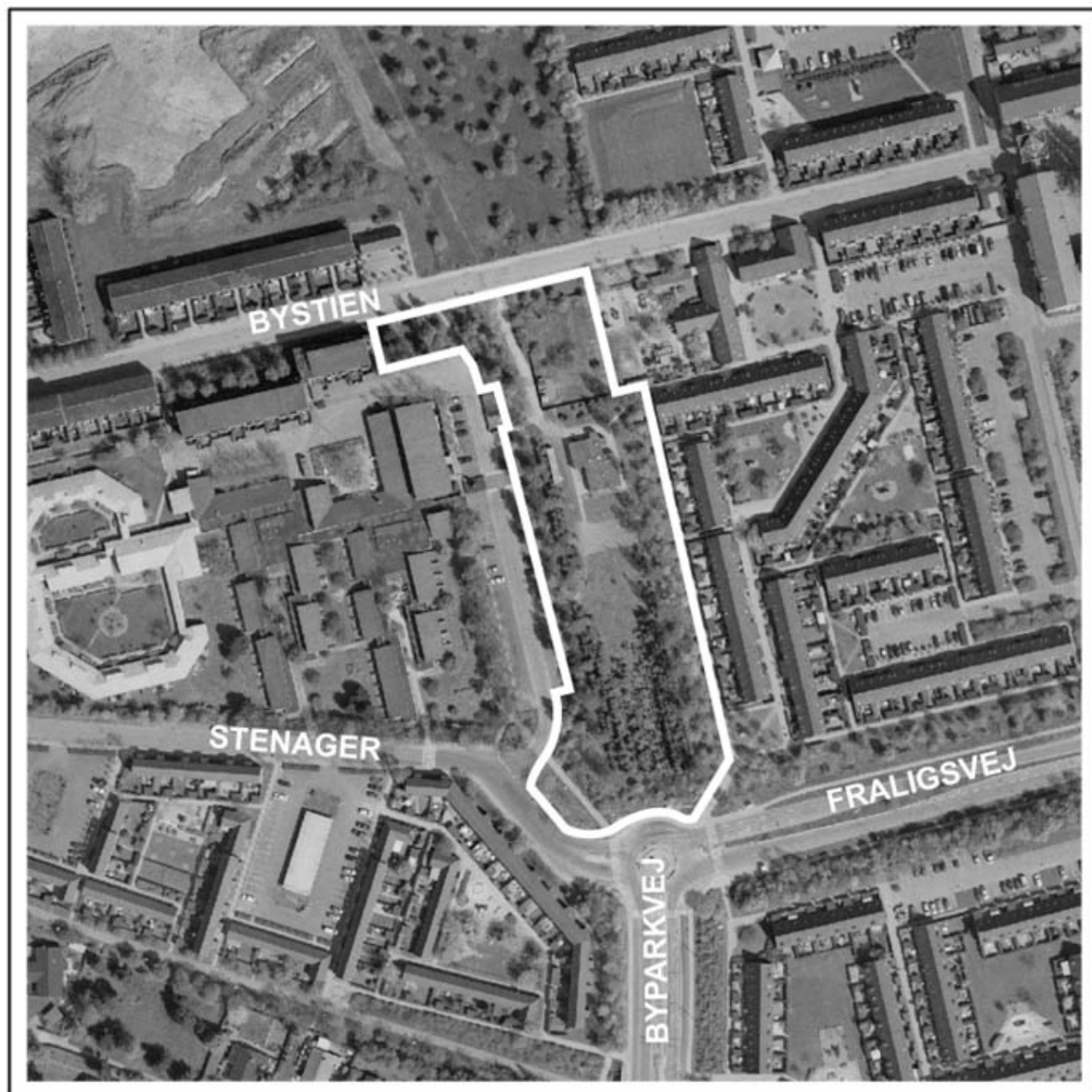




GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL 17

FOR ET OMRÅDE VED BYPARKVEJENS FORLÆNGELSE

NOVEMBER 2004

Forslag til Lokalplan HL 17

For et område ved Byparkvejs forlængelse

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	6
Byøkologi og ressourcer	side	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	8
2. Lokalplanens område og zonestatus	side	8
3. Områdets anvendelse	side	8
4. Udstykninger	side	9
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	9
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	10
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	10
8. Ubebyggede arealer	side	11
9. Bevaring af beplantning	side	11
10. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen	side	12
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	12
12. Ophævelse af servitutter	side	12
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	12
Vedtagelsespåtegning	side	13

Bilag 1. Lokalplanens område

Bilag 2. Byggefelter

Bilag 3. Eksisterende træplantninger

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Glostrup Kommune har udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at benytte en del af det tidligere vejudlæg, Byparkvejs forlængelse, til boligformål.

