst måle 180 cm. Der kan dispenseres til en højde op til 250 cm, hvis reduktion af støj til de vejledende grænseværdier taler for dette.
 6. Højden måles fra terræn ved hegnet placering. På grunde, der skråner mere end 0,5 meter mellem vejskel og hegnets placering, skal Kommunalbestyrelsen fastsætte et eller flere niveauplaner.
- 8.7** Affaldsbeholdere og hertil hørende inddækning kan placeres på arealet mellem byggelinjen vist på kortbilag 3 og vejskel (75 cm).
- 8.8** Matr. 1yn i delområde 2 skal anlægges som grønt fællesareal med legeplads. Der kan kun opføres bebyggelse på arealet i overensstemmelse med pkt. 6.2 og byggefeltet på kortbilag 3.

9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse

9.1 Max 80 % af de enkelte grunde i delområde 1 samt matrikel 1yn, må befæstes.

9.2 Kloakering i forbindelse med ny bebyggelse eller omlægning af belagte arealer i delområde 2, skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt. Dette kræves dog ikke ved opførelse af sekundært byggeri i delområde 1.

10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt G1 - For ejerlavet Glostrup By og Sogn i Glostrup Kommune- ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. Ophævelse af servitutter og deklarationer

Følgende servitutter skal aflyses på ejendomme inden for lokalplanområdet, med vedtagelsen af denne lokalplan (jf. tinglysningslovens § 20):

- Deklaration lyst den 24. juni 1903
- Deklaration lyst den 18. januar 1905

Deklaration lyst den 4. november 1965 skal delvist aflyses på ejendomme inden for lokalplanområdet, med vedtagelsen af denne lokalplan (jf. planlovens § 15, stk. 2, pkt. 21). Følgende punkter i deklARATIONEN skal aflyses:

- Pkt. 2 Bebyggelsen
- Pkt. 3 Hegn
- Pkt. 5 Benyttelse
- Pkt. 6 Skiltning
- Pkt. 10, 3. afsnit

12. 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 23. marts 2022.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 5. april 2022.

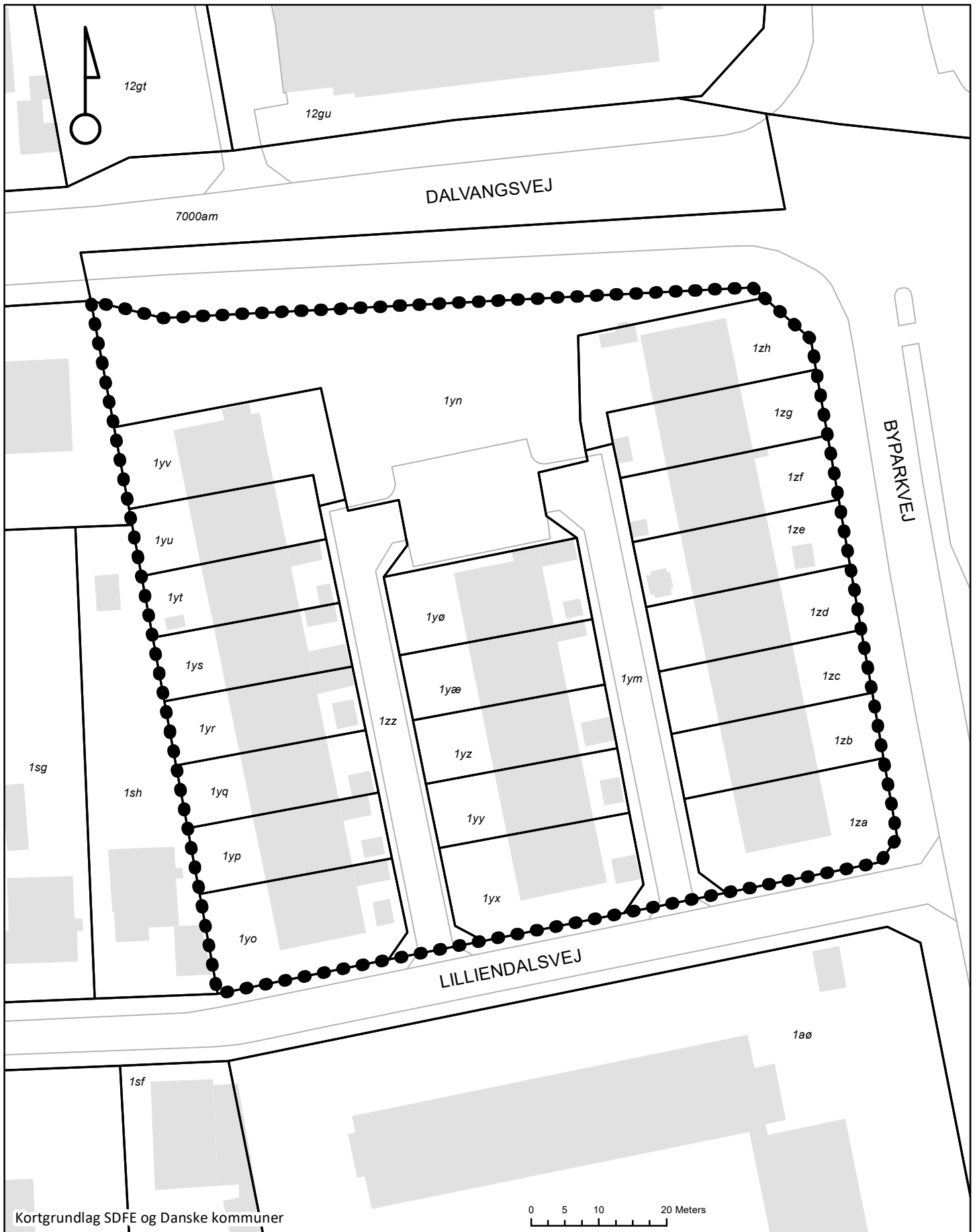


Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef



●●●●● Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Bygning tag

— Vejkant

LOKALPLAN GL13.6

KORTBILAG 1

Glostrup Kommune

Rækkehuse på Lilliendalsvej 2 - 42

Lokalplanens område

Dato: 16. juni 2020

Mål: 1:500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 Meters

●●●●● Lokalplangrænse



Matrikelskel



Delområde



Bygning tag



Vejkant

LOKALPLAN GL13.6

KORTBILAG 2

Glostrup Kommune

Rækkehuse på Lilliendalsvej 2 - 42

Delområder

Dato: 26. maj 2021

Mål: 1:500



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- - - Byggelinje
- ▨ Byggefelt
- Sti
- Støjhegn

LOKALPLAN GL13.6	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
Rækkehuse på Lilliendalsvej 2 - 42	
Byggefelter, byggelinjer, stier	
Dato: 3. august 2021	Mål: 1:500