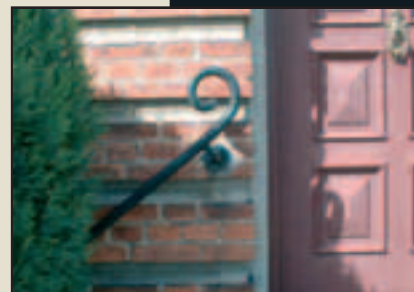


Lokalplan HL5

for et område ved
Erdalsvej og Lunddalsvej,
nord for Hovedvejen.



Sådan bruges lokalplanen

Denne lokalplan adskiller sig fra kommunens andre lokalplaner ved både at bestå af en vejledende del og af den egentlige traditionelle lokalplan.

Lokalplanen er opdelt i 2 dele. En redegørelse og de egentlige lokalplanbestemmelser. I denne lokalplan er redegørelsen og lokalplanbestemmelserne markeret med et farvet felt længst til højre på hvert opslag.

Redegørelsen fortæller hvorfor planen er lavet, hvor den gælder, hvad den indeholder og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplanbestemmelserne er de juridisk bindende bestemmelser som gælder for området.

Herudover indeholder denne lokalplan en **vejledning**. Her uddybes redegørelsen og lokalplanbestemmelserne i ord og billeder. Vejledningen kan også bruges til inspiration for dem, der skal bygge nyt eller renovere deres bolig. Vejledningen står i det hvide felt på hvert opslag.

Indhold

Forord s. 3

REDEGØRELSE s. 5

Lokalplanens baggrund s. 5

Lokalplanens område s. 5

Trafikale forhold s. 5

Lokalplanens formål s. 7

Lokalplanens indhold s. 7

Lokalplanens forhold til anden planlægning s. 9

Byøkologi og ressourcer s. 9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER s.13

Lokalplanens formål s.13

Lokalplanens område s.13

Områdets anvendelse s.15

Udstykninger s.15

Vej-, forsynings- og parkeringsforhold samt trafikale forhold s.15

Bebyggelsens omfang og placering s.17

Byggelinjer s.17

Bebyggelsens ydre fremtræden s.19

Bevaring af bebyggelse s.21

Ubebyggede arealer og hegning s.21

Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner s.22

Deklarationer s.22

Lokalplanens retsvirkninger s.23

Vedtagelsespåtegning s.23

Denne lokalplan er udarbejdet af en gruppe borgere fra lokalplanområdet.

Fotos og grundkort: Glostrup kommune

Matrikelkort: Kort- og Matrikelstyrelsen ©

Illustrationer: Dybbro & Haastrup



Forord

Denne lokalplan omhandler et mindre boligområde ved Erdalsvej og Lunddalsvej i Glostrup. Glostrup Kommunalbestyrelse har ønsket at lave lokalplanen for at kunne bevare den ensartede karakter og det harmoniske vej-billede, som bebyggelsen oprindeligt er tiltænkt.

Selve udarbejdelsen af lokalplanen er sket i en proces, hvor borgerinddragelse har spillet en væsentlig rolle. De overordnede retningslinjer har været diskuteret ved borgermøder, og der har været nedsat en projekt-gruppe bestående af 9 beboerrepræsentanter, som har skrevet lokalplan-teksten i samarbejde med kommunen.

Generelt har det været kommunens opgave at informere om boligområdets arkitektoniske værdier og at argumentere for at skabe en bevarende lokalplan for området. Modsat har det været beboernes ønske at undgå konkrete bestemmelser for områdets bebyggelse og at sikre, at områdets daglige anvendelse ikke belastes af lokalplanen.

Disse to udgangspunkter startede som en konflikt, overgik til en dialog og endte i vid udstrækning som enighed mellem parterne.

Resultatet er derfor blevet en lokalplan, som både er pædagogisk og fleksibel.

Glostrup Kommune takker beboerne i området for deres store engagement i udarbejdelsen af lokalplanen. Glostrup Kommune har lært meget om ikke fagfolks syn på lokalplaners indhold og udformning.

Lokalplanen ligner ikke andre af kommunens lokalplaner eller for den sags skyld andre kommuners lokalplaner. Det har været beboernes ønske, at lokalplanen blev forståelig for ikke fagfolk, nemlig dem der bor i området og som er omfattet af lokalplanen

Lokalplanens område

Nordlige del af Erdalsvej



Fra Digevangsvej



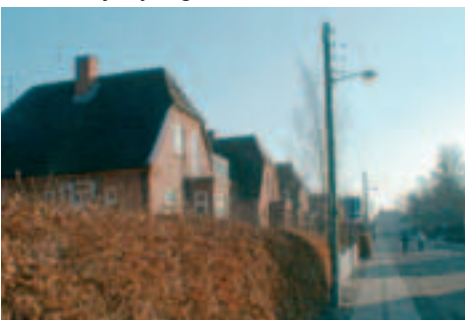
Lunddalsvej, nordlige del



Lunddalsvej, sydlige del



Erdalsvej, sydlige del



Opførelsesår

1924 - 1934
1935 - 1947
1948 - 1964
1965 - 1994

Kortet viser lokalplanens område og hvornår de enkelte bygninger i området er opført.

Områdets som helhed

Området adskiller sig fra mange andre boligområder ved at have et meget homogent vejbillende. Dette skyldes især, at bebyggelsen er trukket tilbage på de enkelte grunde, og her ved ligger som to ensartede „vægge“ langs vejen.

Områdets historie

Området er udbygget over en årække fra 1920 frem til 1994, hvor nogle af de sidste huse er opført. Området består af 3 hovedtyper af huse, som hver især fortæller deres historie. Mange af husene er bevaret i deres oprindelige stil, hvilket gør området særlig attraktivt.

De 3 gennemgående hustyper i området er følgende:

Muremestervillaen fra 1920'erne

Muremestervillaer er det populære navn for den type huse der blev skabt under „bedre byggeskik-traditionen“. Her var kvalitet og solide håndværkstadioner i højsædet, hvilket gør husene særlig detaljerede uden dog at være prangende. Husene er som regel lavet af røde mursten med røde tegltage, som enten er saddeltage eller valmede tage. Der er sjældent udhæng på tagene. Ofte er de udformet med gesimser og andre fine bygningsdetaljer.

Bungalowen fra 1930'erne

Bungalowen henter sin form i funktionalismen, hvor det funktionelle og praktiske var udgangspunkt for byggeriet. Bungalowen har som regel en kvadratisk grundplan og pyramidetag.

