



GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL4

HVISSINGE VEST

OKTOBER 1999

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 regionplanen. 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.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND side 4

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD side 5

Målsætning og hovedidé

Lokalplanens rummelighed

Nuværende landskab

Det kommende landskab

Bebyggelsen

Gader og stræder

Byøkologi

Principsnit i bebyggelsestyper

Eksempler på bebyggelsesudformning

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING side 13

Kommuneplan 1997-2009

Byøkologi og ressourcer

Temaplan for boligområdet

Byplanvedtægter, lokalplaner og byggelinier

Eksisterende og planlagte trafikale forhold

Forslag til Agenda 21 plan for Glostrup Kommune

Varmeplan

Affaldsplan

Afløbsforhold

Byggelovens § 10a

GRUNDEJERFORENING I HVISSINGE VEST side 17

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål side 19

2. Lokalplanens område side 19

3. Områdets anvendelse side 21

4. Udstykning side 23

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold side 23

6. Miljøforhold side 25

7. Bebyggelsens omfang og placering side 27

8. Bebyggelsens ydre fremtræden side 31

9. Bolignære friarealer side 33

10. Landskabelige friarealer side 35

11. Tekniske anlæg side 35

12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse side 37

13. Grundejerforening side 37

14. Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplaner side 37

15. Tilladelser fra andre myndigheder side 39

16. Lokalplanens retsvirkninger side 39

Vedtagelsespåtegning side 39

KORTBILAG

Kortbilag 1: Matrikelkort og lokalplanafgrænsning side 43

Kortbilag 2: Område og anvendelse side 44

Kortbilag 3: Byggeområder og landskabelige friarealer side 45

Kortbilag 4: Byggefelter og bolignære friarealer side 46

Kortbilag 5: Illustrationsplan, side 47

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLAN HL 4 FOR ET OMRÅDE I HVISSINGE VEST, GLOSTRUP KOMMUNE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Glostrup Kommune indbød i november 1998 fire arkitektfirmaer til at fremkomme med forslag til en retningsgivende bebyggelsesplan for Hvissinge Vest. Kommunalbestyrelsen valgte, at forslaget fra Byplantegnestuen v/ Peter Juel Jeppesen og Arkitekttegnestuen Virumgård i en bearbejdet form skulle danne grundlag for lokalplanen.

Bebyggelsesplanforslaget respekterer principperne i rammebestemmelser og hovedstruktur fra Kommuneplan 1997-2009, og kommunalbestyrelsen har valgt at lade forslaget danne grundlag for realiseringen af en konkret byggemodning og et grundsalg allerede i foråret 2000.

Konkurrenceforslaget indeholdt en række forslag og hensigter vedr. ændring af de landskabelige forhold - bl.a. etablering af en kunstig sø i områdets nordvestlige hjørne og omdannelse af den tidligere frugtplantage til et overdrev. Disse forhold som er modtaget positivt i kommunalbestyrelsen kræver, imidlertid en række biologiske-, skovbrugstekniske- og afvandingstekniske undersøgelser forud for gennemførelsen. I konkurrenceprogrammet var der bedt om, at der i planlægningen af Hvissinge Vest i videst muligt omfang anlægges helhedsorienterede løsninger på problemstillinger knyttet til områdets ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold. Der skal i størst muligt omfang integreres byøkologiske løsninger i alle aspekter af planlægningen sat i relation til en fornuftig anlægsøkonomi.

LOKALPLANEN

Lokalplan HL 4 omfatter en del af det sidste større byudviklingsområde i Glostrup og forventes at kunne rumme 190-240 boliger, incl. fælles friarealer samt områder til offentlige formål. De offentlige formål består af skov og en beplantet støjvold langs Nordre Ringvej, samt et overdrevsområde.



Oversigtskort
1:10.000

Området er beliggende nord for Bystien og afgrænses mod øst af boligbebyggelsen Egeskoven, mod vest af Nordre Ringvej og mod nord af Vestskoven. Lokalplanen fastlægger struktur og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et samlet område på ca. 12 ha.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er, at sikre udbygningen af den nordvestlige del af Hvissinge. Bebyggelsen skal, ved sin vejstruktur og sin opdeling, være haveby, karakteriseret ved den tætte kontakt til det omgivne slette- og skovlandskab. Samtidig skal området indeholde bymæssighed og tæthed og indgå i det samlede Hvissinge med alle de bymæssige fordele, som dette indebærer. Endelig skal området indeholde flest mulige byøkologiske tiltag.

Målsætning og hovedidé

Planens hovedidé er at opdele den nye bydel i klare overskuelige enheder adskilt af grønne kiler og levende hegn.

Bebyggelserne placeres med en sådan afstand til Vestskoven, at der skabes et frirum op mod skoven. Skoven kan ses og opleves.

Adgangsvejen til det nye område placeres nord for den kommende bebyggelse i naturlig forlængelse af Skovsletten, afsluttende ved en nyanlagt sø. De enkelte boligafsnit friholdes herved helt for gennemkørende biltrafik og de kommende beboere kan let nå Bystien til skole og lokalcenter - uden at krydse den kørende trafik.

Sammenfatning af målsætning og hovedidé:

- Vestskoven som kvalitets- og karaktergivende hovedtræk i bebyggelsen.
- Visuel og fysisk sammenhæng mellem det nye boligområde, det eksisterende Hvissinge og Vestskoven.
- Styrkelse af de nye bykvarteres og de enkelte boliggruppers identitet og karakter.
- Bæredygtig og byøkologisk indgangsvinkel i planlægning, projektering og realisering.
- Udbygning med energi- og ressourcebesparende byggeri.

Perspektiv fra en af de grønne kiler med markante levende hegn mod vest og tæt lav bebyggelse i 2-2 1/2 etage i skel mod øst. I baggrunden udsigt til Vestskoven.



- Forebyggelse af kriminalitet.
- Levende bymiljø.
- Brugerindflydelse.
- Boligtilbud, der supplerer udbudet i Glostrup og tilgodeser efterspørgslen.
- Høj trafikikkerhed.

Lokalplanens rummelighed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 12 ha og fastlægger områdets anvendelse til boligformål, tæt lav bebyggelse og åbent lav bebyggelse (parcelhuse). Planen opdeler området i 4 storparceller med et samlet boligtal på mellem 190 og 240 - afhængig af bebyggelsestype.

Lokalplanen skal sikre, at de kommende boligområder såvel arkitektonisk som funktionelt fremstår som velplanlagte med en harmonisk indbyrdes sammenhæng. Derfor er lokalplanen relativt detaljeret med byggefeltet, der fastlægger bygningernes indbyrdes placering og med påbudte byggelinier for den bebyggelse, der danner front mod de grønne kiler.

Lokalplanens enkelte storparceller indeholder fleksibilitet, idet de tre østligste enten kan bebygges med en blanding af tæt lav og åben lav bebyggelse, eller kan bebygges alene med tæt lav bebyggelse.

Boligtal i storparceller	A-områder		B-områder			ny bebyggelse ialt	C-områder		bebyggelse ialt	
	Parcelhuse		Række/ længehuse etc.		Max. Bebyggelsesprocent		Eks. rækkehuse 2 etager			
	Åben lav bebygg.	1 - 1 1/2 etage	Tæt lav bebyggelse							
			1 - 1 1/2 etage	2 - 2 1/2 etage						
1	A1	11	B1	8	30	40	C1	29	78	
2	A2	8	B2	6	32	50		C2	16	62
3	A3	6	B3	8	35	50			0	49
4	A4	16	B4	0	30	40			0	46
ialt		41		22	127			45	235	



Byggeområder og landskabelige friarealer

Nuværende landskab

Byudviklingsområdet i Hvissinge Vest ligger syd for Vestskoven og grænser op til skoven. Grunden er relativt flad uden markante terrænspring. Grundens østlige del er præget af en tidligere frugtplantage med enkelte bevaringsværdige træer. Mod vest afsluttes plantagen af et markant poppelhegn, som forløber fra den åbne slette og ind i Vestskoven.

De midterste og vestlige dele henligger som en græsslette, der stedvis er ved at springe i skov. I det nordvestlige hjørne er der i regnperioder et mindre område med blankt vand. Langs Bystien ligger hævede græsklædte jorddepoter med en storslået udsigt mod Vestskovens sydlige bryn.

Nordre Ringvej længst mod vest er skjult bag en tæt underskov, men trafikstøj mærkes.

Det kommende landskab

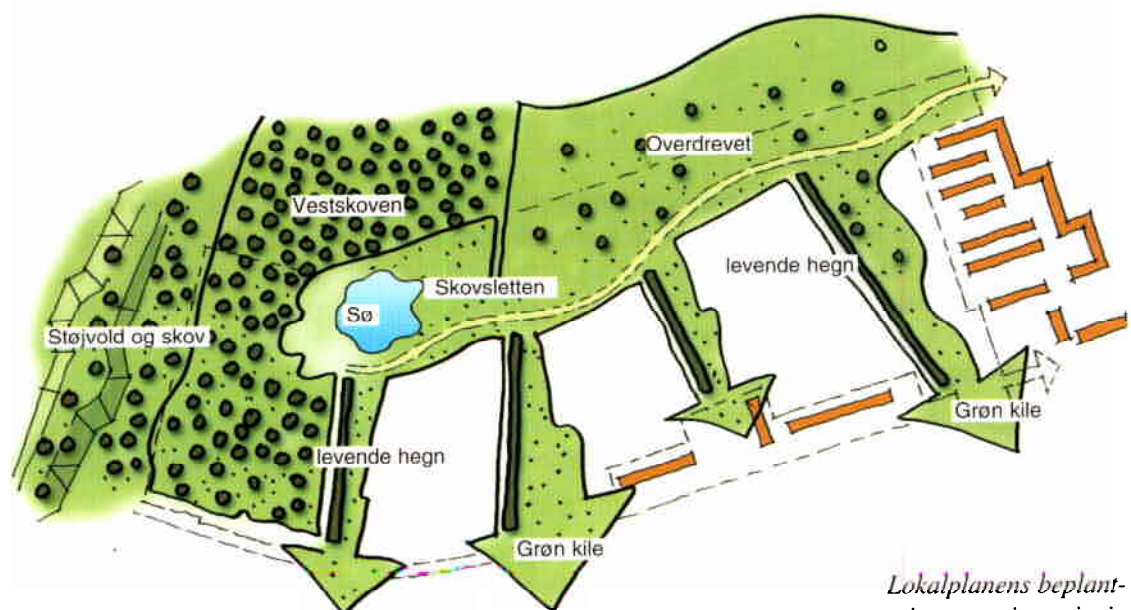
De landskabelige friarealer skal opleves i sammenhæng med Vestskoven som umiddelbart nord for Hvissinge indeholder et varieret skovlandskab integreret med forskellige rekreative funktioner. Vestskoven er offentligt tilgængeligt og rummer til trods for sin unge alder - allerede et artsrigt dyre- og planteliv.

Skoven vil afslutte den nye bydel mod vest, idet der findes et næsten 100 m bredt bælte mellem bebyggelsen og Nordre Ringvej, som forbliver skov. De yderste ca. 50 m mod Ringvejen tænkes anvendt til en beplantet lyd vold. Bag støjvolden forløber skoven helt op til og nærmest ind i boligbebyggelsen med åben lav bebyggelse. Her dannes et særligt område med skovparceller hvor parcelhuse uden indbyrdes hegn ligger spredt mellem solitære træer og trægrupper.

