

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL99

FOR ETAGEBOLIGER PÅ SYDVESTVEJ 57-59
(Smedegårdsgrunden)

OKTOBER 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 GL99

For etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden).

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	1
Lokalplanens område	side	1
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	19
Museumsloven	side	21
Byøkologi og ressourcer	side	21
Miljøscreening	side	23

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	24
2. Lokalplanens område	side	24
3. Områdets anvendelse	side	25
4. Udstykninger	side	25
5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold	side	25
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	28
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	29
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	30
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	31
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	31
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	31
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	32
Vedtagelsespåtegning	side	32

BILAG

Kortbilag 1:	Lokalplanens område
Kortbilag 2:	Byggefelter, opdeling og facadebyggelinje
Kortbilag 3:	Adgang, brandredning og principiel bebyggelse
Kortbilag 4:	Principiel p-kælder
Kortbilag 5:	Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter en erhvervsjendom, Sydvestvej 57-59 med bebyggelse, som tidligere har indeholdt en pumpefabrik. Produktionen af pumper er ophørt for en årrække siden. Ejendommens ejer har vurderet det urentabelt at bringe de eksisterende bygninger op til en nutidig standard og ønsker derfor en ny lokalplan, som muliggør boligbebyggelse.

Ejendommens ejer har udarbejdet et forslag til et etageboligbyggeri på ejendommen. Projektet skitserer en bebyggelse indeholdende 140 boliger med fuld p-kælder og bebyggelse i 3-5 etager.

Den foreslåede anvendelse af ejendommen ligger ud over, hvad der fastlægges i Kommuneplan 2013-25, og der har derfor været udarbejdet et debatoplæg, der beskriver den ændrede anvendelse og konsekvenser for omgivende arealer ved boligbebyggelse i lokalplanens område.

Debatoplæg har været i høring fra d. 16. august 2017 til 20. oktober 2017. I høringsperioden blev modtaget 4 bemærkninger. De fleste bemærkninger gik på støj fra godstransport. Dette forhold har været vanskeligt at undersøge og derfor har det taget lang tid at få grundlaget for lokalplanen på plads efter den forudgående høring. Under udarbejdelsen af lokalplanen er de indkomne bemærkninger indarbejdet på bedst mulig måde.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 8.300 m² og udgør den tidligere pumpefabrik Smedegaard Pumper.



Luftfoto af lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser. Det eksisterende boligområde på Emilsvej kan ses i billedets øverste del.

Området er beliggende mellem jernbanetracéet og Sydvestvej, lige overfor Emilsvejs udmunding til Sydvestvej.

Mod syd og vest grænser området op til Banedanmarks arealer, hvor den vestlige nabo udgøres af en speditørvirksomhed (Louis Hansen & Søn), der lejer en del af Banedanmarks areal.

Mod øst grænser området op til Sydvestvej 55, hvorfra der drives et ejendomsinvesteringsselskab samt lageraktivitet.

Området er trafikalt set velbeliggende, med kort afstand til både Hovedvejen, Søndre Ringvej og Sydvestvej. Der er ligeledes kort gangafstand til trafikknudepunktet ved Glostrup Station.

Ejendommen er bebygget med en række ældre bygninger af forskelligartet alder, karakter og varierende udtryk. De har alle været benyttet til den nu ophørte produktion af pumper. Den eksisterende bebyggelse er ikke blevet løbende vedligeholdt og fremstår utidssvarende både arkitektonisk og byggeteknisk.



Foto fra krydset mellem Sydvestvej og Emilsvej, set mod Smedegaard. Nuværende situation.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er primært at muliggøre boligbebyggelse i form af etageboliger på en tidligere erhvervsgrund. Som en del af dette formål skal lokalplanen sikre, at ny boligbebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse, og at de fremtidige boliger kan opføres med tilstrækkelige udendørs opholdsarealer og miljøforhold i øvrigt.

Derfor er det en del af lokalplanens formål, at ny bebyggelse nedtrappes i højden mod Sydvestvej og det tilgrænsende villaområde samt, at ny bebyggelse opbrydes og varieres i sit udtryk, således at bebyggelsen ikke får et dominerende udtryk set fra Emils- og Eriksvej.

For at sikre tilstrækkelige udendørs opholdsarealer fastlægger lokalplanen, at parkering skal finde sted i en parkeringskælder, så ejendommens terræn ikke skal disponeres til parkering.

Lokalplanens indhold

Projektet giver mulighed for en boligbebyggelse der kan danne ryg mod jernbanen og naboen mod vest og som samtidig opbrydes og varieres ud mod Sydvestvej og delvist også imod naboen mod øst således at der opnås en åbenhed ind mod de tilstødende områder.

Det er fastlagt at bebyggelsen skal samle sig omkring et fælles gårdrum, så der skabes opholdsarealer og et fælles uderum i bebyggelsen. Af den årsag fastlægger lokalplanen, at al bilparkering til projektet skal etableres i kælder.

Bebyggelse

Der fastlægges en bebyggelsesprocent for området på maksimalt 120 og anvendelsen fastlægges til boligformål i op til 5 etager. Dette er svarende til, at der kan bygges ca. 125 boliger indenfor lokalplanens område. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 75 m².

Bebyggelsen er udformet med en sammenhængende bygningskrop i 3-5 etager som ligger parallelt med banetracéet langs grundens sydlige skel og langs skellet til naboen mod vest.

I det centrale og beskyttede gårdrum giver lokalplanen mulighed for etablering af 2 punkthusbebyggelser i 3-4 etager med et åbent areal imellem, som således bliver et grønt og rekreativt miljø, der vil fungere som udeareal for den samlede bebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at punkthusene skal placeres således at skyggegener minimeres, og så der ikke vil være unødige indkigsgener fra modstående vinduesfacader med kort indbyrdes afstand. Lokalplanen fastlægger ligeledes at der skal friholdes et areal i forlængelse af Emilsvej for at sikre rumlig sammenhæng med Emilsvejs forløb.

Illustration - CityEngine

Det sydlige delområde vil som skitseret indeholde op til 96 boliger i en stang ud mod jernbanen. Etagehøjden er varieret, så bebyggelsen opbrydes. Ud over aftrapningen i den vestlige ende, er der fastlagt bygningsafsnit, hvor etagehøjden maksimalt må være 3 henholdsvis 4 etager. Dette giver gode muligheder for at indrette tagterrasser. Der må dog ikke etableres tagterrasser ovenpå 5. etage. Dette ville i så fald i praksis udgøre 6 etage og det giver lokalplanen ikke mulighed for.

Lokalplanen fastlægger, at taglejligheder i 5. etage skal udføres som penthouselejligheder med en tilbagetrækning fra underliggende facader på min. 1,5 m. De fleste boliger har herud over altaner eller terrasser, og projektet er skitseret med mulighed for en høj grad af begrønning af tagene.

De nordlige delområder kan indeholde op til 28 lejligheder opført som 2 punkthusbebyggelser i 3-4 etager. Disse boliger vil ligeledes have god mulighed for at have altaner eller terrasser.

Højder

Projektet viser bebyggelse i 3-5 etager, hvor der trappes op til den største højde ud mod jernbanens tracé mod syd og i hver side af ejendommen.

I det afskærmede gårdrum, der skabes foran den lange sydlige bygningskrop, kan der placeres 2 punkthuse i 3-4 etager, trappet ned i højden ud mod Sydvestvej. På den måde varieres og opbrydes bebyggelsen, så den ikke fremstår dominerende og bastant set fra Sydvestvej og Emilsvej.

På nedenstående plan ses principperne for den kommende bebyggelse, herunder bygningskroppenes placering og etagehøjde.



Principplan for bebyggelsens udformning, antal etager samt udearealer i lokalplanområdet.

Det nye boligområde set fra Emilsvej

For at opnå en bedre sammenhæng mellem Emilsvej og det kommende boligbyggeri friholdes gårdrummet ud for Emilsvej for bebyggelse. Derved trækkes Emilsvejslinjen med ind i byggeriet og der vil ikke være en facade, der "stopper" Emilsvej ved Sydvestvej.