Det oprindelige vejudlæg til Byparkvejs forlængelse er i Kommuneplan 2003 – 2015 udlagt til boligformål og park. Vejudlægget vil således med den nuværende planlægning ikke blive benyttet til vejareal.

I dispositionsplanen for Hvissinge fra 1971 var vejstrukturen, til de nye boligområder i Hvissinge, udformet med en forlængelse af Byparkvej og Paul Bergsøes Vej til Skovstien. Den nuværende vejstruktur angiver Birkeskov/Oxbjergvej som vejforbindelse til Hvissinge.

Lokalplanens formål er at give mulighed for et nyt boligbyggeri, beliggende i parkmæssige omgivelser.

Lokalplanen skal medvirke til, at området bebygges med boliger af høj kvalitet. Bebyggelsens udformning og placering skal visuelt medvirke til at åbne området mod omgivelserne.

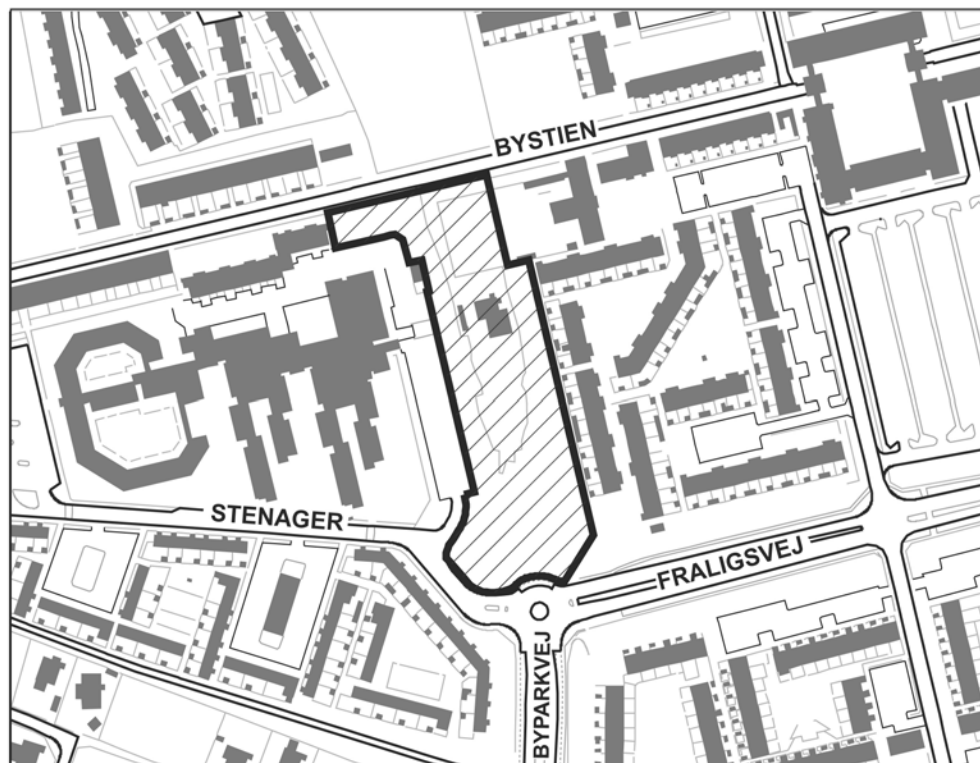
Lokalplanen skal desuden sikre en stiforbindelse igennem området til Vestskoven og til det fælles friareal nord for Bystien.

Endelig har lokalplanen det formål at fastholde dele af den eksisterende beplantning indenfor området.



Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 12.000 m². Området er oprindeligt udlagt som et vejareal, der var tænkt til betjening af de nye boligområder i Hvissinge.