Supplerende landskabelige elementer som f.eks. en ny sø indarbejdes som et særligt kvalitets- og karaktergivende træk i bebyggelsesplanen. Overdrevs- og slettelandskabet samt søen udgør et sammenhængende nyt landskab til gavn for den nye bebyggelse og for den eksisterende bydel.

Bebyggelsen placeres i markante storparceller hvor kraftige levende hegn ved de grønne kiler opdeler bebyggelsen i overskuelige enheder og sikrer kontakten visuelt og fysisk til Vestskoven.

Overgangen fra de private friarealer til de landskabelige friarealer markeres med beplantninger, f.eks. bøgehække, trærækker o.lign., der afpasses i forhold til det tilstødende landskab.



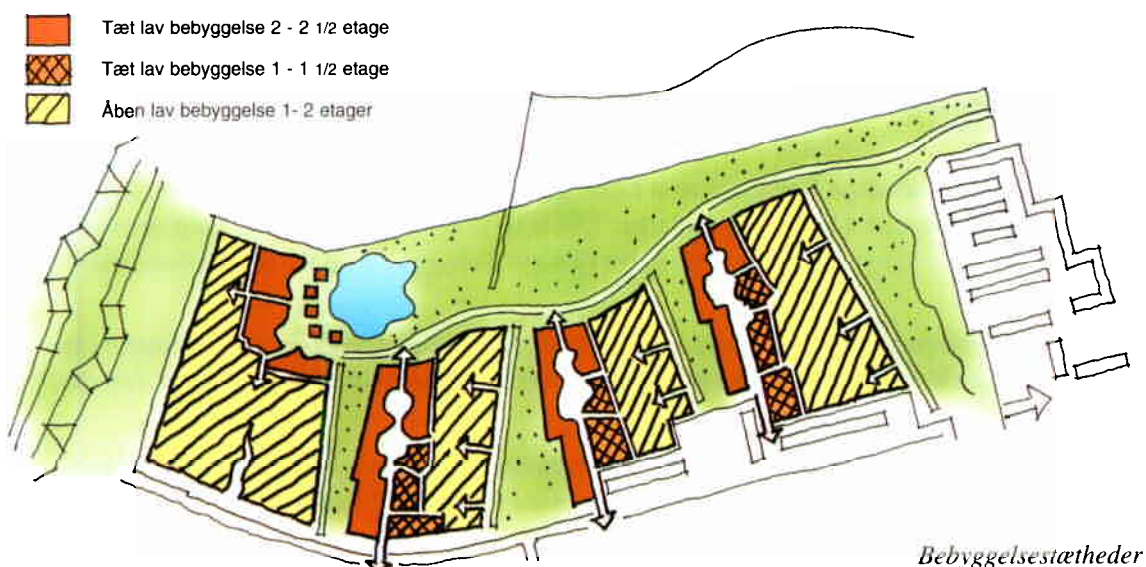
Lokalplanens beplantningsmæssige princip

Bebyggelse

Det er intentionen at etablere et levende og trygt bykvarter med en varieret og oplevelsesrig bebyggelse. De tre første storparceller fra øst adskilles af grønne kiler, mens den fjerde længst mod vest sammenbygges tæt med skovområdet.

Der kan bygges tættest og højst (op til 2 1/2 etage) langs vestsiden af storparcellerne og lavere i boligstrædernes østlige side (1-1 1/2 etage) - som vist på diagrammet herunder. Bymæssigheden opnås bl.a. ved bindende facadelinier for bebyggelse og dannelsen af torve og stræder øst for den sluttede bebyggelse. Bymæssigheden har både sociale og kriminalpræventive fordele. Koncentrationen af færdslen på torve og i stræder giver bl.a. større tryghed og mulighed for social kontakt. Fællesaktiviteter omkring opholds- og friarealer, kan styrke beboernes tilhørsforhold til og ansvarsfølelse for området og bl.a. derigennem forebygge kriminalitet.

Udstykningen med den åben lave bebyggelse (parcelhuse) sker med smalle, men til gengæld ret dybe grunde. I de nord-sydgående skel mellem de enkelte parceller skal plantes kraftige hækplantninger - som vil give bebyggelsen et særligt præg. Parcelhusene i de første tre storparceller kan opføres i 1 -1 1/2 etage. Skovparcellerne længst mod vest skal opføres med bebyggelse i 1 1/2 - 2 etager.



Gader, stræder og stier

Parkvejens placering i landskabet er nøje vurderet i forhold til at give en oplevelsesrig og trafikikker adgang til området. Det kurvede vejforløb suppleres med tydelige markeringer, ved adgangsvejene til de enkelte boligkvarterer og slutter ved skovparcellen og søen mod vest. Nord for vejen reserveres areal til en skovbørnehave. Ved søen reserveres areal til et større fælleshus for den nye bebyggelse. Endvidere kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse placeres anlæg, der naturligt passer ind i området, f.eks. genbrugsstation.

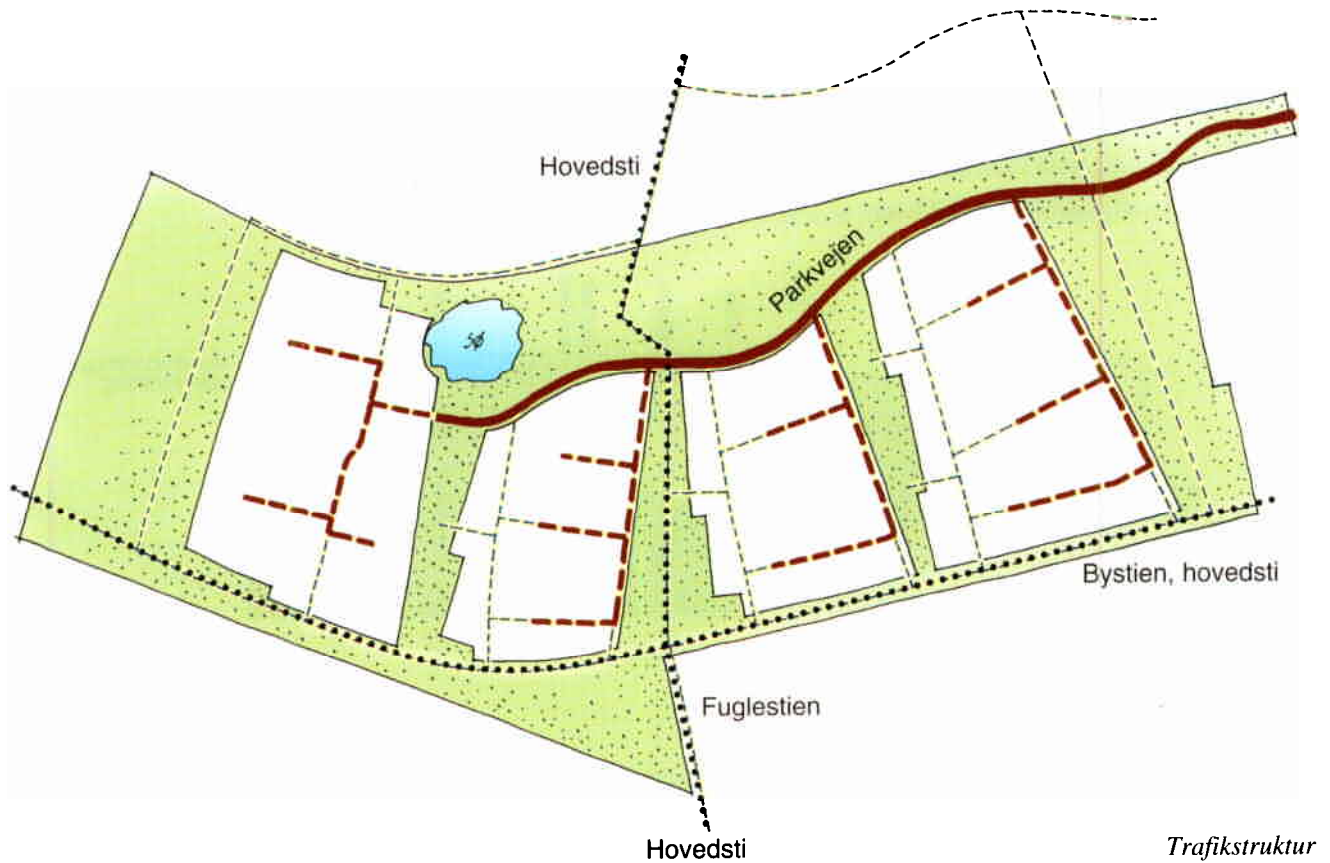
Boligadgangsveje åbner sig mod syd, som grønne forløb mellem et levende hegn og en åben parcelhusbebyggelse. Fra beplantningsbæltet leder korte boligveje ind langs parcelhusene til den tættere bebyggelse.

Nord for Bystien ligger idag tre mindre boligstokke i 2 etager, som bl.a. bidrager til at give Bystien et bymæssigt præg. Den "bymæssige effekt" af bebyggelserne langs Bystien er imidlertid ikke markant bl.a. på grund af Bystiens bredde og havernes adskillende virkning. Disse boligstokke integreres fremover i de nye storparceller nord for Bystien, og indgangspartierne

til boligerne tænkes vendt ind mod de kommende stræde- og torvedannelser.

Hvissinge Vest rummer kun beskedne terrænvariationer, og det er derfor uden problemer at sikre tilgængeligheden for alle, overalt i lokalplanområdet. Der kan køres med bil helt frem til alle boliger.

Parkering kan foregå bag bebyggelsen og ved boligvejene - i mindre enheder.



Trafikstruktur

Byøkologi

Området udbygges ud fra miljømæssigt bæredygtige holdninger og skal betragtes som en helhed med hensyn til ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold.

Et bærende element i "byøkologien" er arkitektonisk kvalitet i bred forstand- den visuelle og funktionelle kvalitet som baggrund for livskvaliteten i området. I den sammenhæng skal også indgå vurdering af materialernes livscyklus og sammenhæng til området i øvrigt. Der skal i hele området bygges ressourcebesparende og miljøbevist og eksempelvis skal energi- og varme-forbrug minimere miljøbelastningen i området.

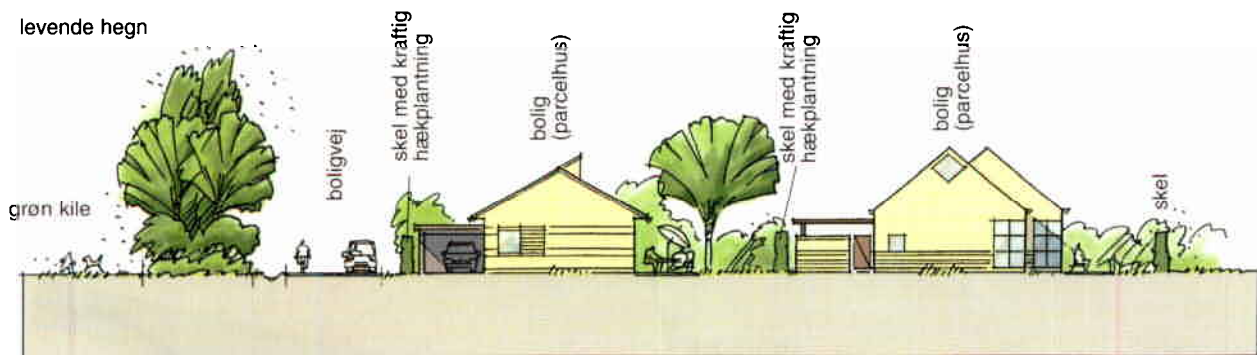
Ved placering af den tæt lave bebyggelse tæt omkring torve og stræder og minimering af grundbredderne ved parcelhusene opnås maksimal udnyttelse af de befæstede arealer og reduktion af omkostningerne til drift og anlæg af veje og forsyningsanlæg.