Villaerne fra 40'erne og 50'erne

I denne periode byggede man videre på muremestervillaen, men dog i en nyere form. Muremestervillaens halvvalmede tage blev erstattet af saddeltage med udhæng og førstesalen blev udnyttet til bolig. Ofte blev disse villaer opført i røde mursten med tegltage, dog uden muremestervillaernes mange bygningsdetaljer.



Bebyggelsen danner en ensartet "væg" langs vejen



Murermesterhus med valmet tegltag og karnap



Bungalow med pyramidetag



Villa fra omkring 1940 -1950 med saddeltag med udhæng

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter et eksisterende boligområde med i alt 108 ejerboliger i en åben, lav boligbebyggelse. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at områdets helhedspræg bevares.

Lokalplanens område

Lokalplanens område består af en ældre boligbebyggelse omkring Lunddalsvej og Erdalsvej. Lokalplanens område grænser mod øst op til et større område med bebyggelse til offentlige formål, mod syd til randbebyggelsen langs Hovedvejen og mod vest og nord til eksisterende boligområder.

Lokalplanen omfatter et eksisterende ældre boligområde med villa-bebyggelse fra 1 etage til 1 etage med udnyttet tagetage. Størstedelen af boligbebyggelsen er opført i perioden 1924 - 1947 og består af gedigne murermesterhuse i 1 etage med udnyttet tagetage. Indimellem ligger 1 etages bungalow's samt almindelige villaer fra 1940'erne og 50'erne. Kun en tredjedel af bebyggelsen indenfor området er opført efter 1948, og heraf er kun ganske få huse af nyere dato.

Den mest ensartede del af bebyggelsen er beliggende på den sydlige del af Erdalsvej mellem Hovedvejen og Digevangsvej. Her består bebyggelsen udelukkende af murermesterhuse opført i perioden 1924 - 1934. Disse huses byggestil har baggrund i gode håndværks-traditioner med mange bygningsmæssige detaljer i murværk, vinduepartier, karnapper m.v.

For hele bebyggelsen indenfor området gælder det, at den er opført med husenes facader i en vejbyggelinie i 10 m's afstand fra vejmidten.

Trafikale forhold

Indenfor lokalplanens område fungerer vejene i dag som „skoleveje“ for hele kvarterets skolebørn, da der for enden af Erdalsvej findes en tunnel under Hovedvejen til Søndervangsskolen. På Dalvangsvej og Digevangsvej forekommer der en del gennemkørende trafik, som gør skolevejen usikker. Dalvangsvej har desuden et meget bredt udlæg på den del, der ligger øst for Erdalsvej.

For at gøre skolevejen sikrere vil Kommunalbestyrelsen arbejde for, at den uvedkommende gennemkørende trafik minimeres ved hjælp af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Det indskræpes, at køretøjer med vægt over 3500 kg - i henhold til Glostrup Kommunes Parkeringsbekendtgørelse - ikke må langtidsparkere i området. Samtidig henstilles, at der anlægges det antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, der svarer til antallet af køretøjer, som er tilknyttet ejendommen privat eller arbejdsmæssigt. Intentionen med denne regel er, at få parkerede køretøjer væk fra vejen for at øge færdselssikkerheden, forskønne området og gøre det nemmere for omkringboende at komme ud og ind fra egen grund.



Murermestervilla fra 20'erne

Bungalow fra 30'erne

Villa fra 40 - 50'erne

Hvad er formålet med lokalplanen

Områdets karakter



Veldefinerede vejrum

Området er først og fremmest karakteriseret ved de flotte harmoniske kig, man får ned gennem vejene. Alle husene er placeret 10 m fra vejmidten, hvilket giver en fornemmelse af, at to ensartede „vægge“ definerer vejrummet. Herudover har alle husene lige brede forhaver, hvilket også er med til at give vejene sit særlige miljø.

En harmonisk bebyggelse

Bebyggelsen adskiller sig fra andre bebyggelser i området ved at være særdeles ensartet og harmonisk, både i bygningernes udformning og materialer. Et gennemgående træk i bebyggelsen er de mange røde tegltage og de murede facader. Mange af bygningerne har bevaret deres oprindelige udseende, hvilket er med til at gøre området endnu mere attraktivt.

