

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL41.2

RÆKKEHUSE PÅ ANEMONEVEJ 1-15 OG 2-18

NOVEMBER 2020

# 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.

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 GL41.2

Rækkehuse på Anemonevej 1-15 og 2-18

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

|  |      |    |
|--|------|----|
| Lokalplanens baggrund                      | side | 5  |
| Lokalplanens afgræsning og område          | side | 6  |
| Lokalplanens arkitektur og historie        | side | 7  |
| Lokalplanens formål                        | side | 9  |
| Lokalplanens indhold                       | side | 9  |
| Lokalplanens miljømæssige konsekvenser     | side | 12 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side | 15 |
| Miljøscreening                             | side | 17 |
| Byøkologi og ressourcer                    | side | 17 |

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|  |      |    |
|--|------|----|
| 1. Lokalplanens formål                             | side | 19 |
| 2. Lokalplanens område                             | side | 19 |
| 3. Områdets anvendelse                             | side | 19 |
| 4. Udstykninger                                    | side | 20 |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold                 | side | 21 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering                | side | 21 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden                    | side | 22 |
| 8. Ubebyggede arealer og hegning                   | side | 23 |
| 9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse           | side | 24 |
| 10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner | side | 24 |
| 11. Ophævelse af servitutter og deklarationer      | side | 24 |
| 12. Lokalplanens retsvirkninger                    | side | 24 |

|                      |      |    |
|----------------------|------|----|
| Vedtagelsespåtegning | side | 25 |
|----------------------|------|----|

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Facadelinjer, byggelinjer og sti

*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

En række ejere på Anemonevej ønsker klare retningslinjer for i hvilket omfang, der må tilbygges på deres rækkehusgrunde. Da den nuværende Lokalplan GL41 - et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979 ikke sætter rammer for ny bebyggelse i området, har ejerne i området derfor søgt om en ny lokalplan.

Nævrende lokalplan giver mulighed for tilbygninger og udestuer langs facaden på rækkehusenes haveside samt småbygninger som skure og lign. i en zone bagerst i haverne. Lokalplanen sikrer et ensartet grundlag for dette nybyggeri. Da rækkehusbebyggelsen er særegen p.g.a. sin funktionalistiske arkitektoniske byggestil, sikrer lokalplanen desuden bevaring af denne helhed og ensartede karakter mod vej.

De fleste af rækkehusene, med undtagelse af de større enderækkehuse, har et boligareal, der ligger mellem blot 65-71 m<sup>2</sup> på et grundareal, der ligger på ca. 200-230 m<sup>2</sup>. Tilbygninger og udestuer kan medvirke til at opnå en mere tidssvarende bolig rent størrelsesmæssigt. For at kunne rumme disse bygningstilføjelser, er det nødvendigt at øge bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i forhold til de nuværende forhold. Derfor er der i forbindelse med lokalplanen desuden udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør den øgede bebyggelse, som lokalplanen tillader.



*Rækkehusene i lokalplanområdet ligger på begge sider af Anemonevej. Billedet er taget fra syd for enden af rækkehusbebyggelsen mod Brøndbyvestervej i nord. Som tradition flages der ved beboernes fødselsdage, hvilket kan ses her på billedet.*

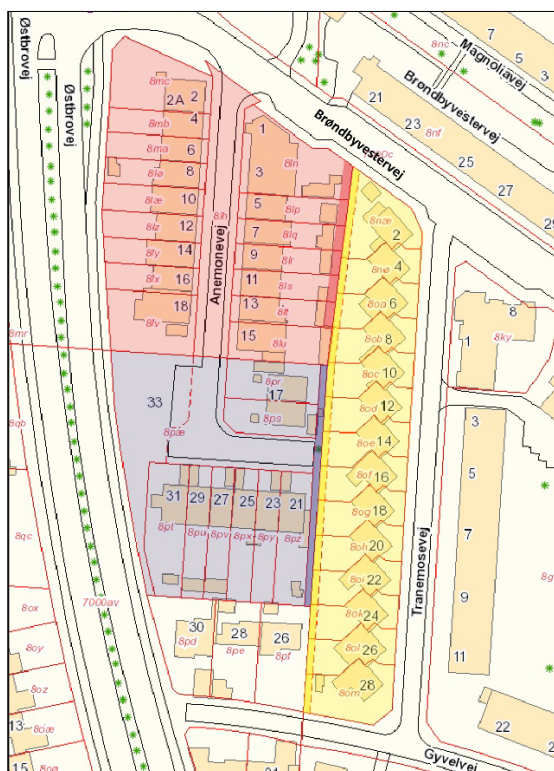
## Lokalplanens afgræsning og område

Lokalplanen omfatter matr. nr. 8lh (vej), 8ln, 8lp, 8lq, 8lr, 8ls, 8lt, 8lu, 8lv, 8lx, 8ly, 8lz, 8læ, 8lø, 8ma, 8mb, 8mc, alle af Glostrup By, Glostrup.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m sydøst for Glostrup Station på den sydlige side af jernbanen. Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af Østbrovej, der forbinder Glostrup og Brøndby, og mod nord af Brøndbyvestervej.