Den bageste del af bebyggelsen er i Emilsvejsaksen fastlagt til maksimalt 3 etagers højde for at et nyt hus ikke ligger som en prop for enden af vejen.



Visualisering af Emilsvejs bebyggelse, forløb og beplantning i sammenhænge med foreslået ny bebyggelse på Smedegaardsgrunden.



Visualisering af hvordan ny bebyggelse vil opleves fra Emilsvej 27 henholdsvis Emilsvej 24.

Det vurderes, at den ny bebyggelse ikke vil være generende i nævneværdig grad set fra villahaverne. Områdets mange træer vil i al væsentlighed dække for bebyggelsen. De nærmeste villaer vil naturligvis få en ny genbo, hvor der på en afstand af ca. 20 m vil ligge et 3 etages byggeri. Det er samme afstand som der er mellem facaderne på Sydvestvej ved ældreboligerne på Asylvej. Når man er på lidt større afstand – eksempelvis som vist på de to små billeder, vil den ny bebyggelse blive gemt væk bag den meget tætte beplantning langs Sydvestvej.

Facader

Bebyggelsen er inddelt i forskellige typologier af bygningskroppe med varierende udtryk. Indenfor hver type bygningskrop vil der være forskudte afsnit med facader med mulighed for varieret udtryk, så bebyggelsens samlede udtryk varieres. Dette gælder særligt bebyggelsens længebygning i 5

etager og er fastlagt i lokalplanen via krav om detaljering af bygningsdelene og gennem valg af forskellige facadematerialer, herunder f.eks. teglsten ift. eksempelvis type, mønster, farve, fuge eller mørtel.

Udearealer

Det indvendige gårdrum skal indrettes som et lyst og begrønnet opholdsrum med bede, græs, træer og buske. Brug af klatreplanter op ad sekundære bygninger, som skure til cykelparkering, miljøstation etc., vil være oplagt. Det kan i begrænset omfang være nødvendigt at etablere plantekasser for at skabe rimelige vækstbetingelser for planterne, idet de på en del af arealet vil skulle gro ovenpå en p-kælder.

Skygger fra projektets høje dele vil primært falde i gårdrummet i døgnet første halvdel. Gårdrummet vil derfor i de sædvanlige opholdsperioder – eftermiddag og aften – være mindre generet af skygger.



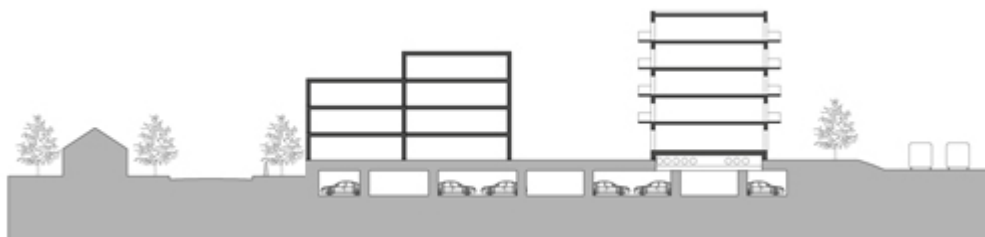
Mulig fremtidig bebyggelse set om eftermiddagen 23. juni kl.: 16:00.

Vejadgang og parkering:

Lokalplanen fastlægger, at parkering skal finde sted i p-kælder. Det er alene afsætningsparkering, aflæsning samt handicapparkering, der må finde sted i terræn.

P-kælderen skal etableres som en delvis nedgravet p-kælder. så kanten af p-kælderen danner en mur mod Sydvestvej. På den måde vil kælderen være mindre teknisk krævende at udføre og samtidig kunne sikre støjafskærmning af bebyggelsens gårdrum i forhold til Sydvestvej. Vejadgang til parkeringskælderen skal ske via to rampeanlæg med ind-/udkørsel fra Sydvestvej. Der skal være plads til et minimum 5 m langt forklæde mellem ramperne og Sydvestvej.

Der vil jf. Glostrup Kommunes parkeringsnorm skulle etableres 190 p-pladser til det skitserede etageboligprojekt.



Snit gennem mulig p-kælder

For at sikre gode rammer for den forventede fuldstændige indfasning af el-biler, skal alle p-pladser forberedes for opsætning af elladestandere. Det er dog kun krævet, at 5 % af p-pladserne er forsynet med en elladestander når byggeriet tages i brug, men øvrige pladser skal være forberedt.

Cykelparkering

Cykelparkering kan etableres integreret i bebyggelsen som egentligt cykelrum eller i p-kælderen. Der kan ligeledes etableres cykelparkering på forarealet ud mod Sydvestvej. Lokalplanen fastlægger, at mindst halvdelen af cykel-p-pladserne skal overdækkes.

Renovation

Renovation og sortering heraf placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere.

Da renovation finder sted opdelt i flere fraktioner, vil der skulle etableres forskellige former for affaldsløsninger. Der er mulighed for etablering af nedgravede affaldsløsninger (molokker) i bebyggelsens forareal. Da en sådan løsning imidlertid forudsætter at affaldet løftes ud over cykelsti/fortov, fastlægger lokalplanen, at der skal tilvejebringes et belagt areal bag om molokkerne, som den bløde færdsel kan benytte under affaldstømning. Cykelsti ud for affaldsanlægget skal derudover udføres som overkørsel for at signalere blandet færdsel.

Affaldsbeholdere skal generelt placeres niveaufrit i forhold til nærmeste inderte kørevej for renovationsbilen. Beholdere til det daglige affald skal placeres samlet. Hvis der etableres flere pladser, skal alle forskellige fraktioner i det daglige affald kunne afleveres ved hver enkelt plads. Der skal som minimum etableres én overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggeforhold

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan er skyggerne af den foreslåede bebyggelse undersøgt. Da bebyggelsen foreslås højere end den omkringliggende bebyggelse i området, er skyggerne undersøgt for en lang række tidspunkter, så en eventuel gene kan undersøges i detaljer.

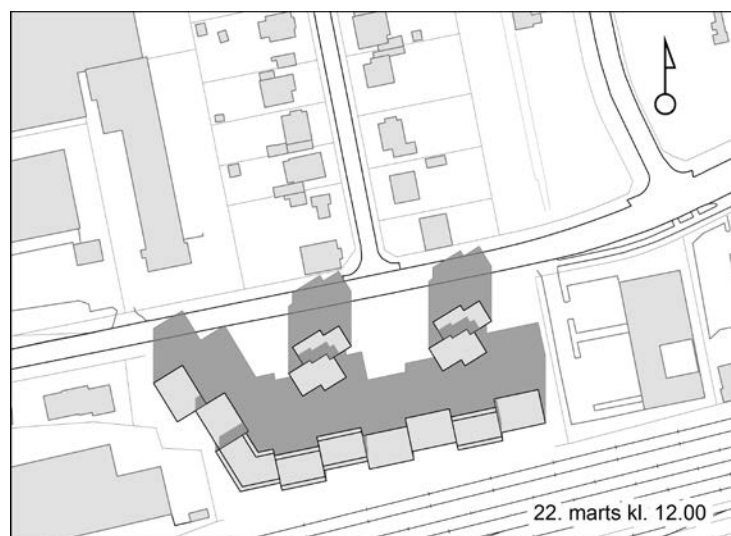
Nedenstående serie af diagrammer viser skyggen på de forskellige tidspunkter i henholdsvis marts, april og juni måned og for hver diagramserie er skyggenes virkning beskrevet. Projektets egen skygge er vist med mørk grå signatur.

Marts:

Skyggerne er vist for jævndøgn og gælder for så vidt ligeledes for 21. september. Solopgang er ca. 06.15 og solnedgang ca. 18.30.

Diagramserien viser, at bebyggelsen ikke kaster nogen nævneværdig skygge ind over boligområdet umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Der vil i begrænset omfang være tale om at der skygges på selve Sydvestvej, hvilket dog primært sker i løbet af formiddagen, idet skyggerne trækker sig væk mod øst i løbet af eftermiddagen.