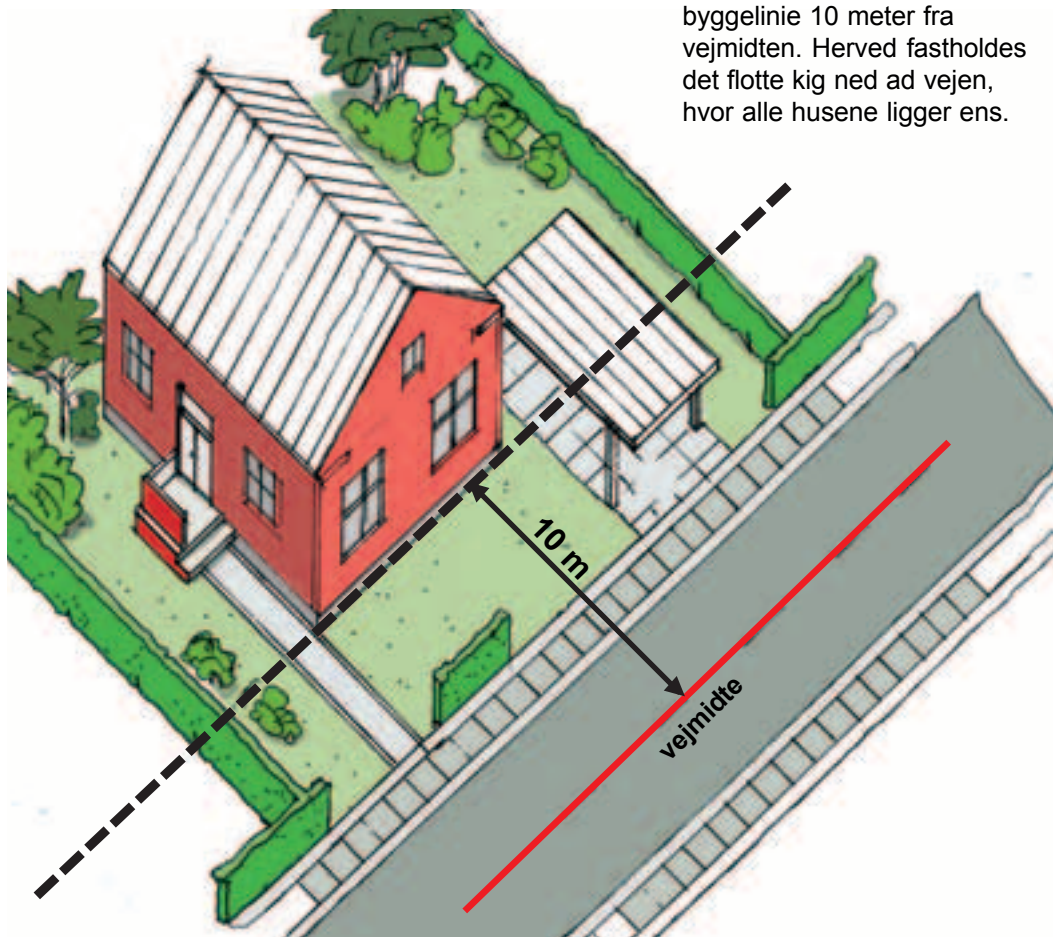
Gode håndværkstraditioner

Størstedelen af bebyggelsen har baggrund i gode håndværkstraditioner. Det ses bl.a. i murværkets og bygningsdetaljernes udformning. De stolte bygnings-traditioner er værd at bygge videre på, bl.a. i valg af materialer.

Hvad står der i lokalplanen

Lokalplanen bestemmer, at området kun må anvendes til boliger. For at bevare det karakteristiske bymiljø i området, indeholder lokalplanen bestemmelser om hvilke materialer der må anvendes til udvendige bygningsdele som f.eks. facader, tage, tilbygninger o.lign.

For at bevare det grønne og åbne vejmiljø, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn enten skal være levende hegn, (d.v.s. hække, buske og lign.), eller stakitter. Lokalplanen åbner også mulighed for at anvende stendiger, når disse bruges til terrænregulering. For alle former for hegning er der sat en maksimal højde.



Lokalplanen fastlægger en byggelinie 10 meter fra vejmidten. Herved fastholdes det flotte kig ned ad vejen, hvor alle husene ligger ens.



Flotte bygningsdetaljer

Flere huse har særlig flotte bygningsmæssige detaljer i f.eks. vinduspartier, karnapper, gesimser o.lign. Detaljer som sjældent ses på nye huse, og som er værd at bevare.



Et åbent, grønt miljø

Kendetegnende for vejene i området er, at de er omgivet af grønne frodige hække og små stakitter. Det giver området sit eget bymiljø som er et stort plus for både beboere og forbipasserende.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastholde det eksisterende bymiljøs helhedspræg og særlige karakter bedst muligt, dog med fornøden hensyntagen til den naturlige udvikling bl.a. inden for belysning, materialer og trafik.

For at bevare områdets helhedspræg fastholdes det, at bebyggelsen skal placeres med facader i eller bag byggelinien, og at arealerne mellem bebyggelse og vej friholdes for tilbygninger, udhuse og garager.

Det er tillige formålet, at carporte får en udformning, der ikke virker ødelæggende for områdets helhedspræg.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at hegning mod vej indenfor området får et udtryk, der styrker det eksisterende bymiljø. Det er tillige formålet at sikre en hensigtsmæssig regulering af trafikforhold.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der drives visse typer erhverv i området af den, der bebor ejendommen og under forudsætning af, at det ikke ændrer eller generer boligområdet. Generelt for hele området fastsættes, at der indenfor en byggelinie på 10 m fra vejmidte, ikke må bygges tilbygninger, garager eller udhuse. Carporte kan dog placeres 0,5 m fra vejskel på visse betingelser.

Ved opførelse af ny bebyggelse indenfor området skal bygningernes facader placeres i eller bag den fastlagte byggelinie 10 m fra vejmidten.

Lokalplanen indeholder tillige bestemmelse om, at facader på bebyggelsen skal bevares i de oprindelige materialer og udformning.

Hvad siger de øvrige planer for området

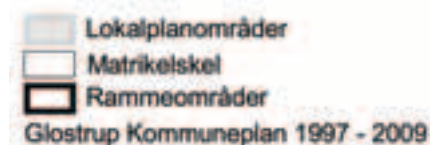


Kommuneplan 1997 - 2009

Kommuneplanen udstikker de overordnede rammer for hvad lokalplanerne skal indeholde. Ifølge Lov om planlægning må lokalplaner ikke stride imod kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen bestemmes f.eks. hvor tæt og højt man må bygge i forskellige dele af kommunen. I Kommuneplanen er denne lokalplans område kaldt HB14 og GB5. For disse områder gælder, at bebyggelsesprocenten* (den andel det bebyggede etageareal udgør af grundens areal), højst må være 25. I denne lokalplan hæves bebyggelsesprocenten til 30 og til 35 for grunde mindre end 600 m². Det er i strid med den gældende kommuneplan. Derfor er der lavet et tillæg til kommuneplanen med nye bestemmelser som er i overensstemmelse med denne lokalplan og som skal afløse de gamle. Tillægget er lagt bag i lokalplanen.

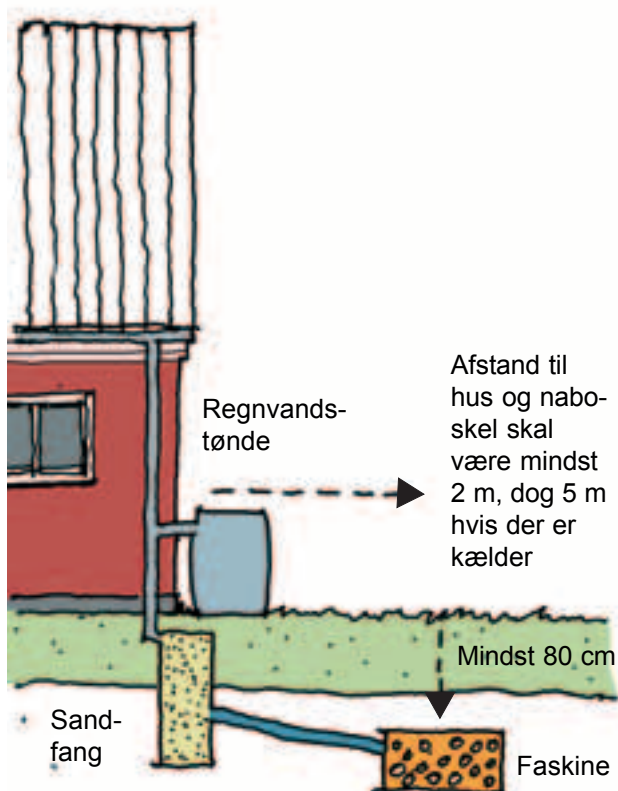
Byplanvedtægter

Før i tiden hed lokalplaner byplanvedtægter. En del af denne lokalplans område er dækket af en byplanvedtægt fra 15. oktober 1943. Når denne lokalplan godkendes, ophæves byplanvedtægten for lokalplanens område, således at det fremover kun er denne lokalplan der gælder for området.