Mod øst støder lokalplanområdet op til en kædehusbebyggelse langs Tranemosevej, opført i halvandet plan i 1957. Kædehusbebyggelsen indeholder en 2 m bred sti i baghaverne op til lokalplanområdet. Stien løber langs hele denne rækkehusbebyggelse og forbinder Brøndbyvestervej og Gyvelvej. Mod syd støder lokalplanområdet op til en rækkehusbebyggelse i to plan opført i 1973 med tilhørende grønt areal og parkeringsareal, beliggende i den sydlige ende af Anemonevej. Rækkehusbebyggelsen indeholder ligeledes en 2 m bred sti. Se illustrationen nedenfor.

De tilstødende kæde- og rækkehusområder er eksempler på tidstypisk arkitektur fra hver deres stilperiode fra 1950'erne og 1970'erne, ligesom rækkehusbebyggelsen i lokalplanområdet er tidstypisk for 1930'erne.



**Rød markering:** Lokalplanområdet med rækkehusbebyggelse fra 1930'erne indeholder en 3 m bred sti, jf. den mørkere markering i områdets østlige side.

**Blå markering:** Rækkehusbebyggelsen i syd indeholder en 2 m bred sti, jf. den mørkere markering i områdets østlige side.

**Gul markering:** Kædehusbebyggelsen i øst indeholder en 2 m bred sti, jf. den mørkere markering i områdets vestlige side.

## Lokalplanområdets arkitektur og historie

Rækkehusene i lokalplanområdet er placeret symmetrisk om Anemonevej. Hovedindgange og mindre forarealer ligger ud mod vejen, hvor de private haver ligger bagved rækkehusene. Forarealerne fremstår åbne uden hegning mod Anemonevej.

Rækkehusene er oprindeligt planlagt med private stier i baghaverne, der skulle lede op til Brøndbyvestervej. I vest er stien blevet sløjfet ved udbygningen af Østbrovej, mens stien i øst i baghaverne af Anemonevej nr. 1-13 fortsat eksisterer. Denne sti ligger indenfor lokalplanområdet, og er tinglyst med en bredde på 3 m i en deklaration fra 1939.



Illustrationen i deklarationen fra 1939 viser den oprindelige situationsplan for lokalplanområdet, vist med rød markering. Udstykningerne vest for lokalplanområdet blev ikke gennemført som det skitserede.



Et billede af stien langs nr. 1-13. Stien er sideliggende med den 2 meter brede sti fra kædehusbebyggelsen øst for lokalplanområdet og fremstår derfor med en samlet bredde på ca. 5 m.

Der er ikke fællesarealer til den samlede bebyggelse, og parkering foregår på vejareal bortset fra til de to enderækkehusene i syd, nr. 15 og 18, der har parkeringsarealer på egen grund.

Rækkehusene er opført i 1939-1940 og har rod i funktionalismen. Det kan bl.a. ses ved en sparsom boligstørrelse, kvadratisk bygningskrop og en række arkitektoniske træk. Rækkehusene er primært kendetegnet ved en let tagkonstruktion beklædt med tagpap og med lav tagrejsning, facade af gul teglsten og uden udsmykning, store og brede vinduespartier og vinduer i enderækkehusenes hjørner samt ved et markant indgangsparti med en støbt trappe op til hoveddør. Da vejen skråner en smule, er rækkehusene underinddelt i sektioner af 2-3 huse, der har samme facade- og taghøjde.

Rækkehusene fremtræder som en sammenhængende bebyggelse med grundlæggende ens karaktertræk. Underinddelingen af de enkelte huse er tydelig. Det markeres af et mindre fremspring i murværket og særligt af rækkehusenes gentagne motiv med fremtrædende trappeindgange op til hoveddør midtfor og vinduespartier på begge sider. Over årene er der foretaget forskellige udskiftninger af vinduer, døre, trappegelændre m.m., der fremstår forskelligartede og ikke alle steder i tråd med bebyggelsens arkitektoniske oprindelse.