Diagramserien viser, at der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen, men at denne skygge vil være væk igen ca. kl. 9:30. Ligeledes vil der om eftermiddagen blive kastet skygger ind på parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegener vurderes til at være ubetydelige og rammer primært ubebyggede dele af nabogrundene, der under alle omstændigheder er erhvervsjendomme.

Ligeledes ses det af diagramserien, at der kun i begrænset omfang vil være tale om at bebyggelsen kaster skygger på sine interne facader. Dette vil være mest udtalt i tidsintervallet kl. 10-12:30 hvor længebebyggelse kaster skygge på den nederste del af punkthusenes sydvendte facader.

April:

Skyggerne er vist for 22. april og gælder for så vidt ligeledes for 22. august. Solopgang er ca. 05.45 og solnedgang ca. 20.30.





Diagramserien viser, at bebyggelsen ikke kaster skygge på boligerne nord for lokalplanområdet. Sydvestvej er også stort set fri for skyggepåvirkning og der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen. Denne skygge vil være væk igen ca. kl. 9:30.

Ligeledes vil der om eftermiddagen fra ca. kl. 14:30 blive kastet en smal skygge, hidrørende fra længebygningens østlige del, ind på parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegeener vurderes til at være ubetydelige og rammer kun ubebyggede dele af nabogrundene.

Det fremgår endvidere af diagramserien at der i månederne april til august ikke vil være skygge internt på facader samt at store dele af det grønne gårdrum vil være fri af skyggepåvirkning. Dette er væsentligt for arealets funktion som friareal.

Juni:

Skyggerne er vist for sommarsolhverv, 21. juni. Solopgang er ca. 04.30 og solnedgang ca. 22.00.

Diagramserien viser, at der kastes en ganske begrænset skygge ind på Sydvestvej 61 (Louis Hansen) om morgenen, men at denne skygge vil være væk igen ved 9-tiden. Ligeledes vil der om eftermiddagen fra ca. kl.14:30 blive kastet en lille skygge ind over parkeringspladsen til Sydvestvej 55. Disse skyggegener vurderes til at være ubetydelige og rammer kun ubebyggede dele af nabogrundene.

Endvidere fremgår det af diagramserien at der om sommeren ikke vil være tale om nogen interne skyggegener overhovedet samt at gårdrummet og de grønne opholdsarealer i væsentlig grad vil være friholdt for skygger.





Vinterskygger:

Der er udført et skyggediagram for 22. december kl. 12, vintersolhverv og skyggediagram for 22. februar kl. 12 der for så vidt ligeledes gælder for 22. oktober.



Om vinteren er skyggerne det meste af tiden lange og der vil ikke være steder uden skygge i længere tid. Middagsskyggen er ca. 5 gange højden af den genstand, der kaster skygge. Derved når skyggen fra de højeste dele af byggeriet ca. tre-fire villagrunde op ad Emilsvej ved middagstid d. 22. december. Solen står lavt og villaerne vil ligeledes skygge for hinanden. En villa med en højde på 7 m vil kaste en skygge der er 35 m lang – svarende til bredden af to villagrunde. Det meste af området vil på den måde være dækket af skygge.

I løbet af vinteren falder middagsskyggens længde som solen kommer højere på himlen. Således er skyggens længde d. 21. februar ca. 3 gange højden af den genstand, der kaster skyggen. På det tidspunkt vil middagsskyggen af projektets højeste bygningsdele lige akkurat nå ind i haverne på nordsiden af Sydvestvej.

Om vinteren står solen overvejende i syd gående fra sydøst til sydvest. Dette medfører, at de lange vinterskygger falder i nordlige retninger hvorved naboerne på Sydvestvej ikke vil blive berørt. Bebyggelsens eget friareal vil derimod i de mørke måneder henligge i skygge en stor del af tiden. Af den grund fastlægges lokalplanen krav om at alle lejligheder skal have adgang til altan.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sydvestvej.

Sydvestvej er moderat trafikeret. Vejen er ikke i nærheden af sin maksimale kapacitet. Det vurderes, at den trafik der skabes fra en ny tættere bebyggelse, vil udgøre op til 250 nye bilture om dagen – svarende til ca. 2 bilture pr. bolig. Dette er ca. den samme trafikmængde som da der var produktionsvirksomhed på grunden. Til gengæld vil der ikke være ventende lastbiler på Sydvestvej ud for grunden.

Det vurderes, at den nye trafikmængde i sin afvikling på Sydvestvej og de tilgrænsende veje (primært Mjølnersvej men også Emilsvej, Eriksvej og Christiansvej) vil ske helt uproblematisk.

Parkeringsforhold

Lokalplanen indeholder følgende krav til parkering som tager udgangspunkt i Glostrup Kommunes parkeringsnorm fra 2019:

Etageboliger:

- 1,5 p-plads pr. bolig.
- 2,5 cykelparkering pr. bolig. Halvdelen af pladserne skal være overdækket.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 200-250 parkeringspladser.

Det forventes at antallet af fossilfrie biler vil stige i de kommende år. Derfor skal 5 % af parkeringspladserne indenfor lokalplanområdet anlægges med el-ladestandere. Derudover skal alle p-pladser, være forberedt med infrastruktur til el-ladestandere, så der kan etableres ladestandere i den takt det bliver aktuelt.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Ved opførelse af ny bebyggelse samt 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. Se www.glostrup.dk/kloaktilslutning

Kommuneplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres forsinkelse af regnvand, så afledningsretten overholdes.

Klimatilpasning og regnvand

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægnings, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i kommuneplanen.

Da lokalplanområdet vil være næsten fuldstændigt befæstet grundet p-kælder, skal der laves tiltag for at tilbageholde regnvand på egen grund.

Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund af forurening, skal anlæg til forsinkelse have fast bund.

Lokalplanen fastlægger dog ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasningen, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Grundvand, regnvand og nedsivning

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsopland. Der skal udvises hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer.

På forurenede arealer, må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

Vandforsyning

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor 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 delvist kortlagt på vidensniveau 2 (V2 Område).

En del af matrikel 7eo er kortlagt efter jordforureningsloven på grund af konkret viden om jord- og/eller grundvandsforurening (V2). Forureningen vurderes umiddelbart at kunne være en risiko for grundvand og indeklima, hvis der ikke foretages fx bortgravning af forureningen eller andre forureningsbegrænsende tiltag. Det betyder, at der før gravearbejde og byggetilladelse skal søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og i den forbindelse må det forventes, at der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser og risikovurderinger for det konkrete projekt.

Hvis eventuel forurening fjernes helt, fx i forbindelse med gravearbejdet, kan det kortlagte areal efterfølgende udgå af kortlægning.

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 fra nærliggende virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder må som udgangspunkt ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern Støj fra virksomheder".

Lokalplanområdet ligger op til jernbanen og umiddelbart vest for området ligger et erhvervsområde, der udgøres af en den nordlige godslæsseplads i Glostrup, som dog er udlejet permanent til en speditørvirksomhed. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er støjbelastningen fra dette område undersøgt.

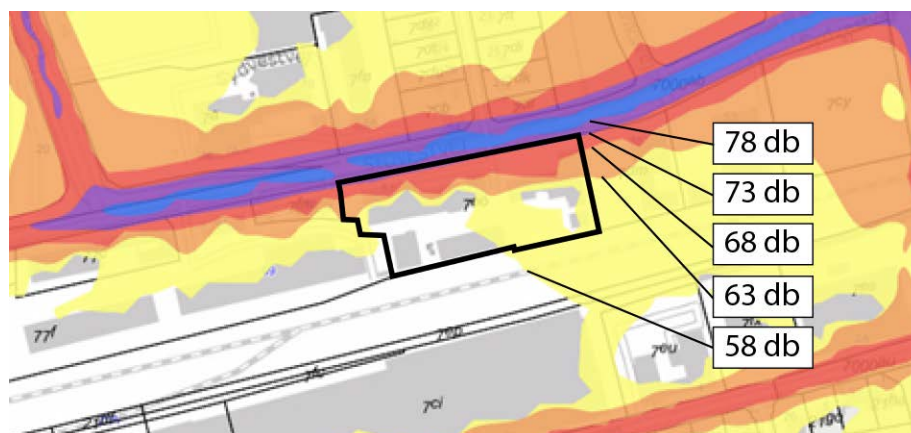
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet foretaget en række støjmålinger/beregninger for at dokumentere om de indendørs og udendørs støjgrænser for det nye byggeri vil kunne overholdes. Det har især været støj før kl. 07:00 fra en enkelt virksomhed på godsterminalen, der har været et problem. Målinger har vist at støjgrænserne om natten ikke ville kunne overholdes med de igangværende aktiviteter. Støjes er dog ophørt idet de støjende aktiviteter ikke længere finder sted i natperioden (før kl. 07:00).

