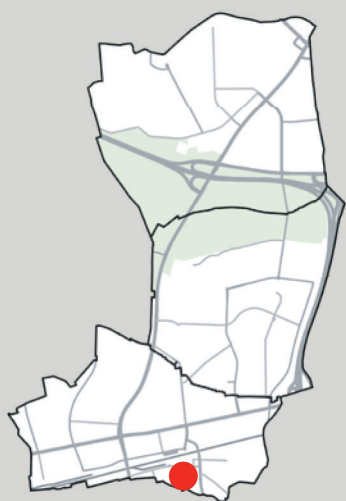




Lokalplan GL 33.2

for Linde Alle og Kirkebjerg Alle

Oktober 2024



GLOSTRUP
K O M M U N E

Lokalplan GL 33.2

For Linde Alle og Kirkebjerg Alle

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Historie	side 3
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 10
Miljøscreening	side 14
Tilladelser fra andre myndigheder	side 14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 15
2. Lokalplanens område	side 15
3. Områdets anvendelse	side 15
4. Udstykninger	side 16
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 16
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 16
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 18
8. Bevaring af bebyggelse	side 19
9. Ubebyggede arealer og hegning	side 20
10. Regnvand, spildevand og grundvand	side 20
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 21
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side 21
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 21
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 21

Vedtagelsespåtegning	side 22
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område og delområder

Kortbilag 2: Byggelinjer

Kortbilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse

Bilag 4: Bebyggelsens placering

Bilag 5: Det oprindelige hus

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de ind tegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Boligområdet omkring Linde Alle og Kirkebjerg Alle er oprindeligt opført som arbejderboliger til den industri, der prægede Glostrup Kommune i årene omkring 1900. Området er i kommuneplanen udpeget som et kulturmiljø, og det er besluttet, at en bevarende lokalplan skal sikre, at områdets specielle karakter og træk fastholdes.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter 35 ejendomme på Linde Alle og Kirkebjerg Alle. Området afgrænses mod syd af kommunegrænsen til Brøndby Kommune, mod vest og nord af naboskel ind mod ejendomme på Glosemosevej og Stationsparken, mod nord af vejskel langs Linde Alle og mod øst af naboskel mod to nyere ejendomme på Kirkebjerg Alle 4 og 6 samt af vejskel langs Kirkebjerg Alle.



Lokalplanområdets afgrænsning

Historie

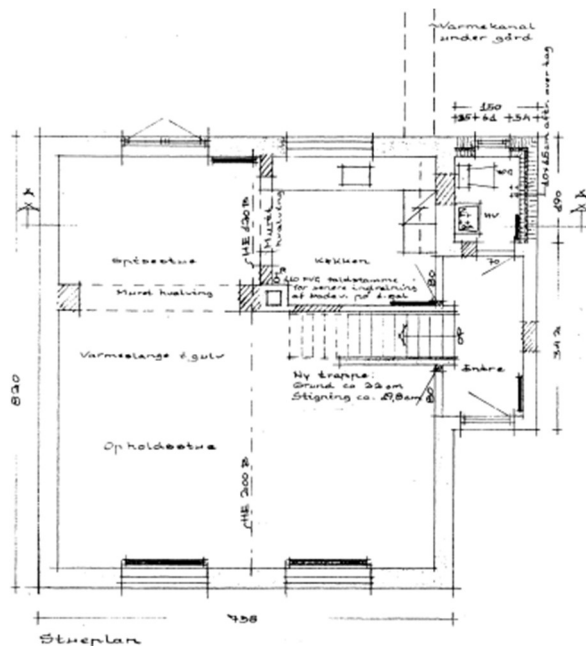
Bebyggelsen i området er oprindeligt opført af Glostrup Byggeforening i årene omkring 1890 – 1900. De små huse er ca. 60 m² i grundplan og var fra starten ment som arbejderboliger, hvor der kunne være to familier i hvert hus. Husene er i princippet helt ens og har alle den samme næsten

kvadratiske grundform og ligger med gavlen vendt mod vejen. Indgangs-partiet, som dengang var uopvarmet, fremstod som ensartede tilbygninger med tag udformet som kviste med saddeltag.

Husene havde dog en indbyrdes variation i gavlens udformning. Der var således tre forskellige varianter af det samme hus i kvarteret – et med traditionelt saddeltag og tagudhæng, et med halvvalmet tag, og et med et særligt, barokinspireret gavlmotiv. At dømme efter gamle fotos var tagmaterialet tilsyneladende også varierende.



Alle huse i kvarteret er i dag mere eller mindre ombygget og ændret i forhold til deres originale udseende. Enkelte huse findes ikke mere, men for de fleste ejendommers vedkommende, kan det oprindelige hus fortsat genkendes på grunden.



Næsten alle husene har tidligt fået installeret toilet - ofte som en tilbygning i forlængelse af vindfanget. Derudover har mange bygget til enten bagud i haven eller som tilbygning parallelt med gaden. Ofte er den oprindelige gavl ændret, mens de originale vinduesplaceringer generelt er bevaret.

