

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL90.1

ET OMRÅDE TIL LIBERALT ERHVERV OG  
BOLIGER PÅ SYDVESTVEJ

JUNI 2013

# Lokalplan GL90.1

for et område til liberale erhverv og boliger på Sydvestvej

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side 8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 11
Miljøscreening	side 14
Byøkologi og ressourcer	side 14

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 15
2. Lokalplanens område	side 15
3. Områdets anvendelse	side 16
4. Udstykninger	side 16
5. Vej-, sti- parkerings- og adgangsforhold	side 16
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 17
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 18
8. Ubebyggede arealer og miljøforhold	side 20
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 21
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side 22
11. Lokalplanens retsvirkninger	side 22
Vedtagelsespåtegning	side 23

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Udstykningsprincip

Kortbilag 3: Placering af etagebebyggelse

Kortbilag 4: Belægning og beplantning

Kortbilag 5: Illustrationsplan

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

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra ejer af ejendommen matr.nr. 8ck om at etablere etagebebyggelse med liberale erhverv – primært sundheds erhverv – samt boliger på ejendommen Sydvestvej 25.

Den ændrede anvendelse af ejendommen har været i forudgående offentlig høring idet den udgør en ændring af hovedstrukturen i Kommuneplan 2009-2021. For at give de bedste udviklingsmuligheder i området har den forudgående høring omfattet ændret anvendelse af såvel matr.nr. 8ck (Sydvestvej 25) som naboejendommen matr.nr. 8kp (Sydvestvej 27). I forbindelse med den forudgående høring er der fremkommet et ønske fra ejer af matr.nr. 8kb (Sydvestvej 31) om at blive omfattet af den planlagte ændrede anvendelse. Ved en fornyet forudgående høring er det blevet debatteret hvorvidt de udvidede anvendelsesmuligheder skulle omfatte yderligere tre ejendomme på sydsiden af Sydvestvej. Dette afstedkom omfattende indsigelser.



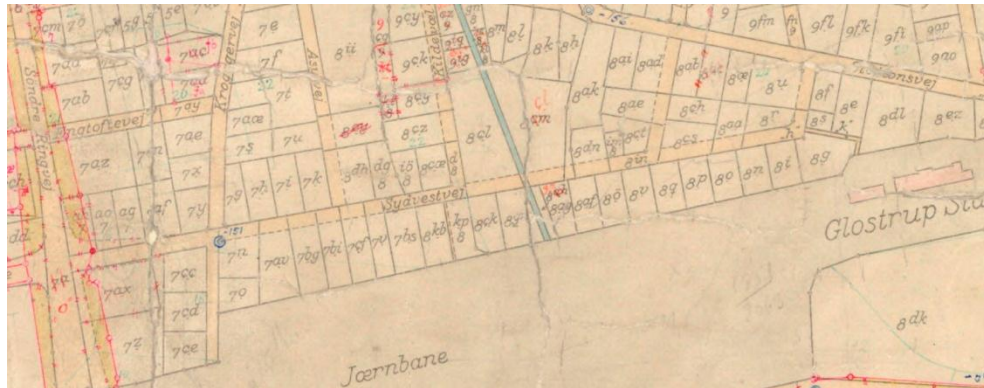
Lufbfoto af lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser. DSB's langtidsparkering ses i billedets nederste del og Sydvestvej i den øverste.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 2.500 m<sup>2</sup> og består af de tre ejendomme der ligger umiddelbart vest for indkørslen til DSB's langtidsparkering samt en mindre del af det grønne areal ved langtidsparkeringen (hæk, støjskærm og grøn rabat) og en mindre del af Sydvestvej.



Lokalplanens område rummer tre villaer, der alle tre er udbygget i tidens løb med talrige tilbygninger. Villaerne er opført i perioden 1925-30 og har tidligere været en del en hel stribe af villaer mellem Ringvejen og Glostrup Station. Af de oprindelige 22 villaer er nu kun halvdelen tilbage.



*Historisk matrikelkort fra 1954, der viser de oprindelige villaer langs Sydvestvej.*

I den eksisterende lokalplan GL59 er flere af villaerne langs Sydvestvej udpeget som bevaringsværdige. De tre villaer i denne lokalplans område er ikke udpeget som bevaringsværdige i lokalplan GL59. Den eksisterende villabebyggelse i den østlige ende af Sydvestvej er en meget ekstensiv arealanvendelse når den meget korte afstand til Banegårdspladsen tages i betragtning. En fremtidig udbygning og fortætning af området er i tråd med områdets meget centrale beliggenhed i forhold til Glostrup Station.

Sydvestvej er en allé med karaktergivende platantræer. I lokalplanområdets østlige grænse mod indkørslen til DSB's langtidsparkering står en række mellemstore træer, der giver god sammenhæng med træerne på Sydvestvej. Langs langtidsparkeringen er ligeledes plantet træer i de grønne rabatter.



*Foto af det grønne vejbillede set mod vest langs Sydvestvej. De nuværende villaer gemmer sig bag trækronerne.*

Gennem tiden er Sydvestvej udvidet og har optaget en stor del af de oprindelige forhavearealer. Dette betyder, at der nu er meget lidt plads til fortov samt at flere af villaerne samt garager og skure foran villaer ligger helt frem til fortovsflisen. Vejskillet ligger ifølge tilgængelige skeloplysninger 1,3 m

ude i fortovet, der således hovedsageligt ligger på privat grund. Fortovet drives dog uanset dette som offentlig vej. Skellet er ikke eftervist af landinspektør.

### **Lokalplanens formål**

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for en fortætning af lokalplanområdet enten ved etablering af etagebebyggelse på områdets tre ejendomme eller ved etablering af en tættere form for parcelhusbebyggelse (byvillabebyggelse). Etagebebyggelse vil give den tætteste bebyggelse og vil bebyggelsesmæssigt udgøre en god overgang til de store bygningsvolumener langs Sydvestvej (Ældrecenter Sydvestvej og Motorola). Byvillabebyggelse vil give en større tæthed end den nuværende bebyggelse og vil bebyggelsesmæssigt svare til de lidt større villaer på sydsiden af Sydvestvej omkring Bryggergårdsvej. Tæt bebyggelse i form af byvillabebyggelse udgør en fastholdelse af byggemulighederne i den eksisterende lokalplan GL59.

Denne lokalplan giver mulighed for at lokalplanområdets tre ejendomme kan anvendes til liberale erhverv og etageboliger med bebyggelse i et omfang svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 100 på de eksisterende tre villagrunde. Som nævnt ovenfor er det samtidig lokalplanens formål at sikre en to-sporet anvendelsesmulighed sådan, at parcelgrundene ligeledes fortsat vil kunne anvendes og bebygges som forholdsvis tæt parcelbebyggelse (byvillabebyggelse) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 45.

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny tættere bebyggelse etableres sådan at den bestående parcelbebyggelse ikke skæmmes eller domineres af det nye byggeri. Af den grund fastlægges byggezoner der sikrer, at ny bebyggelse placeres med tilstrækkelig afstand til eksisterende parcelbebyggelse. Mulighederne for etablering af ny bebyggelse er i denne lokalplan gjort afhængig af eventuelle sammenlægninger af de eksisterende ejendomme. Dette er gjort for at sikre, at der ikke opstår tre adskilte bebyggelser på hver sin lille grund og for at den ny bebyggelse kan etableres i opbrudte etaper med hver sin maksimale udstrækning så eksisterende parcelbebyggelse indenfor lokalplanens område ikke presses af det nye byggeri.

Lokalplanen har også til formål at fastholde områdets mange træer og sikre, at områdets grønne præg ikke går tabt når der etableres ny bebyggelse. Lokalplanen sikrer ligeledes tilstrækkelig plads til offentlige fortove og stiforbindelser i en belægningsmæssig kvalitet, der giver sammenhæng med de øvrige belægningsområder i områderne omkring Banegårdpladsen.

