

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL27.1

FOR BOLIGER PÅ HJØRNET AF HOVEDVEJEN/NØRRE ALLÉ

MAJ 2019

Endelig vedtagelse af Lokalplan GL27.1 for boliger på hjørnet Hovedvej/ Nørre Allé samt Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025

Kommunalbestyrelsen har den 10. april 2019 endeligt vedtaget Lokalplan GL27.1 for boliger på hjørnet af Hovedvejen/ Nørre Allé samt Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-25.

Lokalplanen og kommuneplantillægget offentliggøres den 26. april 2019 og kan fra denne dato ses på Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk/hoeringer, i Borgerkontakt - Rådhusparken 2 eller på Glostrup Bibliotek - Kildevældets Alle 5.

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

Lokalplan GL27.1 for boliger på hjørnet Hovedvej/ Nørre Allé



Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en bebyggelse, der indeholder flere etagemeter end den nuværende lokalplan. Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til boliger med butikker eller kundeorienterede serviceerhverv i stueetagen. Dette er en anvendelse, der ligger indenfor den sædvanlige anvendelse af arealer i Bymidten.

Forslaget har været i høring fra den 20. marts 2018 til den 19. maj 2018. I høringsperioden er modtaget 5 indsigelser til lokalplanen ligesom der har været en livlig debat på Facebook og også direkte med flere af indsigerne om lokalplanens indhold, udsendelse og virkning.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er følgende ændringer indarbejdet:

- Det maksimale etageantal fastlægges til 5 etager mod Hovedvejen og om hjørnet til Nørre Allé, 4 etager langs Nørre Allé og 3 etager mod Højvangsvej og om hjørnet til Nørre Allé
- Muligheden for at der kan bygge tårnkonstruktioner højere end de anførte maksimale etageantal fjernes
- Der må ikke etableres altaner mod Højvangsvej
- Mulighed for benyttelse af p-fond som grundlag for dispensation fra lokalplanens parkeringsbestemmelser omtales ikke
- Anvendelsen af området til boliger er præciseret, så også ungdomsboliger fremgår
- Parkeringskravet er fastlagt til min. 1 p-plads pr. bolig, dog min. 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig

- Udadvendte funktioner i bygningens stueetage mod Hovedvejen ligeledes kan omfatte fælleslokaler for nye boliger

Der er foretaget mindre redaktionelle ændringer samt tilpasninger af lokalplanens indhold til andre planer og bestemmelser, eksempelvis Spildevandsplanen.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025



Tillægget udskiller et nyt rammeområde **GC26** fra det eksisterende rammeområde **GC12**. Det nye rammeområde GC26 fastlægger områdets anvendelse til boliger, dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberalt erhverv samt kundeorienterede serviceerhverv.

Forslaget til kommuneplantillæg har sammen med forslag til Lokalplan GL27.1 for boliger på hjørnet af Hovedvejen/Nørre Allé været i høring fra den 20. marts 2018 til den 19. maj 2018. I høringsperioden er der indkommet en bemærkning fra Miljøstyrelsen om forslagens redegørelse for bilag IV-arter.

Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget er følgende ændringer indarbejdet:

- Redegørelsen tilføjes en passus med vurderingen af kommuneplantillæggets betydning for bilag IV-arter,
- Muligheden for tårnkonstruktioner højere end de normale etager fjernes fra tillæggets bestemmelser.

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil.

I henhold til planloven (§ 58, stk. 1 nr. 4), kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan klages, hvis du mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen - efter din opfattelse - burde have truffet en anden afgørelse. Enhver med retlig interesse i sagens udfald er berettiget til at klage (§ 59, stk. 1) og visse landsdækkende foreninger (§ 59, stk. 2).

Klagen skal indgives til Planklagenævnet via Klageportalen, som findes på forsiden af www.nmkn.dk og tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Vejledning om fremsendelse af klage fremgår af www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger fra denne annonces offentliggørelse den 26. april 2019. Der opkræves et gebyr på 900 kr. for private personer og 1.800 kr. for interesseorganisationer og virksomheder for behandling af klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til

det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenæven, som træffer afgørelsen om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Se yderligere vejledning om fritagelse for brug af klageportalen på www.nmkn.dk.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske i henhold til § 62, stk. 1 inden 6 måneder fra offentliggørelse af kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering i forbindelse med den aktuelle plan.