Byøkologi og ressourcer

Glostrup Kommune har vedtaget, at hvor det er muligt, skal økologiske løsninger fremmes. Der er mange måder man kan spare på ressourcerne på. Kommunens Miljøafdeling kan bl.a. hjælpe med gode råd og ideer. En af de mange ting man kan gøre selv, er at samle regnvandet i en regnvandstønde til havevandning. Og i stedet for at lede det rene regnvand ned i kloakken, hvor det bliver blandet med spildevand fra husholdningen, kan man etablere en faskine som sørger for at overskudsvandet løber ned i jorden til fornyelse af grundvandet. Det er altid en god idé at spørge hos kommunen først omkring placering af faskinen.



Affaldsregulativ

Glostrup Kommune har et affaldsregulativ, som bl.a indeholder retningslinjer for, hvor og hvordan man skal placere sit affaldsstativ/ beholder. Nedenfor er et udluk af de retningslinjer, der gælder for boligområder:

- Stativer/holdere og adgangsvejen skal have fast underlag af fliser, beton, stabilgrus eller lign.
- Der må max. være 40 m mellem stativ/holder og skraldevogn.
- Der skal være lys.
- Adgangsvejen skal være mindst 1m bred.
- Evt. låge skal være nem at åbne, og kunne fastholdes i åben stilling.
- Det skal være nemt at komme til stativet.

Vil du vide mere!

Nyttige internetadresser og telefonnumre, hvis man vil have gode råd om at spare på ressourcerne

**Teknisk Forvaltning
Miljøafdelingen**
Tlf: 43 23 61 70
www.glostrup.dk

Dansk Center for Byøkologi
Tlf: 45 86 55 33
www.danskbyokologi.dk

Grøn Information
Tlf: 33 13 66 88
www.greeninfo.dk

Derudover fastlægges bestemmelser for hegning mod vej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1997-2009 med hensyn til bebyggelsesprocent. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der indarbejder en bebyggelsesprocent på 30. For grunde mindre end 600 m² er bebyggelsesprocenten 35. Kommuneplan-tillægget, Tillæg nr. 21, er lagt bag i lokalplanforslaget.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt af 15. oktober 1943. Ved godkendelse af denne lokalplan ophæves den nævnte byplanvedtægt inden for lokalplanområdet.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens vedtagelse kræver tilladelse fra Københavns Amt.

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.

Grøn detalje fra en af forhaverne i området.





Hvad siger loven ?

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget gælder en række midlertidige retsvirkninger. Det er for at hindre, at der i denne periode kan gøres ting i området, som er i strid med de bestemmelser, den endelige lokalplan indeholder.

I flere tilfælde er den eksisterende bebyggelse ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan. Lokalplanen medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, hvilket betyder, at bebyggelsen ikke skal ændres her og nu. Det er i den løbende fornyelse eller ved nybyggeri at lokalplanen skal bruges. Lokalplanen vil være kommunens administrationsgrundlag i alle sager, som handler om at om- til- og nybygge huse eller andre bygninger i området. Derfor er det altid en god idé at kontakte kommunen inden et evt. nyt byggeprojekt sættes igang.

Når forslaget til lokalplanen har været ude i høring i mindst otte uger kan lokalplanen vedtages endeligt, med mindre der i offentlighedsperioden har været krav om så store ændringer i planen, at den skal ud i fornyet høring. I den endelige lokalplan tages de midlertidige retsvirkninger ud af planen og erstattes af de endelige retsvirkninger, som står i selve lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at fastholde de karaktertræk der tegner områdets særlige bymiljø.

De karaktertræk som er dominerende i området er bl.a. de røde murstenshuse, de røde tage, og de mange fine bygningsdetaljer.

En eksisterende byggelinie sikrer at alle husene er trukket 10 meter væk fra vejmidten. Det giver bebyggelsen en ensartet placering som er værdifuld for helheden.

Mod vejen er de fleste grunde afskærmet med hække, buske eller stakitter. Det er med til at give vejen en grøn og åben karakter.



Lokalplanens område

På kortbilag 1 ses det område som lokalplanen gælder for. Numrene på de enkelte grunde er ejendommenes matrikelnumre.

LOKALPLAN HL5

Kortbilag 1

Lokalplanens område, matrikelkort 1 : 3000

 Lokalplangrænse



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan HL5

for et område ved Erdalsvej og Luddalsvej, nord for Hovedvejen.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde det eksisterende bymiljøs helhedspræg og særlige kvaliteter bedst muligt
- at sikre at hegningen mod vej får et udseende, der styrker det eksisterende bymiljø
- at sikre vejenes funktion som skole og stilleveje.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1ex, 1ey, 1 fl, 1 gn, 1 go, 1 gs, 1 gu, 1 gv, 1 gt, 1 hv, 1 hx, 1 ia, 1 ic, 1 id, 1 ie, 1 if, 1 ix, 1 iz, 1 hz, 1 hy, 1 mk, 1 mo, 1 mp, 1 mq, 1 mr, 1 ms, 1 mt, 1 mu, 1 mz, 1 mæ, 1 mø, 1 na, 1nb, 1nc, 1 nd, 1 nf, 1 ng, 1 nh, 1 ni, 1 nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1 no, 1 np, 1 nv, 1 nx, 1 ny, 1nz, 1 næ, 1ot, 1 ou, 1 qk, 1 ti, alle af Glostrup by, Glostrup, samt ejendommene matr. nr. 12 v, 12 x, 12 y, 12 z, 12 ø, 12 aa, 12 ad, 12 ae, 12 af, 12 ag, 12 ah, 12 ai, 12 ax, 12 ay, 12 az, 12 aæ, 12 au, 12 av, 12 bc, 12 bd, 12 be, 12 bf, 12 bg, 12 bh, 12 bi, 12 bk, 12bl, 12 bm, 12 bn, 12 bo, 12 bq, 12 br, 12 bs, 12 bt, 12 bæ, 12 bø, 12 ca, 12 cb, 12 cc, 12 cd, 12 ck, 12 cn, 12 co, 12 cp, 12 cq, 12 cr, 12 cs, 12 ct, 12 cz, 12 cæ, 12 dn, 12 dm, 12 do, 12 dp, 12 dq, 12 dv, alle af Hvesing by, Glostrup, samt del af offentligt vejareal af hhv. Glostrup by, Glostrup og Hvesing By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 25. april 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