Aktiv og passiv solvarme bør udnyttes og regnvand skal, hvor det er hensigtsmæssigt, bringes til nedrivning i lokalområdet eller ledes til eksisterende og nye vådområder. Affald skal genanvendes og hjemmekompostering i området skal fremmes mest muligt.

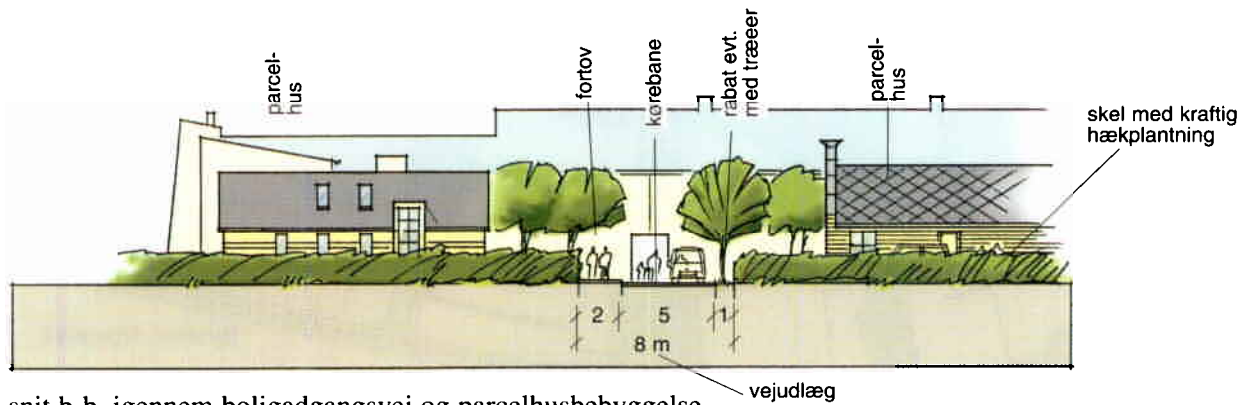
De landskabelige friarealer får desuden en størrelse og karakter, som kan udnyttes til at give de kommende beboere mulighed for at etablere dyrefolde eller græsningsområder for heste, kreaturer, geder, får eller høns.

Principsnit i forskellige bebyggelsestyper, 1:400

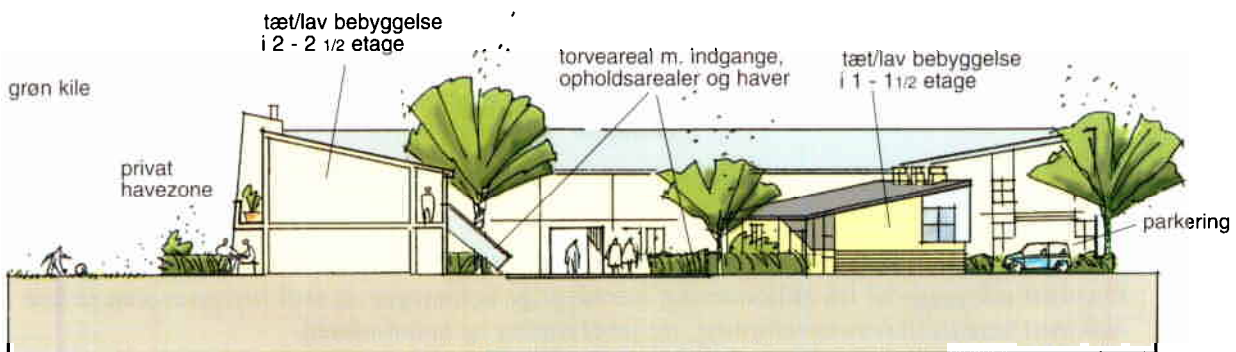
(snitangivelser vist på illustrationsplanen, kortbilag 5)



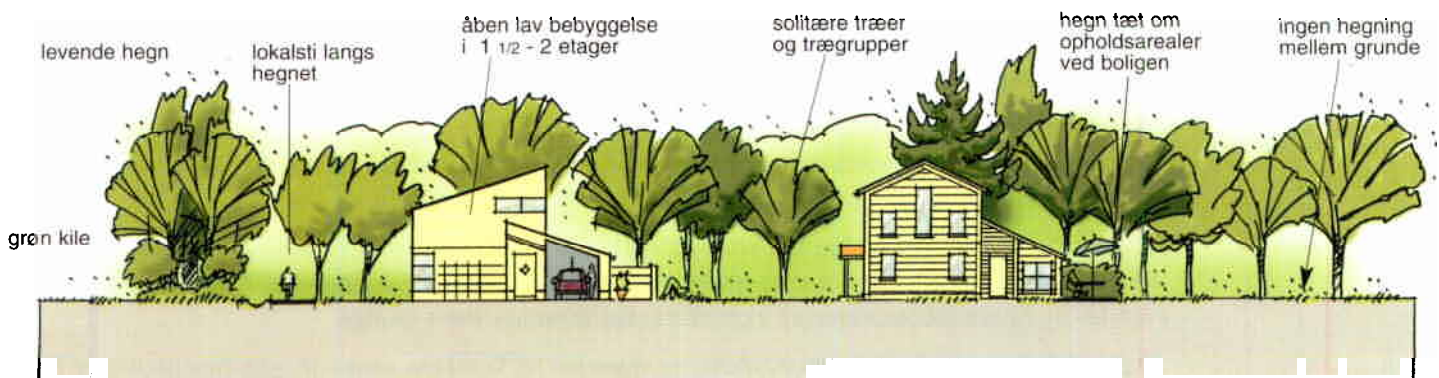
snit a-a, ved boligadgangsvej på tværs af levende hegn og parcelhusbebyggelse



snit b-b, igennem boligadgangsvej og parcelhusbebyggelse



snit c-c, igennem torv og strædeareal ved tæt lav bebyggelse



snit d-d, ved levende hegn og skovparceller.

Rejst plan 1:1000 fra sydvest som viser den principielle indretning af en storparcel med parcelhusbebyggelse mod øst ved det store levende hegn og tæt lav bebyggelse mod vest ud til den grønne kile.



Perspektiv fra torvearealet ind mod parcelhusbebyggelsen



Rejst plan 1:1000 fra sydøst som viser den principielle indretning af storparcel nr. 4 længst mod vest. Bebyggelsen nærmest søen er tæt lav bebyggelse i 2 etager omkring et mindre kvarterstov med parke-ring. Mod vest og syd opføres parcelhuse i 1 1/2 - 2 etager på skovparceller mellem solitære træer og trægrupper og uden hegning imellem de enkelte grunde, bortset fra næropholdsarealer tæt ved boligen. Søbredden er offentligt tilgængelig hele vejen rundt og kan udformes mere eller mindre naturtilpasset. Den viste løsning med en bolværkslignende udformning er bymæssig i udtrykket. Fælleshus er ikke vist.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens rammeområder HG2, HG3 og HB1, der i Kommuneplan 1997-2009 er udlagt til tæt lavt og åbent lavt boligbyggeri samt afskærmningsformål.

For område HG2 - afskærmningsbælte vest for Hvissinge mod Ndr. Ringvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a: at områdets anvendelse fastlægges til afskærmningsformål, volde, beplantning og lignende,
- b: at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c: at området ikke bebygges.

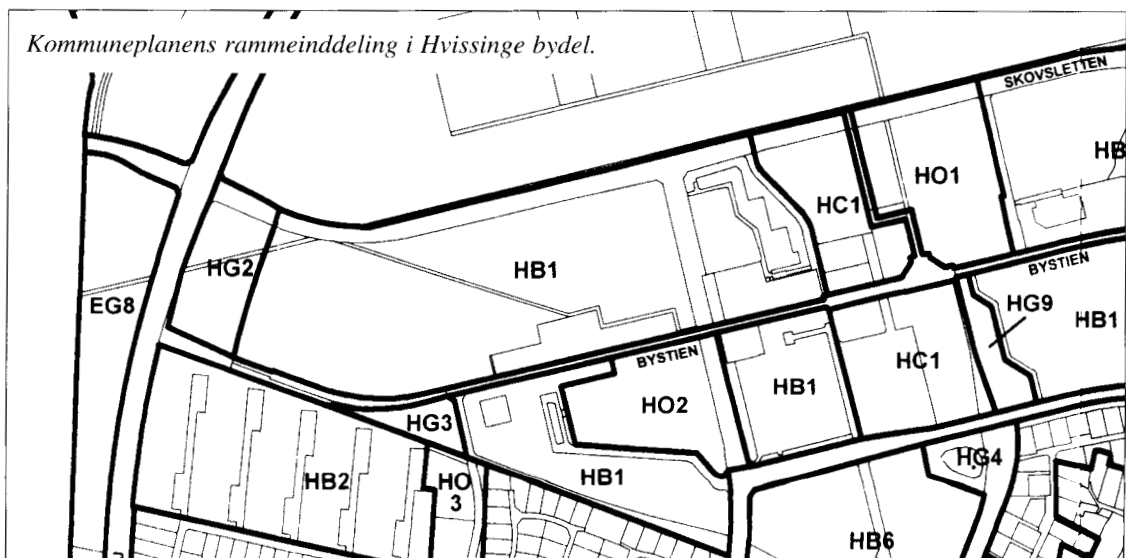
For område HG3- fælles friareal for bebyggelsen ved Bystien og Fuglestien, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a: at områdets anvendelse fastlægges til fælles friareal for den tilstødende tætte lave boligbebyggelse,
- b: at området ikke bebygges,
- c: at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan.

For område HB1- boligområder i Hvissinge, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a: at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, beboerlokaler og lignende,
- b: at der sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg,
- c: at der sikres adgang til grønne områder, der forbinder bydelen med Vestskoven,
- d: at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40, for områderne HB1, HO1, HO2, og HC1 som helhed
- e: at bebyggelse højst må opføres med 3 etager. Ved variende bygningshøjder skal den højeste del af bebyggelsen fortrinsvis placeres nærmest Bystien. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen mod Vestskoven fortrinsvis opføres med 1 - 1 1/2 etage, dog højst 2 1/2 etager,
- f: at der i de grønne områder harmonisk og landskabeligt kan indpasses aktiviteter, under hensyntagen til de omkringliggende boligområder.

Lokalplanen afviger ikke fra Kommuneplanens rammer.



Kommuneplan 1997-2009, byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 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.

I første omgang er det intentionen at prioritere: elbesparelser, lavenergibyggeri, vandbesparelser, udbygning af affaldssortering og genanvendelse samt miljørigtig projektering og økologiske byggematerialer.

Lokalplanen lægger op til etablering af varierende grønne områder, herunder et nyt vådområde med en sø. Desuden planlægges anlagt artsrige beplantningsbælter og et antal nyttehaver. Lokalplanen giver således mulighed for, at de generelle målsætninger kan føres ud i virkeligheden.

Kommuneplan 1997-2009, temaplan for boligområdet

I forbindelse med kommuneplanarbejdet har kommunalbestyrelsen vedtaget en boligtemaplan. Her analyseres hele boligområdet og der udstikkes nærmere retningslinier for det fremtidige boligbyggeri m.m. Temaplanens overordnede principper er indarbejdet i kommuneplanen.

I temaplanen angives for Hvissinge Vest et boligbyggeprogram, der er anderledes end den udbygningstakt som regnes med i lokalplan HL 4. I temaplanens boligbyggeprogram er skitseret en boligrummelighed på 37 parcelhuse og 150 tæt/lave boliger, hvoraf de 75 tæt/lave boliger først forventes opført efter år 2007.