Glostrup Kommunalbestyrelse den 26. april 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 GL27.1

For boliger på hjørnet af Hovedvejen/Nørre Allé

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	1
Lokalplanens område	side	1
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	8
Miljøscreening	side	11
Byøkologi og ressourcer	side	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	12
2. Lokalplanens område	side	12
3. Områdets anvendelse	side	12
4. Udstykninger	side	13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	15
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	16
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	16
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	16
11. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	16
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	17
Vedtagelsespåtegning	side	17

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter og bygningsafsnit

Kortbilag 3: Vej, parkering og beplantning

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplans område har været planlagt til etageboligbebyggelse siden vedtagelsen af lokalplan GL27 i 2011. Området er dog vanskelig at udnytte til tæt bebyggelse. Af den grund har det i forbindelse med privat ejendomsudvikling, taget en årrække at samle et projekt på områdets tre ejendomme.

Det projekt, der ligger til grund for lokalplanen viser en bebyggelse, der indeholder flere etagemeter end det, der er muligt med den nuværende lokalplan. Projektet viser herud over et forslag til bebyggelse af det kommunale grønne hjørne mod krydset, hvor den nuværende lokalplan fastlægger et friareal. Af den årsag er der udarbejdet en ny lokalplan for at muliggøre det nye byggeri.



Selvstændige ejendomme inden for lokalplanens område

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et grundareal på ca. 1.500 m². Området afgrænses af Hovedvejen mod syd, Nørre Allé mod øst, Højvangsvej mod nord. Mod vest er området afgrænset af de 5 etages ejendomme på nordsiden af Hovedvejen, som rummer boliger i overliggende etager og detailhandel i stueetagen.

Umiddelbart syd for området ligger Glostrup Shopping Center, der er opført i 2 etager. Nord for ligger et parcelhuskvarter med bebyggelse i 1-2 etager.

Lokalplanområdet ligger lige på grænsen til Glostrup Bymidte, og markerer således den østlige indgang til Bymidten.

Lokalplanens område er placeret stationsnært indenfor en radius af 600 m fra trafikknudepunktet ved Glostrup Station.

Lokalplanområdet rummer i dag to mindre villabebyggelser der er anvendt til erhvervsformål. Den ene en fodterapeut, den anden en glarmester. Begge disse ejendomme har tilgroede haver med store træer. En mindre del af lokalplanens område udgøres af et kommunalt friareal, der ligger i hjørnet ud til krydset. Friarealet er indrettet med en bæk, et bed og et blomsterarrangement udformet som byvåben.

Da lokalplanen muliggør udkragende bebyggelse i hjørnet mod Hovedvejen er det vejareal, der udgør selve hjørneafskæringen mellem Hovedvejen og Nørre Allé medtaget i lokalplanens område.



Billede af området i dag.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for en tæt etageboligbebyggelse, hvor der sikres plads til udadvendte og aktive funktioner i stueetagen, så indtrykket af bebyggelsen fra gaden, bliver så levende som muligt. Lokalplanens generelle vending ”udadvendte funktioner” dækker over en række forskellige anvendelsesmuligheder som for eksempel: Butik, café, restaurant eller andre forskellige former for servicevirksomheder, hvor der er en åben og jævnlig kundetilgang. Sådanne servicevirksomheder kunne være frisører og ejendomsmæglere eller tilsvarende.

De udadvendte funktioner kan ligeledes være fællesfunktioner for kommende boliger. Eksempelvis fællesrum, beboerrum og lignende.

Det er en del af lokalplanens formål, at højden af ny bebyggelse skal trappes

ned mod det bagvedliggende villaområde, således at de omkringliggende huses lysforhold respekteres og der ikke skabes skyggegener. Der er vigtigt, at der skabes et byggeri, der nok er tæt, men som også tilpasser sig omgivelserne. Det er i øvrigt et forhold, der er fastholdt fra den gældende lokalplan GL27, som fastlagde de samme etagehøjder.

Lokalplanen giver mulighed for et markant byggeri placeret lige ved indkørslen til den centrale bymidte. Af den grund er det et vigtigt formål, at byggeriets facadeudtryk opnår en god kvalitet, så Bymidstens arkitektur ikke forarmes. Dette er indarbejdet i lokalplanen gennem fastlæggelse af facadebyggeplaner, opdeling af facaden samt krav til materialer.

Endelig er det lokalplanens formål, at der sikres tilstrækkelig parkering for et nyt projekt og at der etableres en portgennemgang for gående til ejendommen fra Nørre Allé.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan øges bebyggelsesprocenten for området. Den tidligere lokalplan GL27 fastlagde en række konkrete byggefelt, der samlet gav byggemuligheder svarende til en bebyggelsesprocent på 175. Denne lokalplan fastlægger en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på 270. Den maksimale bygningsmasse indenfor området øges således med ca. 50 %.

Bebyggelse

Der kan opføres ny bebyggelse som en sluttet U-formet bebyggelse langs vejene omkring lokalplanområdet. I det indre gårdrum indrettes et friareal for bebyggelsen. Nye boliger skal være familieboliger eller ungdomsboliger. Familieboliger skal have en mindste gennemsnitsstørrelse på 85 m² og ungdomsboliger må ikke være større end 40 m².