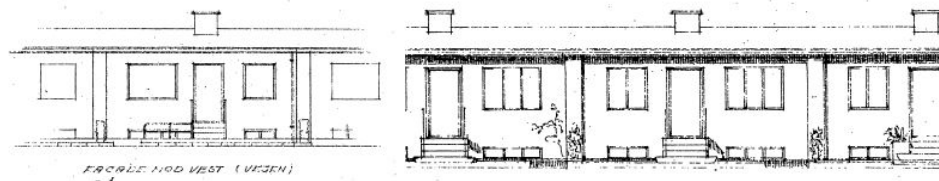


*Den østlige del af rækkehusbebyggelsen, set fra syd. Forarealerne fremstår åbne.*



*Eksempler på de forskelligartede vinduer og døre mod Anemonevej.*





To tegninger af de originale vinduesinddelinger mod vej. Tv. uden inddeling og th. med lodret inddeling af vinduespartier.



Eksempler på de forskelligartede gelændere og udtryk af trappeopgange fra Anemonevej.

Rækkehusene er opført i ét plan med et boligareal på mellem 65-71 m<sup>2</sup> og kælder. Enderækkehusene har et større boligareal, der ligger mellem 78-96 m<sup>2</sup> og et enkelt på 195 m<sup>2</sup>, der breder sig over nr. 1 og 3. Dette ene store ende-rækkehus blev først opført i starten af 1950'erne og var da inddelt i 3 små forretninger mod Brøndbyvestervej og 2 lejligheder med hver sin indgang fra Anemonevej.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har som primært formål at give mulighed for tilbygninger og udestuer på rækkehusbebyggelsens havesider.

Lokalplanens formål er endvidere at fastholde området til tæt-lav bebyggelse i én etage og at bevare bebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter mod vej.

Lokalplanens formål er desuden at fastlægge placeringen af småbygninger.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en mindre bygningsforøgelse i form af tilbygninger og udestuer langs facaden på havesiden, hvor der også kan placeres terrasseoverdækninger.

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastsat til max 40 for den enkelte ejendom. Det er en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten ift. den nuværende grænse på max 35 for den enkelte ejendom, der er reguleret af Kommuneplan 2013-2025. Den hidtidige lokalplan for området GL41 - Et

område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979 forudsætter en supplerende lokalplan, hvis der skal opføres nybyggeri, og der er derfor ikke fastsat en bebyggelsesprocent i gældende lokalplan GL41. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan vedtages sideløbende et kommuneplantillæg, der muliggør lokalplanens øgede byggemuligheder.

Lokalplanen fastlægger placering af småbyggeri i randen af baghaverne.

Lokalplanen fastholder området til tæt-lav boligbebyggelse i ét plan, og fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af bebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter mod vej.

#### Ny bebyggelse langs facade mod have

Lokalplanen fastsætter en byggelinje 2,5 m ud fra den oprindelige bygningsfacade mod have, hvorimellem tilbygninger, udestuer og terrasseoverdækninger skal placeres. Disse bygningstilføjelser kan opføres i rækkehusenes fulde bredde, så længe de brandsikringsmæssige forhold opfyldes.

Da ende-rækkehuse i nr. 15 og 18 med en dybde på ca. 11,5 m allerede er ca. 2,5 m dybere end de øvrige rækkehuse, er bygningstilføjelser til de to ejendomme begrænset til terrasseoverdækninger. Der er fastsat en byggelinje ligeledes 2,5 m ud fra de to rækkehuses oprindelige bygningsfacade mod have, hvorimellem terrasseoverdækninger kan placeres i rækkehusenes fulde bredde.

For at tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser fremstår integreret med den oprindelige bebyggelse, skal tagfladen på disse nye bygningsdele etableres i umiddelbar forlængelse af og med samme hældning som tagfladen på det pågældende rækkehus.

I lokalplanen angives ikke yderligere bestemmelser for udseendet af tilbygninger, udestuer og terrasseoverdækninger langs facaden på rækkehusenes haveside.

#### Småbyggeri

Lokalplanen fastlægger en byggelinje, der afgrænser en 4 m bred zone i baghaverne, hvor der kan opføres småbyggeri som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lign. mindre bygninger. Dermed friholdes en midterzone mellem rækkehusene og småbyggeriet til have og ophold.

I rækkehusbebyggelsen på den østlige side af Anemonevej er zonen fastlagt med 2 m afstand til skel mod nabobebyggelsen af hensyn til den eksisterende sti langs skel. I bebyggelsen vest for Anemonevej er zonen fastlagt helt ud til skel ved Østbrovej og rundt om hjørnet ved Brøndbyvestervej og mod syd. Det har ikke tidligere været muligt at opføre småbyggeri ud mod skel til Østbrovej og Brøndbyvestervej, da der med den

gældende lokalplan GL41 er fastlagt en byggelinje på 5 m mod Østbrovej og Brøndbyvestervej, der ikke videreføres i nærværende lokalplan. Småbyggeri langs Østbrovej formodes at kunne medvirke til at mindske støjgener på udearealerne i den vestlige del af rækkehusbebyggelsen. Lokalplan fastlægger en maksimal højde på småbyggeri samt garager og carporte på 2,5 m.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan opføres småbyggeri og overdækninger på facade i forarealerne mod Anemonevej.

#### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af rækkehusbebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter mod vej.

Lokalplanen sikrer, at rækkehusbebyggelsen fastholdes i én etage, med saddetag med lav hældning beklædt med tagpap samt med facade mod vej og i gavle i blank mur af gul teglsten.

Facaderne mod vej må ikke ændres ift. dørenes og vinduespartiernes oprindelige placering og størrelse. For at bevare den funktionalistiske stil, som bebyggelsen er opført i, skal vinduer i hoveddøre og vinduespartier mod vej og i gavl fremstå uden sprosser eller inddeles med sprosser lodret, og ikke vandret som det kendes fra fx dannebrogsvinduer. Se evt. de oprindelige tegninger på s. 9 som reference.

Mod vej og i gavl skal døre og vinduer fremstå i hvid eller rød farve eller i ubehandlet træ, og sokler og kælderskakter skal fremstå i rå beton eller malet i lysegrå nuancer.

Trappeopgangenes placering og udformning danner en fast rytme og motiv i gadebilledet, og lokalplanen sikrer dem bevaret. Trappeopgange, hvor der er kælderskakt under, skal fremstå i rå beton eller malet i lysegrå nuancer, og med tilhørende gelænder i jern (damprør) malet i hvid, sort eller grøn farve.

Lokalplanen fastlægger, at carporte, garager og lign. overdækninger for de to enderækkehuse i syd fastholdes med en placering i eller bag rækkehusbebyggelsens facadelinje mod Anemonevej.

#### Stiforhold og hegning

Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende sti i baghaverne af Anemonevej nr. 1-13 opretholdes med en bredde på mindst 2 m langs skel mod kædehusbebyggelsen i øst. Der må ikke hegnes i skel på tværs af stien eller langs stien i skel mod nabobebyggelsen.

Lokalplan sikrer en fortsat åbenhed af rækkehusenes forarealer, idet der ikke må hegnes mod Anemonevej. På forarealerne må der i skel mod naboejendomme i lokalplanområdet etableres levende hegn i en højde op til 1,5 m.

### **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

#### Stiforhold

I en deklaration fra 5. juli 1939 er der fastlagt en 3 m bred sti i baghaverne af rækkehusbebyggelsen. Stien i vest blev sløjftet ved anlæggelse af Østbrovej, mens stien i øst langs baghaverne af Anemonevej 1-13 stadig ligger der.

Med lokalplanen reduceres kravet til bredden af stien fra 3 m til mindst 2 m. Reduceringen tager dels afsæt i et lighedsprincip for de eksisterende tilstødende stier i området og dels i de faktiske forhold. Den sideliggende sti i kædehusbebyggelsen op til lokalplanområdet i øst er fastlagt med en bredde på 2 m, ligesom stien ud for Anemonevej nr. 17 -21 lige syd for lokalplanområdet er 2 m bred. De faktiske forhold er, at stien i lokalplanområdet ligger side om side med stien i nabobebyggelsen mod øst, og fremstår derfor med en samlet bredde på 5 m, der med lokalplanen kan reduceres til samlet 4 m ud for Anemonevej nr. 1-13.

#### Vej- og trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Brøndbyvestervej, hvorfra Anemonevej udgår som blind vej. Den nordlige del af Anemonevej mod Brøndbyvestervej ligger i lokalplanområdet og har p.t. status som privat fællesvej. Der må ikke hindres adgang til den sydlige del af Anemonevej.

I den gældende Lokalplan GL41 - Et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej, er der fastlagt en byggelinje langs Østbrovej og Brøndbyvestervej 5 m inde i lokalplanområdet fra vejskel. Der er ikke planer for udvidelse af disse veje, og byggelinjen videreføres ikke til nærværende lokalplan.

Lokalplanen medfører ingen ændringer af de eksisterende vej- og trafikforhold.

#### Parkeringsforhold

Lokalplanen medfører ingen ændringer af parkeringsforholdene.

Pga. rækkehusbebyggelsens placering få meter fra vejareal, er parkering på egen grund begrænset til parkering til ende-rækkehusene på matr.nr. 8lv og 8lu, hvor der skal opretholdes mindst 1 p-plads pr. bolig.