Lokalplanens område

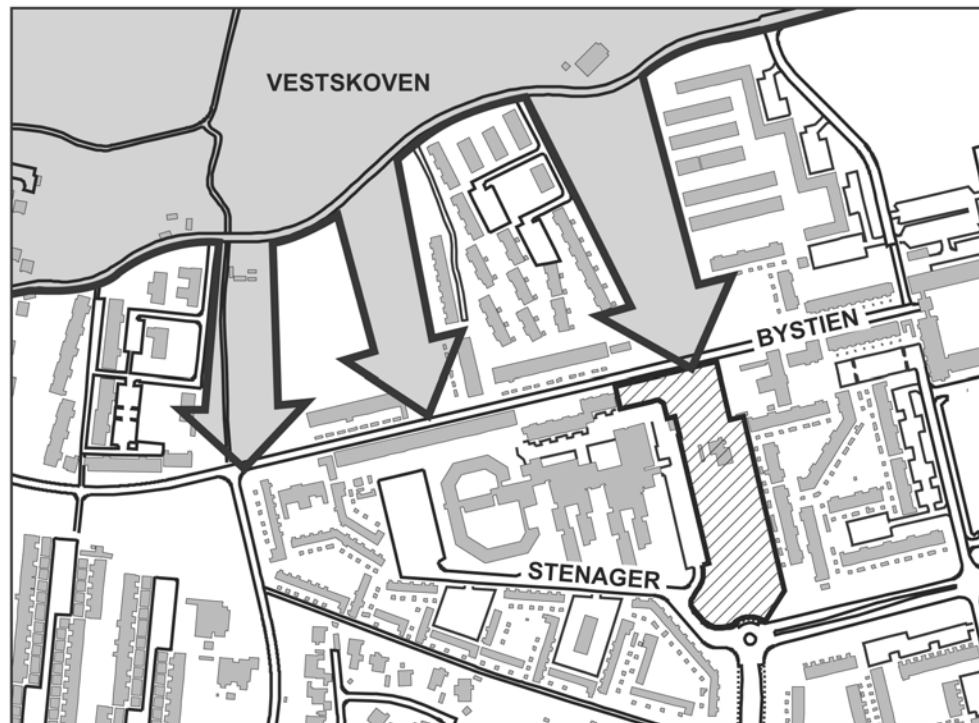
Lokalplanens område grænser mod nord op til Bystien og de grønne områder nord for denne. Mod øst grænser området op til en daginstitution og den eksisterende bebyggelse, rækkehusområdet Granskoven.

Mod syd grænser området op til rundkørslen som Byparkvej ender i, og mod vest til parkeringspladsen til Hvissinge Omsorgscenter. Parkeringspladsen strækker sig i hele lokalplanområdets længde.

Lokalplanens område er beliggende op til den grønne kile, der forbinder Vestskoven med området. Området ligger tæt på Hvissinge lokalcenter med dagligvarebutik, skole og børneinstitution. Hvissinge Omsorgscenter, som er nærmeste nabo, har mange faciliteter for de ældre. Umiddelbart syd for området er der ved rundkørslen et busstoppested.

Indenfor lokalplanens område er der i dag en midlertidig klubinstitution med en volleyball bane. Daginstitutionen Granskoven har fået deres legeplads udvidet

ind i lokalplanens område. Legepladsen, som er omkranset af et stakit, lukker for en åben landskabelig forbindelse til den grønne kile og Vestskoven nord for Bystien.



Den grønne kile

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanens område kan opføres ny bebyggelse til boligformål, herunder seniorboliger og ældreregnede boliger. Boligerne skal have en god kvalitet og fremtræde som en parkbebyggelse, dvs. at bebyggelsen skal fremstå med parkmæssige omgivelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvor mange boliger der må bygges, hvor mange etager bebyggelsen må være, og med hvilke materialer bebyggelsen skal opføres.

I lokalplanen er der tillige bestemmelser for, hvor bebyggelsen skal placeres på grunden. Der anvises således i planen byggefeltet, som bebyggelsen skal placeres inden for.

Byggefelter

Der udlægges to byggefelter. Inden for byggefelterne kan der opføres boliger.

Boligerne skal på arealet over for Omsorgscentret opføres i 2 etager (byggefelt I). Boligerne ved Bystien skal opføres i 3 etager (byggefelt II).

Området får vejadgang fra den eksisterende interne parkeringsplads til Omsorgscentret, som tillige kommer til at fungere som parkeringsplads for den nye bebyggelse.