Anvendes hele byggemuligheden til familieboliger vil der være plads til ca. 48 boliger. Anvendes hele byggemuligheden tilsvarende til ungdomsboliger vil der tilsvarende være plads til ca. 100 ungdomsboliger. Omfanget af boliger er dog i høj grad afhængigt af om der kan findes plads til den nødvendige parkering.

Stueetagen omkring hjørnet mod Hovedvejen skal indrettes som en naturlig forlængelse af Hovedvejens gademiljø med aktive udadvendte byfunktioner som beskrevet i forrige afsnit. Den øvrige stueetage skal indrettes til boligformål og udføres som en høj stueetage. Dette er krævet for at hæve boligerne op fra gadeniveauet og derved blandt andet reducere indkigsgener. En p-kælder er derud over væsentligt lettere at udføre, hvis den ikke skal nedgraves fuldstændigt.

Højder

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse med varierende højder. Den generelle etagehøjde vil være 5 etager/ 18 m mod Hovedvejen og omkring hjørnet, svarende til illustrationen på næste side. Bebyggelsen trappes ned til

en generel etagehøjde på 3 etager/ 11 m etager mod Højvangsvej.



Principdiagram for etagehøjderne på grunden

Facader:

Bebyggelsens facader er inddelt i afsnit, så bygningens udtryk varieres. Lokalplanen fastlægger, at hvert bygningsafsnit skal have sit eget udtryk gennem valg af forskellige type mursten og detaljering af bygningsdelene, eksempelvis rytme af vinduer og variation i farver på vinduesrammer.

Lokalplanen fastlægger facadebyggelinjer mod Hovedvejen og Nørre Allé som ny bebyggelse skal overholde. Dette er gjort for at definere vejrummet og samtidig sikre mest muligt areal til det indre gårdrum. Facadebyggelinjerne omkring det udkragede hjørne mod Hovedvejen er fastlagt med en forsætning på 0,5 m på hver side af hjørnet. Dette er gjort for at skabe en særlig markering af bebyggelsens hjørne og dermed styrke bebyggelsens identitet og markering af indgangen til Bymidten.

Forsætningerne i facadebyggelinjen giver mulighed for at ny bebyggelse kan etableres med varierende dybde mellem 12,5 m og 13 m langs Hovedvejen og omkring hjørnet til Nørre Allé. Den øvrige bygningsdybde bliver maksimalt 12 m. Der er ikke fastlagt facadebyggelinje langs Højvangsvej idet denne fløj af byggeriet vurderes af sekundær betydning for vejrummene.

Det er fastlagt i lokalplanen, at vinduer i facader omkring hjørnet Hovedvejen/ Nørre Allé ikke må tildækkes med folie idet det lukker facaden unødigt. Der gives dog mulighed for at boliger i stueetagen må skærmes med mat folie for at undgå indkigsgener.

Friareal:

Bebyggelsen danner rum omkring en fælles grøn gård for beboerne. Gården skal udarbejdes som et lyst, frodigt opholdsrum med bede, småtræer og klatreplanter. Det kan være nødvendigt at etablere plantekasser for at skabe gode vækstbetingelser for planterne idet de vil skulle gro ovenpå en p-kælder.

Gårdrummet er åbent mod nordvest, hvorfor der vil være sollys i gårdrummet i eftermiddagstimerne og også på sommeraftener. Om vinteren vil der forventeligt være skygge i hele gårdrummet.



Mulig fremtidig bebyggelse. Holscher Nordberg Architecture and Planning

Vejadgang og parkering:

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres p-kælder under ny bebyggelse såvel som under det indre gårdrum. Der fastlægges vejadgang til parkeringskælderen fra Højvangsvej, hvor der kan etableres en afgrening af den eksisterende overkørsel fra Højvangsvej til naboejendommen Hovedvejen 102-104.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en portgennemgang, der vil give adgang for fodgængere fra Nørre Allé til det indre gårdrum, der herefter giver adgang til resten af bebyggelsen.

Cykler vil kunne komme ind i bebyggelsen enten gennem portgennemgangen eller via rampen til p-kælderen. Der skal herudover være adgang for gående fra Nørre Allé til gårdrummet via en trappe eller rampe.

Lokalplanen fastlægger følgende omfang af parkering:

- 1 p-plads pr. bolig, dog 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig
- 0,75 p-plads pr. 50 m² udadvendt funktion.
- 2,5 cykelparkering pr. bolig. Maksimal 10 % af cykelparkeringen må etableres i gårdrummet
- 1 cykelparkering pr. 50 m² udadvendt funktion. Denne del af cykelparkering skal udlægges i portgennemgangen
- 2 handicap p-plads til en kassevogn og 1 almindelige handicap p-pladser

Såfremt hele lokalplanområdets byggemulighed anvendes til familieboliger, udløses krav om 48 p-pladser. Hvis hele lokalplanens byggemulighed anvendes til ungdomsboliger vil det udløse et krav om 45 p-pladser.