Lokalplanområdet ændrer ikke anvendelse og er med den eksisterende rækkehusbebyggelse allerede udbygget uden muligt p-areal på egen grund,

og derfor vil der ikke blive stillet krav til parkering på egen grund. Dette er i overensstemmelse med en undtagelsespassus i Glostrup Kommunes gældende parkeringsnorm - Parkeringsnormer 2019.

Cykelparkering skal ske på egen grund i forhaverne mod Anemonevej.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas.

#### Vandforsyning

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

#### Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Kommuneplanen og Spildevandsplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Det vil blive håndteret i en byggesag i tilfælde af en ansøgning om tilbygninger og udestuer.

#### Grundvand, regnvand og nedsivning

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvands-beskyttelse, 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.

De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en forøget risiko for grundvandet.

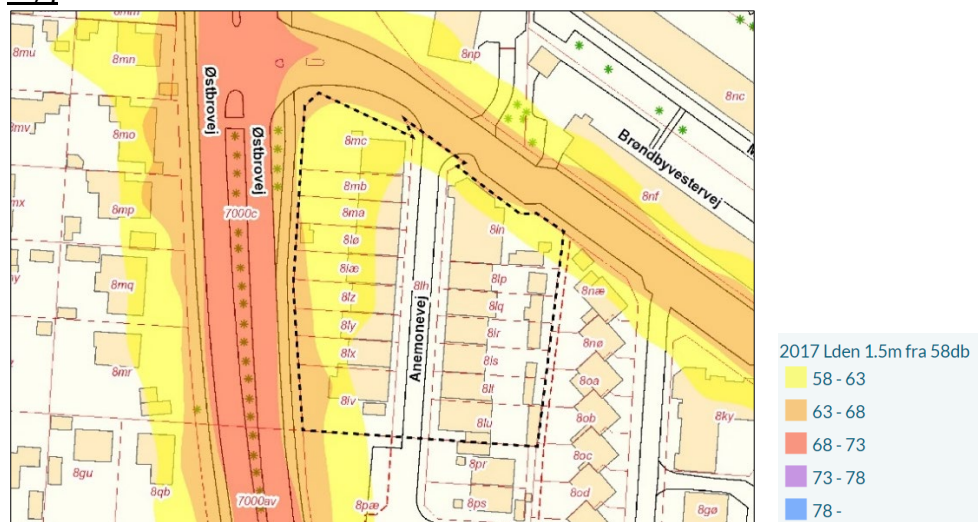
Lokalplanområdet er kortlagt til ikke-nedsivningsegnet. Der vil muligvis være mindre områder, hvor der ved hjælp af jordbundsprøver kan findes mulige områder for nedsivning.

#### Jordforurening

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

Flytning af jord fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

## Støj



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

Den seneste støjberegning foretaget i 2017 viser, at støjniveauet i lokalplanområdets vestlige del er beregnet til mellem 58 - 63 dB(A) og en mindre del til mellem 63-68 dB(A). Støjniveauet ligger således højere end den vejledende grænseværdi for udendørs støjniveau i boligområder, som er 58 dB(A).

Lokalplanen stiller ikke krav til ændring af støjforhold, da der er tale om eksisterende forhold. Lokalplanen muliggør småbyggeri langs skel mod Østbrovej, hvilket vil kunne medvirke til at reducere støjgenerne lokalt for de vestligt beliggende udearealer.

### Skyggepåvirkning

Området er allerede bebygget med den primære bebyggelse. Skyggepåvirkningen må derfor i store træk anses for at forblive uændret.

Der tillades kun mindre tilbygninger, udestuer og terrasseoverdækninger i tilknytning til rækkehusenes facade mod have. Småbygninger placeres samlet bagerst i baghaverne. Det efterlader et friareal, der friholdes for bebyggelse og derved muliggør gode solforhold. Bebyggelsesmulighederne er overordnet set ens for alle rækkehusene, og der gælder derfor samme forhold.

## 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 det ydre storbyområde, og området ligger inden for det stationsnære område omkring Glostrup Station og Priorparken. Glostrup Station er i Fingerplan 2019 udpeget til letbanestation og knudepunktsstation, da der også er S-togsstop og kommende regionaltoogsstop. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde GB16 – Rækkehusområde ved Østbrovej. Området er udlagt til tæt-lav boligområde med bebyggelse i op til 2 etager med en samlet højde på max 8,5 m og med en bebyggelsesprocent op til 35 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025 i forhold til den mulige bebyggelsesprocent. Derfor er der i forbindelse med nærværende lokalplan blevet udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor ændringen består i, at bebyggelsesprocenten er øget fra 35 til 45. Den maksimale bygningshøjde ændres fra max 8,5 m svarende til to etager til max 5 m svarende til 1 etage i lighed med de faktiske forhold i lokalplanområdet. De øvrige rammer videreføres uden ændringer.