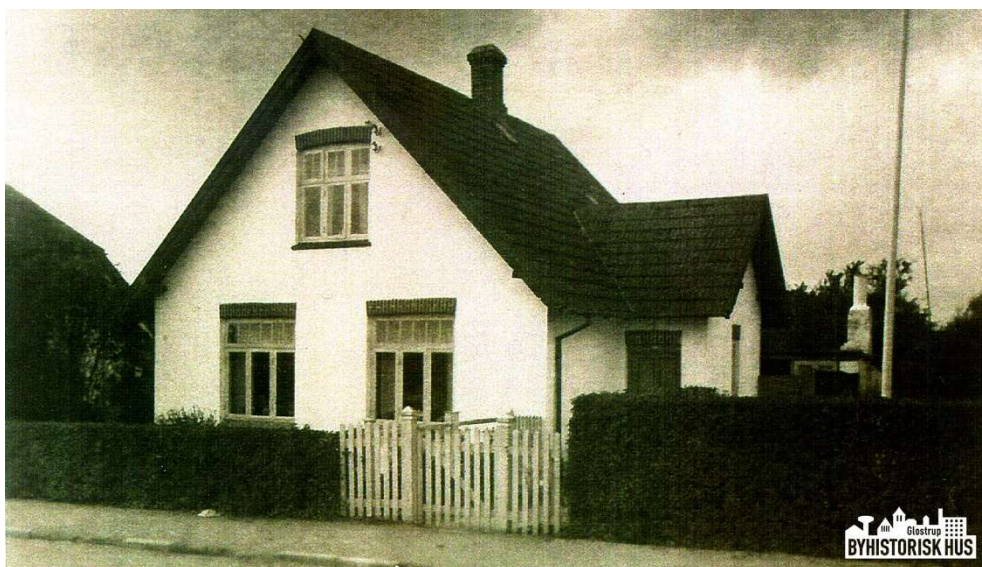
Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre, at områdets oprindelige huse i 1½ etage så vidt muligt bevares. Husene er karakteristiske for kvarteret og har særlig kulturhistorisk værdi. Derudover er det lokalplanens formål at skabe rammerne for, at kvarteret fortsat kan udvikle sig som et attraktivt boligområde med åben lav bebyggelse. Lokalplanens bevaringsbestemmelser skal således ikke forhindre, at boligerne på Linde Allé og Kirkebjerg Allé kan moderniseres, ombygges og i øvrigt leve op til nutidige standarder, når blot det sker i respekt for den oprindelige bebyggelse på grunden.

Lokalplanens indhold

Bevaringsbestemmelser

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der har til formål at beskytte de tilbageværende træk af den oprindelige, ensartede bebyggelse. Bevaringsbestemmelserne skal sikre de kulturhistoriske værdier, men de skal ikke forhindre, at området fortsat kan udvikles og moderniseres.



Kirkebjerg Alle 20 (1941)

Lokalplanen fastlægger, at ejendommens oprindelige beboelseshus, som blev opført omkring 1900, skal bevares. Det oprindelige hus må derfor kun nedrives eller udvendigt ombygges, hvis der kan gives dispensation til den ønskede ændring. Bevaringsbestemmelserne knytter sig alene til det oprindelige hus på grunden – ikke til de tilbygninger, der gennem tiden er opført.



Linde Alle 12 (1908)

De træk, som der lægges vægt på ved administration af planens bevaringsbestemmelser, er følgende:

1. Gavlen mod vejen skal bevare sine hovedproportioner. Det vil sige bygningens højde og bredde, taghældning og vinduesplacering. Størrelse og format på gavlens tre vinduer hører også med til gavlens hovedproportioner.
2. For at sikre, at gavlmotivet kan aflæses tydeligt, skal tilbygninger trækkes mindst $\frac{1}{2}$ meter tilbage fra facadelinjen. Derved kommer hushjørnerne af den originale gavl til at fremtræde tydeligt.
3. Vindskeder og tagprofil må ikke gennemskæres, afkortes eller tilføjes knæk i forbindelse med tilbygninger. Vindskedens form er en del af bygningens oprindelige udseende, som så vidt muligt skal bevares.
4. Oprindeligt var husene opført med et arkitektonisk udtryk i tre forskellige varianter.

Hvis man ønsker at ændre i gavlens udseende, må man kun gøre det, hvis man enten genskaber bygningens originale udseende eller trækker udseendet i denne retning, og således ikke forringer oplevelsen af det oprindelige hus.

5. Oprindeligt havde alle husene et uopvarmet vindfang, der fremstod som en tilføjelse til hovedhuset, og som havde et 45 graders kvisttag. På mange af områdets ejendomme har dette vindfang gennem

tiden ændret udseende, og det er ofte udvidet med en tilbygning bagud på grunden. Nogle steder er kvisten ændret til taskekvist eller anden tagform. Vindfanget inklusiv dets oprindelige kvisttag betragtes som en del af den bevaringsværdige bebyggelse, som kun må ændres i retning af det oprindelige udseende. Der må dog gerne være tilbygning bagud til bagfacaden. Både vindfang og tilbygning må opvarmes og indrettes som en del af boligarealet.