Lokalplanen fastlægger at parkeringens omfang skal beregnes for den samlede bebyggelse. Det fastlægges ligeledes, at parkering for biler ikke må placeres på terræn, men skal placeres i p-kælder eller på anden matrikel i nærheden efter nærmere tinglyst aftale.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggeforhold

Da bebyggelsen er omgivet af store veje og parkering, er de primære skyggegener begrænset til bygningen på modsatte side af Nørre Allé. Denne bygnings facade vil blive berørt om eftermiddagen i forårs- og efterårsmånederne. Dog har det ikke betydning for bygningens haverum, som ligger mod øst.

Uden for de anførte tidspunkter vil der kunne forekomme skygger fra projektet, der er længere end de viste. Disse skygger vil dog optræde omkring solopgang eller solnedgang, hvor det meste af lokalplanområdets omgivelser under alle omstændigheder ligger i skygge.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Højvangsvej.

Parkeringsforhold

Glostrup Kommunes parkeringsnorm anviser følgende omfang af parkering for forskellige anvendelser i det stationsnære område omkring Glostrup Station:

- 1 p-plads pr. bolig dog 0,45 p-pladser pr. ungdomsbolig
- 0,75 p-plads pr. 50 m² kontor og liberalt erhverv
- 2,5 cykelparkering pr. bolig.
- 1 cykelparkering pr. 50 m² udvalgsvarer

Lokalplanens parkeringsudlæg til anvendelsen ”udadvendt funktion” er i relation til parkeringsnormen mht. bilparkering tolket som ”kontor og liberalt erhverv” og mht. cykelparkering tolket som ”udvalgsvarer”.

Handicap parkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 25-50 parkeringspladser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel naturgasforsyning. Matriklen kan tilsluttes fjernvarme efter Glostrup Forsynings anvisninger.

Kloakforsyning

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

Det kræver tilladelse fra Glostrup Kommune at tilslutte regn- og spildevand til den offentlige kloak. Der henvises til Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

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

Klimatilpasning

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 Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Da grunden vil være næsten fuldstændigt befæstet, skal der laves tiltag for at tilbageholde regnvand på egen grund. Lokalplanen fastlægger dog ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Jordforurening

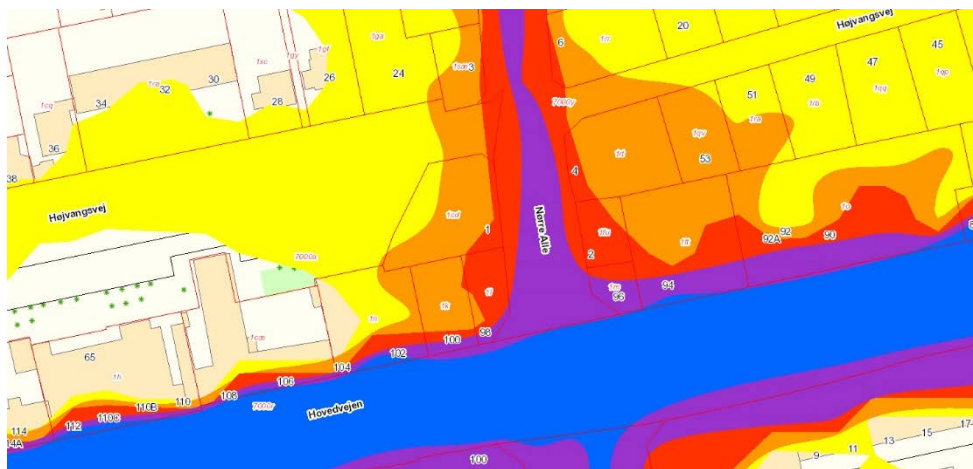
Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, idet den øverste jord forventes at være lettere forurenet.

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

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

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Hovedvejen, hvor der er store trafikmængder. Støjkortlægningen ses af nedenstående illustration.



Støjkort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj i lokalplanområdet og nærliggende områder. Den vægtede middelstøj er vist i enheden Lden(dB). Grænseværdien for støj på støjfølsomme arealer - svarende til udendørs opholdsarealer ved beboelse er 58 Lden(dB).