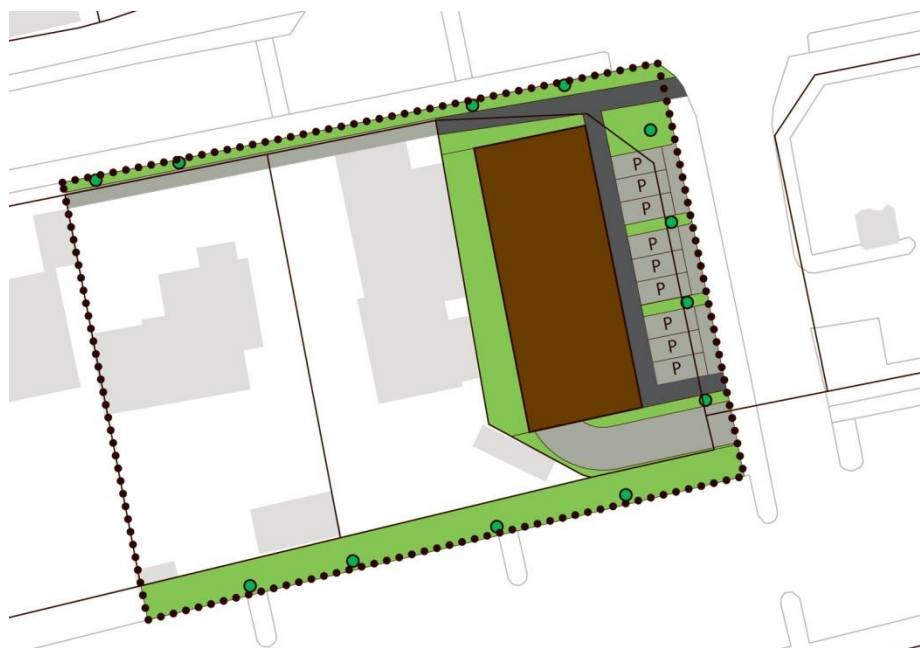
Endelig har lokalplanen til formål at sikre udlæg af tilstrækkelig parkering i forbindelse med udbygning af ejendommene samt at sikre, at afledt nedbør fra området forsinkes mest muligt inden det afledes til offentlig kloak. Der ved skånes lavtliggende bebyggelse i lokalplanområdet og omgivende naboerumråder bedst muligt mod ekstreme nedbørsmængder, der kan være et resultat af klimaændringer.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør etablering af ny bebyggelse som en karrébebyggelse i op til 3 etager langs områdets østlige og sydlige rand. Ny etagebebyggelse må anvendes til såvel boliger som liberale erhverv i form af klinikker, lægehus, sundhedstilbud og andre mindre liberale erhverv som arkitekttegnestuer, advokatkontor og tilsvarende. Ny tættere etagebebyggelse må etableres med et omfang svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 100 på ejendommene i området.

Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser, der muliggør etablering af tæt parcelhusbebyggelse (byvillabebyggelse) i 2 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på maksimalt 45. Dette er svarende til de nuværende anvendelsesmuligheder i den eksisterende Lokalplan GL59 for området. Lokalplanen fastlægger, at ændret anvendelse fra parcelhusbebyggelse til den tættere etagebebyggelse ikke må finde sted på de to ejendomme matr.nr. 8kb og 8kp før matrikulær sammenlægning med matr.nr. 8ck har fundet sted.

I lokalplanen udlægges tre byggezoner, der tilsammen udgør en randbebyggelse i den østlige del af området. Byggezone A kan umiddelbart anvendes til tæt etagebebyggelse. Illustration A herunder viser en situation, hvor alene Byggezone A er bebygget med etagebebyggelse.



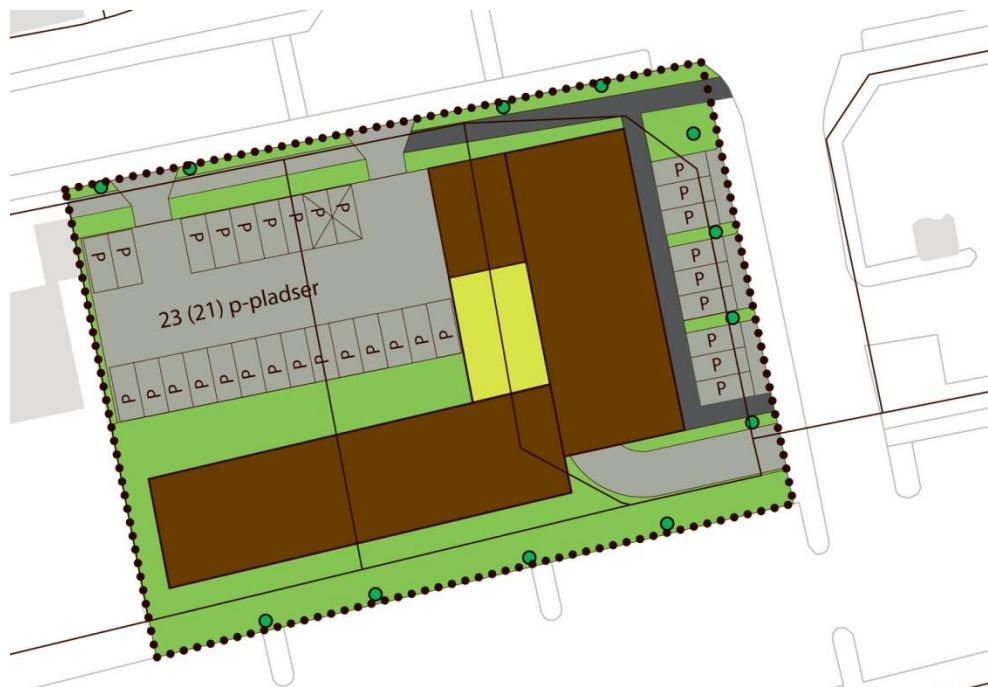
*Illustration A, der viser ny tættere bebyggelse hvor alene matr.nr 8ck er bebygget tæt.*

Byggezone B må først anvendes til etagebebyggelse, når matr.nr. 8kp og 8ck er samlet til en ejendom. Dette er vist på Illustration B på næste side



*Illustration B, der viser ny tættere bebyggelse hvor såvel både matr.nr 8ck og 8kp er bebygget tæt.*

Byggezone C må først anvendes til etagebebyggelse, når alle tre ejendomme matr.nr. 8kb, 8kp og 8ck er samlet til en ejendom som vist på Illustration C herunder.



*Illustration C, der viser ny tættere bebyggelse hvor alle tre ejendomme er bebygget tæt.*

På denne måde sikres, at ny bebyggelse placeres fornuftigt i forhold til eksisterende nabobebyggelse og samtidig forhindres en usammenhængende tæt bebyggelse fordelt på områdets små ejendomme. Lokalplanen fastlægger et omfang af ny bebyggelse i hver byggezone svarende til en bebyggelsespro-



cent på ca. 100 på hver af de tre eksisterende ejendomme matr.nr. 8kb, 8kp og 8ck (8ck dog inklusive del af vejareal, der arealoverføres til ejendommen forud for etablering af ny bebyggelse).

Lokalplanen fastlægger en gennemsnitlig størrelse af nye etageboliger på 85 m<sup>2</sup> bruttoetageareal (inklusive trapperum/vægtykkelser etc.). Den gennemsnitlige størrelse er fastlagt for at sikre et tilstrækkeligt udbud af 3 og 4-rums boliger samlet set i Glostrup Kommune.

Lokalplanen fastlægger den maksimale bygningshøjde for nyt byggeri til 11 m uanset anvendelsen. Lokalplanen fastlægger byggelinjer mod DSB's langtidsparkering, mod indkørslen til langtidsparkeringen og mod Sydvestvej. Byggelinjen mod Sydvestvej er svarende til den eksisterende byggelinje i Lokalplan GL59. De øvrige byggelinjer er fastlagt for at sikre tilstrækkelige adgangsforhold samt plads til træer. For hver byggezone er der herudover fastlagt en byggelinje for penthousebebyggelse (tagetage). I hver byggezone er det på den måde sikret at bebyggelsens øverste etage udføres tilbagetrukket for at facadehøjden ikke skal virke dominerende i forhold til naboer. Penthousebyggelinjen gælder alene for den byggezone, der udgør bebyggelsens kant mod naboer. Hvis der er etableret bebyggelse i Byggezone B gælder penthousebyggelinjen i Byggezone A således ikke længere. Tilsvarende gælder penthousebyggelinjen i Byggezone B ikke længere, når der etableres bebyggelse i Byggezone C.

Vejadgang til lokalplanområdet sker i princippet som i dag, idet vejadgang til byggezone A sker fra indkørslen til DSB's langtidsparkering mens vejadgang til byggezone B og C sker fra Sydvestvej.

I lokalplanen udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal – dog min 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringsudlægget er fastsat ud fra erfaringstal for parkeringsbehov til liberale erhverv. Særligt sundhedsrelaterede erhverv som lægepraksis, sundhedshus og tilsvarende vil skabe et stort parkeringsbehov. Det er ikke muligt indenfor lokalplanens område at etablere tilstrækkelig parkering på terræn hvorfor fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder vil kræve etablering af parkeringskælder under dele af bebyggelsen. Parkeringskælder vil med fordel kunne etableres under Byggezone A og B og skønnes at kunne rumme ca. 18 pladser. Lokalplanen udlægger areal til nedkørsel og rampeanlæg langs skellet mod DSB's langtidsparkering. Etablering af nedkørslen forudsætter en mindre skelregulering omkring fortovsarealet ved DSB's langtidsparkering. Det pågældende areal er pt. ejet af DSB.