Sammen med nærværende lokalplan fremlægges et forslag til Kommuneplantillæg nr. 15, der udlægger en ny kommuneplanramme GB50 – Rækkehusbebyggelse på Anemonevej, som dækker lokalplanområdet. Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 15 indeholder følgende rammer, der vil gælde for lokalplanlægningen:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Rammenr.:</i>            | GB50   |
| <i>Områdenavn:</i>          | Rækkehusbebyggelse på Anemonevej   |
| <i>Zonestatus:</i>          | Byzone   |
| <i>Generel anvendelse:</i>  | Boligområde  |
| <i>Specifik anvendelse:</i> | Boligområde – Tæt-lav  |
| <i>Max højde:</i>           | 5 m  |
| <i>Max antal etager:</i>    | 1  |
| <i>Bebyggelsesprocent:</i>  | 45 % 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. |

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område omkring Glostrup Station og Priorparken.

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan GL41 - Et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej, fra 1979. Ved vedtagelsen af den nærværende lokalplan ophæves Lokalplan GL41 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

### Servitutter og deklARATIONER

Servitutter og deklARATIONER er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Gennemgangen har givet anledning til en enkelt aflysning af en deklARATION, der har indhold, der er uforenelig med denne lokalplans bestemmelser. DeklARATIONEN omhandler opretholdelse af stier og vilkår herfor samt beplantning ifm. stier m.v. og er lyst den 5. juli 1939 på alle matrikler i lokalplanområdet med undtagelse af matr.nr. 8lh (vej).

Dele af deklARATIONEN - at opretholde en sti i baghaverne af Anemonevej nr. 1-13, og at der ikke må være beplantning på tværs af stien eller langs stien i skel til nabobebyggelsen i øst - er indarbejdet i nærværende lokalplan.

I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan søges deklARATIONEN aflyst for den del, der ligger indenfor lokalplanområdet.

### Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i byzone. De nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8 km væk. Der er mod sydøst - habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til træfuglereservat. Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Glostrup Kommune vurderer, alene pga. afstanden, at lokalplanens indhold ikke vil påvirke de to Natura 2000-områder, og at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000-områder.



Den nærmeste lokalitet med bilag IV-arter findes på Vestvolden ca. 2 km fra lokalplanområdet. På baggrund af lokalplanens indhold, der primært omhandler retningslinjer for mindre tilbygninger, småbyggeri, eksisterende rækkehusbebyggelse, er det vurderet, at planen ikke vil få konsekvenser for arter på bilag IV- listen.

### 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 og af konkrete projekter (Lov nr. 1225 af 25.10.2018) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige 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.

### **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.



# Lokalplan GL41.2

## Rækkehuse på Anemonevej 1-15 og 2-18

I henhold til Planloven (Lov nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

#### **1.1** Det er lokalplanens formål:

- At fastholde området til tæt-lav bebyggelse,
- at muliggøre tilbygninger og udestuer på rækkehusenes haveside,
- at bevare bebyggelsens arkitektoniske helhed og ensartede karakter mod vej, og
- at fastlægge placeringen af småbygninger.

### **2. Lokalplanens område**

#### **2.1** Lokalplanområder afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 8lh, 8ln, 8lp, 8lq, 8lr, 8ls, 8lt, 8lu, 8lv, 8lx, 8ly, 8lz, 8læ, 8lø, 8ma, 8mb, 8mc, alle af Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter d. 1. marts 2020 udstykkes fra de nævnte matrikler.

#### **2.2** Området ligger i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

#### **3.1** Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

#### **3.2** 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.
- Erhvervet udøves i bygninger, der ligger mindst 2,5 meter fra naboskel.

**3.3** Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

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

## **4. Udstykninger**

**4.1** Matrikel nr. 8ln kan udstykkes i to ejendomme under forudsætning af, at ejendommens bygningsfacade mod Anemonevej ikke ændres ift. dør- og vinduesplacering, og at trappeopgangene til hoveddøre fra Anemonevej fastholdes, jf. styk 7.2 og 7.6.

*Note: Bebyggelsen på matrikel nr. 8ln (Anemonevej nr. 1 og 3) har oprindeligt været inddelt i flere dele (forretninger mod Brøndbyvestervej og to lejligheder mod Anemonevej med hver sin trappeopgang og indgangsparti). En opdeling i to enheder med indgang fra Anemonevej vil være i overensstemmelse med det samlede udtryk og inddeling af rækkehusbebyggelsen.*

**4.2** Øvrige matrikler kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsler til og fra naboejendomme.

**4.3** Uanset punkt 4.2 kan der udstykkes til konkrete delformål som offentlige veje og stier.

## **5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1** Anemonevej skal fastholdes som adgangsvej til rækkehusene i lokalplanområdet. Gennemkørsel til boligområdet syd for lokalplanområdet langs Anemonevej må ikke hindres.
- 5.2** Parkering på egen grund må ikke finde sted. Undtaget fra bestemmelsen er ende-rækkehusene i nr. 15 og nr. 18, hvor parkering på egen grund skal opretholdes med mindst én parkeringsplads pr. bolig.