Lokalplan stiller krav om at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes, således at de vejledende grænseværdier på 58 dB for udendørs opholdsarealer og 46 dB for indendørs opholdsarealer tilstræbes overholdt. De udendørs opholdsarealer skal udformes så de bliver mindst muligt belastet af støj fra Hovedvejen og Nørre Allé.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

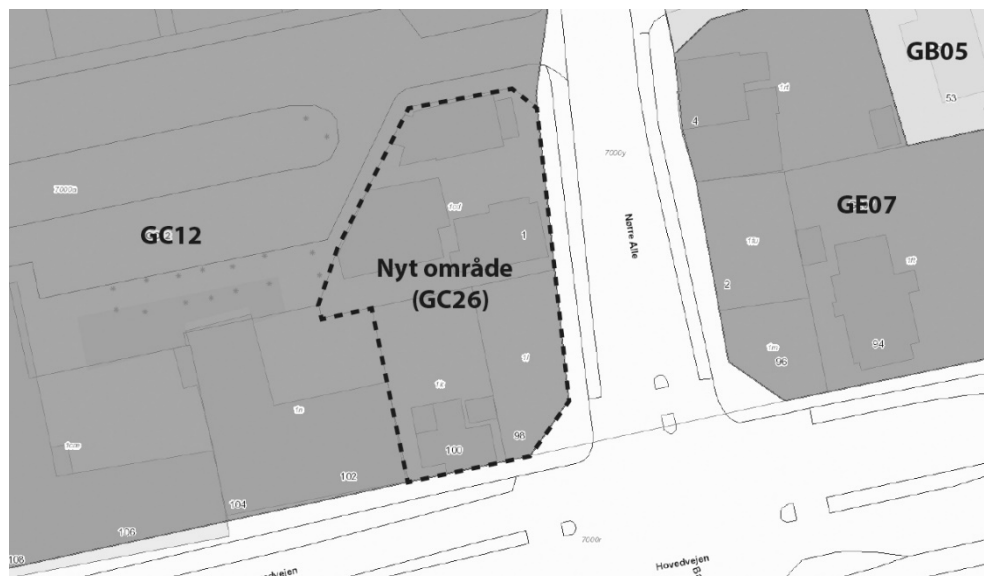
Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2017.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, da fortætning i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GC12 – Centerområde ved Hovedvejen/Højmarksvej.



Eksisterende kommuneplanrammer med forslag til nyt rammeområde markeret

Lokalplanens indhold ligger ud over de bestemmelser, der gælder for rammeområde GC12. Dette såvel med hensyn til bebyggelsesprocent som med hensyn til bygningshøjde. Af den årsag er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-25, der fastlægger et nyt rammeområde, GC26 med følgende indhold:

Ramme nr.:	GC26
Områdenavn:	Centerområde på hjørnet af Hovedvejen/ Nørre Allé
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Blandet byområde
Områdets anvendelse:	Centerformål: boliger, udvalgswarebutikker samt kundeorienterede serviceerhverv Udvalgswarebutikker må ikke overstige 300 m ²
Max antal etager/højde	5 etager/ 18 m mod Hovedvejen, trappende ned til 3 etager/ 11 m mod Højvangsvej
Bebyggelsesprocent	270 %
Notat	

Ledningsføringer

Området gennemskæres i det sydøstlige hjørne af en hovedforsyningsledning til vand.



Placering af eksisterende vandledning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Der er d. 18. april 2012 tinglyst servitut om sikring af vandledningen. Servitutten indeholder rådighedsindskrænkende bestemmelser indenfor et bælte på 2,00 m til hver side målt fra den yderste begrænsning af vandledningen. Da servitutbæltet gennemskærer lokalplanens sydlige byggefelt, vil vandledningen skulle omlægges såfremt byggefeltet skal udnyttes.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL27. Ved vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan GL27 for de arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

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

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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en 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 GL27.1

For boliger på hjørnet af Hovedvejen/Nørre Allé.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 668 af 15. juni 2017 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1, 2 og 3 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at en del af stueetage til ny etageboligbebyggelse etableres med en udadvendt funktion som eksempelvis butik, café, restaurant, fælleslokaler for etageboligerne eller servicevirksomhed med kundetilgang,
- at bebyggelse aftrappes i højden fra Hovedvejen mod Højvangsvej for at skabe en bygningsmæssig sammenhæng med det omgivende byggeri,
- at bebyggelsen opbrydes i mindre bygningsafsnit med forskellige facadeudtryk, så den samlede bebyggelse ikke fremstår monoton,
- at der etableres facadebyggelinjer langs Hovedvejen og Nørre Allé dels for at stramme vej billedet op og dels for at fastlægge mindre variationer i facaderne i de enkelte bygningsafsnit i ny bebyggelse,
- at der etableres tilstrækkelig parkering for biler såvel som cykler,
- at der etableres adgang for gående via en portgennemgang fra Nørre Allé

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1cd, 1k, 1l og del af vejlitra 7000y (Højvangs Allé), alle Glostrup By, Glostrup.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til familieboliger eller ungdomsboliger i form af etageboliger samt for en mindre del af stueetagen også udadvendte byfunktioner i form af butik, café, restaurant, fælleslokaler for etageboligerne eller servicefunktion med kunde adgang eller tilsvarende.