Ud fra økonomiske hensyn i forbindelse med byggemodningen har kommunalbestyrelsen imidlertid besluttet at udbygge området på én gang over en kortere årrække end beskrevet i kommuneplanen.

Byplanvedtægter, lokalplaner og byggelinier

Lokalplanområdet er omfattet af:

- **Lokalplan GL 45**, som er en rammelokalplan for et område ved Byparkvej, Skovsletten, Paul Bergsøes Vej og Fraligsvej, tinglyst 1. maj 1980. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af arealer og vejanlæg i hele det nordlige Hvissinge.
- **Lokalplan GL 45.11**, som er en lokalplan for Skovbørnehaven i Hvissinge, vedtaget 9. august 1995. Lokalplanen udlægger areal til en skovbørnehave i Skovslettens forlængelse. Institutionen må flyttes, når Skovsletten skal forlænges.
- **Byplanvedtægt G 37**, som er en ældre plan for et område syd for Skovsletten og vest for Byparkvej, tinglyst 28. september 1977. Byplanvedtægten udlægger området til offentlige formål samt boligformål i form af tæt, lav bebyggelse eller etagebebyggelse.

Byplanvedtægten og de to lokalplaner ophæves for de områder, der er omfattet af lokalplanen.

Desuden er lokalplanområdet omfattet af :

- **Lokalplan FL1**, som er en teknisk temalokalplan, tinglyst på området i 1981. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen i området tilsluttes et fællesantenneanlæg, og at der ikke må op-sættes udendørs antenner.

Denne lokalplan er fortsat gældende for området.

- **En vejbyggelinie** langs Nordre Ringvej beliggende 25 m fra vejmidte og tinglyst den 24. maj 1963.

Vejbyggelinien vil fortsat være gældende for området.

- **En deklaration** på matrikel 3b, 3 f m.fl., hvor der er nedlagt en råvandsledning tinglyst af Københavns vandforsyning den 25. januar 1934.

Deklarationen er fortsat gældende og skal respekteres ved den kommende bebyggelse.

- **Fredskov.** Matr. nr. 7d ejes af Miljø- og Energiministeriet og er fredskov.

Det vil kræve en tilladelse i henhold til skovloven at anlægge støjvold på arealet.

- **En skovbyggelinie** tinglyst af Københavns Skovdistrikt på sydsiden af råvandsledningen.

Det er en forudsætning for lokalplanen, at der gives dispensation fra Skov- og Naturstyrelsen, for den gældende skovbyggelinie.

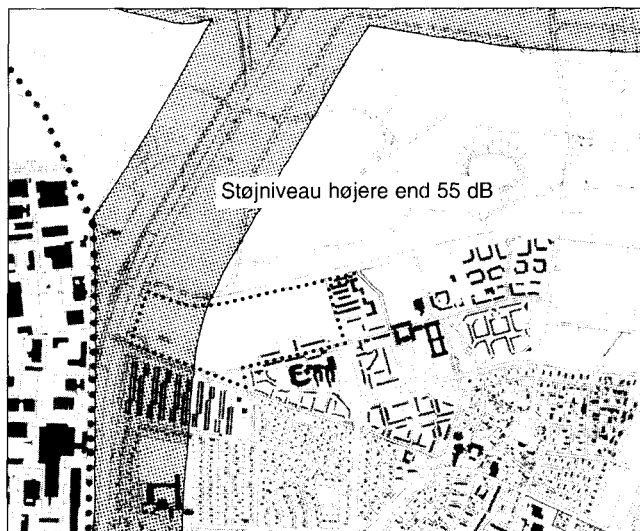
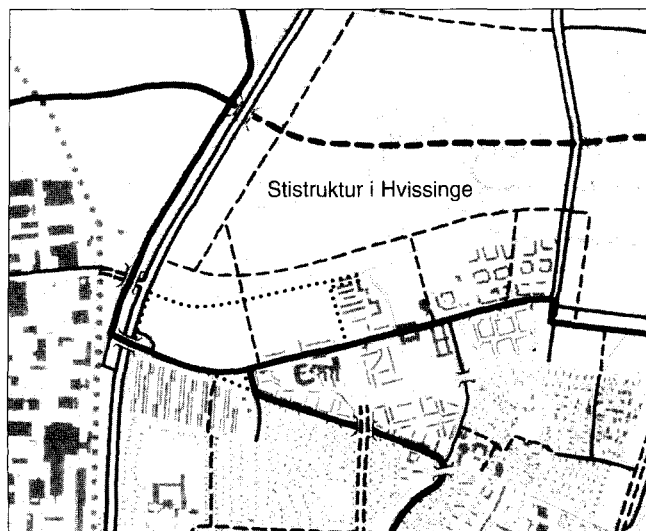
Eksisterende og planlagte trafikale forhold

Lokalplanområdet skal betjenes - hvad angår den kørende trafik - fra øst, idet vejadgangen udelukkende skal ske fra Skovsletten. Kommunalbestyrelsen har bestemt, at Skovsletten ikke som tidligere planlagt skal videreføres til Nordre Ringvej.

Hvissinge byområde øst og syd for lokalplanområdet er i dag forsynet med en række stier (bl.a. Fuglestien) - hovedsagelig orienteret nord/syd - der på forskellig vis fører op til bydelens hovedsti: Bystien.

Bystien planlægges at forbinde Vestenceinten via Hvissinge Centeret (med butikker, skoler og institutioner) med stibroen over Nordre Ringvej. Som et resultat af arkitektkonkurrencen ønsker kommunalbestyrelsen Fuglestien fra syd forbundet til Vestskoven, hvorfra der er forbindelse af et net af stier til Oxbjerget og haveforeningerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse beslutninger på trafikområdet.



Forslag til Agenda 21 plan for Glostrup Kommune

I 1997 vedtog kommunalbestyrelsen en principbeslutning om at tilslutte sig tankerne med Agenda 21, herunder at kommunalbestyrelsen generelt arbejder ud fra Agenda 21-principper. I forlængelse heraf er en lokal Agenda 21-plan for Glostrup Kommune under udarbejdelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse beslutninger, som desuden vil blive fulgt op i den kommende bymodnings- og landskabsplan for Hvinge Vest området.

Varmeplan

Området er udlagt til forsyning med kraftvarme fra Glostrup kommunale varmforsyning. Lokalplanen pålægger ny bebyggelse tilslutningspligt.

Lokalplanen sikrer med et sæt bestemmelser, at området kan forsynes med fjernvarme.

Affaldsregulativ

Der er i 1997 udarbejdet et regulativ for husholdningsaffald i Glostrup Kommune. Regulativet indeholder en række krav til placering af affaldsstativer samt affaldssortering mv. i de nye boligområder og giver derved mulighed for, at de enkelte husstande hjemmekomposterer deres vegetabiliske affald og haveaffald. Fælleskompostering for mere end 10 husstande skal godkendes af kommunen.

Bygherrerne kan - i stedet for individuelle renovationsstativer ved de enkelte husstande etablere affaldsøer med minicontainere til husholdningsaffald dækkende flere husstande.

Lokalplanen sikrer med et sæt bestemmelser, at området kan leve op til det vedtagne affaldsregulativ.

Afløbsforhold

Hvinge Vest er omfattet af kommunens spildevandsplan og udlagt for separat kloakering, (selvstændige ledninger for regn- og spildevand), med tilslutningspligt til den offentlige kloakforsyning.

Kommunen opfordrer generelt til, at regnvand opsamles til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand.

Vandforsyningsforhold

Området er omfattet af kommunens vandforsyningsplan og forsynes fra den offentlige vandforsyning.

Lokalplanen sikrer at der skal etableres vandbesparende anlæg i den enkelte bygningsenhed.

Byggelovens § 10a

I denne paragraf hedder det, at når der opføres mere end et énfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

For at sikre denne udstykningsmulighed for en samlet tæt lav boligbebyggelse indeholder lokalplanen en bestemmelse i pkt. 4.2 og 4.3, der sikre en matrikulær opdeling. Desuden findes en bestemmelse i pkt. 7.2.4, der delvist fortrænger bygningsreglementets almindelige bestemmelser om bygningers afstand til naboskel for så vidt angår nye interne skel i de enkelte storparceller.

Energiforhold

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen skal udføres som lavenergibyggeri med elbesparende anlæg.

GRUNDEJERFORENING I HVISSINGE VEST

Der skal oprettes en fælles grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af de enkelte bebyggelser. Lokalplan HL 4 pålægger ny bebyggelse inden for lokalplanområdet medlemspligt til denne forening.

Den fælles grundejerforening skal vedligeholde og drive lokalplanområdets fælles friarealer (de grønne kiler, skovsletten og søområdet mv.) i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt drifts- og plejeplan, og administrere fællesanlæg herunder fælleshus, tv-antenneanlæg m.v. som naturligt hører med til bebyggelsens fællesskab.

Indenfor de enkelte storparceller skal der etableres et grundejer-/vejlaug.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om grundejerforeningen og dens fremtidige pligter. Indholdet vil blive yderligere præciseret i salgsmaterialet for bebyggelsen, herunder deklaration vedr. grundejerforening/vejlaug.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

HVISSINGE VEST, LOKALPLAN HL 4

for et byudviklingsområde i Glostrup kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der skabes et boligområde, hvor der bliver mulighed for dels at opføre traditionelle énfamiliehuse, dels at skabe et markant tættere byggeri i forbindelse med de grønne kiler,
- at der i de tre østligste storparcellers vestlige skel bygges i 2 - 2 1/2 etager med bymæssig karakter omkring torve- og strædedannelser, som en sluttet række- og længehusbebyggelse, og i de østlige dele opføres parcelhusbebyggelser på relativt smalle grunde,
- at der i den vestligste storparcel ud mod Nordre Ringvej og op mod Vestskoven bygges åben lav bebyggelse (parcelhuse) i 1 1/2 - 2 etager på "skovparceller" mellem solitære træer, samt tæt lav bebyggelse i 2 etager med tæt relation til den nye sø,
- at boligkvarterene fremstår som attraktive og levende boligområder med stor variation af boligtyper og med stor variation i bebyggelsen som helhed og i arkitektonisk udtryk,
- at bebyggelsens udformning iøvrigt giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser som basis for uformel kontakt mellem beboerne,
- at områdets landskabelige friarealer indgår som en integreret del af Vestskoven og fastholdes som en del af et tydeligt landskabstræk på tværs af Bystien,
- at området udbygges ud fra bæredygtige holdninger, såvel miljømæssigt, som økonomisk og socialt,
- at der ved byggemodning, udformning, opførelse og drift af byggeri og friarealer, skal vælges byøkologiske løsninger og ske miljørigtig projektering af de nye bebyggelser,
- at området vejbetjenes i Skovslettens forlængelse med en parkvej, der giver adgang til dels en række boligadgangsveje og dels til et fælleshus, en skovbørnehave og et net af stiforbindelser til eksisterende bykvarterer,
- at der etableres offentlig adgang til den nye sø og overdrevet op mod Vestskoven, samt til de sammenhængende grønne kiler mellem storparcellerne,
- at der etableres en støjvold langs Nordre Ringvej.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE

- #### 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3b, 3f, del af 4a, 4k, 4 bi 7d og vejareal litra "y" samt dele af vejarealer litra "ab" og "v" alle Hvissinge by, Glostrup samt alle parceller, der efter den 01.04.1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

Note vedr. Områdets anvendelse, pkt. 3:

Hensigten er etablering af et bykvarter, der hænger sammen med det øvrige Hvissinge med hensyn til bymæssighed og funktionalitet, men som ønskes udbygget i en mere grøn havebykarakter- betinget af nærheden til Vestskoven.