*Note: Da området allerede er udbygget, finder parkering til rækkehusene generelt sted på vejareal.*

- 5.3** Cykelparkering skal ske på egen grund.
- 5.4** Stien langs baghaverne af Anemonevej nr. 1-13, matr.nr. 8lh, 8lp, 8lq, 8lr, 8ls og 8lt, skal opretholdes med en bredde på mindst 2 m fra skel og ind på de nævnte ejendomme i stiens fulde strækning, jf. kortbilag 2.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- 6.2** Rækkehusene skal fastholdes i én etage.
- 6.3** Rækkehusenes højde må, med undtagelse af skorsten, ikke overstige 5 m målt fra det omgivende terræn. I hver sektion af rækkehuse skal tagfladens højde fremstå ens og med ubrudt tagflade.

*Note: Pga. et skrånende terræn på Anemonevej er rækkehusene opført i sektioner af 2-3 rækkehuse med samme facade- og taghøjde.*

- 6.4** Tilbygninger og udestuer samt terrasseoverdækninger i forlængelse af rækkehusene skal opføres mellem rækkehusenes oprindelige primære facade mod have og byggelinje A1 i en dybde op til 2,5 m, jf. kortbilag 2. Tilbygninger og udestuer må opføres i rækkehusets fulde bredde, så længe de brandsikringsmæssige forhold er opfyldt iht. gældende lovgivning.

*Note: Den primære facade skal forstås som bygningsfacaden, hvor der ses bort fra karnapper.*

*I henhold til bygningsreglementet skal tilbygninger og udestuer opføres med 2,5 m afstand til skel, hvor der ikke etableres brandmur.*

**6.5** Uanset styk 6.4 må der ikke opføres tilbygning og udestue til rækkehusene på matr.nr. 8lu og 8lv. Der må opføres terrasseoverdækninger mellem rækkehusenes oprindelige primære facade mod have og byggelinje A2, jf. kortbilag 2.

*Note: Matr.nr. 8lu og 8lv (Anemonevej nr. 15 og 18) indeholder enderækkehuse, der med en oprindelig bygningsdybde på 11,5 m er 2,5 m dybere end den oprindelige bygningsdybde af de øvrige rækkehuse.*

**6.6** Småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger og lign. mindre bygninger skal opføres i en 4 m bred zone i baghaverne. I den østlige del af rækkehusbebyggelsen er zonen angivet mellem byggelinje B og stien, jf. kortbilag 2. I den vestlige del af rækkehusbebyggelsen er zonen angivet mellem byggelinje B og skel langs lokalplanområdets afgrænsning indtil 10 m bag facadelinjen mod vej, jf. kortbilag 2.

**6.7** Der må ikke opføres udhuse, overdækninger eller lign. småbebyggelse mellem bygningsfacade mod vej og Anemonevej. Affaldsbeholdere må afskærmes mod vej men må ikke overdækkes med fast tag.

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

**6.8** Småbygninger som udhuse, drivhuse, fritstående overdækninger, garage, carport og lign. må have en højde op til 2,5 m.

**6.9** Garage, carport og anden overdækning af parkering til enderækkehusene på matr.nr. 8lu og 8lv skal placeres i eller bagved rækkehusenes facadelinje mod vej, jf. kortbilag 2.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

**7.1** Ved udskiftning af rækkehusenes tag, skal nyt tag fortsat udformes som saddeltag med 5 graders hældning og med tagudhæng på 0,5 m fra facadelinjen mod vej. Rækkehusenes tag skal fremstå med sort eller mørk grå tagpap.

**7.2** Rækkehusenes facade mod vej og i gavle må ikke ændres ift. dørenes og vinduespartiernes oprindelige placering og størrelse. Facaden skal fremstå i blank mur af gule teglsten og uden baldakin/overdækning på facade mod vej.

**7.3** Vinduer i hoveddøre og vinduespartier mod vej og i gavl skal fremstå uden sprosser eller med inddeling af lodrette sprosser.

- 7.4** Mod vej og i gavle skal døre og vinduer fremstå i hvid eller rød farve (NCS S 3560-Y60R) eller i ubehandlet træ.