- 3.2** Familieboliger skal minimum have en gennemsnitsstørrelse på 85 m². Ungdomsboliger må maksimalt have en størrelse på 40 m². Boliger skal være helårsboliger.
- 3.3** Butiksformål indenfor lokalplanområdet må maksimalt have et detailhandelsareal på 300 m².
- 3.4** Der må ikke finde erhvervsmæssig udleje af parkeringspladser sted. Parkeringspladser indenfor lokalplanens område må ikke reserveres til brug for andre end beboere i eller brugere af bebyggelse indenfor lokalplanens område.
- 3.5** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

4. Udstykninger

- 4.1** Ejendommene omfattet af denne lokalplan skal sammenlægges inden ny bebyggelse kan etableres. Vejarealer, der overbygges er dog undtaget herfra.
- 4.2** Mindre arealoverførsler mellem ejendommene og vejarealerne må dog herudover finde sted.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges vej og parkering efter princippet som vist på Kortbilag 3. Vej-adgang skal ske fra Højvangsvej.
- 5.2** Der skal etableres adgang for gående færdsel via en portgennemgang fra Nørre Allé med en principiel placering som vist på Kortbilag 3. Der skal ligeledes være adgang fra Højvangsvej til det fælles gårdrum.
- 5.3** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
- 1 p-plads pr. familiebolig.
 - 0,45 p-plads pr. ungdomsbolig
 - 0,75 plads pr. 50 m² udadvendt funktion.
 - 2,5 cykelparkering pr. bolig.
 - 1 cykelparkering pr. 50 m² udadvendt funktion etableret i portgennemgang fra Nørre Allé.
 - 2 handicap p-plads til en kassevogn og 1 almindelige handicap p-pladser.
- 5.4** Parkering for biler må ikke placeres på terræn men skal placeres i p-kælder eller på anden matrikel i nærheden efter nærmere tinglyst aftale om brugsret.

5.6 Cykelparkering skal anlægges på egen grund. Maximalt 1/10 af cykelparkeringen må etableres i gårdrummet og maksimalt 1/3 af cykelparkeringen må placeres i en p-kælder.

Note: Øvrig del af cykelparkeringen vil kunne placeres i cykelrum inden i bebyggelsen eller ved nedkørslen til p-kælderen. En stor del af cykelparkeringen vil blive overdækket og derved honoreres parkeringsnormens krav om at mindst 40% af cykel p-pladserne skal overdækkes.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 270%.

Note: En del af ny bebyggelse i lokalplanens område vil kunne placeres udkraget over offentlig vej. Den del af bebyggelsen medregnes til den samlede bebyggelsesprocent for det matrikulære areal.

6.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, skal opføres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefelter. Byggefelt 1 er herudover opdelt i tre bygningsafsnit A, B og C, med principielle afgrænsninger som vist på Kortbilag 2. Afgrænsningernes placering er flydende dog således at bygningsafsnit A og C hver skal have en længde på minimum 10 m og sådan af bygningsafsnit B definerer bebyggelsens hjørnet.

6.3 Stueetage anvendt til boligformål skal udformes som hævet stueetage.

6.4 Alle lejligheder skal have dagslys fra to sider. Ungdomsboliger må dog etableres med ensidigt dagslys.

6.5 Ingen bygningsdele må røre vejarealet eller etableres lavere end 2,7 m over udkraget vejareal (fortov). Dette gælder også bærende bygningsdele som piller, søjler og betonbjælker.

6.6 Mindre bygningsdele som altaner og lignende fremspringende strukturer må overskride byggefelterne – herunder udkrage vejarealet.

Note: Byggefelterne vil kunne udfyldes fuldstændigt, hvilket vil bevirke en bygningsdybde på 12-13 m i byggefelt 1 og 12 m i byggefelterne 2 og 3.

6.7 Udenfor byggefelterne kan der opføres affaldsskure og cykeloverdækninger. Dette gælder dog ikke indenfor det indvendige gårdrum, men alene på arealet ved nedkørslen til p-kælderen som vist på Kortbilag 3.

6.8 Ny bebyggelse i byggefelt 1 må ikke opføres med mere end 5 etager/18 m. Ny bebyggelse i byggefelt 2 må ikke opføres med mere end 4 etager/14 m. Ny bebyggelse i byggefelt 3 må ikke opføres med mere end 3 etager/11 m.