Dette løser dog kun en del af støjproblemerne i området, og derfor giver lokalplanen også mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme samt at ny bebyggelse kan opføres med støjdæmpende vinduer og facader. Etagebyggeriet ud mod jernbanen vil virke som støjmur mod de foranliggende opholdsarealer og mindre punkthuse.

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt. Problematikken er dog ikke ny og i forbindelse med støjundersøgelsen, er det påvist at allerede eksisterende boliger på Sydvestvej er påvirket af for højt støjniveau. Det er således ikke nye boliger i sig selv, der skaber en udfordring.

Trafikstøj

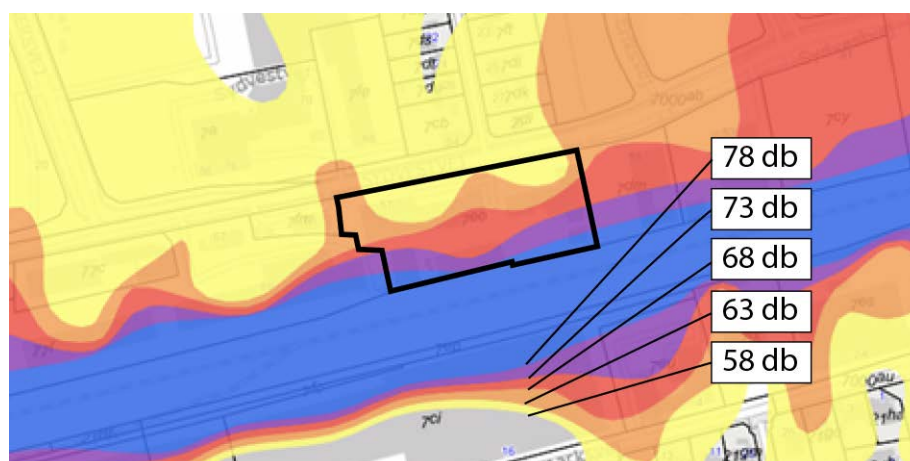
Lokalplanen fastlægger krav til maksimal støjbelastning af facader mod beboelsesrum samt af primære opholdsarealer.



Støj kort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj fra vejene 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) ved 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er moderat støjbelastet fra trafikken på Sydvestvej, hvor den nordligste del af området er belastet af støj i intervallet 68-73 dB (den røde farvenuance).

Lokalplanområdet er også støjbelastet fra jernbanetrafikken på banelinjen umiddelbart syd for Sydvestvej. På nedenstående kort vises denne støjbelastning.



Støj kort 2017, der viser niveauet for den vægtede middelstøj fra større jernbaner 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) ved 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er kraftigt støjbelastet fra jernbanetrafikken. De sydligste facader vil være belastet i intervallet 73-78 dB (den lilla farvenuance).

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes således, at de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger L_{den} 58 dB. Det kan medføre, at der i forbindelse med etablering af nye udendørs opholdsarealer skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller lignende, for at gældende grænseværdier overholdes.

I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

De udendørs opholdsarealer ligger skærmet inde i bebyggelsens gårdrum og forventes ikke støjbelastet i nævneværdig grad.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Syd for planområdet ligger jernbanen, hvor der kører S-tog, fjern- og godstog, til og fra København.

Støj og vibrationer fra jernbaner reguleres af vejledning fra Miljøstyrelsens nr. 1/1997 samt tillæg til vejledning fra juli 2007. Vejledende grænseværdier for boliger, institutioner mv. er udendørs L_{den} 64 dB(A) for forbikørende tog.

Togdriften på jernbaneterrænet kan forårsage vibrationer ind i lokalplanområdet. Ifølge miljøstyrelsens vejledning anbefales en mindsteafstand på 50 m fra jernbaner, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn, for at undgå vibrationsgener. Bygningerne skal sikres mod vibrationer, da de står tættere på sporet end miljøstyrelsens vejledende 50 m. Nærmeste facader vil være ca. 25 m fra nærmeste fjerntogspor.

Støj og vibrationspåvirkningen fra jernbanen måles ved realisering af den planlagte boligbebyggelse og tilhørende udearealer. De nødvendige foranstaltninger, der skal sikre, at de vejledende grænseværdier ikke overskrides, skal etableres.

Inden ibrugtagning af boligerne skal der udarbejdes en vibrationsberegning, der viser, at komfortniveauet i alle boligerne er acceptabelt, og ingen steder vil overskride de opstillede krav. Det vurderes ligeledes, at der ingen steder er risiko for gener fra strukturlyd, og at vibrationsniveauet er markant under niveauet for bygningskadelige vibrationer.

Det vurderes pga. afstanden, at de vejledende grænseværdier for støj fra jernbanen kan overholdes. Ifølge miljøstyrelsens støjkortlægning vil området ikke belastes med støj fra jernbanen, der overstiger de vejledende

grænseværdier i dagperioden. I natperioden belastes området med støj mellem 60-65 dB, dvs. lige på grænsen af de vejledende grænseværdier.

Byggeaktiviteter i nærheden af jernbanen

Byggeri i nærheden af en jernbanestrækning må ikke kunne blive sporbærende. Det vil sige at byggeriets fundamenter eller kælderkonstruktioner må ikke gennembryde de understøttende jordlag under jernbanen. I praksis betyder dette, at der ikke må graves dybere end en linie 1:2 fra nærmeste spormidte. Den viste bebyggelsesplan ligger med en minimumsafstand af ca. 12 m fra nærmeste spormidte (S-tog, vestgående). I det viste eksempel vil der ikke kunne opnås godkendelse til at grave dybere end 6 m i den viste fundamentslinje.

Luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til forureningsfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastningen, jf. planlovens § 15b.

Lokalplanen stiller vilkår om, at inden ibrugtagning af ny bebyggelse til forureningsfølsom anvendelse, skal der foretages afværgeforanstaltninger ift. lugt, støv og anden luftforurening, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for luft fra virksomheder kan overholdes. Der henvises til miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001 om Luftvejledning, om begrænsning af luftforurening fra virksomheder

Lokalplanens forhold til anden planlægning

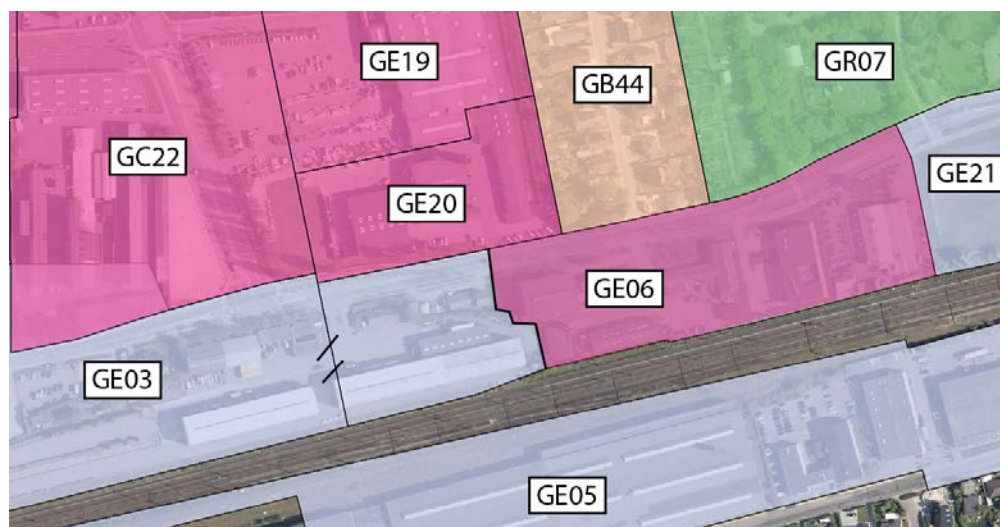
Fingerplan 2017

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

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, da fortætning i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2017. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre stationsnære område omkring Glosstrup Station.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GE06.