*Note: NCS, Natural Color System, er et logisk farvesystem. Anvendelsen af NCS-værdien skal ikke opfattes som et absolut krav til den færdige farve men sikre, at udgangspunktet for farven er korrekt.*

- 7.5** Mod vej og i gavle skal sokler og kælderskakter fremstå i rå beton eller malet i lysegrå nuance.

- 7.6** Trappeopgange fra Anemonevej til hoveddøre, hvor der er kælderskakt under, må ikke ændres i placering eller udformning. Trappeopgangene skal fremstå i rå beton eller malet i lysegrå nuance. Tilhørende gelænder skal fremstå i jern (damprør) malet hvid, sort eller grøn (NSC S 4030-G10Y).

*Note: NCS, Natural Color System, er et logisk farvesystem. Anvendelsen af NCS-værdien skal ikke opfattes som et absolut krav til den færdige farve men sikre, at udgangspunktet for farven er korrekt.*

- 7.7** Garager, carporte, overdækning til p-pladser til ende-rækkehusene på matr.nr. 8lu og 8lv skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning, og skal fremstå med beklædning i træ eller gul teglsten mod Anemonevej og i gavle.

- 7.8** Tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser langs facade mod haveside skal fremstå som en integreret del af den oprindelige bebyggelse, idét tagfladen skal etableres i umiddelbar forlængelse af og med samme hældning som tagfladen på det enkelte rækkehus.

*Note: Det kan være nødvendigt at etablere tilbygninger og udestue med trin ned for at opnå den af bygningsreglementets påkrævede indvendige minimums loftshøjde.*

## **8. Ubebyggede arealer og beplantning**

- 8.1** Rækkehusenes forhaver ud til Anemonevej skal friholdes for bilparkering.

- 8.2** Friarealer mellem byggelinje A1/A2 og byggelinje B skal friholdes for bebyggelse, jf. kortbilag.

- 8.3** Hegning mod Anemonevej må ikke finde sted. Stensætninger og anden afskærmning til bede tillades med en højde op til 30 cm.

- 8.4** Hegning i skel til nabomatrikler i forhaver langs Anemonevej tillades med en højde op til 1,5 m. Hegningen skal være levende hegn, og trådhegn til understøtning heraf tillades.
- 8.5** Hegning i skel langs sti ved Anemonevej nr. 1-13 må ikke finde sted. Det gælder også på tværs af stien mellem nabomatrikler, jf. stiens placering på kortbilag 2.

## **9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse**

- 9.1** Max 80 % af grundens areal må befæstes.
- 9.2** Regnvand og vand fra tage på nybyggeri skal forsinkes eller nedsives, hvis der afledes mere vand til kloak, end der er tilladt i Glostrup Kommunes Spildevandsplan.

*Note: Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Glostrup Kommunes dokument, Spildevandplanen. Anlæg til forsinkelse kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner og lignende.*

## **10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner**

Lokalplan GL41 - Et område for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej - ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **11. Ophævelse af servitutter og deklamationer**

Med vedtagelse af nærværende lokalplan vil følgende deklamation søges ophævet for den del, der ligger indenfor lokalplanområdet.

- Dok. om opretholdelse af stier og vilkår herfor m.v. lyst den 5. juli 1939 på 8ln, 8lp, 8lq, 8lr, 8ls, 8lt, 8lu, 8lv, 8lx, 8ly, 8lz, 8læ, 8lø, 8ma, 8mb, 8mc, alle af Glostrup By, Glostrup.

## **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**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. november 2020.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. november 2020.



John Engelhardt  
Borgmester

/






Anders Asmind  
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner










0 5 10 20 meter



-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Bygning - tagflade

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Lokalplan GL41.2</b>                     | <b>Kortbilag 1</b> |
| Anemonevej 1-15 og 2-18<br>Glostrup Kommune |                    |
| <b>Lokalplanafgrensning</b>                 |                    |
| Dato: 15. marts 2020                        | Mål: 1:500         |



-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Bygning - tagflade
-  Facadelinje mod vej (ikke målbar)
-  Primær facadelinje mod have (Ikke målbar)
-  Byggelinje A1 - Tilbygning, udestue og overdækning
-  Byggelinje A2 - Overdækning
-  Byggelinje B - Småbygninger som udhuse og fritstående overdækninger
-  Privat sti til rækkehusene i lokalplanområdets østlige del

Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter



|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Lokalplan GL42.2</b>                     | <b>Kortbilag 2</b> |
| Anemonevej 1-15 og 2-18<br>Glostrup Kommune |                    |
| <b>Facadelinjer, byggelinjer og sti</b>     |                    |
| Dato: 15. marts 2020                        | Mål: 1:500         |