6.9 Ny bebyggelse skal placeres i facadebyggelinjer som vist på Kortbilag 2.

Facadebyggelinjen i byggefelt 1, bygningsafsnit A er placeret 0,5 m bag vejskel. Facadebyggelinjen i byggefelt 1, bygningsafsnit B er placeret sammenfaldende med vejskel mod Hovedvej og udkragende Nørre Allé svarende til hjørneafskæringen + 0,5 m ud over det øvrige vejskel. Facadebyggelinjen i byggefelt 1, bygningsafsnit C samt byggefelt 2 og 3 er placeret sammenfaldende med vejskellet.

Facaden i stueetagen langs Hovedvejen skal placeres tilbagetrukket 1 m fra vejskel. Øvrige facader i stueetagen skal følge vejskel mod Nørre Allé som vist på Kortbilag 2.

Note: *Facadebyggelinjerne giver mulighed for at projektet udkrages over stueetagen langs Hovedvejen og på hjørnet mellem Hovedvejen og Nørre Allé. Dette er gjort for at sikre et arkitektonisk stærkt udtryk af tårnbebyggelsen ved indgangen til Glostrup bymidte. Opdelingen af byggefelt 1 i tre bygningsafsnit sikrer ligeledes at der skabes forsætning af facaden omkring tårnbebyggelsen hvorved denne yderligere understreges.*

- 6.10** Ny bebyggelse skal udformes således, at den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB overholdes og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer på 46 dB overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå som murværk i form af blank eller pudset mur. Mindre bygningsdele må udføres i træ, beton og stål.
- 7.2** Facaden skal opbrydes i minimum 5 mindre bygningsafsnit. Facadeudtrykket i de enkelte afsnit skal varieres ved valg af forskellige mursten og ved design/karakter-skift i bygningsdetaljer, såsom tilbagetrukket facaderelief og farveskift i vinduesrammer.
- 7.3** Der må ikke etableres altaner på facaden mod Højvangsvej.
- 7.4** Vinduer i stueetagen langs Hovedvejen og Nørre Allé, som indeholder udadvendte byfunktioner, skal udføres med utildækkede/ikke-folie-dækkede vinduer – mindre skiltning med navn/logo dog undtaget. Vinduer til boliger i stueetager må tildækkes med mat folie så direkte indkig fra gaden undgås.
- 7.5** Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være en del af facaden. Ligeledes må der ikke være adgang til lejligheder via altangang.
- 7.6** Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal fortrinsvist etableres nedgravet eller indbygget i den primære bygningskrop.
- 7.7** Affaldsskure eller overdækket cykelparkering skal udføres i træ eller stål og må overdækkes med tagkonstruktion i pvc eller lignende. Affaldsskure eller

overdækket cykelparkering skal skærmes med hegn eller beplantning så det fremstår ordnet og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende

- 7.8** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler, elevatorhejseværk og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Der kan opsættes solfangere/ -celler eller /-paneler på bebyggelsen i overensstemmelse med Glostrup Kommunes retningslinjer herfor.
- 7.9** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.10** Skiltning og reklamering på facader og forarealer mod Hovedvejen og Nørre Allé skal følge bestemmelserne i lokalplan FL3 om udformning af facader og skilte.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Der skal etableres niveaufri adgangsforhold til gårdrum såvel som til de udadvendte byfunktioner langs Hovedvejen. Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgangsforhold til trappe/elevatortrum.
- 8.2** Gårdrummet skal have et grønt og frodigt udtryk, og skal etableres med klatrende planter og bede.
- 8.3** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så det tilstræbes overholdt at de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 58 dB.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 9.1** Det er en forudsætning for ibrugtagning af områdets bebyggelse, at der er sikret vejadgang til området og at det fornødne antal parkeringspladser er anlagt/brugsret sikret.

10. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL27 vedtaget 7. december 2011 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan GL27.1 ved den endelige vedtagelse af denne.

11. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

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

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 har været i offentlig høring fra den 20. marts 2018 til den 19. maj 2018.

Lokalplanen er vedtaget i sin endelige form af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10. april 2019.