Lokalplanens indhold ligger ud over de bestemmelser, der gælder for rammeområde GE06. Da lokalplanen forudsætter en ændring i kommuneplanens hovedstruktur, har ændringen af anvendelse fra erhverv til bolig været udsendt i forudgående offentlighed.

Den forudgående høring har affødt en række høringsvar angående den ændrede anvendelse. Særligt høringsvaret fra nabovirksomheden Louis Hansen, angående støjbelastning af nye boliger, har afstedkommet en tilbunds-gående undersøgelse.

Undersøgelsen viste, at det var forholdsvis begrænsede støjkilder hos virksomheden Louis Hansen, der ville påvirke nye boliger jf. Plan- og Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om virksomhedsstøj.

Det er gennem aftale mellem ejer af Sydvestvej 57-59 og virksomheden Louis Hansen & Søn bekræftet, at de støjende aktiviteter nærmest Sydvestvej 57-59 (læsning med lastbil og tankning af lastbiler) ikke længere vil finde sted om natten.

Der blev i forbindelse med forhøringen modtaget andre bemærkninger til den foreslåede ændrede planlægning. Herunder et ønske om opbrydning af ny bebyggelses bygningskrop og reduktion af den maksimale etagehøjde til 5 etager.

I forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan er de modtagne bemærkninger indarbejdet bedst muligt i det tillæg til kommuneplanen, der følger med lokalplanen.

For at muliggøre lokalplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-25, der ændrer afgrænsning og indhold af rammeområde, GE06:

Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	GB49
Områdenavn:	Boligområde mellem Sydvestvej og jernbanen ved Emilsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Etageboliger
Områdets anvendelse:	Boligformål i form af etageboliger.
Max antal etager/højde	19 m/5 etager mod jernbanen. 13 m/3 etager mod Sydvestvej
Bebyggelsesprocent	130 %
Notat	Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastlæggelse af en byggelinje for bebyggelse højere end 4 etager samt opbrydning af ny bebyggelse, så den ikke fremstår kompakt set fra Emilsvej.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanen GL95. Denne lokalplan ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages og bekendtgøres.

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.

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.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommuner 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.

Natura 2000

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 8 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL99

For etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegaardsgrunden).

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 Kortbilag 1, 2, 3, 4 og 5 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af ejendommen indenfor lokalplanens område til etageboligbebyggelse,
- at ny bebyggelse aftrappes i højden mod Sydvestvej og det tilstødende villaområde omkring Emilsvej for at skabe bedst mulig tilpasning til omgivelserne,
- at bebyggelsen opbrydes og varieres, bl.a. med forskudte facadelinjer og forskelligt udtryk, så den samlede bebyggelse ikke fremstår ensformig eller dominerende set fra Emilsvej,
- at fastlægge den principielle disponering af bebyggelsen, så de interne arealer opnår mindst skyggegene,
- at der etableres tilstrækkelig parkering for biler såvel som cykler og at parkering for biler etableres i kælder,
- at nye boliger sikres tilstrækkeligt mod støj fra jernbane, nærliggende erhvervsbebyggelser og Sydvestvej,
- at støjskærmede arealer på terræn i videst muligt omfang anvendes rekreativt.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 7eo Glostrup By, Glostrup.

2.2 Lokalplanområdet er vist på Kortbilag 1.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger inkl. friarealer, der skal indrettes for lokalplanområdets samlede bebyggelse.
- 3.2** 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, der hindrer ejendommens brugeres og beboeres anvendelse af p-kælderen.
- 3.3** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

4. Udstykninger

- 4.1** Lokalplanens område må kun opdeles i ejerlejligheder.

Note: Den store p-kælder, der skal etableres under projektet, forhindrer i praksis opdeling af lokalplanområdet i mindre ejendomme – eksempelvis sokkeludstyknings.

5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang skal ske fra Sydvestvej, som vist på Kortbilag 3.
- 5.2** Der skal etableres en intern vej med offentlig adgang gennem området, med en principiel placering som vist på Kortbilag 3.
- 5.3** Der skal etableres adgang til gårdrum og parkeringskælder via overkørsler fra Sydvestvej med en principiel placering som vist på Kortbilag 3. Der skal etableres trappeadgang fra forarealet mod Sydvestvej til friarealet ovenpå p-kælderen.
- 5.4** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
- 1,5 p-plads pr. bolig
 - 2,5 cykel-p-pladser pr. bolig, hvoraf halvdelen skal overdækkes
- 5.5** Ved anlæg af færre end 200 p-pladser samlet set, skal der anlægges 3 handicap p-pladser til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 4 handicap p-pladser til kassevogne (4,5 x 8 m). Ved anlæg af flere end 200 p-pladser samlet set, skal der anlægges 4 handicap p-pladser til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 4 handicap p-pladser til kassevogne (4,5 x 8 m). Handicapparkering må etableres i terræn/ på p-kælderdekke.

5.6 Parkeringspladser skal forberedes til opsætning af elladestandere. 5 % af p-pladser skal etableres med elladestander ved byggeriets ibrugtagning

Note: Forberedelse af opsætning af elladestandere betyder, at der skal etableres trækrør og nødvendige gennemføringer og huller i betonelementer, så efterfølgende montage af elladestandere ikke vanskeliggøres.

5.7 Parkeringspladser til nye boliger indenfor lokalplanområdet skal placeres i p-kælder. P-kælderen skal etableres som en delvist nedgravet kælder og skal overholde en byggelinje på 3,2 m bag skel som vist på Kortbilag 2. Mindst 10 % af P-kælderen skal etableres med en frihøjde på minimum 2,5 m.

Note: En del af p-kælderen opnår en større frihøjde end de sædvanlige 2,1 m. Dette muliggør parkering af kassevogne i p-kælderen.

5.8 P-kælderen skal udformes efter følgende overordnede retningslinjer:

- P-kælderens udvendige overside må maksimalt være 1,5 m over det omgivende terræn.
- P-kælderens rampeanlæg skal udformes med mindst 5 m forklæde (flad tilkørsel) inden offentlig vej.
- Ramper må maksimalt gives en hældning på 100 ‰.
- Alle manøvrearealer skal være min. 7 m brede og uden forhindringer – altså ingen betonpiller, elevatorskakte og lignende i manøvrearealet.
- Interne veje i kælderen skal overholde normale kørekurver med 50 cm frirum til hver side.
- P-pladser skal være 2,5 x 5 m – også mellem bærende konstruktioner

Kortbilag 4 viser et princip for indretning, men kælderen skal naturligvis tilpasses det konkrete projekt.

5.9 Der må ud over handicapparkering kun etableres afsætningspladser i terræn/ på p-kælderdekke.

Note: Med afsætning menes plads til aflæsning/pålæsning, men ikke egentlig parkering, hvor køretøjet forlades.

5.10 Ikke-overdækket cykelparkering må anlægges på forarealet ud mod Sydvestvej.

5.11 Hvis der etableres nedgravede affaldsløsninger i forarealet mod Sydvestvej, skal cykelstien foran affaldsløsningen udføres som en lang overkørsel. På

bagsiden af en nedgravet affaldsløsning, skal der sikres mindst 1,8 m fri passage belagt som fortov.

Note: Ved at ændre udførelsen af cykelstien bliver det tydeligt at arealet foran en nedgravet affaldsløsning benyttes af flere trafikarter (cykler og renovationsbiler).