Hvad må området anvendes til

I lokalplanområdet må der som hovedregel ikke drives erhverv. Dog kan visse typer erhverv finde sted i boligerne af den der ejer og bor i ejendommen, hvis det ikke på nogen måde påvirker eller ændrer områdets karakter af boligområde. Eksempler på sådanne typer erhverv kunne være:

Dagpleje
Arkitektvirksomhed
Frisør
Revisor
Syerske
Advokatvirksomhed
Edb virksomhed

Udstykning

Ved udstykning menes, at en grund deles op i en eller flere ejendomme. Denne lokalplan giver ikke mulighed for at grundene kan deles yderligere op.

Vej- og parkeringsforhold

For at højne trafikikkerheden i området henstilles til at parkering foregår på egen grund. Gæsteparkering o.lign må ske langs vejen, men egne køretøjer henstilles til at stå på den enkeltes ejendom.

Vejene anvendes som skoleveje for områdets børn, og det er ønskeligt at der arbejdes for, at vejene trafiksikres yderligere.

Mellem kantsten og fortovets flisekant henstilles til at der lægges chaussésten, dette giver et mere sammenhængende og elegant vejbillede end hvis der anvendes asfalt på dette areal.

Belægning med chaussésten



Belægning med asfalt



3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, åben lav boligbebyggelse.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden ejes og drives af den, der ejer eller bebor ejendommen,

at der opretholdes en - efter Teknisk Forvaltnings vurdering - funktionsdygtig bolig af en rimelig størrelse i forhold til ejendommens beboelsesareal,

at der ud over ejer kun må være en ansat med arbejdsplads i erhvervsdelen,

at virksomheden - efter kommunalbestyrelsens skøn - drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,

at al parkering vedrørende ejendommen sker på egen grund,

at enhver ændring i benyttelse af erhvervsdelen skal godkendes af kommunalbestyrelsen,

at eventuel skiltning vedrørende erhvervsdelen kun må udføres i et omfang som almindelig navneskiltning for beboerne,

at erhvervstilladelsen kan tilbagekaldes hvis der - efter kommunalbestyrelsens vurdering - modtages væsentlige klager over røg, støj eller ilde lugt, ubehagelig skue, eller på anden måde ulemper for kvarteret eller omboende.

3.3 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens 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

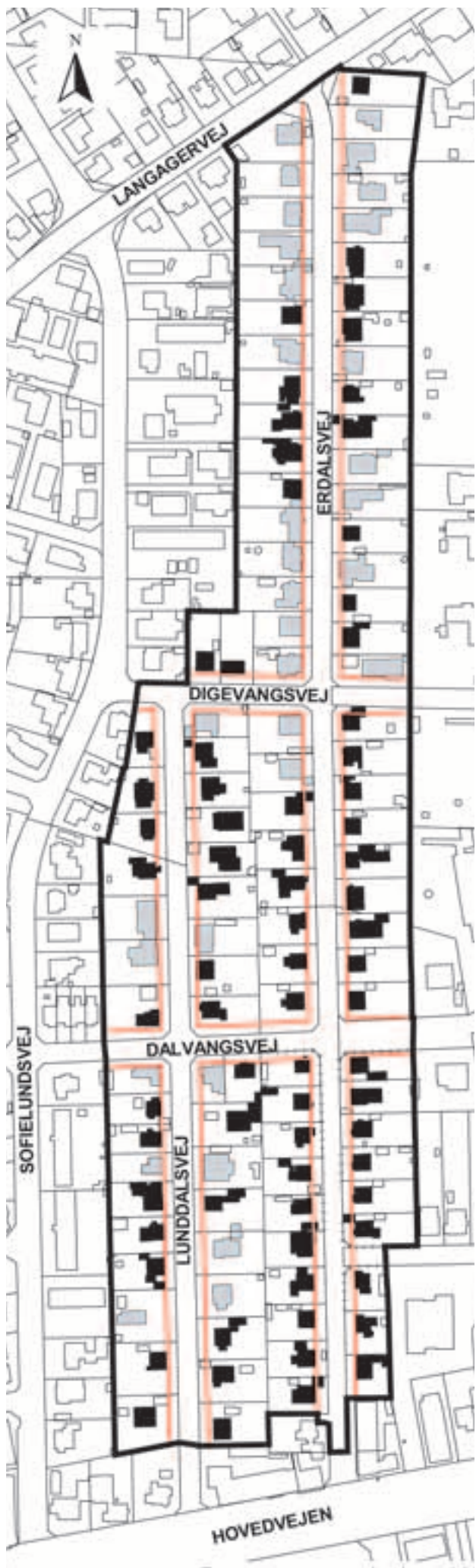
4.1 Indenfor lokalplanens område kan der ikke ske yderligere udstykninger.

5. Vej-, forsynings- og parkeringsforhold samt trafikale forhold

5.1 Vejene indenfor lokalplanens område skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger, der hindrer uvedkommende trafik og sikrer, at skolevejene fredeliggøres.