Området afveksler mellem åbne, landskabelige friarealer (D-områder) og tættere, beboelsesområder med bolignære friarealer (A, B- og C-områder).

Indenfor byggeområderne "A" udlægges godt 40 parcelhusgrunde, mens der i "B" områderne udlægges svarende til ca. 150 boliger som tæt lav bebyggelse - altså ialt ca. 190 boliger. A1, A2 og A3 kan alternativt bebygges med tæt lav boligbebyggelse, indenfor rammerne af den valgte hovedstruktur, Sker det, vil det samlede boligantal blive ca. 240.

D-områderne består af områder til offentlige formål eller af private arealer med offentlig tilgængelighed. D1 ejes af Glostrup Kommune og skal kunne rumme forskellige fælles formål for hele bydelen bl.a. anlæg, der naturligt kan indpasses, f.eks. nyttehaver, genbrugsstation m.v. D4 ejes også af Glostrup Kommune, men det er tanken i forbindelse med omdannelsen til "overdrev" at udleje arealet til Skovvæsenet, der ejer og driver den øvrige del af overdrevet som ligger i Vestskoven. Der reserveres areal til en skovbørnehave i D4 i områdets østlige del, så trafikgener minimeres.

D2 skal gøres til et privatejet, men offentligt tilgængeligt friareal, som skal drives af den kommende grundejerforening og de fire ejerlaug..

Område D3 er offentligt ejet idag og rummer en boldbane, og skal forblive sådan som en naturlig del af det samlede friarealudbud for bydelen.

Område D5 og D6 ejes og administreres af Skovvæsenet og skal forblive som sådan, men der skal træffes aftale om etablering af støjvolden og om den fremtidige driftsform som skov.

Note vedr. C-områderne, pkt. 3.1:

Bebyggelsen, som er en del af (Glostrup Boligselskab), afd. 26 i Hvissinge, opretholdes i sin nuværende form med private havearealer, mens de øvrige bolignære friarealer for leg og ophold integreres i de fremtidige storparceller 1 og 2. Indgangene til disse boliger, som idag vender mod hhv. Bystien og mod vest, skal ved en passende lejlighed (renovering el. lign.) søges vendt mod boligstræderne i storparcellerne.

Det er forudset, at boligparkeringen til disse boliger naturligt vil rykke op nord for Bystien, som en del af parkeringen i de nye storparceller. I denne sammenhæng skal der indledes samarbejde med Boligselskabet om arealoverførsler (bytninger) med henblik på den fremtidige situation.

- 2.2** Lokalplanområdet skal ejermæssigt deles i to områder, som det fremgår af kortbilag 2 og 3.
- I: Boligformål - indeholdende 4 storparceller (A, B og C-områder) med grønne kiler, en skovslette med en sø (D2) og mulighed for placering af bebyggelse til fælles formål (fælleshus).
- II: Offentlige formål - et overdrevsområde op mod Vestskoven (D4) med plads til en skovbørnehave, et offentlig grønt område mod syd (D3, boldbane) og en grøn kile mod øst (D1) til forskellige fælles formål, samt områder til afstands- og støjbælte (D5 og D6) længst mod vest.
- 2.3** Området har byzonestatus.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål, lokale fællesanlæg og friarealer, opdelt som angivet på kortbilag 2 og 3:
- A-områder:** Åben lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg i form af boligveje. Hvis særlige forhold gør det nødvendigt kan dele af eller hele A-områder bebygges med tæt lav boligbebyggelse.
- B-områder:** Tæt lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg og bolignære friarealer, samt mulighed for indpasning af offentlige formål.
- A- og B-områder:** Indenfor de på kortbilag 4 viste områder mærket P kan der etableres fælles indsamling af flasker, papir m.v.
- C-områder:** Eksisterende tæt lav boligbebyggelse i 2 etager, med tilhørende fællesanlæg (eksisterende fælleshus v/ Bystien) og bolignære friarealer, som integreres i de kommende storparceller 1 og 2.
- D-områder:** Forskellige typer af offentlige formål og offentligt tilgængelige fælles formål, som f.eks. grønne kiler, skov, støjvold, fælleshus (mrk. "F"), nyttehaver, dyrefolde, græsningsarealer, naturlegepladser, fælles kompostering og anlæg til fritidsformål, institutionsformål el. lign. (mrk. "S"), anlæg, der naturligt kan indpasses i området (f.eks. genbrugsstation) samt landskabelige friarealer og sø.
- 3.2** I forbindelse med de enkelte boliger i områderne A, B og C kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller 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.
- 3.3** En zone på indtil 3 m fra den sluttede boligbebyggelse i B-områderne, placeret i skel mod vest i de grønne kiler, kan benyttes som privat opholdsareal for de tilgrænsende boliger. Arealet må befæstes med fliser, og må hegnes vinkelret på bygninger, men må ikke hegnes ud mod grønningerne.
- 3.4** Der skal sikres areal til et fælleshus for den nye bebyggelse, placeret i område D2.
- Alle boliger i A-områder og B-områder skal have andel i et fælleshus. Alle boliger i C-områderne skal have mulighed for andel i et fælleshus.
- Der kan evt. etableres supplerende lokale fælleshuse i storparcellerne, integreret i bebyggelserne, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Note vedr. udstykning, pkt. 4:

Smalle grundbredder tilstræbes med henblik på at minimere gadelængder og forsyningsanlæg i overensstemmelse med ønsket om miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, og endvidere for at styrke bymæssigheden og variationen i gadebilledet.

Note vedr. vej-, sti- og parkeringsforhold, pkt. 5:

For at styrke sammenhængen i det fremtidige bykvarter skal veje, torve og stræder ved belægning, beplantning og gadeinventar gives et passende udtryk afstemt med den havebykarakter henholdsvis bymæssighed som hvert af områderne repræsenterer.

Boligadgangsveje, torve og stræder skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af Færdselslovens § 40.

I lokalplanen er boligadgangsvejen i storparcel 1, 2 og 3 udlagt i skellet mellem beplantningsbæltet og parcelhusbebyggelsen. Herfra leder korte stikveje ind langs parcelhusene til den tæt lave bebyggelse, Dette princip er valgt for at styrke den lokale interaktion mellem boligtyperne.

Detaljerede retningslinier for gader og stræders udformning og materialevalg herunder (belysning) fastlægges i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan.

- 3.5** I overdrevets østlige del (mrk. "S") kan der opføres en bygning til en børneinstitution (skovbørnehave) med adgang fra Parkvejen.
Der må kun etableres begrænsede vej- og parkeringsanlæg til institutionen - ud over hvad sikker aflevering og afhentning af børn nødvendiggør.

- 3.6** I den østligste grønne kile (D1) kan der opføres anlæg, der naturligt kan indpasses i området efter kommunalbestyrelsens godkendelse, f.eks. en genbrugsstation.

4. UDSTYKNING

- 4.1** Udstykninger må kun foretages på grundlag af en, af kommunalbestyrelsen godkendt, samlet plan for et delområde (en storparcel, et byggeområde, et byggefelt) og efter følgende retningslinier:

A-områder: Grunde skal udstykkes på mindst 500 m², og med en grundbredde på max. 20 m.

B-områder: Grunde kan udstykkes på mellem 250 og 500 m². Grundbredden mod torve og stræder skal være mellem 6,5 og 10 m.

Hvor særlige forhold, f.eks. hensynet til en hensigtsmæssig udstykning af et enderækkehus taler herfor, kan andre grundbredder godkendes.

- 4.2** En matrikulær opdeling af de enkelte boligbebyggelser, der indebærer, at hver bolig med tilhørende grundstykke udstykkes til en selvstændig ejendom, må kun finde sted efter en samlet plan, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Denne bestemmelse fortrænger Byggelovens § 6A.
- 4.3** Hvis de enkelte boligbebyggelser udstykkes til boliger med tilhørende grundstykke, jf. § 4.2, må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes en bolig.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1** Parkvejen - hovedadgangsvejen til den nye bydel udlægges i en bredde af 10 m med kørebane på ca. 6 m, i et kurvet forløb i princippet som vist på kortbilag 2, 3 og 4.

- 5.2** Boligadgangsveje skal i princippet udlægges i et system som vist på bilag 4 for hver storparcel og udformes efter de retningslinier, der er gældende for stilleveje i medfør af Færdselslovens § 40.

Boligadgangsveje udlægges i en bredde af 8 m med ca. 5 m kørebane og på visse strækninger med selvstændigt fortov i den ene side af vejen. Tværprofil og tilslutninger udføres i princippet som vist på illustrationer side 10.

- 5.3** Der skal udlægges torve og stræder til bl.a. ophold, med forbindelse til Bystien i princippet som vist på bilag 4.

Torve og stræder udlægges i en bredde af mindst 6 m mellem bebyggelse og private udearealer. Gader udformes iøvrigt som lege-/opholdsarealer i medfør af Færdselslovens § 40.

- 5.4** Der kan ud over de i pkt. 5.3 nævnte fodgængerarealer, etableres andre stier (lokalstier/trampestier) i området, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

- 5.5** Bystien indgår i sin nuværende form i lokalplanforslaget. Der sker ingen ændringer i stiens status og udformning, bortset fra, at der skal sikres tilslutning for et antal nye stræder og lokalstier langs nordsiden, som angivet i princippet på kortbilag 4.

- 5.6** Valg af belægning, belysning og beplantning skal afspejle de forskellige færdselsarealers karakter; boligadgangsveje, p-pladser, torve og stræder, lokalstier, grusstier etc*.

**) fodnote: Detaljerede retningslinier for gaders og stræders udformning og materialevalg herunder (belysning) fastlægges i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan.*

Note vedr. miljøforhold, pkt. 6:

Denne paragraf er indført for at samle nogle af de emner som vedrører de miljømæssige forhold i lokalplanen. En række forudsætninger skal være opfyldt og nogle vigtige hensigter kan koordineres her.

Hovedvægten på de byøkonomiske tiltag i området vil være: Elbesparelser, lavenergibyggeri, vandbesparelser, udbygning af affaldssortering og genanvendelse, miljørigtig projektering og økologiske byggematerialer.

Ved materialevalg skal der tages hensyn til materialernes livscyklus, herunder energiforbrug til materialernes fremstilling, afgang samt generelle hensyn til sundhed og velvære, samt til den efterfølgende bygningsvedligeholdelse. Det kan anbefales at projekttere efter vejledningen "Miljørigtig Projektering", der er udgivet af SBI.