Der kan inden for området bygges tæt op mod parkeringspladsen mod vest. Mod øst skal der holdes en mindre afstand til den eksisterende boligbebyggelse Granskoven.

Den større afstand til skel mod øst er, dels for at give mulighed for en stiforbindelse gennem området hvor der i dag er en eksisterende tæt beplantning, dels for at skabe en vis afstand til Granskovens bebyggelse.

Bebyggelsen

Inden for arealet mellem Bystien og Byarkvej/Fraligsvej, kan der opføres i alt ca. 40 boliger. Bebyggelsen skal opføres i to etager, og skal placeres så den kommer til at fremstå som en parkmæssig bebyggelse med bevaring af dele af den eksisterende beplantning.

Langs Bystien kan der opføres i alt ca. 12-15 nye boliger i fortsættelse af de eksisterende boliger tilknyttet Omsorgscentret. Bebyggelsen skal her opføres i 3 etager.

Bebyggelsens facader skal være i blank murværk, (facade af mursten, der er ubehandlet) eller skal fremstå pudsede eller vandskurede. Tage skal udføres i zink, aluminium eller tegl.

Beplantningen

Bebyggelsens placering og udformning skal medvirke til, at området åbnes mod den omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal desuden søges indpasset således, at mest muligt af den eksisterende beplantning i området bevares.

Der er en allé af popler langs området's østlige og vestlige skel, og i skel mod parkeringspladsen er der en række birketræer. Mellem den østlige skelgrænse og den østlige række af poplerne er der ud mod bebyggelsen Granskoven en tæt beplantning. Indenfor dette areal skal stiforbindelsen til Vestskoven placeres.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til Regionplan 2001. Tillægget åbner mulighed for, at der på arealer uden for de stationsnære områder i Københavns Amt kan opføres boliger.

Kommuneplan 2003 – 2015

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde HB 17: Boligområde i forlængelse af Byparkvej.

For område HB 17 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der kun må opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger,
- b. at området skal bebygges efter en samlet plan,
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 50,
- d. at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelsen og 3 etager for etageboligerne,
- e. at bygningshøjden for 2 etager ikke overstiger 8,5 m, og for 3 etager ikke overstiger 11,5 m.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Området er i dag omfattet af byplanvedtægt G37, lokalplan GL45 og GL 45.2. Begge lokalplaner udlægger størstedelen af lokalplanområdet til vej. Lokalplanerne og byplanvedtægten vil blive afløst med godkendelse af denne lokalplan.

Servitutter (vurderes af landindspektør)

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Museumsloven – lov nr. 437 af 7. juni 2001 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af væsentlige fortidsminder inden for anlægsområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Nesa

I områdets sydlige del findes et 10 KV højspændingskabel.

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

Forslag til lokalplan HL 17

For et område ved Byparkvejs forlængelse.

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr.763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og park,
- at medvirke til, at bebyggelsen får en arkitektonisk kvalitet,
- at give mulighed for en nord - sydgående sti gennem området, der forbinder Bystien med Byparkvej/Fraligsvej,
- at medvirke til, at området får en parkagtig karakter.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4 k, del af 4 e og del af vejareal litra ”o” og ”u” af Hvessinge by, Glostrup, samt alle parceller der efter den 20.01.04 udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

Inden for byggefelt I, jf. kortbilag 2, må der kun opføres tæt-lav boliger med tilhørende fællesanlæg, fælleshuse eller lignende.

Inden for byggefelt II, jf. kortbilag 2, må der kun opføres etageboliger.

I forbindelse med de enkelte boliger kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der ejer og bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

3.2 Inden for det på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer, må der ikke foretages nogen form for bebyggelse.

3.3 Inden for området kan der, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformer-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

4.1 Udstykninger indenfor lokalplanens område må kun foretages på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der skal etableres vejadgang til byggefelt I og II fra den interne parkeringsplads til Hvissinge Omsorgscenter, jf. kortbilag 2. Vejadgang og p-areal skal, når området bebygges, ændres til privat fællesvej.

5.2 Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig, hvoraf max. 30 p-pladser kan placeres på den interne parkeringsplads til Omsorgscentret. Mindst 75 % af pladserne skal anlægges (anvises) og resten når Kommunalbestyrelsen kræver det. Pladserne skal anlægges (anvises) inden ibrugtagning af ny bebyggelse. Uanset ovenstående skal der reserveres arealer til handicap-parkeringspladser i nærheden af bebyggelsens boligadgang.