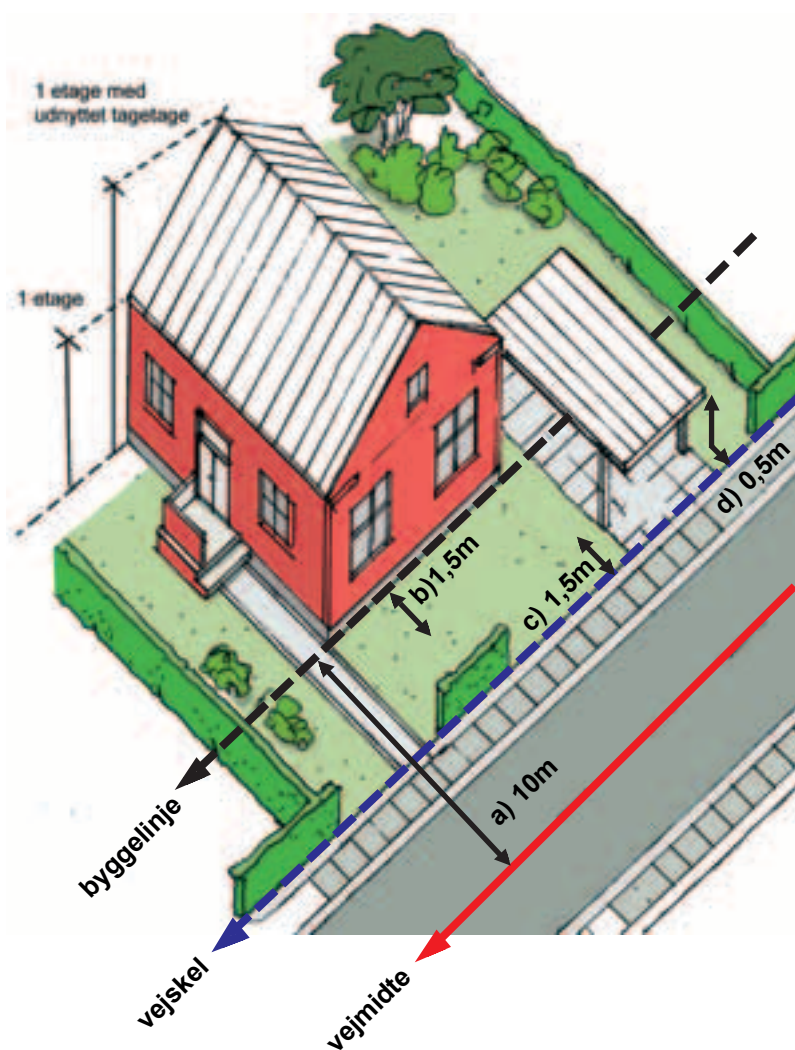
Det er vejmyndigheden og politiet der bestemmer forholdene omkring trafikken og vejene, herunder tilladte hastigheder og trafiksaneringer. Derfor kan lokalplanen ikke bestemme f.eks. hvor stærkt man må køre i området.



Hvor og hvor meget må man bygge

Når man beskriver hvor meget der må bygges på en bestemt ejendom taler man ofte om den tilladte bebyggelsesprocent. Ved bebyggelsesprocenten forstås **etagearealets** procentvise del af grundstykkets areal. En nærmere beskrivelse af beregning af bebyggelsesprocenten findes i bygningsreglement for Småhuse, udgivet af Bolig- og Byministeriet 1998. Her står også beskrevet hvilke krav Byggeloven stiller til byggeriet. Bl.a. omkring bygningshøjder og afstande til skel.

Byggelinier



LOKALPLAN HL5

Kortbilag 2

Byggelinier, 1 : 3000

- Byggelinje 10m fra vejmidte
- 1 etage med udnyttet tagetage
- 1 etage



Eksempel på karnap, tilpasset huset.

Forklaring til tegning

a)

Afstanden mellem husets facade mod vej og vejmidten skal være 10 m.

Garager, udhuse o.lign skal ligge mindst 10 meter bag vejmidten

b)

Karnapper, altaner, vindfang o.lign må højst gå 1,5 meter ud over husets facade.

c)

Afstand fra vejskel til evt. carports stolper skal være mindst 1,5 m.

d)

Afstand fra vejskel til tag/udhæng på carport skal være mindst 0,5 m.

e)

Bebyggelsens etageantal må kun opføres som „1 etage“ eller „1 etage med udnyttet tagetage“ (=1½ etage).

Eksempel på carport bygget i let konstruktion.



5.2 Det indskræpes at køretøjer med vægt over 3500 kg i henhold til Glostrup Kommunes Parkeringsbekendtgørelse, ikke langtidsparkerer i lokalplanområdet. Samtidig henstilles det, at der anlægges det antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, der svarer til antallet af køretøjer, privat eller arbejdsmæssigt, der er tilknyttet husstanden.

5.3 Arealer mellem fortovets flisekant mod vej og kantsten skal belægges med chausséstent.

5.4 Elforsyning til husstande skal foregå ved anvendelse af jordkabler.

5.5 Belysning af veje skal udføres i materialer, der svarer til områdets arkitektoniske stil.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Indenfor lokalplanens område må bebyggelsen kun opføres som fritliggende huse fra 1 etage, til 1 etage med udnyttet tagetage. På hver ejendom må kun opføres og indrettes én bolig for én husstand.

6.2 Indenfor lokalplanens område må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30, med undtagelse af grunde under 600m², hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 35.

7. Byggelinjer

7.1 Der sikres en byggelinje 10 m fra vejmidte på Digevangsvej, Dalvangsvej, Lunddalsvej og Erdalsvej, som vist på kortbilag 2. Boligbebyggelsens facader skal opføres i den på kortbilag 2 viste byggelinie.

7.2 Karnapper, altaner, vindfang o. lign. kan dog etableres 1,5 m udover byggelinien på betingelse af, at de harmonerer med arkitektur og materialer.

7.3 På arealerne mellem byggelinie og vejskel må der ikke opføres bebyggelse, dog undtaget carporte. Garager, udhuse og tilbygninger skal placeres bag den på kortbilag 2 viste byggelinie mod vej.

7.4 Uanset ovennævnte kan der på grunde under 600 kvm. placeres garager, udhuse og tilbygninger foran byggelinjen, når det efter kommunalbestyrelsens vurdering harmonerer med bebyggelsen og området.

7.5 Carporte kan placeres på arealerne mellem byggelinje og vejskel under forudsætning af at carports udhæng placeres mindst 1/2 m fra skel mod vej og at carports støttestolper placeres mindst 1,5 m fra skel mod vej.

Hvordan må bebyggelsen se ud

For at bevare områdets særlige karakter er det vigtigt at området som helhed fremtræder harmonisk. Det gør ikke så meget, at enkelte bygninger skiller sig ud, men hvis først alle huse får hver deres tagform, vinduer, farve og materialer forsvinder områdets karakteristiske bymiljø. Derfor har lokalplanen bestemmelser om hvilke materialer og farver man må anvende i området. Bestemmelserne indeholder i flere tilfælde forskellige valgmuligheder, så man ikke er låst fast på en bestemt farve eller et bestemt materiale. Når man bygger nyt eller renoverer sin ejendom, skal man dog altid huske, at det man bygger, skal passe til den oprindelige bygning.

Facader

Billederne viser eksempler på en pudset facade og facader i blank murværk i henholdsvis røde og gule tegl.