- 5.7** Der skal udlægges areal til parkering: 2 p-pladser pr. parcelhus, 1 p-plads pr. 100m² tæt-lav bebyggelse og 1 p-plads pr. 21/2 ungdoms- eller ældrebolig.
- Til parcelhuse skal parkeringen placeres på den enkelte ejendom. Der må kun etableres en overkørsel på ca. 3 m's bredde pr. ejendom.
- Der skal før ibrugtagning af bebyggelse være anlagt mindst: 70% af p-pladserne til tæt/lav-, rækkehusbebyggelse, 1 p-plads pr. parcelhus, 100% af p-pladserne til ungdoms- eller ældreboliger.
- Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.
- 5.8** Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.
- 5.9** Til rækkehuse, tæt/lav bebyggelse skal parkering fortrinvis udlægges i små enheder, der kan indpasses uden at slå huller i bebyggelsen og som kan overvåges fra de omkringliggende boliger.
- Kommunalbestyrelsen kan godkende, at dele af parkeringspladserne overdækkes med lette tagkonstruktioner eller pergolaer (jf. pkt. 8.8).
- Det gælder for parkeringsanlæggene, at de skal således indgå i den bygningsmæssige eller havemæssige struktur f.eks. etableret bag lave mur, hække, træække eller kombineret med placering af affalds- eller redskabsskure bag bevoksede skærmvægge etc. Til parkeringspladser etableres overkørsel på max. 4 m's bredde.
- 5.10** Ved mærket "F" på kortbilag 3 (fælleshus) skal anlægges parkeringsareal svarende til 20 p-pladser*
- 5.11** Ved mærket "S" på kortbilag 3 (skovbørnehave) skal anlægges parkeringsareal svarende til max. 4 pladser*.
- 5.12** Parkeringspladser ved fælleshus og skovbørnehave skal have naturpræg og belægninger skal fortrinsvis bestå af armeret græs.

6. MILJØFORHOLD

- 6.1** Inden for lokalplanområdet skal der etableres de støjafskærmninger, som er nødvendige, for at støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum og 55 dB(A) fra vejtrafik på de primære opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: "Trafikstøj i boligområder".
- Der skal etableres støjafskærmning på arealet mellem storparcel nr. 4 og Nordre Ringvej.
- 6.2** Der skal etableres fælles opsamling og afledning af regnvand i de enkelte storparceller eller boliggrupper. Regnvand skal eventuelt nedsives inden for lokalområdet eller ledes til eksisterende vådområder ved den nye sø. Regnvand, der ledes videre til større vådområder, skal hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt ledes i åbne grøfter for at synliggøre kredsløbet**.
- Før regnvand fra befæstede vejarealer kan ledes ud i eksisterende vådområder, skal der søges om tilladelse herom hos amtet.

**) fodnote: Det begrænsede antal p-pladser ved fælleshus og skovbørnehave skal ses i lyset af at bilkørsel til disse anlæg skal begrænses mest muligt.*

****) fodnote: Principper for afvanding i de enkelte storparceller vil blive nærmere fastlagt i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan.*

Note vedr. bebyggelsens omfang og placering, pkt. 7:

Tæt lav bebyggelse skal opføres i op til 2 1/2 etager langs torve og stræder. I storparcel 1, 2 og 3 skal det ske med en sammenhængende facader ud mod de grønne kiler med henblik på at skabe et bykvarter med bymæssige kvaliteter.

Tilgængeligheden til boligerne fastlægges også i dette afsnit. Alle boliger i stueplan skal tilrettelægges efter de gældende tilgængelighedskrav for bl.a. gangbesværede og handicappede. Andre hensyn til adgangsforholdene tager udgangspunkt dels i at styrke det sociale liv i gaderne, men også at kriminalpræventive hensyn naturligt kan indarbejdes.

I storparcel 4 skal tæt lav bebyggelse opføres i 2 etager langs torve og stræder omkring den nye sø. Parcelhuse skal opføres i 2 etager på skovparceller med træer.

- 6.3** Der skal inden for hver storparcel sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/ -stativer efter bestemmelser i det til enhver tid gældende regulativ vedr. husholdningsaffald i Glostrup Kommune
- Der skal etableres affaldsskure/ -øer fælles for flere boliger/ storparceller med kildesortering for øje.
- 6.4** Flis- og komposteringsplads fælles for bebyggelsen skal fastlægges på baggrund af den kommende bymodnings- og landskabsplan.
- 6.5** Indsamling af flasker/glas, papir m.v. skal etableres i de enkelte storparceller samt evt. ved fælleshuset.
- 6.6** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer nævnt i pkt. 9 og 10 må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler m.v.
- 6.7** Aktiv solvarme i form af solfangere kan etableres og passiv solvarme skal udnyttes mest muligt bl.a. gennem optimalt solindfald i bygninger.
- 6.8** Ny bebyggelse skal udføres som lavenergi-byggeri med vand- og elbesparende anlæg i den enkelte bygningsenhed.*

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1 A-områder (åben lav bebyggelse/ parcelhuse):

7.1.1 Etagehøjde:

Bebyggelsens højde fastlægges som vist på kortbilag 3, således:

- Bebyggelser i områderne A1 A2 og A3 skal opføres i 1 - 1 1/2 etager,
- Bebyggelser i område A4 skal opføres i 1 1/2 - 2 etager.

7.1.2 Omfang:

Bebyggelsens omfang fastlægges således:

- Grunde mellem 500 og 800 m² må bebygges med max. 200 m² etageareal.
- For grunde over 800 m² fastsættes en bebyggelsesprocent på max. 25.

7.1.3 Placering:

Åben lav bebyggelse skal placeres indenfor de på bilag 3 og 4 viste byggeområder opdelt i parceller. Bebyggelsen, herunder småbygninger, såsom carporte og garager o.lign., skal opføres bag de på kortbilag 4 anviste byggelinier.

På parcelhusgrunde i områderne A1, A2 og A3 må der ud over garager og carporte kun opføres ialt indtil 35 m² af anden bygningsmæssig karakter, herunder udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, drivhuse o. lign.

På parcelhusgrunde ved skovparceller i område A4 må der til garager og carporte kun opføres ialt indtil 35 m² af anden bygningsmæssig karakter, herunder udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, drivhuse o. lign.

7.1.4 Alternativ:

Bebyggelse i A1, A2 og A3, som vist på kortbilag 3, kan alternativt opføres som tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse i 1 - 1 1/2 og 2 etager. Den samlede bebyggelsesprocent må da max. være 35.

*) fodnote: Vedr. lavenergi-byggeri henvises til bilag 2 i salgsmaterialet pkt. 2.2.

7.2 B-områder (tæt lav bebyggelse/ række- og længehuse):**7.2.1 Etagehøjde:**

Bebyggelsens højde fastlægges således:

- Bebyggelse i område B1, B2 og B3, som vist på kortbilag 3 og 4, skal opføres i 1 1/2 - 2 1/2 etager som sluttet rækkehus- og længehusbebyggelse langs de grønne kiler. Bag den sluttede bebyggelse skal opføres bebyggelse i 1 - 1 1/2 etage.
- Bebyggelse i område B4, omkring gaden og ud til søen, skal opføres i 2 etager som sluttet rækkehus- og længehusbebyggelse, som vist på kortbilag 3 og 4.

7.2.2 Omfang:

Bebyggelsens omfang i område B1 og B4, vist på kortbilag 3 og 4, fastlægges efter en bebyggelsesprocent på max. 40.

Bebyggelsens omfang i område B2 og B3, vist på kortbilag 3 og 4, fastlægges efter en bebyggelsesprocent på max. 50.

7.2.3 Placering:

Bebyggelse indenfor B-områderne skal placeres indenfor de på bilag 4 viste byggefelter, med facade eller gavl i de angivne facadelinier.

7.2.4 Højde- og afstandsforhold:

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 7 m målt fra et af kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn til skæring mellem facade og tagflade. Facadehøjden for bebyggelse i 2 1/2 etager må dog være max. 9 m. Gavltrekanter medregnes ikke i facadehøjden.

Intet punkt af en *bygningens ydervæg eller tagflade* må gives en højde, der overstiger 9 m målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn. *Bygningens højden* for bebyggelse i 2 1/2 etager må dog være max. 12 m.

Da Hvissinge Vest udbygges efter en samlet bebyggelsesplan, bortfalder bestemmelserne i Bygningsreglementet vedrørende bygningers højde- og afstandsforhold.

7.2.5 Uanset bestemmelser pkt. 7.2.1 om sluttet bebyggelse i B-områderne kan kommunalbestyrelsen kræve;

- at bebyggelsen brydes af portåbninger, som giver adgang til de grønne kiler og de bagvedliggende parcelhusområder,
- at bebyggelsen stedvis rykkes tilbage i forhold til påbudt facadelinie ved nicher etc.

7.2.6 Adgang til boliger i B-områderne skal ske fra torve eller stræder, og adgang skal tilrettelægges efter gældende krav om tilgængelighed.

Der kan placeres private forhaver samt adgangsramper og -trapper, karnapper, vindfang m.v. på torve- og strædesiden af bebyggelsen.

7.2.7 Renovationshalvtage, cykelskure og andre mindre bygninger skal placeres på torve- og strædesiden af bebyggelsen. Sådanne mindre bygninger kan kun opføres når de ikke placeres som små enkeltbygninger i gaden. Funktionerne fra sådanne bygninger skal integreres i beboelsesbygninger eller i selvstændige til formålet sammensatte bygninger.**7.3 C-områder (eksisterende 2 etages rækkehusbebyggelse):**

C1 og C2 består af eksisterende beboelsesbygninger. I forbindelse med C1 findes et mindre fælleshus som også tjener formål for boligbebyggelsen syd for Bystien. Boliger og fællesanlæg skal opretholdes og bebyggelsens omfang fastlægges efter en bebyggelsesprocent på max. 50.*

*) fodnote: *Indgange til beboelsesbygninger i C-områderne vender idag mod henholdsvis Bystien og mod vest ved en kommende grøn kile. Disse indgangspartier skal ved en passende lejlighed søges vendt ind mod storparcellens torve- og strædeareal.*

Note vedr. bebyggelsen ydre fremtræden, pkt. 8:

Der lægges vægt på et højt kvalitetsniveau i Hvissinge Vest både når det gælder den bymæssig karakter i dele af kvarteret og den grønne havebykarakter i andre dele. Da byggeriet vil stå meget markant med det sluttede præg langs de grønne kiler og desuden i de første år efter opførelsen vil fremstå meget synligt i landskabet, har facader og tagenes form og materiale en væsentlig betydning for områdets karakter.

Bebyggelsens ydervægge og tage skal udføres i materialer og med en udformning, der giver den enkelte bebyggelsen en høj, arkitektonisk kvalitet og en god helhedsvirkning i forhold til især de grønne kiler, men også den øvrige bebyggelse i Hvissingeområdet. Farvevalget skal være enkelt.

Bag begrebet bæredygtighed, står også den arkitektoniske kvalitet, med smukke gaderum, og bygninger opført af materialer af høj kvalitet, som grundlag for en høj livskvalitet for de som skal bo der.

For at fastholde en sammenhæng til de seneste års bedste bebyggelser i Hvissingeområdet foreslås valget af tegl som det gennemgående basismaterialevalg. Tegl kombineret med andre materialer som stål, aluminium og træ giver et harmonisk facadebillede, patinerer smukt og er i stor udstrækning vedligeholdelsesfrit og giver et godt indeklima.

Ved skovparcellerne i område A4 og i områderne, hvor der tillades opført bebyggelse til fælles formål, åbnes mulighed for opførelse af bygninger helt i træ.

Hensigten med bestemmelserne er at slå en tone an overfor de fremtidige projekterende, uden at bestemmelserne bliver for detaljerede. Der skal være rimeligt råderum for de kommende boligbyggere til at sikre nye arkitekturstrømninger, med anderledes former, konstruktioner, farver og udtryk. Desuden skal projekterne også godkendes af det politiske og tekniske system i kommunen .

7.4 D-områder (områder til fællesformål hvor der kan opføres bygningsanlæg):**7.4.1** Ved mærket "F" på kortbilag 3 kan der etableres et fælleshus med tilhørende parkering.

Bygningen må omfatte et bebygget areal på 300 m² i 1 - 1 1/2 etage. Der må kun anlægges begrænsede udendørs opholdsarealer i forbindelse med bygningen.