5.3 Den eksisterende offentlige sti a-b skal fastholdes med det på kortbilag 2 viste udlæg. Der skal anlægges en nord- sydgående sti gennem lokalplanens område, der forbinder Byparkvej/Fraligsvej og Bystien. Stien skal have udgangspunkt i de på kortbilag 2 viste punkter c-d. Ved bebyggelse af byggefelt II skal den eksisterende interne sti flyttes til den på kortbilag 2 viste sti e-f.

5.4 Adgangs- og stiarealer skal udføres på en måde, der tilgodeser handicappede, gangbesværede og svagtseende borgere.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Indenfor området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

6.2 Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt I og II. Byggefelt II kan overskrides med op til 1,20 m mod Bystien.

6.3 Inden for byggefelt I skal bebyggelsen opføres i 2 fulde etager med en bygningshøjde på max. 8,5 m.
Indenfor byggefelt II skal bebyggelsen opføres i 3 etager med en bygningshøjde på max. 11,5 m.

6.4 Forinden opførelse af bebyggelse inden for byggefelt I og II skal der foreligge en samlet bebyggelsesplan for hele området.

6.5 Der kan inden for byggefelt I etableres fælleshuse for bebyggelsen.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsen skal inden for byggefelt I indpasses således, at områdets parkmæssige karakter på bedst mulig måde fastholdes.

7.2 Facader skal fortrinsvis fremstå med tegl. Ydermure skal udføres i blank mur af ensfarvede teglsten eller som pudset eller vandskuret mur.
Til markering af bygningsdele eller bygninger med særlige funktioner kan andre materialer anvendes, når disse ikke virker skæmmende.

7.3 Tage skal udføres med zink, aluminium eller tegl.

7.4 Ved enkeltbygninger, såsom fælleshuse, kan der benyttes andre materialer under hensyntagen til det arkitektoniske helhedsindtryk.

7.5 Småbygninger, skure og skærme til affaldssortering skal indgå i bebyggelsesplanen, jf. pkt. 6.4. De skal udføres i materialer og farver, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

7.6 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse (jf. temalokalplan FL1). Boligerne skal tilsluttes hybridnet.

7.7 Opsætning af solfangere eller solceller skal ske under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk, og må ikke virke skæmmende på bygningens udformning.

7.8 Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen (navn og husnummer).

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til park og fælles opholds- og adgangsarealer. Der kan dog etableres fælles nyttehaver. De ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan.

8.2 Vej-, sti- og parkeringsarealer skal beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen.

8.3 Hegning skal udføres som levende hegn.

8.4 Hegning skal opsættes i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen, og skal bibeholdes som dette.

Der kan mellem hver terrasse opsættes en 1,5 m høj og indtil 3 m lang skærmvæg, når det sker efter en samlet plan.

8.5 Oplag af både, uindregistrerede køretøjer samt campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke finde sted indenfor lokalplanens område.

8.6 Regnvand fra tage og belagte arealer skal, hvor det er muligt, føres til faskiner med overløb til kloak.

8.7 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

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

8.9 Der kan etableres terrasser max. 2½ m. fra facaden.

9. Bevaring af beplantning

9.1 Den eksisterende beplantning langs lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning, jfr. kortbilag 3, skal i videst mulig omfang søges bevaret. Træer må kun fjernes i henhold til den samlede plan for området, jf. pkt. 6.4.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- ubebyggede arealer for bebyggelsen er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8,
- bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med fjernvarme,
- bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt nr. G37 af 28. september 1977, lokalplan GL45 af 1. maj 1980 samt lokalplan GL45.2 af 1. maj 1980 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendomme indenfor lokalplanområdet, ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens §15, stk. 2, nr. 16 og/eller §18 - eller vil blive søgt afløst ved kvittering:

- (vurderes af landinspektør)

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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