På huset i midten er det flotte indgangsparti og gesimsen mellem tag og facade bevaret.

Huset længst til højre har en pudset sokkel, hvilket rent synsmæssigt er med til at få huset til at „stå rigtigt“ på jorden.



Tag

På billedet til venstre har det mest fremtrædende hus et tag med halvvalm mens huset til venstre har saddeltag. Tagene er bevaret i den konstruktion som de oprindeligt er lavet i. Billedet til højre viser et eksempel på en frontkvist, som er tilpasset husets proportioner



Indgangspartier

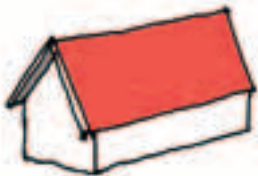
Indgangspartiet på billedet til venstre er opført i samme materialer og proportioner som det øvrige hus. Det får bygningerne til at passe sammen og danne en fin helhed.

Billedet til højre viser et tag, hvorpå der er opsat solfangeranlæg. Anlægget sidder plant på taget, placeret i midten af tagfladen, hvilket får det til at virke mindre dominerende.





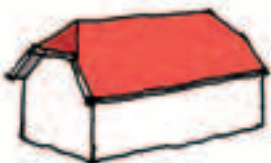
Eksempler på tagkonstruktioner



Saddel-
tag



Valmet tag



Halvvalmet tag



Pyramidetag

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For området som helhed gælder det, at bebyggelsens karakter skal fastholdes ved nybygning og renoveringsarbejder. Om- og tilbygninger skal udføres i en stil og i materialer, så de passer overens med den eksisterende bebyggelse.

Facader langs vej samt tage og overdækkede indgangspartier må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

8.2 FACADER

Facader langs vej samt gavle skal fremstå som blank murværk. Det accepteres dog at ydermure pudses, såfremt det fremstår i en af følgende farver:

Hvid (NCS 1005 - Y10R)

Gul (NCS S0520-Y20R)

Grå (NCS S2000-N)

Rød (NCS S5030-Y80R)

Bakkesand (NCS S1005-Y50R)

NCS=Natural Color System (international farve standard).

Sokkel skal fremstå pudset eller malet i farverne sort eller grå.

I facader langs vej skal vindues- og dørhuller bevares i deres oprindelige størrelse og form.

8.3 TAGE

Tage skal fremstå i udformning som eksisterende tage eller lignende, så det arkitektoniske udtryk bevares. Ved tilbygninger og reparationer kan dog anvendes samme tagmateriale som på eksisterende bebyggelse.

Vinduer i tagfladen skal udføres som enkelt siddende tagvinduer eller kviste. Kviste skal udformes i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.

8.4 INDGANGSPARTIER:

Overdækkede indgangspartier skal udføres i en stil og i materialer som den eksisterende bebyggelse.

8.5 SOLFANGERE/SOLCELLER

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

Hvordan må bebyggelsen se ud

Småbygninger

De tilbygninger, skure, garager, carporte og andre småbygninger man bygger på sin grund betyder meget for hvordan området i sin helhed kommer til at se ud. Derfor er det vigtigt, at småbygningerne passer til hovedhusets materialer og form. På den måde kan småbygningerne komme til at blive et fantasifuldt og livgivende supplement til hovedhuset og til området som helhed.

Garager og carporte

Garagebygningerne på billedet til venstre og i midten er fine eksempler på, hvordan man kan bygge i samme stil og materialer som hovedhuset.

Billedet længst til højre viser et let pergolalignende indgangsparti, som er tilpasset huset, men samtidig er et fantasifuldt tilskud til facaden. Bemærk at træværket er malet i samme farve som husets træværk.

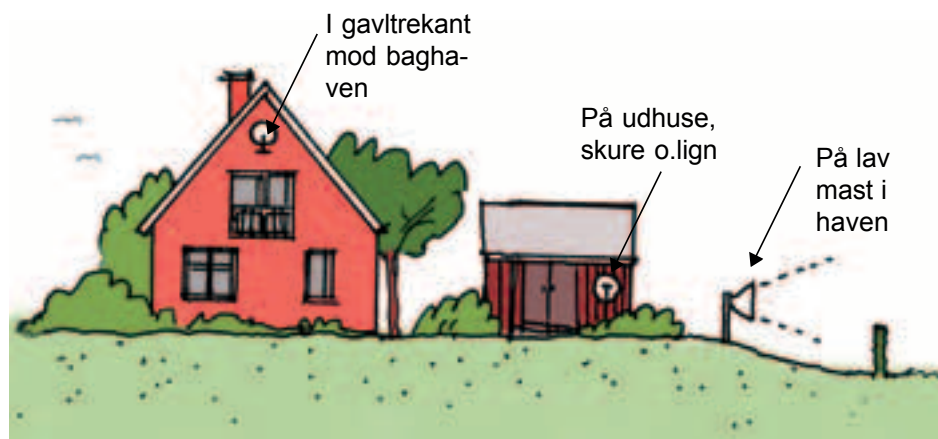


Paraboler og master

Hvor det er muligt bør paraboler og master sættes så de er mindst synlige fra vejen.

Skitsen til venstre viser eksempler på placeringer som er velegnede til opsætning af paraboler, mens skitsen til højre viser steder på huset, hvor man af hensyn til husets arkitektur ikke bør sætte sin parabol.

Egnede steder til paraboler



Hegn

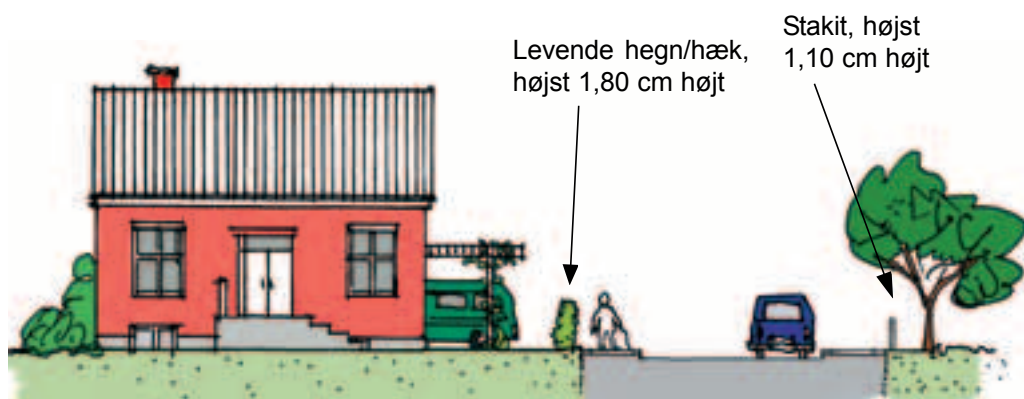
Bestemmelserne om hegning er begrundet i at give området som helhed et afblanceret og harmonisk indtryk og undgå at huse får et borglignende ydre.