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ny bebyggelse i byggefeltene jf. Kortbilag 2, skal overholde følgende højder – målt fra omgivende terrænkote:

Byggefelt 1A: Maksimalt 5 etager, svarende til max 19 m bygningshøjde

Byggefelt 1B og 2: Maksimalt 4 etager, svarende til max 16 m bygningshøjde

Byggefelt 1C og 3: Maksimalt 3 etager, svarende til max 13 m bygningshøjde.

Note: Der skal gøres opmærksom på at ny bebyggelse ikke må risikere at blive sporbærende. Dette betyder, at der ikke må graves tættere på nærmeste jernbane (spormidte) end et skråt dybdegrænseplan 1:2 (2 meter ud og 1 meter ned).

6.2 Byggefelt 2 må maksimalt rumme 24 boliger og byggefelt 3 må maksimalt rumme 18 boliger. Der må kun bygges 2 punkthuse i den del af byggefelt 2 og 3, der afsnøres af den interne vej.

6.3 Modstående vinduesfacader i bebyggelsens forskellige dele skal gives en indbyrdes afstand på min. 14 m. Ingen bygningsdel på to forskellige bygningskroppe må derud over have en indbyrdes afstand under 10 m.

6.4 Byggefelt 1A, 1B og 1C er adskilt af principielle opdelinger, der ikke er endeligt fastlagte, men som vil skulle tilpasses det konkrete byggeri. Placeringen af den principielle opdeling af byggefelt 1 er vist på Kortbilag 2.

6.5 Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 130 for området som helhed. Bebyggelsens fordeling mellem de forskellige byggefelt er ikke fastlagt endeligt, men vil bero på det konkrete projekt.

Note: Bebyggelsens omfang i byggefelt 2 og 3 vil blive bestemt arealet af de enkelte boliger idet såvel antallet af boliger som den maksimale etagehøjde ligger fast. Hovedparten af den øvrige bebyggelse vil skulle placeres i byggefelt 1A og 1B. Bestemmelserne er fastlagt på denne måde, for at projekts afgrænsning og disponering kan fastlægges uden at de enkelte detaljer er lagt fast.

- 6.6** Tagterrasser må kun etableres i byggefelt 1C og 1B, idet tagterrassen udgør 4. henholdsvis 5. etage. Der må ikke etableres tagterrasser i de øvrige byggefelter dog må tagflade foran penthouse benyttes som tagterrasse.
- 6.7** Bebyggelse i 5. etage skal etableres som penthouseetage med facader tilbagetrukket minimum 1,5 m fra underliggende etagers facadelinjer.
- 6.8** Facadelinjen i de enkelte bygningsafsnit skal forskydes i forhold til hinanden i principiel overensstemmelse med bebyggelsesplanen vist på Kortbilag 3. Der skal opnås en forsætning på minimum 1 m mellem facaderne i de enkelte principielle opdelinger.
- 6.9** Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m², og alle lejligheder skal have dagslys fra to sider.
- 6.10** Alle boliger skal have adgang til enten have/terrasse, tagterrasse eller altan.
- 6.11** Ankomst og forarealet ud mod Sydvestvej, som vist på Kortbilag 2 må ikke bygges på nogen måde. Mindre bygningsdele som altaner og lignende frem-springende bygningsdele må overskride forarealet mod Sydvestvej. Se i øvrigt pkt. 7.4.

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

- 6.12** Ny bebyggelse skal udformes således, at den vejledende grænseværdi for trafikstøj på udendørs opholdsarealer på 58 dB overholdes, og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer på 46 dB overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå i murværk i form af blank eller pudset mur, skærmtegl og andre naturlige materialer, der ældes og patineres på en kendt og attraktiv måde. Pudset mur må indfarves i hvid, sort, grå nuancer eller jordfarver.
- 7.2** Facadeudtrykket skal varieres mellem de enkelte bygningsafsnit, så disse opnår forskellige udtryk. Dette kan f.eks. ske ved materialeskift eller ved valg af forskellige teglsten og ved design/karakter-skift i bygningsdetalje, såsom tilbagetrukket facaderelief og farveskift i facademateriale og fuger.
- 7.3** Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade. Ligeledes må der ikke være adgang til lejligheder via altangang.

- 7.4** Forarealet mod Sydvestvej må anvendes til cykelparkering og affaldsopsamling i form af nedsænkede affaldsløsninger.
- 7.5** Affaldsskure eller overdækket cykelparkering etableret på p-kælderdekke skal skærmes med hegn eller beplantning, så det fremstår ordnet og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende.
- 7.6** Der kan etableres grønne tage. Kobber og zink må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.
- 7.7** Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmes med brystværn.
- Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.8** Ved placering af tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal de trækkes mindst lige så langt tilbage fra bygningernes facade, som de er høje. Anlæggene skal skjules og integreres i bygningernes arkitektur.
- 7.9** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på hverken bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Gårdrummet skal etableres som et sammenhængende område, hvor der skabes mulighed for fri bevægelse for beboerne mellem bebyggelserne i området.
- 8.2** Gårdrummets rand mod Sydvestvej skal etableres som en murkrone langs kanten af p-kælderen eller andet fasthegn, der matcher hovedbebyggelsen. Murkronen/hegnet må gives en maksimal højde af 1,8 m over fortovet på Sydvestvej. Yderside ud mod Sydvestvej må beplantes.
- 8.3** Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgangsforhold til såvel Sydvestvej som til trappe/elevatormrum.
- 8.4** Gårdrummet skal have et grønt og beplantet udtryk og etableres med bede og grønne overflader.
- 8.5** Forarealet mod Sydvestvej skal beplantes med træer og anlægges som en

promenade i forlængelse af vejens fortov. Hvor der etableres nedgravede affaldsløsninger i forarealet, skal der anlægges et min. 1,8 m bredt fortov/stibelægning bag affaldsanlægget.

Note: Det er vigtigt, at passage af anlægget kan finde sted bagom, når systemet tømmes og fortov og cykelsti er blokeret af renovationsbilen.

8.6 Bebyggelsen bagareal ud mod jernbanen og godsarealet mod vest må hæves til niveauet for p-kælderdekke. Afgrænsning mod nabo må udføres som støttemur afsluttet med hæk. Alternativt en beplantet jordskråning. Arealet må anvendes til supplerende cykelparkering og adgang til bebyggelsen.

8.7 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de vejledende støjgrænser på 58 dB for trafikstøj, overholdes. Bebyggelsens areal ud mod jernbanen regnes ikke som opholds-/ friareal og skal ikke støjskærmes.

8.8 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

9. Regnvand, spildevand og grundvand

9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

9.2 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.

9.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse.

9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.

9.5 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, således at spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1** At det fornødne antal p-pladser, indretning af p-kælderen, vejadgang, overkørsler samt gårdrummet er etableret.
- 10.2** At miljøstyrelsens vejledende krav til indendørs og udendørs støj fra vej- og jernbanetraffic, vibrationer fra jernbanen og vejledende grænser for ekstern støj fra virksomheder kan dokumenteres overholdt
- 10.3** At ny bebyggelse er tilsluttet offentlig forsyning og at der er etableret affaldshåndtering

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL95 vedtaget i juni 2010, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan GL99 ved den endelige vedtagelse af denne.

12. Ophævelse af servitutter og deklamationer

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

13. 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 4. juni til 16. august 2019.