Vedtagelsespåtegning

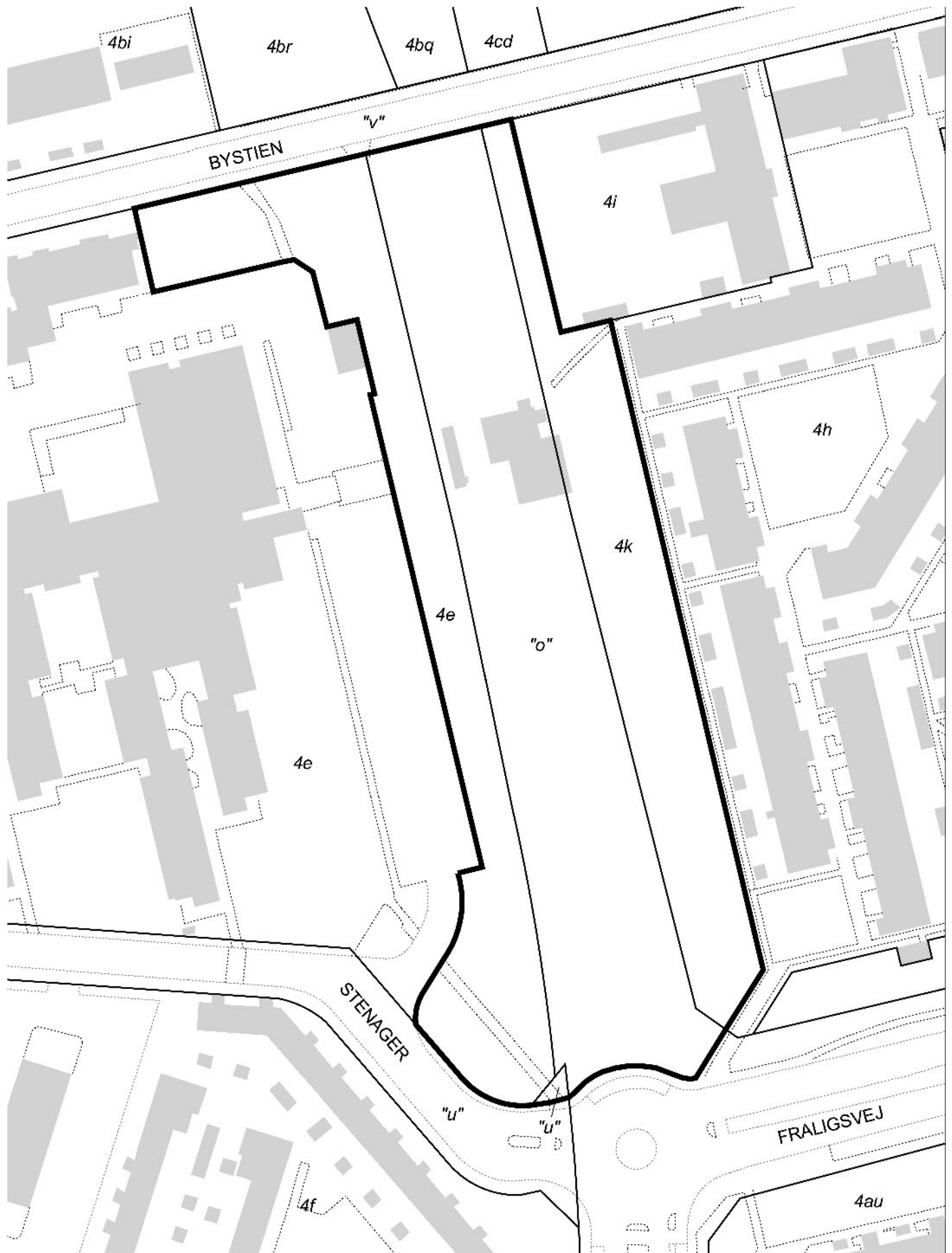
Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10. november 2004.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 14. december 2004.