7.4.2 Nær Vestskoven mærket "S" på kortbilag 3 kan der opføres en bygning til skovbørnehave.

Bygningen må omfatte et bebygget areal på 250 m² i 1 - 1 1/2 etage. Der må ikke anlægges selvstændig legeplads og eksisterende træer skal så vidt muligt bevares og indarbejdes i skovbørnehavens nærmeste omgivelser.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**8.1** Der skal til udvendige bygningssider (tag, gavle og facader) fortrinsvis anvendes tegl. Til mindre bygningsdele, eller til markering af bygningsdele eller bygninger med særlige funktioner, kan andre materialer anvendes, når disse efter kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.

Uanset ovenstående kan der ud fra økologiske og arkitektoniske vurderinger anvendes andre materialer, som træ, metal, græs m.v.

8.2 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25-30°. Hvor der arbejdes med udnyttelige tagetager kan der anvendes trempel- eller trempellignende tagkonstruktioner og taghældningen kan gå op til 50°.**8.3** For større sammenhængende boliggrupper eller ved markante enkeltbygninger kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til andre tagformer og materialer, under hensyntagen til helhedsindtrykket og arkitektoniske styrke.**8.4** Solfangere skal opsættes direkte på facader og tagkonstruktioner og skal være integreret i bygninger, således at synlige, fritstående opskalkede konstruktioner undgås.**8.5** Bygning og parkeringsanlæg ved det med "F" mærkede fælleshus skal fremtræde som en helhed med et markant arkitektoniske udtryk efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.**8.6** Bygning og parkeringsanlæg ved det med "S" mærkede område til en bygning for en skovbørnehave skal gives karakter af et "skovhus" og fremstå som bebyggelse tilpasset Vestskoven - efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.**8.7** Småbygninger, skærme eller halvtage til cykelparkering, bilparkering og affaldssortering m.v. ved de tæt lave bebyggelser (B-områderne) skal godkendes ud fra en samlet plan og udføres i materialer og farver, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.**8.8** Bebyggelse (fælleshus og skovbørnehave m.v.), afskærmning og hegn i D-områderne kan opføres i træ, i farverne sort eller jordfarver og med tagbeklædning i sort tagpap. Anlæg skal iøvrigt opføres som en helhed, arkitektonisk afpasset efter de nærmeste omgivelser - efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.**8.9** Skiltning skal være i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen godkendte skiltevejledning for Glostrup Kommune (jfr. temalokalplan FL 3).

Note vedr. bolignære friarealer, pkt. 9:

Boligvejene ved den åben lave bebyggelse lægger op til at etablere en grøn haveby. Arealerne mellem byggelinierne og skel mod vej i områderne A1, A2 og A3, anvendes til forhaver, og hegnes med lave hække, mure eller rækværker. Hegn i skel mod nabo, skal etableres som levende hegn.

Ved skovparcellerne (A4) skal hegning i princippet indskrænkes til at omfatte boligens nærmeste terrasse- og opholdsarealer. Imellem de enkelte parceller må der ikke hegnes og arealerne skal henligge som åbne græsarealer med spredte træer og trægrupper.

Til boligerne ved det tæt lave byggeri (B-områderne) findes der foruden altanen, terrassen eller forhaven nogle bolignære friarealer. Disse arealer skal anvendes til leg og ophold samt til adgangs- og parkeringspladser. Bymæssigheden skal komme til udtryk i bygningernes forarealer og især den materialemæssige sammensætning ved torve og stræder er vigtig.

Lave hegn eller mure, ved adgange til boligerne direkte fra gaderne, giver gode muligheder for at forebygge kriminalitet. Ved tæt/lav bebyggelse eller rækkehuse skal anvendes hegnstyper, som er arkitektonisk afpasset hele boliggruppen. Mod torve og stræder skal der arbejdes med markering mellem det private, det halvoffentlige og det offentlige rum. Det kan ske ved inddragelse af trapper, ramper eller ved etablering af zoner med særlige belægninger.

Mod vest ligger skellet mellem storparcel og grøn kile i selve facadelinien for den fremtidige bebyggelse. Det er hensigten at de kommende boliger kan disponere en privatzone 3 m ud i de grønne kiler. Før der sker bebyggelse af en storparcel, skal en helhedsplan for adgangs-, parkerings- og friarealer godkendes af kommunalbestyrelsen.

9. BOLIGNÆRE FRIAREALER

- 9.1** Oplagring af både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet (bortset fra en robåd til søen).
- 9.2** Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3** Ubebyggede arealer indenfor B-områderne må kun anvendes til park, opholds- og adgangsbarealer samt parkering og skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet er vist på kortbilag 4.
- 9.4** Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte planer og økologiske principper, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår velvedligeholdte.
- 9.5** Indenfor storparcellerne skal grunde i A-områder såvel som B-områder, der støder op til Parkvejen og ned til Bystien, hegnes med levende hegn (hække) i højde af 1,6 - 1,8 m, som angivet på illustrationer side 10. Huller med adgang til haver må højst være 90 cm brede og der må højst være én pr. bolig.
Ved parcellhuse skal den samme hegning anvendes mod naboskel og mod de nord-sydgående boligadgangsveje.
- 9.6** En zone - på indtil 3 m fra den tæt lave sluttede boligbebyggelse placeret i skel mod vest i de grønne kiler - kan benyttes som privat opholdsareal for de tilgrænsende boliger. Arealet må befæstes med fliser og hegnes vinkelret på bygninger, men det må ikke hegnes ud mod grønninger.
Der kan mellem hver terrasse/have opsættes en 1,5 m høj og indtil 3 m bred skærmvæg, når det sker efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 9.7** Haver i den tæt lave bebyggelse, B4, der grænser op til stien omkring søen bør ikke hegnes. Hvis der af sikkerhedsmæssige grunde kræves hegn skal det udføres som et, max. 1 m højt rækværk omgivet af beplantning.
Inden for de nærmeste 3 m fra skel mod sti og sø skal grunden beplantes med et plantevalg, der angives i en samles beplantnings- og friarealplan for søområdet og den nærmeste boliggruppe*.
- 9.8** Hegning ved den tæt-lave bebyggelse mod grønninger og parkeringsarealer skal udføres som levende hegn i overensstemmelse med naboarealernes landskabelige eller trafikale karakter.
Hegn der udføres imod torve og stræder skal udføres i samme materialer som bebyggelsen.
- 9.9** Hegn ved skovparcellerne (A4) skal i princippet indskrænkes til at omfatte boligens nærmeste terrasse- og opholdsarealer. Imellem de enkelte parceller må der ikke hegnes og arealerne skal henligge som åbne græsarealer med spredte træer og trægrupper.*
- 9.10** Hegning i A1, A2 og A3 områderne skal mod vejen bestå af lave mure eller klippede hække med en max. højde på 1 m.
- 9.11** På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og planter.

**) fodnote: Principper for beplantning, hegning og afvanding i de enkelte storparceller vil blive nærmere fastlagt i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan.*

Note vedr. landskabelige friarealer, pkt. 10:

Områdets landskabelige friarealer består af arealerne imellem storparcellerne og skovsletten op mod Vestskoven. Friarealernes karakter skal overvejende fastholdes som et åbent landskab med enkelte bevoksninger omkring vådområder samt med markante levende hegn. Friarealerne skal bl.a. benyttes til at give de kommende beboere mulighed for at etablere dyrefolde eller græsningsarealer for heste og kreaturer.

Området har stedvis overdrevskarakter og denne karakter skal fastholdes og yderligere underbygges ved at plantes nye træer og buske. Eksisterende karakterfulde enkelttræer eller gruppe af træer i plantageområdet skal bevares og indgå i de landskabelige friarealer.

Søområdet skal søges etableret som en naturlig sø, der kan indeholde et artsrigt dyre- og planteliv. Den kommende projektbearbejdning vedr. de landskabelige forhold skulle gerne godtgøre, at det er muligt at etablere en sø. Det er samtidig vigtigt at udforme anlægget, så det ikke bliver farligt for børn at færdes ved søen - og ikke bliver nødvendigt at opsætte sikkerhedshegn om den.

Generelt henvises der til, at principper for beplantning, hegning og afvanding vil blive nærmere fastlagt i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan. I lokalplanen er disse forhold derfor mere principielt og skematisk fastlagt.

Et vigtigt karakterskabende element er beplantningsbælterne langs østsiden af de fire storparceller.

Det er hensigten, i forbindelse med den efterfølgende bymodnings- og landskabsplan, at indgå et nærmere samarbejde mellem Glostrup Kommune og Skovvæsenet om en samlet driftsplan, som indebærer rationaliseret etablering og drift af beplantningsbælter, slette- og overdrevsarealer indtil de overtages af boligbyggere og grundejerforening.

10. LANDSKABELIGE FRIAREALER

- 10.1** De grønne kiler (D1 og D2) og skovsletten vist på kortbilag 3 skal fremstå som åbne landskaber afgrænset af bebyggelse, hegn og skovbevoksning.
- Kilerne (D2) skal indgå som privatejede, men overvejende offentligt tilgængelige friarealer med mulighed for integration af forskellige fællesfunktioner som. f.eks. stier til Vestskoven, naturlegepladser, køkkenhaver og evt. græsningsarealer m.v.
- 10.2** De på kortbilag 3 angivne levende hegn langs østsiderne af hver storparcel udlægges som 5 m brede flerrækkede hegn i et for stedet hjemmehørende artsvalg.
- 10.3** Det eksisterende poppelhegn fra Vestskoven langs Skyttestien, vist på kortbilag 3, skal bevares og plejes i sin nuværende udstrækning som et kulturhistorisk element, indtil det er udlevet.
- 10.4** Den tidligere frugtplantage (D4), vist på kortbilag 3 med særlig signatur, skal have karakter af åbent overdrev med solitærer træer og buske. Den fremtidige trævegetation skal bestå både af bevarede træer og af nyplantninger*.
- 10.5** Søen i den vestlige del, vist på kortbilag 2 og 3, skal etableres som en del af det samlede friareal i Hvissinge Vest. Der skal søges skabt et vådområde med et artsrigt dyre- og planteliv.
- Søområdet skal samtidig gennem sin udformning gives en karakter, så det ikke udgør nogen sikkerhedsmæssig risiko for de nærliggende boligområder*.
- 10.6** Fra de 4 storparceller skal der opsamles overflade- og tagvand, som dels skal bringes til nedsivning i lokalområdet, og dels, i det omfang det er muligt, skal bidrage til vandforsyningen af den nye sø.
- Der anlægges et afvandingssystem for det indsamlede vand, der ledes mod nord og føres langs Parkvejen til den nye sø. Hvor det er muligt skal afvandingssystemet bestå af åbne grøfter, for at tydeliggøre kredsløbet*.
- 10.7** Omkring bygningsanlæg mærket og "F", fælleshus og "S", skovbørnehave må der ikke etableres friarealer og hegning, idet anlæggene bør føje sig naturligt ind i de respektive landskaber og fremstå som sluttede anlæg af høj arkitektonisk kvalitet*.
- 10.8** Langs Nordre Ringvej udlægges et 50 m bredt areal til beplantet støjafskærmning, i princippet som angivet på kortbilag 3*.