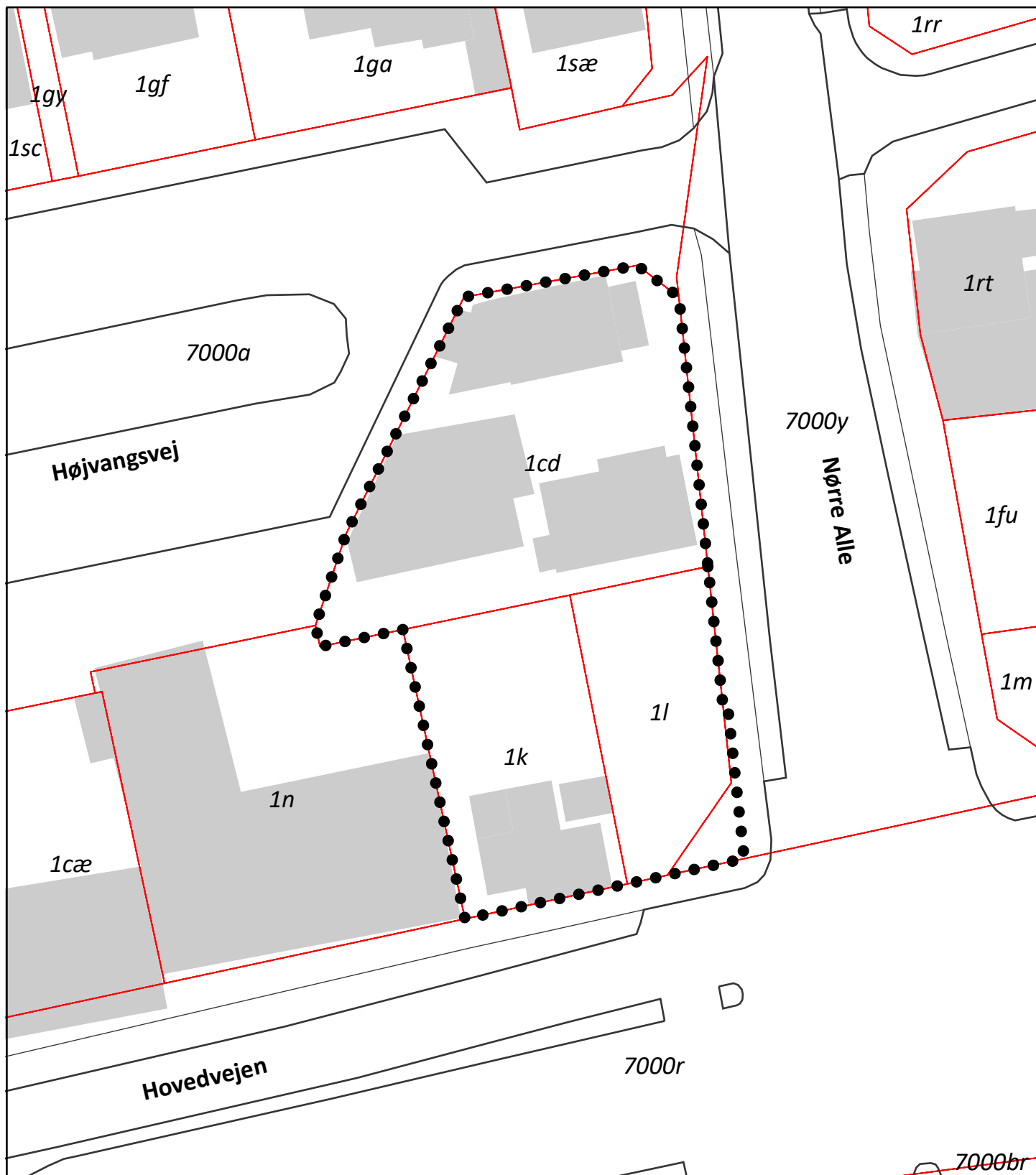
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. april 2019.



John Engelhardt
borgmester



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

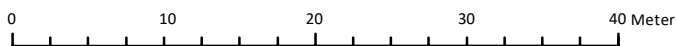


- Lokalplanens område
- — — — — Veje / stier
- — — — — Skel
- Eksisterende bebyggelse

LOKALPLAN GL27.1		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune			
for boliger på hjørnet af Hovedvejen/ Nørre Allé			
Lokalplanens område			
Dato: 22. maj 2019		Mål: 1:500	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

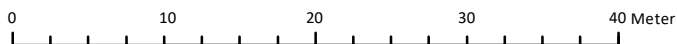




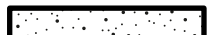


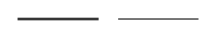


- Facadebyggelinje
- Facadebyggelinje i stueetagen
- 1 Byggefelt, 5 etager
- 2 Byggefelt, 4 etager
- 3 Byggefelt, 3 etager
- Lokalplanens område
- C ← Principielle bygningsafsnit / opdeling i afsnit
- Veje / stier
- Skel
- Eksisterende bebyggelse

LOKALPLAN GL27.1		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune		
for boliger på hjørnet af Hovedvejen/ Nørre Allé		
Byggefelter og bygningsafsnit		
Dato: 19. januar 2018	Mål: 1:500	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



-  Princiabel adgang for fodgængere
-  Princiabel vejadgang
-  Friareal / grønt område
-  Parkering i kælder
-  Lokalplanens område
-  Veje / cykelstier
-  Skel
-  eksisterende Bebyggelse



LOKALPLAN GL27.1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune for boliger på hjørnet af Hovedvejen/ Nørre Allé	
Vej, parkering og beplantning	
Dato: 22. maj 2019	Mål: 1:500