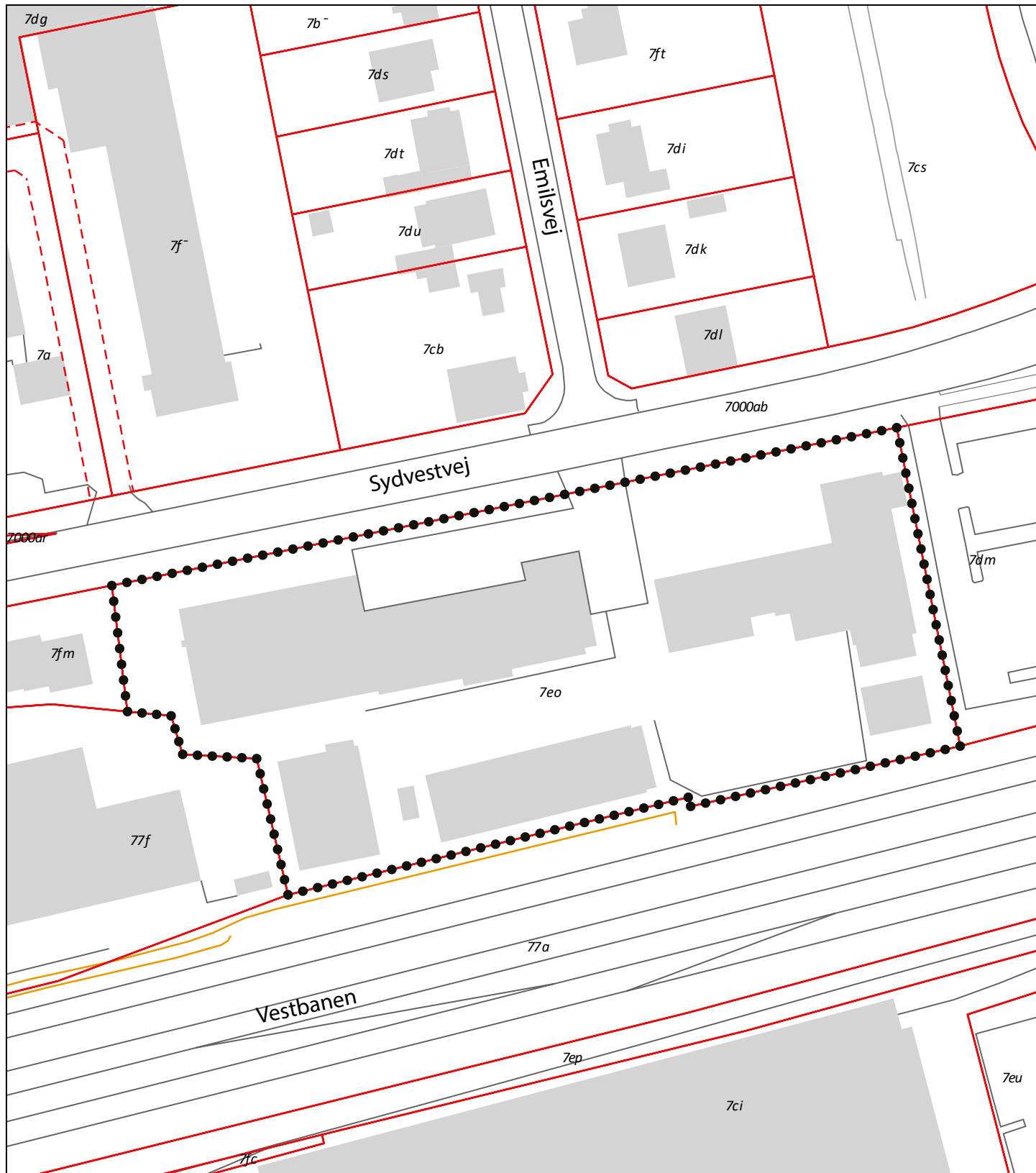
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. oktober 2019.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. oktober 2019.

John Engelhardt
borgmester

/

Anders Asmind
Centerchef



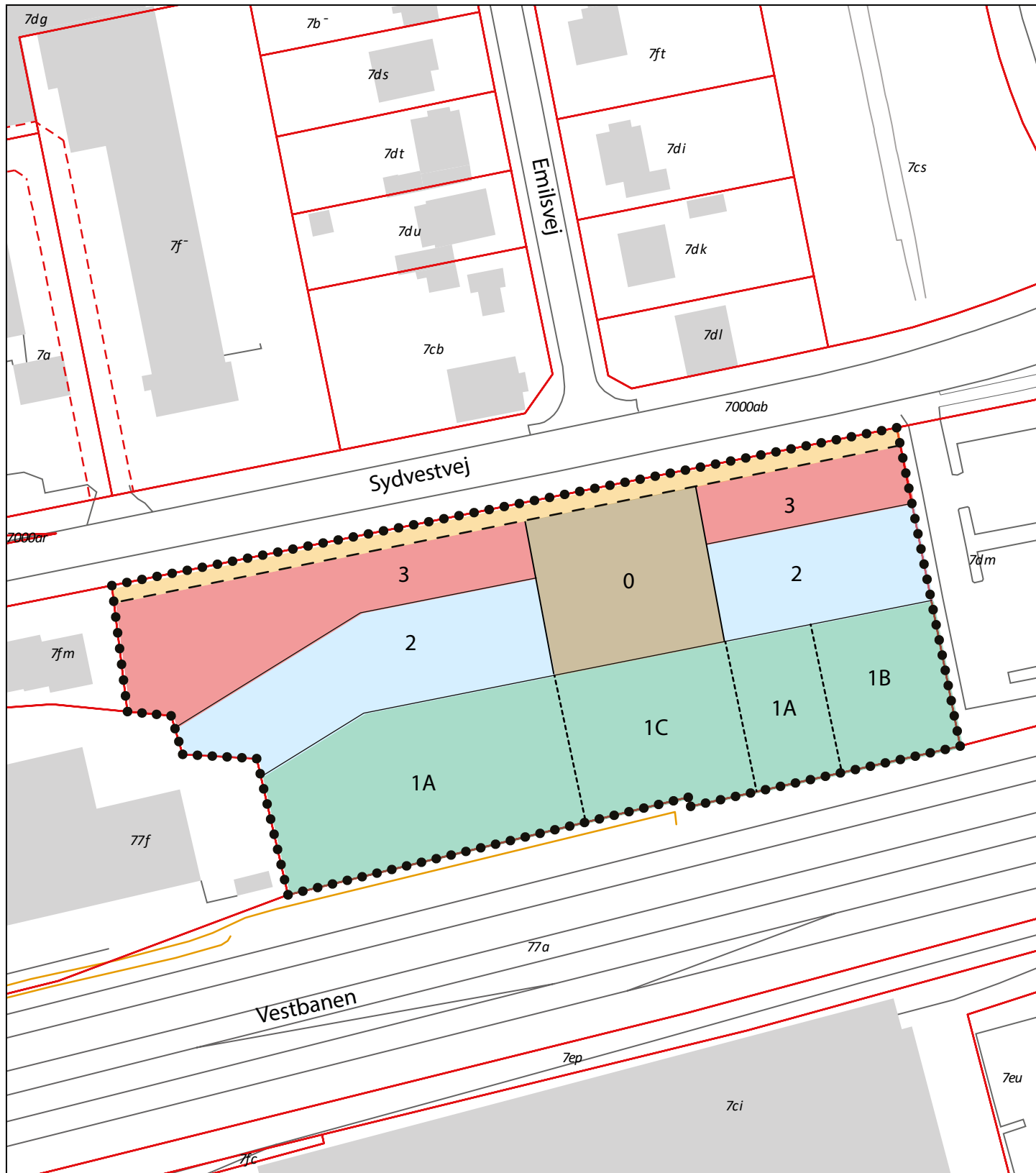
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



0 12,5 25 50 meter

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- - - - - Skel/ udlagt vej
- Hegn

LOKALPLAN GL99		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune			
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)			
Lokalplanens område			
Dato: 17. marts 2019		Mål: 1:1000	