Parkering på terræn er i forbindelse med byggezone A udlagt som vinkelret parkering på egen grund med manøvreareal beliggende delvis på det offentlige vejareal, der udgør indkørslen til DSB's langtidsparkering. Dette er gjort af pladshensyn og det skønnes uproblematisk at anvende det offentlige vejareal til manøvreareal grundet den lave hastighed af trafikken på strækningen. Parkering i forbindelse med al anden bebyggelse i lokalplanområdet skal udføres med alle dertilhørende manøvrearealer på egen grund og etableret bag ved den generelle byggelinje, der er udlagt på Kortbilag 3. Dette er fastlagt for at sikre plads til beplantning langs Sydvestvej.

De store platantræer langs Sydvestvej er bevaringsværdige og må ikke fældes med mindre træerne er til akut fare for naboer og færdsel. Træerne langs indkørslen til DSB's langtidsparkering er ikke i sig selv bevaringsværdige, men lokalplanen fastlægger, at der skal bevares/genplantes minimum 4 træer i den nuværende plantelinje. Såfremt de skitserede planer om etablering af ny Letbaneforbindelse på det areal, der pt. anvendes til langtidsparkering realiseres, vil arealet op til en ny letbane skulle anlægges i sammenhæng med denne herunder naturligvis ligeledes beplantning og belægning.

Lokalplanen fastlægger at der visse steder skal etableres fortovsbelægninger i samme materiale som fortovs- og gangarealerne omkring Banegårdspladsen (sorte klinker "Bretagne"). Dette er gjort for at understrege dette lokalplanområdets sammenhæng med den øvrige bymidte.

Lokalplanen fastlægger ligeledes krav til forsinkelse af regnvand afledt fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet i Glostrup Kommune.

## **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

### Afstande til nabobebyggelse

Lokalplanens byggezoner sikrer, at der uanset realiseringsgraden af områdets etagebebyggelse opretholdes en rimelig afstand fra ny bebyggelse til nabobebyggelse. Med den eksisterende lokalplan er der mulighed for at bygge forholdsvis høje byvillaer, der erfaringsmæssigt vil ligge tættere på naboer end det byggeri, der muliggøres med Lokalplan GL90.1

### Skyggeforhold

Skyggefølsom nabobebyggelse er placeret umiddelbart vest og nordvest for lokalplanens byggezoner. Dette medfører, at der vil kunne forekomme skygge fra ny bebyggelse på naboejendomme i morgentimerne mellem 5.00 og 11.00. Skyggen vil være mest udtalt i vinterhalvåret, hvor solen står lavest. Det vurderes dog at genevirkningerne vil være meget begrænsede og at der ikke vil være mulighed for skyggeindfald på tidspunkter hvor have og udearealer anvendes.

### Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Sydvestvej. Sydvestvej er moderat trafikeret, men er på ingen måde i nærheden af sin maksimale kapacitet. Det vurderes, at den trafik der skabes fra en ny tættere anvendelse vil udgøre 50-100 nye bilture om dagen og at denne nye trafikmængde ikke vil være problematisk.

### Parkeringsforhold

Inden for lokalplanens område skal der ved nyt etagebyggeri anlægges parkering i følgende omfang:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal
- 1,5 p-plads pr bolig

- 1 cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup>

Der skal etableres mindst 2 pladser som handicapplads. Der er ikke krav om reservation af areal til yderligere parkeringspladser.

Til tæt parcelhusbebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas, men skal fremtidigt (for ny bebyggelse) overgå til fjernvarme.

#### Vandforsyning

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

#### Afvandingsforhold

Områdets spildevand og regnvand afledes til fælleskloak under Sydvestvej.

#### Støj

Lokalplanområdet er først og fremmest belastet af støj fra jernbanen. Jernbanestrækningen gennem Glostrup er voldsomt trafikeret. Ifølge DSB's oplysninger (1997) passerer der dagligt udover S-togene, 418 tunge passager- eller godstog på strækningen. Dette svarer til en samlet toglængde på 98 km togstamme. Der er en togpassage i gennemsnit hvert fjerde minut på strækningen. Alle disse tog støjer og beregninger fra Miljøstyrelsen angiver, at støjbelastningen i en afstand af 10 meter fra nærmeste spormidte (S-togsporet) er 78 dB(A) beregnet som døgnvægtet middelværdi. Ligeledes angiver beregninger fra Miljøstyrelsen, at det mest støjende tog på strækningen giver anledning til et støjniveau på 101 dB(A) i en afstand af 10 meter fra midten af nærmeste fjerntogsspor.

Endelig er jernbanens nærmeste omgivelser udsat for talrige vibrationer fra de passerende tog. Vibrationernes udbredelse er afhængig af jordbundens beskaffenhed og det kan ved etablering af nye boliger i lokalplanområdet anbefales at foretage undersøgelser i den forbindelse. Lokalplanen indeholder krav om maksimal vibrationsbelastning af nyetablerede boliger.

Banestrækningen vil dog forventeligt blive væsentligt mindre belastet når den ny jernbanestrækning mellem København og Ringsted åbner i 2015. På dette tidspunkt vil hovedparten af godstogene og de interregionale tog ikke længere passere Glostrup Station. Samtidig har DSB overfor Glostrup Kommune meddelt, at der vil blive reableret fjerntogsstop på Glostrup Station hvilket vil medføre stor reduktion i hastigheden af de tog, der passerer lokalplanområdet. Dette vil alt sammen medvirke til reduktion af støjbelastningen fra jernbanen.

Lokalplanen fastlægger krav til maksimal støjbelastning af facader mod beboelsesrum samt af primære opholdsarealer. Det kan være nødvendigt, at støjsikre ny bebyggelse enten ved opsætning af en støjskærm foran bebyggelsen eller ved direkte støjsikring af facaderne (skærmfacader eller tilsvarende).

### Jordforurening

Hovedparten af lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet med tidligere tiders luftbårne udledninger (tungmetaller – primært cadmium og bly). Herud over er hele DSB's areal noteret som V1-forurenet hvilket betyder, at der på grund af jernbanedriften må formodes at være forurening til stede på grunden. Forureningen er dog ikke endnu præcis kortlagt.

Jord, der flyttes fra lokalplanområdet skal anmeldes til Glostrup Kommune og der skal tages prøver af al jord, der flyttes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening skal Glostrup Kommune kontaktes.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2007. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007, idet der planlægges for yderligere fortætning af stationsnære arealer.

#### Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområder GC 5 - Centerområde ved stationen og GB38 - Boligområde på den sydlige del af Sydvestvej øst for Søndre Ringvej.

<b>Rammenr.:</b>	<b>GC 5</b>
<b>Områdenavn:</b>	Centerområde ved stationen
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Centerformål</li><li>• Offentlige formål</li></ul>
<b>Specifik anvendelse:</b>	Centerformål: kontor, liberalt erhverv, kundeorienteret serviceerhverv såsom hotel, restaurant o.l.  Offentlige formål: institutioner, undervisning, bibliotek, cykelparkering, offentlig service som posthus, busterminal, station, o.l. samt parkeringsanlæg og grønt område langs med banerænet
<b>Anden anvendelse</b>	Der kan nyopføres eller nyindrettes 1.000 m <sup>2</sup> detailhandel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	200
<b>Højde:</b>	17 m
<b>Antal etager:</b>	4 etager (enkelte bygninger kan opføres i 6 etager, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde GB38 - Boligområde på den sydlige del af Sydvestvej øst for Søndre Ringvej i Kommuneplan 2009-2021. Af den grund er der udarbejdet et



tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 10 for et nyt rammeområde GC25 er udarbejdet sideløbende med denne lokalplan.

Anvendelsen fastlægges som såvel boligformål (tæt parcelhusbebyggelse og etageboliger) som liberale erhverv (lægepraksis, klinikker og sundhedsrelaterede liberale erhverv, tegnestue, reklamebureau, it-virksomhed, advokatkontor og lignende). Tillægget fastlægger at åben lav boligbebyggelse maksimalt kan planlægges til en bebyggelsesprocent på 45. Kommuneplantillægget fastsætter endvidere en max. højde på 12 meter, samt fastlægger at områdets karakteristiske træer skal bevares.