11. TEKNISKE ANLÆG

- 11.1** Der kan, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformer-, regulator- og vekslerstationer, som er nødvendige for områdets energiforsyning, når deres ydre afstemmes efter de omliggende bebyggelser og naturområder.
- Målerkabe og luftafkast skal indbygges i den enkelte bebyggelse. Herudover skal alle ledningsanlæg og brønde, som er nødvendige for private forsyning, placeres indenfor egen grund.
- 11.2** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse (jfr. temalokalplan FL 1).
- 11.3** Boligerne skal tilsluttes hybridnet.
- 11.4** Postkasser skal i den tæt lave bebyggelse mod torve og stræder opsættes direkte på el-

**) fodnote: Principper for beplantning, hegning og afvanding i de enkelte storparceller vil blive nærmere fastlagt i forbindelse med den kommende bymodnings- og landskabsplan.*

ler indbygget i facader. Ved parcelhuse skal postkasser anbringes ved skel eller indbygget i hegn, med indkast fra boligadgangsvej.

- 11.5 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden, men skal afskærms med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 11.6 Boligerne skal tilsluttes den offentlige varme-, vand- og kloakforsyning.
- 11.7 Indenfor det enkelte boligområde kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse etableres fællesanlæg til byøkologiske tiltag f.eks. affaldsskure.

12. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i pkt. 5 og 9.
- 12.2 Boligerne skal i henhold til Glostrup Kommunes varmeplan være tilsluttet fjernvarmenettet.
- 12.3 Uanset bestemmelsen i pkt. 12.2 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse anvendes vedvarende energikilder til supplerende energiforbrug.
- 12.4 Boligerne skal være tilsluttet et fællesantenneanlæg (jfr. temalokalplan FL 1).
- 12.5 Boligerne skal være tilsluttet den offentlige varme-, vand- og kloakforsyning.

13. GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når 50% af boligerne er taget i brug.
- 13.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 13.4 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i pkt. 10.1 - 12 nævnte fællesarealer og fælles anlæg, herunder fælleshuse, beplantningsbælter samt de veje, stier, ledningsanlæg og tv-antenneanlæg som naturligt tilhører bebyggelsens fællesskab og ikke overtages af Glostrup kommunen som offentlige.
- 13.5 I hver af de 4 storparceller skal der herudover etableres vej- /ejerlaug med medlemspligt for samtlige ejere indenfor den enkelte storparcel.

14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLANER

- 14.1 Den under 1. maj 1980 af kommunalbestyrelsen tinglyste Lokalplan GL 45, som er en rammelokalplan for et område ved Byparkvej, Skovsletten, Paul Bergsøes Vej og Fraligsvej aflyses for så vidt angår de matr.nr., som er omfattet af nærværende lokalplan.
- 14.2 Den under 9. august 1995 af kommunalbestyrelsen vedtagne Lokalplan GL 45.11, som er en lokalplan for Skovbørnehaven i Hvissinge aflyses.
- 14.3 Den under 28. september af kommunalbestyrelsen tinglyste Byplanvedtægt G 37, som er en ældre plan for et område syd for Skovsletten og vest for Byparkvej aflyses for så vidt angår de matr.nr., som er omfattet af nærværende lokalplan.

15. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 15.1** Lokalplanen forudsætter i det nordvestlige hjørne ophævelse af byggelinien syd for Vestskoven.
- 15.2** Matr. nr. 7d Hvissinge by, Glostrup er fredskovpligtigt. Det kræver en tilladelse i henhold til skovloven at anlægge en støjvold på arealet.

16. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 16.1** 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 vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. oktober 1999.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. november 1999.



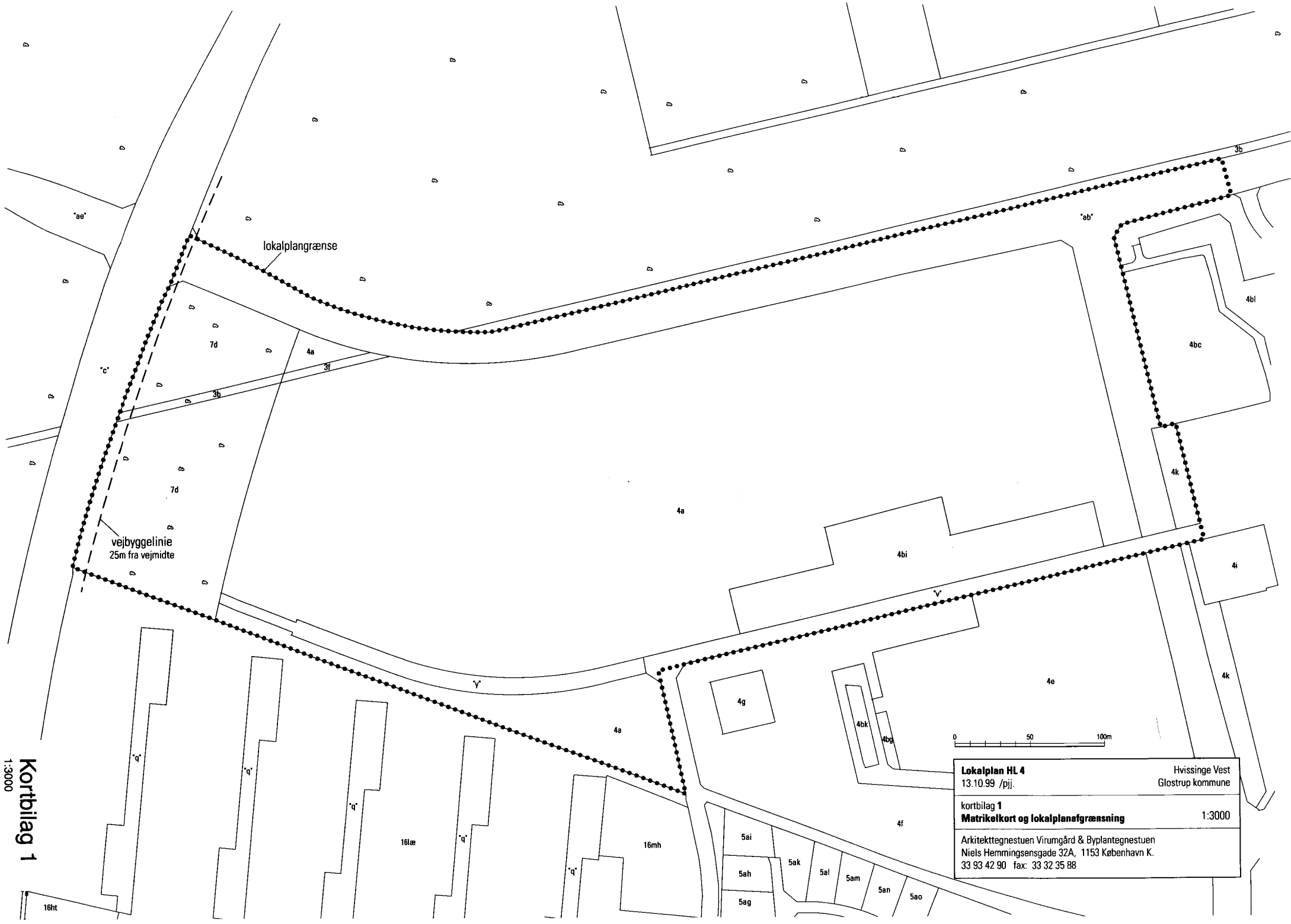
Gunnar Larsen
borgmester



J.F. Hovmand
stadsingeniør

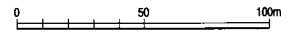


KORTBILAG 1 - 5



lokalplangrænse

vejbyggelinie
25m fra vejmidte



Lokalplan HL 4 13.10.99 /pjj.	Hvisning Vest Glostrup kommune
kortbilag 1 Matrikelkort og lokalplanafgrænsning	1:3000
Arkitekttegnestuen Virumgård & Byplantegnestuen Niels Hemmingsensgade 32A, 1153 København K. 33 93 42 90 fax: 33 32 35 88	

Kortbilag 1
1:3000

VESTSKOVEN

VESTSKOVEN

lokalplangrænse

OFFENTLIGE FORMÅL

II

støjvold og skov

storparcel 4

SØ

BOLIGFORMÅL

I

storparcel 3

OFFENTLIGE FORMÅL

II

overdrev

barkvej

BOLIGFORMÅL

I

storparcel 1

II

grøn kile

grøn kile

grøn kile

storparcel 7

grøn kile

eks. bebyggelse

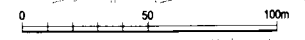
Bystien

OFFENTLIGE FORMÅL

II

boldbane

Fugestien



- Lokalplangrænse
- I: BOLIGFORMÅL
(storparceller til bebyggelse, friarealer, sø, veje, stier samt forskellige fællesformål).
- II: OFFENTLIGE FORMÅL
(overdrev, skov, støjvold (Vestskoven), grønt område m. boldbane, hovedsti (Bystien)).

Lokalplan HL 4 13.10.99 /pij.	Hvissinge Vest Glostrup kommune
kortbilag 2 Område og anvendelse	1:3000
Arkitekttegningen Virumgård & Byplantegningen Niels Hemmingsensgade 32A, 1153 København K. 33 93 42 90 fax: 33 32 35 88	

Kortbilag 2
1:3000



BYGGEOMRÅDER:

- A** Åben lav eller tæt lav boligbebyggelse i 1 - 1 1/2 etage og 1 1/2 - 2 etager
- B** Tæt lav boligbebyggelse i 1, 1 1/2 og 2 etager
- C** Eksisterende tæt lav boligbebyggelse i 2 etager

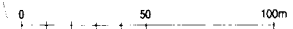
LANDSKABELIGE FRIAREALER:

- D** D1, D2 og D3. Grønne kiler og åbent friareal m. græs og beplantningsbælter og en sø dannet ved tilførsel af vand fra Vestskoven samt over flader ved de nye bebyggelser
- D4** Overdrev
- D5** Skov
- D6** Støjvold

- Adgangsvej (Parkvejen)
- Hovedstier (Bystien) samt stræder

Anlæg på fælles friarealer

- S** Skovbernehave
- N** Nyttehave
- F** Fælleshus
- H** Boldbane



Lokalplan HL 4 13.10.99 /pjj	Hvissinge Vest Glostrup kommune
kortbilag 3 Byggeområder og landskabelige friarealer	1:3000
Arkitekttegnestuen Virumgård & Byplantegnestuen Niels Hemmingsensgade 32A, 1153 København K. 33 93 42 90 fax: 33 32 35 88	

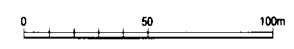
Kortbilag 4

1:3000



- Åben lav bebyggelse 1 - 1 1/2 etage
- Åben lav bebyggelse 1 1/2 - 2 etager
- Bygningelinie ved åben lav bebyggelse
- Tæt lav bebyggelse 1 - 1 1/2 etage
- Tæt lav bebyggelse 1 1/2 - 2 1/2 etage
- Facadelinie (påbudt) for sluttet bebyggelse
- Stier
- Boligadgangsveje

- Bolignære friarealer:
- Torve- og strædearealer for ophold, haver, leg og fælles formål
 - Friarealer til haver, leg eller grønning
 - P** Boligparkering



Lokalplan HL 4	Hvislinge Vest Glostrup kommune
13.10.99 /pjj.	
Kortbilag 4	
Byggefelter og bolignære friarealer	ca. 1:3000
Arkitekttegningstuen Virumgård & Byplantegninstuen Niels Hemmingsensgade 32A, 1153 København K. 33 93 42 90 fax: 33 32 35 88	



snitangivelser svarer til tegninger side 10

Lokalplan HL 4 13.10.1999 /pjj	Hvidsinge Vest Glostrup Kommune
Kortbilag 5 Illustrationsplan	1:3000
Arkitekttegningen Virumgård & Byplantegningen Niels Hemmingsensgade 32 A, 1153 København K. 33 93 42 90 fax: 33 32 35 88	