I store dele af området består hegningen mellem den enkelte grund og vejen af stakitter og grønne hække.

Disse elementer er med til at danne et åbent og grønt vejmiljø. Ønsker man en høj afskærmning mod sin bolig skal det ske med en hæk eller anden form for beplantning, der i modsætning til massive plankeværker ikke ødelægger det grønne gadebillede.

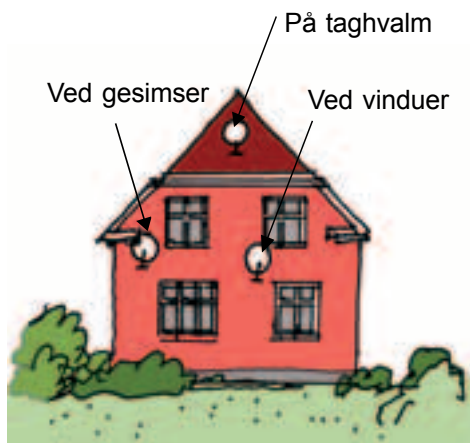
På tegningen til venstre ses hvor højt hhv. en hæk og et stakit må være.

Billedet til højre viser et fint eksempel på et af områdets mange stakitter.





Undgå paraboler



8.6 GARAGER/CARPORTE

Garager skal udføres i harmoni med og i samme materialer og farver som ejendommens øvrige bebyggelse eller af træ.

Carporte skal udføres i en let konstruktion og være åben på mindst to sider. Carporte skal harmonere med ejendommens øvrige lette konstruktioner som f.eks. pergolaer, indgangspartier o.lign.

Garager og carportes træværk skal males i samme farve som ejendommens øvrige træværk eller en farve, som harmonerer med bebyggelsen.

8.7 PARABOLER/MASTER/UDENDØRSBELYSNING/SKILTNING

Paraboler og master til f.eks. antenner skal, hvis muligt anbringes, så de er mindst muligt synlig fra offentlig vej.

Udendørs belysning må ikke være til gene for naboer.

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

9 Bevaring af bebyggelse

9.1 Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

9.2 Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bebyggelse, skal bebyggelsen genopføres med samme placering, omfang, proportioner og materialer som den brændte eller nedrevne bebyggelse, hvis der ikke gives dispensation af kommunalbestyrelsen.

10. Ubebyggede arealer og hegning

10.1 Ubebyggede arealer mod vej skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må på arealer mellem byggelinien og skel mod vej ikke findes oplag af materialer, der ikke indgår i et igangværende tidsbegrænset byggeri.

10.2 Uindregistrerede køretøjer, uindregistrerede trailer med både og uindregistrerede campingvogne må ikke opbevares på de ubebyggede arealer. Både på indregistrerede trailere eller både klodset op på grunden må max være 180 cm i højden, fra jordoverflade incl. mast.

10.3 Mod vej må der kun hegnes med levende hegn, stakit eller stensætning. For levende hegn gælder det, at højden max. må være 180 cm målt fra fortovsniveau. For stakit og stensætninger gælder det, at højden max. må være 110 cm målt fra fortovsniveau.

10.4 Hvor det er muligt ved nybygning skal regnvand fra tage og belagte arealer nedsives og føres til faskiner - med mindre det kan dokumenteres, at dette ikke kan lade sig gøre.

10.5 Placering af affaldsstativ til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt af 15. oktober 1943, tinglyst 8. januar 1944 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Deklarationer

Gældende servitutter eller deklarerationer i lokalplanområdet er ikke nærmere undersøgt.

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.

Lokalplanen indeholder i pkt. 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

Ansøgning om dispensation

skal sendes til:

Teknisk Forvaltning

Byggesagsektionen

Rådhusparken 4

2600 Glostrup

eller som e-mail til:

teknik.miljo@glostrup.dk

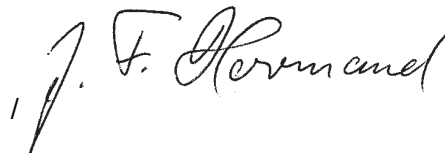
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10.12.2003

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE,
den 10.12.2003



Søren Enemark
borgmester



J. F. Hovmand
stadsingeniør

Når du skal bygge om eller bygge nyt

1

Når du skal bygge om, til eller bygge en hel ny bygning, skal du have tilladelse fra Glostrup Kommune. Derfor skal du først få udarbejdet et projekt, der viser dine ideer. Kontakt evt. kommunen og få råd og vejledning før projektet sættes igang. På den måde kan projektet hurtigt rettes til efter, hvad der kan forventes at blive godkendt.

2

For at sikre en hurtig og god sagsbehandling bør ansøgningsmaterialet omfatte:

- Projekt med ejerens godkendelse
- Tegning og fotografi, der viser eksisterende forhold
- Tegninger med beskrivelse af facader og detaljer, tegningerne skal være i et passende målstokforhold
- Oplysninger om farver og materialer

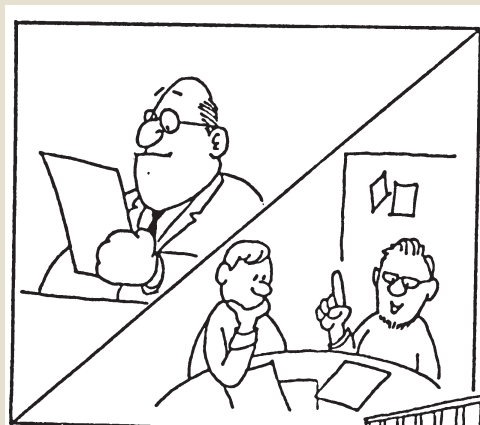


3

Kommunens tekniske forvaltning behandler ansøgningen.

4

.....og indkalder evt. til et møde, før der gives tilladelse



5

Ok, siger rådhuset. Projektet er godkendt og kan gå i gang.

TILLADELSE

6

Ikke mere papirarbejde. Nu tager håndværkerne fat.



7

Under arbejdet kan der være forhold som kommunen skal godkende. Når arbejdet er færdigt syner kommunen det