For rammeområde GC25 gælder således følgende:

Rammenr.	GC25
Områdenavn	Liberale erhverv og boliger ved Sydvestvej
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Boligformål Liberale erhverv
Specifik anvendelse	Boligformål: tæt parcelhusbebyggelse (byvillaer) samt etageboligbebyggelse.  Liberale erhverv: lægepraksis, klinikker og sundhedsrelaterede liberale erhverv, rådgivende virksomhed, konsulentvirksomhed, tegnestue, reklamebureau, it-virksomhed, advokatkontor og lignende.
Bebyg %	100 for området som helhed - ved tæt parcelhusbebyggelse dog max. 45 pr. grund.
Antal etager	3 etager. 3. etage skal planlægges tilbagetrukket langs facader mod nærliggende boligbebyggelse
Højde	12 m
Landskabelige forhold	Områdets karakteristiske træer skal bevares
Andet	Al anden bebyggelse end tæt parcelhusbebyggelse skal fastlægges i en samlet bebyggelsesplan for området.
Generelle rammer	Generelle rammer

#### Lokalplaner

Området er delvis omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan GL59 for den sydlige del af Sydvestvej øst for Ringvejen vedtaget af Glostrup Kommune d. 9. februar 2005 samt
- Lokalplan GL90 for center- og erhvervsområde ved Banegårdspladsen vedtaget 14. juni 2000.
- Lokalplan FL3 for Facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen, vedtaget 9. oktober 1996.

Lokalplanerne GL59 og GL90 ophæves indenfor denne lokalplans område ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Området er delvis omfattet af følgende byplanvedtægter:

- Byplanvedtægt G1 – Byplanvedtægt for Ejerlavet Glostrup By og Sogn fra 1944
- Byplanvedtægt G15 – Industriområde ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl. fra 1965
- Byplanvedtægt G26 – Glostrup Center Vest fra 1968
- Byplanvedtægt G26.1 – Glostrup Center Vest fra 1971

Byplanvedtægterne ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplans område.

#### Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

*DeklARATIONER gennemgås i hØRINGSPERIODEN*

#### Ledninger

En kloakledning skærer desuden det nordøstlige hjørne af matr.nr. 8ck. Omkring ledningerne er der tinglyst deklARATIONER, som angiver begrænsninger for bygge- og anlægsarbejder i forhold til ledningerne. DSB har endvidere ret til at føre gas og vandledninger over ejendommen matr.nr. 8kp.

#### 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**

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v. Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden. Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan GL90.1

for et område til liberale erhverv og boliger på Sydvestvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1, 2, 3, 4 og 5 (bag i hæftet).

### **1. Lokalplanens formål**

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

- at fastlægge anvendelsen af ejendommene indenfor lokalplanens område til enten boligformål i form af tæt parcelhusbebyggelse eller liberale erhverv i form af klinikker, lægehus, sundhedstilbud og andre mindre liberale erhverv som arkitekttegnestuer, advokatkontor og lign samt etagebebyggelse.
- at udlægge byggezoner, der placerer ny tættere bebyggelse som en karrébebyggelse i områdets østlige del og muliggør etapeopdeling af nyt byggeri så det med hensyn til omfang og placering tilpasses eksisterende villabebyggelse indenfor lokalplanområdet,
- at bevare den eksisterende allébeplantning langs Sydvestvej samt fastholde placering af træer langs områdets østlige og sydlige rand.
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for områdets bebyggelse,
- at sikre tilstrækkelige arealer til offentligt tilgængelige fortovs- og stiarealer samt at disse belægges med sorte klinker så der opnås belægningsmæssig sammenhæng med arealerne omkring Banegårdspladsen og frem til lokalplanområdet,
- at sikre, at lokalplanområdet klimasikres bedst muligt ved at tagvand fra områdets ejendomme samt afledt nedbør fra belagte arealer forsinkes mest muligt inden det afledes til offentlig kloak.

### **2. Lokalplanens område**

#### **2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommene matr.nr. 8ck, 8kb, 8kp, del af matr.nr. 77g samt del af vejarealet matr. nr. 7000br, alle af Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 2. juli 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

#### **2.2** Lokalplanområdet ligger i byzone.



### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1** Ejendomme indenfor lokalplanområdet må kun anvendes til enten tæt parcelhusbebyggelse eller til liberale erhverv i form af klinikker, lægehus, sundhedstilbud, rådgivende virksomhed/konsulentvirksomhed, advokatkontor og lign samt etageboligbebyggelse.
- 3.2** Anvendelse til liberale erhverv/etageboliger må finde sted umiddelbart på matr.nr 8ck. På de to andre ejendomme matr.nr. 8kb og 8kp må anvendelsen først ændres fra åben lav boligbebyggelse til liberale erhverv/ etageboligbebyggelse efter ejendommene er matrikulært sammenlagt med matr.nr. 8kc. Anvendelse til liberale erhverv/etageboliger af ejendomme indenfor lokalplanområdet må endvidere først finde sted når skelregulering langs Sydvestvej har fundet sted som vist på Kortbilag 2.
- 3.3** Boliger må kun etableres i form af helårsboliger.
- 3.4** Parkering etableret i kælder indenfor lokalplanens område skal være til disposition for ejendommens brugere og beboere og må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udleje.
- 3.5** Der må ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier indenfor lokalplanens område.
- 3.6** Inden for området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

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

### **4. Udstykninger**

- 4.1** Indenfor lokalplanens område må ejendomme sammenlægges ligesom der må udføres matrikulære ændringer som vist på Kortbilag 2.
- 4.2** Der må ikke udstykkes indenfor lokalplanområdet. Dog må der udføres mindre arealoverførsler.

### **5. Vej-, sti, parkerings, og adgangsforhold**

#### Etagebebyggelse

- 5.1** Vejadgange til området skal etableres i princippet som vist på Kortbilag 4.

- 5.2** Der må maksimalt etableres én overkørsel til hver af ejendommene matr.nr. 8kp/Byggezone B og 8kb/Byggezone C. Overkørsel til matr.nr. 8ck/Byggezone A må etableres som én lang overkørsel/sænket kantsten langs parkeringsarealet vist på Kortbilag 4.
- 5.3** Til ny bebyggelse skal der anlægges minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal uanset anvendelsen – dog min. 1,5 p-plads pr. bolig. Minimum 2 p-pladser skal reserveres til handicapparkering. Der skal herud over ikke udlægges yderligere parkering.
- 5.4** Der må etableres p-kælder under alle arealer indenfor byggelinjen vist på Kortbilag 3.I. Adgangsrampe til p-kælder skal placeres langs skel mod DSB's langtidsparkering som vist på Kortbilag 4 og adgangsrampen må etableres med en hældning på indtil 200 ‰.
- 5.5** Parkeringsarealer i terræn til ny bebyggelse i Byggezone A må etableres som vinkelret parkering med manøvreareal beliggende dels på offentligt vejareal som vist på Kortbilag 4.
- 5.6** Parkeringsarealer i terræn til ny bebyggelse i Byggezone B og C skal etableres bag byggelinjen vist på kortbilag 4.
- 5.7** P-pladser i terræn må reserveres til ejendommens beboere og brugere. P-pladser i kælder skal reserveres til ejendommens beboere og brugere således at ejendommen til enhver tid opretholder den for bebyggelsen nødvendige parkeringskapacitet på egen grund.
- 5.8** Adgang til den enkelte lejlighed i etagebebyggelse må ikke finde sted fra udvendige altangange, men skal etableres fra indvendige trappeopgange.
- Tæt parcelhusbebyggelse
- 5.9** De eksisterende overkørsler fastholdes.
- 5.10** Til åben lav bebyggelse skal der anlægges minimum 2 p-pladser på bolig. Der skal herud over ikke udlægges yderligere parkeringspladser.

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

### Etagebebyggelse

- 6.1** Der må samlet set maksimalt være 2.300 m<sup>2</sup> bebyggelse (etageareal jf. Bygningsreglementet) indenfor lokalplanens område fordelt på følgende maksimale omfang bebyggelse indenfor hver af byggezonerne A, B og C:
- 900 m<sup>2</sup> i Byggezone A
  - 650 m<sup>2</sup> i Byggezone B
  - 750 m<sup>2</sup> i Byggezone C

Byggezone B må ikke udnyttes før matr.nr. 8kp og 8ck er lagt sammen til en ejendom. Byggezone C må ikke udnyttes før alle tre ejendomme matr.nr. 8 kb, 8kp og 8ck er lagt sammen til en ejendom. Se tillige pkt. 3.2.