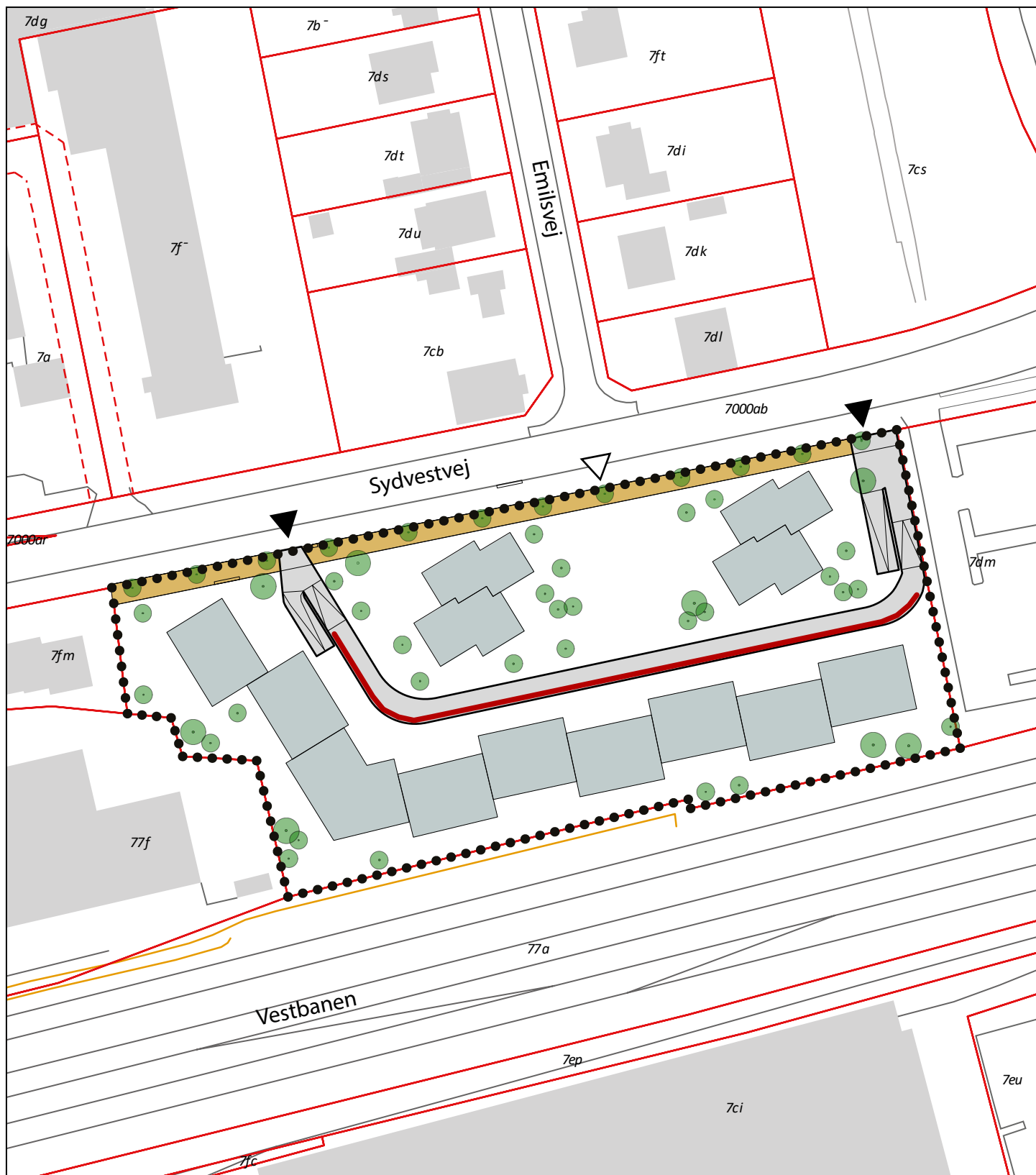
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- — — Skel/ udlagt vej
- - - - - Byggelinje for p-kælder
- Byggefelt 1A/1B/1C max 5/4/3 etager
- - - - - Princiuel opdeling af byggefelt 1
- Byggefelt 2 max 4 etager
- Byggefelt 3 max 3 etager
- P-kælderdek - ingen bebyggelse
- Forareal, adgang inkl. cykelparkering

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)			
Byggefelter, opdeling og facadebyggelinje			
Dato: 12. september 2019		Mål: 1:1000	



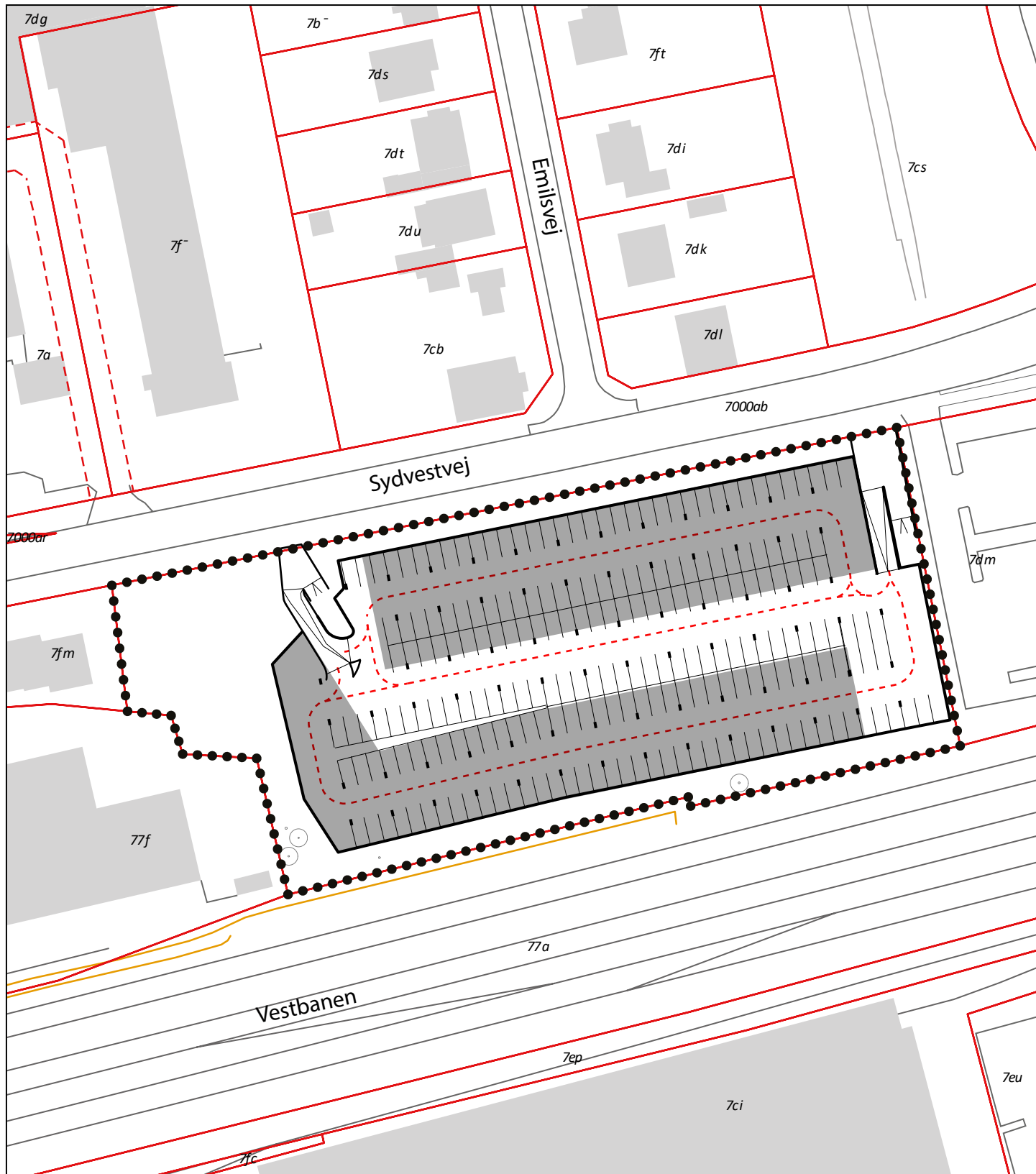
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- - - - - Skel/ udlagt vej
- ▽ ▼ Stiadgang til hævet niveau/ vejadgang
- Cykelparkering og forareal
- Brandredningsareal

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)	
Adgang, brandredning og princ. bebyggelse	
Dato: 12. september 2019	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanens område
- Vej / sti og internt stiforløb
- Skel
- Overliggende bebyggelse

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)	
Principiell p-kælder	
Dato: 2. april 2019	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

..... Lokalplanens område

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN GL99	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune for etageboliger på Sydvestvej 57-59 (Smedegårdsgrunden)	
Illustrationsplan	
Dato: 12. september 2019	Mål: 1:1000