Søren Enemark
borgmester

/

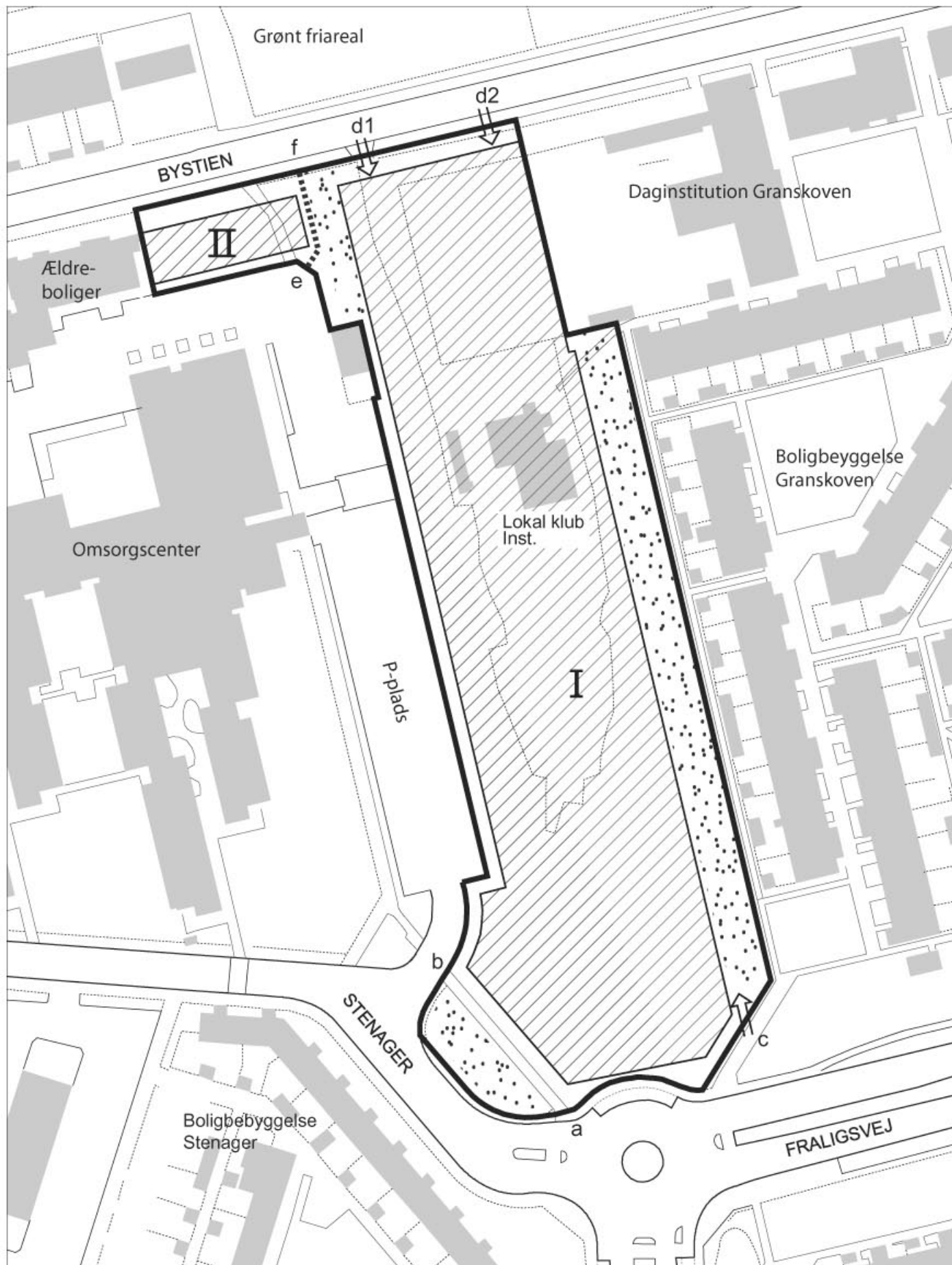
J.F. Hovmand
stadsingeniør





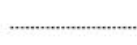


- Matrikelskel
- Bebyggelse
- Lokalplanens område
- Veje og stier



LOKALPLAN HL17	KORTBILAG 1
Glostrup kommune Et område ved Byparkvejs forlængelse	
Lokalplanens område, matrikelkort	
Dato: 26. januar 2004	Mål 1:1000








-  Ubebyggede arealer
-  Byggefelter
-  Bebyggelse
-  Lokalplanens område
-  Veje og stier



LOKALPLAN HL17		KORTBILAG 2
Glostrup kommune Et område ved Byparkvejs forlængelse		
Byggefelter		
Dato: 16. februar 2004		Mål 1:1000



-  Eks. poppelallé
-  Eks. beplantning
-  Bebyggelse
-  Lokalplanens område
-  Veje og stier



LOKALPLAN HL17

KORTBILAG 3

Glostrup kommune
Et område ved Byparkvejs forlængelse

Beplantning

Dato: 26. januar 2004

Mål 1:1000