Note: *Eksisterende bebyggelse udenfor byggezonerne tæller med i den samlede bebyggelse. Arealet af bebyggelse på de nuværende ejendomme 8kb, 8kp og 8ck, der i forbindelse med nyt byggeri opretholdes udenfor byggezonerne, skal modregnes i det maksimale omfang af ny bebyggelse indenfor den tilsvarende byggezone.*

**6.2** Bebyggelsen skal holdes indenfor byggezoner og byggelinjer, som vist på Kortbilag 3.

**6.3** Ny bebyggelse skal overholde en maksimal bygningshøjde på 11 m og udføres med maksimalt 3 etager uden udnyttelig tagetage. Tekniktårne til elevatorer, ventilationsanlæg og lignende større tekniske anlæg skal overholde den maksimale bygningshøjde – se tillige pkt. 7.10. Penthouseeta-ge/tagetage skal udføres tilbagetrukket sådan, at den viste penthousebygge- linje overholdes ved byggeri i hver byggezone. Penthousebyggelinjen gæl- der dog alene for etablering af byggeri i den byggezone der ligger nærmest nabobebyggelse.

Note: *Dette medfører eksempelvis, at når der er mulighed for at bebygge Byggezone B så bortfalder samtidig penthousebyggelinjen i Byggezone A og når der er mulighed for at bebygge Byggezone C så bortfalder samtidig penthousebyggelinjen i Byggezone B.*

**6.4** Boliger skal etableres med et bruttoetageareal på minimum 85 m<sup>2</sup> for den enkelte bolig.

**6.5** Der må udenfor byggefelterne etableres faciliteter til affaldsopsamling, cykelskure og andet, der ikke er en del af hovedbebyggelsen. Der må dog ikke placeres bebyggelse af nogen art foran byggelinjen som vist på Kortbi- lag 3.

#### Tæt parcelhusbebyggelse

**6.6** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 for den enkelte ejendom.

**6.7** Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage samt høj kælder og i en højde af maksimalt 11 meter over det omgivende terræn.

**6.8** Bebyggelse skal overholde de på Kortbilag 3 viste byggelinjer. Skure, udhuse mv. må dog placeres foran byggelinjen.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### Etagebebyggelse

**7.1** Nye facader skal udføres i tegl, natursten eller med en klimaskærm opbygget af skærmtegl, naturstensfliser eller klinker.

- 7.2** Vinduer såvel som glaspartier skal udføres som egentlige vinduespartier med gennemsyn og klart glas og må ikke blændes af andre materialer eller påføres ikke-transparent folie.
- 7.3** Mindre facadepartier, vindfang, karnapper og lignende må udføres i metal, træ og kompositmaterialer.
- 7.4** Vindueskarme og -rammer samt evt. opsprosnings- og poster i større vinduespartier skal udføres samt vedligeholdes i hvide eller hvidlige farver.
- 7.5** Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjbelastning (A-vægtet døgnmiddel) på mere end 30 dB(A), samt at arbejdsrum indrettet til længerevarende ophold med stillesiddende arbejde ikke udsættes for støjbelastning på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 7.6** I nyt byggeri må ensidigt orienterede beboelsesrum (ikke gennemlyste beboelsesrum) ikke vende ud til facader udsat for en støjbelastning over 65 dB(A) (A-vægtet døgnmiddel).
- 7.7** Det skal sikres, at ny bebyggelse placeres og udformes sådan, at støjgener fra jernbanen minimeres. Det skal ved måling eller beregning eftervises, at den samlede støjbelastning (A-vægtet døgnmiddel) fra vej- og togtrafik ikke overstiger 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer samt ved mindst en af nyetablerede boligernes facader.
- 7.8** Det maksimale støjniveau for punktstøj (togpassager) må ikke overstige 85 dB(A) ved primære opholdsarealer, samt ved nogen del af facade mod beboelsesrum. Det maksimale støjniveau skal ved måling eller beregning eftervises. Støjniveauet kan dæmpes dels ved etablering af støjafskærmning i skel mod DSB's arealer og dels ved støjafskærmning direkte på nyetablerede boligernes facader. Såfremt støjafskærmning er etableret direkte på en facade kan nævnte maksimale støjniveau bestemmes bag afskærmningen.

*Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: "Trafikstøj i boligområder".*

- 7.9** Tage skal udføres som beplantede tage med en hældning mindre end 10°.
- 7.10** Udvendige tekniske installationer som tekniktårne over elevatorer, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal placeres indenfor bygningens klimaskærm eller udformes som en integreret del af bygningen, eksempelvis ved afskærmning udført i samme materialevalg som bebyggelsen. Elevatortårne må ikke placeres i facadeflugt, men skal placeres tilbagetrukket på tagfladen.
- 7.11** Der må ikke etableres en selvstændig installationsetage med tekniske installationer.



### Tæt parcelhusbebyggelse

- 7.12** Facader skal fremtræde i tegl (blank mur, vandskuret eller pudset murværk) og træ malet i hvide, sorte eller grå nuancer. Mindre bygningsdele må dog opføres i kombinationer af metal og glas.
- 7.13** Tage skal udføres uden synlig taghældning eller med en vinkel på mellem 40 og 50 grader med det vandrette plan. Tage med hældning skal udformes som sadeltag og dækkes med tegl, tagpap eller ikke-reflekterende stålplader. Taget må ikke udføres med valm af nogen art. Kviste skal udføres med materialer og hældning, der svarer til bygningens tag.

### Generelt

- 7.14** Antenner, herunder paraboler, må ikke monteres på altaner eller facader og gavle, der er synlige fra nærmeste offentlig vej.

Note: *Antenner skal tilstræbes opsat på ejendommens tag på en sådan måde at antennen er mindst muligt synligt fra offentlig vej.*

- 7.15** Solfangere eller solpaneler skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen således, at synlige fritstående konstruktioner undgås. Opsætning af solfangere eller solpaneler skal ske under hensyn til bygningens udtryk og må ikke virke skæmmende på bygningens udformning.
- 7.16** Solfangere, solceller og lignende må ikke ved refleksion være til gene for nabobebyggelsen.
- 7.17** Målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i facaden.
- 7.18** Skiltning ved boligbebyggelse må kun finde sted som oplysningsskilte nødvendige for postombringningen (navn, firmanavn og husnummer). Skiltning ved erhvervsbebyggelse skal overholde Glostrup Kommunes retningslinjerne for Facader og Skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen skiltning.

## **8. Ubebyggede arealer og miljøforhold**

- 8.1** Fortovsarealer og beplantning skal etableres i overensstemmelse med Kortbilag 4. Fortove og offentlige tilgængelige adgangsstier skal belægges med sorte klinker ”Bretagne”. Langs sydsiden af Sydvestvej skal fortov etableres med sorte klinker frem til indkørslen til bebyggelse på den nuværende adresse Sydvestvej nr. 27.
- 8.2** Den på Kortbilag 4 markerede del af allébeplantningen langs Sydvestvej er bevaringsværdig og må ikke fjernes med mindre træerne er til akut fare for færdsel eller naboer. I tilfælde af fældning skal der genplantes. De øvrige træer vist på Kortbilag 4 skal etableres/beholdes med placeringer principielt som vist på kortbilaget og der skal sikres gode vækstforhold for træerne – særligt jordbundsforhold.

- 8.3** Hækken mod DSB's langtidsparkering samt den eksisterende støjskærm må fjernes for at give mulighed for en mere åben beplantning i arealet frem til belægningskanten på langtidsparkeringen. Ved eventuel etablering af Letbane/Letbanestation langs sydsiden af lokalplanområdet må der etableres gående adgangs til ejendomme gennem det nuværende sydlige skel.
- 8.4** Ved etablering af yderligere støjafskærmning på terræn må støjskærmen gives en højde indtil 4 m og skal udføres som en beplantet støjskærm.
- 8.5** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. I forbindelse med ny bebyggelse skal der udføres en beplantningsplan, der redegør for beplantning, belægning og belysning omkring ny bebyggelse.
- 8.6** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet.
- 8.7** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.8** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

#### Forsinket afledning af nedbør

- 8.9** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner eller forsænkninger i belagte arealer på ejendommen. Udløb til kloaksystemet skal udføres som et droslet udløb sådan, at afledning af regnvand fra ejendommen samlet set kan finde sted med et maks. flow på 1,5 L/sek. pr. ha bruttogrundareal.
- 8.10** Forsinkelsesfaciliteter til ophold af afledt regnvand skal dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 10-års regnhændelse, jf. Glostrup Forsynings kriterier, uden at afløbsflow i pkt. 8.9 overskrides. Afledningssystemet må forsynes med overløb så nedbørsmængder større en 10-års regnhændelse afledes direkte til offentlig kloak.

#### Vindmøller

- 8.11** Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanens område.

## **9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

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

- parkeringsarealer og friarealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 5 og 8,
- opsamlingsmateriel til dagrenovation er etableret i overensstemmelse med pkt. 8,
- bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen og
- bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak- og vandforsyning, herunder med afledning udført i overensstemmelse med afledningskravene beskrevet i afsnit 8.

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

**10.1** Lokalplan GL59, vedtaget den 9. februar 2005 og Lokalplan GL90 vedtaget den 14. juni 2000, ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

**10.2** Byplanvedtægten for Ejerlavet Glostrup By og Sogn, vedtaget den 15. oktober 1943, Byplanvedtægt nr. G15, vedtaget den 23. april 1965, Byplanvedtægt nr. G26, vedtaget den 29. august 1968 samt Byplanvedtægt nr. G26.1, vedtaget den 5. august 1970, ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## 11. 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 endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 12. juni 2013. Den offentlige høring fandt sted i perioden 20. februar til 19. april 2013.

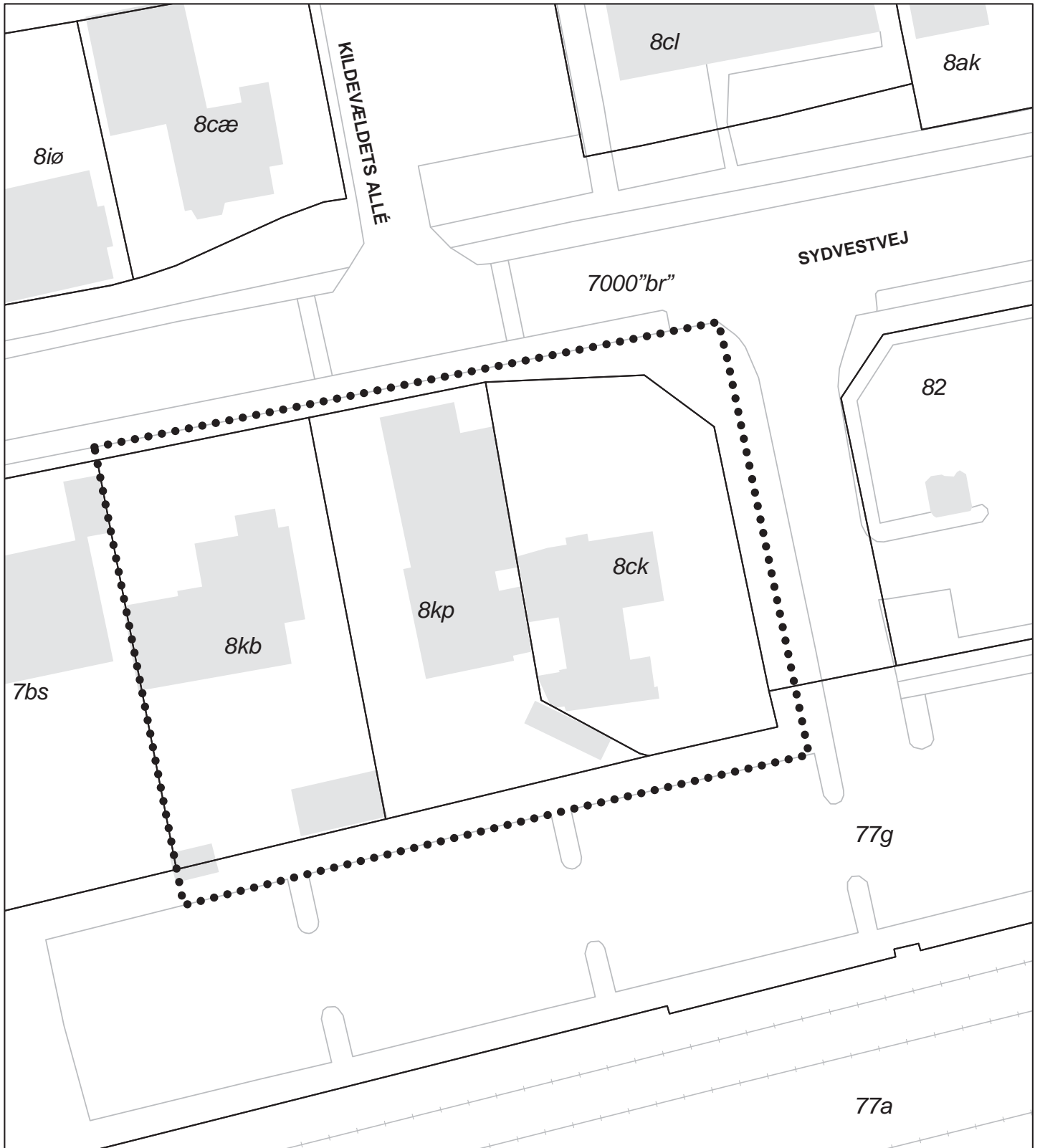
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. juni 2013



John Engelhardt  
Borgmester



Henrik Nellager  
Centerchef



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen



- Lokalplanens område
- Veje og stier
- Skel
- Bebyggelse

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 1</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Lokalplanens område</b>	
Dato: 21. december 2012	Mål: 1:500

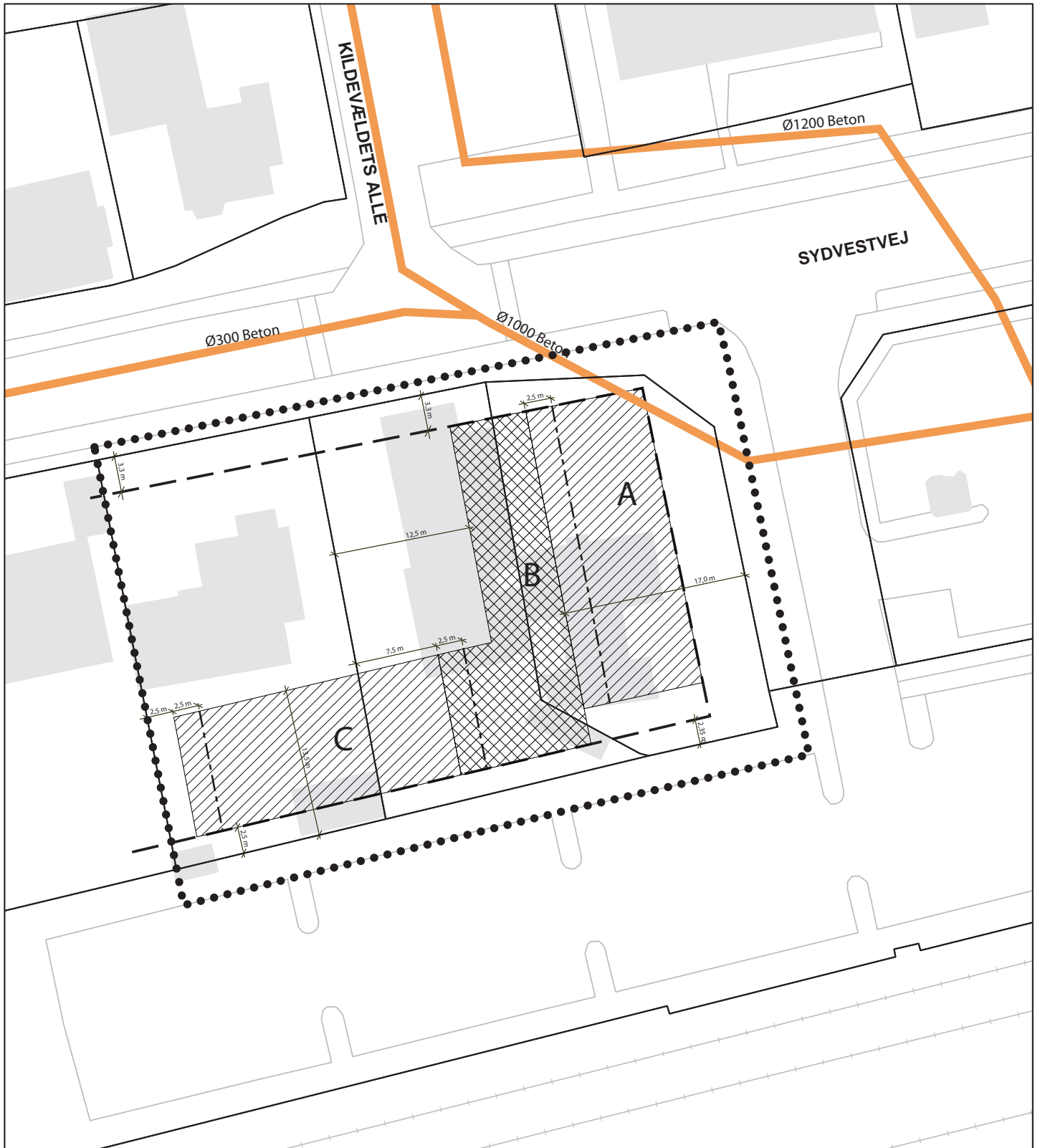


Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen



- Lokalplanens område
- Skel
- Nye skel
- // Skel, der må sløjfes
- Bebyggelse

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 2</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Udstykningsprincip</b>	
Dato: 21. december 2012	Mål: 1:500

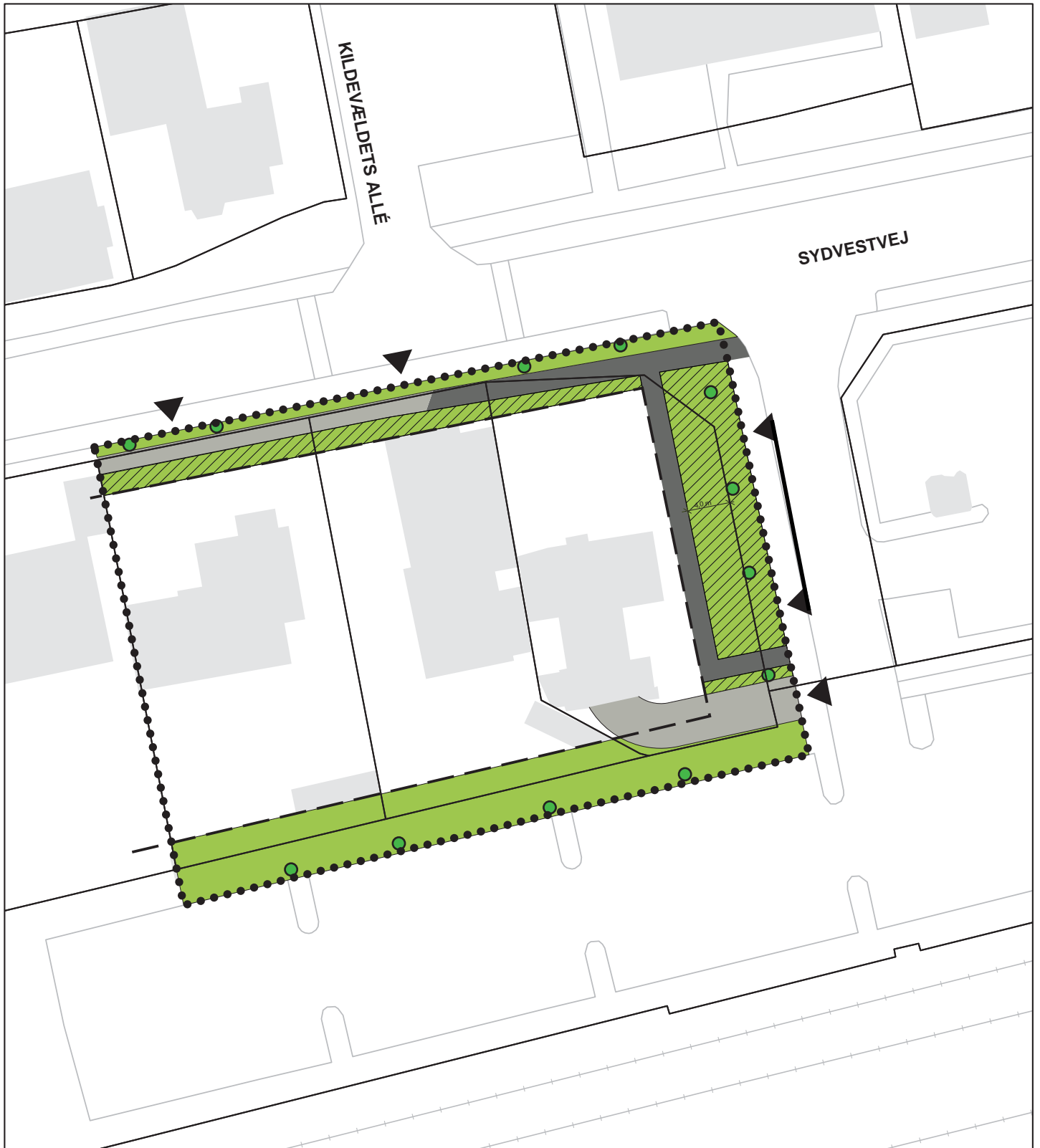


Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen



- Lokalplanens område
- Skel
- - - Byggelinje
- · - · - Penthousebyggelinje
- Offentlige kloakledninger
- ▨ Byggezone A henholdsvis C
- ▩ Byggezone B

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 3</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Placering af etagebebyggelse</b>	
Dato: 21. december 2012	Mål: 1:500



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

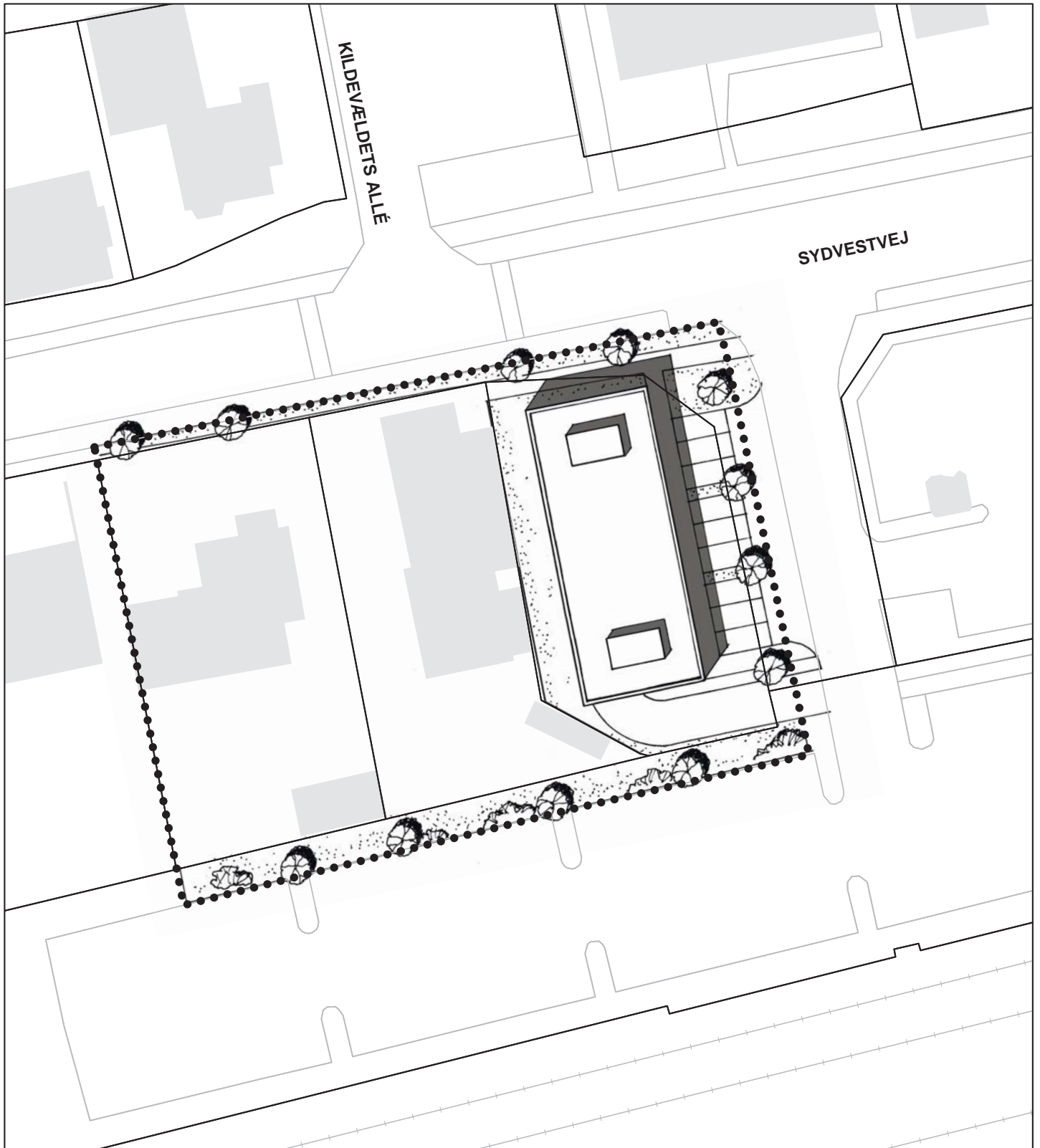


- Lokalplanens område
- - - - - Byggelinje
- Træer der bevares/etableres
- ▲ Vejadgang
- Fortov belagt med sorte klinker (bretagne)
- Beplantning/plæneareal
- Beplantning eller belægning



<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 4</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Belægning og beplantning</b>	
Dato: 21. december 2012	Mål: 1:500





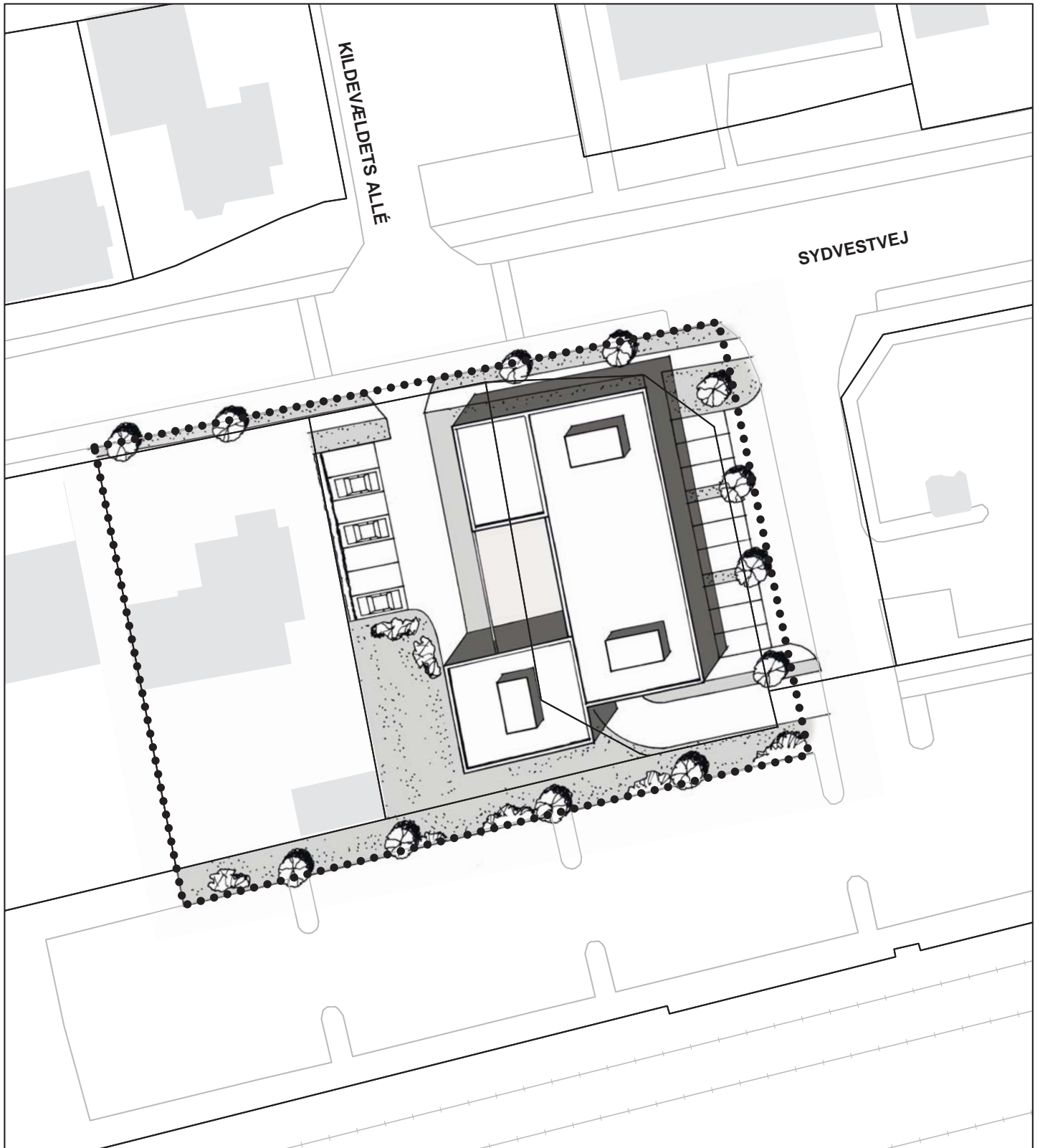
Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

0 5 10 20 Meter



..... Lokalplanens område

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 5-1</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Illustrationsplan - mulig etape 1</b>	
Dato: 21. December 2012	Mål: 1:500



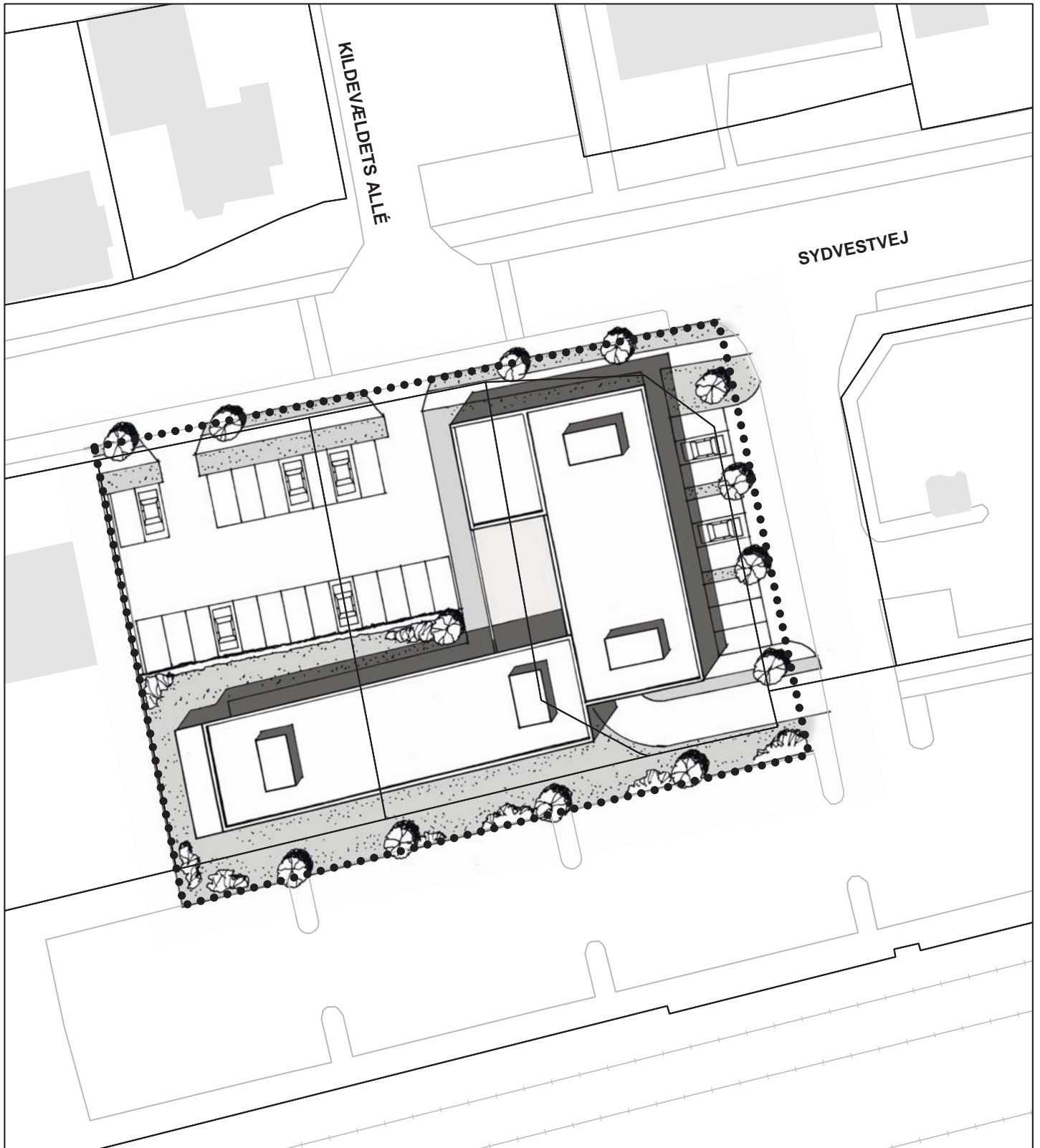
Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

0 5 10 20 Meter



..... Lokalplanens område

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 5-2</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Illustrationsplan - mulig etape 2</b>	
Dato: 21. December 2012	Mål: 1:500



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

0 5 10 20 Meter



●●●●●●●● Lokalplanens område

<b>LOKALPLAN GL90.1</b>	<b>KORTBILAG 5-3</b>
Et område til liberalt erhverv og boliger på Sydvestvej	
<b>Illustrationsplan - mulig fuld udbygning</b>	
Dato: 21. December 2012	Mål: 1:500