Ny bebyggelse

Lokalplanen fastsætter hvor meget, der må bygges på den enkelte ejendom.

For delområderne A1, A2, A3 og A4 gælder et fastlagt maksimalt etageareal på hhv. 205 m², 195 m², 185 m² og 245 m² for den enkelte grund inden for hvert af de fire delområder. Grundene har omtrent samme størrelse inden for delområderne, når man fraregner de arealer, der er udlagt til vej. Grundstørrelsen uden vej er ca. 690 m² (A1), 650 m² (A2), 610 m² (A3) og 830 m² (A4). Den fastlagte maksimale byggeret svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 30% af det reelle grundstykke. Beregningsmetoden er valgt for at kompensere for de ulige vilkår, der ellers ville gælde pga. de vejarealer, der indgår i nogle af matriklerne.

For delområde A5 og C er bebyggelsesprocenten fastlagt til 30%, og for delområde B (Kirkebjerg Alle 26) er bebyggelsesprocenten 35%, hvilket er historisk betinget med en godkendt ombygning tilbage i 1920.

Bortset fra lokalplanens bevaringsbestemmelser for områdets oprindelige huse gælder der kun få bebyggelsesregulerende regler. Bebyggelsen må opføres i højst 1½ etage, svarende til én etage med udnyttet tagetage, og taget på tilbygninger skal enten have samme 45 gaders hældning som hovedhuset eller være lavere end 20 grader.

Byggelinjer

Generelt gælder der i hele området en vejbyggelinje på 5 meter. Den skal sikre, at forhaverne fremstår åbne og med plads til grøn beplantning. For den nordligste del af Linde Alle er vejbyggelinjen dog kun 2,5 meter.

Derudover gælder der i baghaverne i delområde A1-A4 en byggelinje for primært byggeri (boligbebyggelse) og for sekundære bygninger over 5 m². Byggelinjen er i delområde A1 og A4 på 10 meter fra grundenes baghaveskel. I delområde A2 og A3 er byggelinjen på 15 meter fra baghaveskel. Formålet med denne byggelinje er at fastholde den værdi, der består i, at baghaverne i området opleves som et sammenhængende, ubebygget træk.

Bygningsreglementet fastlægger af brandhensyn et afstandskrav på 2,5 meter fra naboskel for primær bebyggelse. Lokalplanen tillader imidlertid, at det oprindelige vindfang (og en tilbygning i tilknytning hertil) inddrages i

det opvarmede boligareal. Herved bliver afstanden til naboskel stedvis kun ca. 1 meter. For at kompensere for dette fastlægger lokalplanen en bygge- linje for primært byggeri med afstand på 4 meter fra naboskel mod syd i delområderne A1-A4. Hensigten er at sikre en brandafstand på mindst 5 meter mellem beboelse.

Haveskure, drivhuse, legehuse og andre småbygninger må opføres efter bygningsreglementets bestemmelser. Carporte og garager må som al anden bebyggelse kun opføres bag vejbyggelinjen.

Genopførelse efter brand

Hvis en bolig nedrives af tekniske årsager, efter brand eller lignende, skal et nyt hus på grunden opføres, så hovedproportionerne fra til det oprindelige hus genskabes. Det vil sige, at det nye hus skal have en gavl med samme højde, bredde, taghældning og placering som det oprindelige hus. Vinduers størrelse og placering skal ligeledes genskabes. Ved genopførelse stilles der derimod ikke krav om at genskabe eventuelle oprindelige mur- eller vinduesdetaljer, tagudhæng, halvvalm eller barokdetaljer. Genopførelse af det oprindelige vindfang vil heller ikke være et krav.

Eksisterende lovlige forhold

En lokalplan har ikke retsvirkning med tilbagevirkende kraft. Det betyder, at enhver bebyggelse, som er lovligt opført inden lokalplanens vedtagelse, også er lovlig, når den nye lokalplan træder i kraft. Dette gælder også hvis fx en eksisterende tilbygning ligger udenfor byggelinjer i den nye lokalplan, men at tilbygningen er opført i overensstemmelse med reglerne i den hidtil gældende lokalplan eller måske endnu tidligere.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der skal sikre, at kvarteret fortsat har et åbent og grønt udtryk. Således fastlægger planen, at der ikke



Kirkebjerg Alle 16, 14 og 12 har lave stakitter langs vejen.

må etableres faste hegn langs vejene bortset fra lave mure og stakitter på højst 110 cm. Ind mod naboen må et raftehegn eller en anden fast konstruktion være 180 cm. Hække må være højst 2 meter høje. Det er også fastlagt i lokalplanen, at den bageste del af baghaven skal friholdes for større bebyggelse. Derved vil denne del af området bevare sin ubebyggede karakter. I forhaven fastlægger lokalplanen, at der fremadrettet højst må befæstes med fliser på halvdelen af arealet. Dette skal både sikre nedsivning af regnvand og invitere til et grønt udtryk langs vejen.

Parkering

Der skal kunne parkere to biler på egen grund.

Solenergianlæg

Det er tilladt at opsætte solenergianlæg på hustage, når Glostrup Kommunes retningslinjer for solenergianlæg følges.

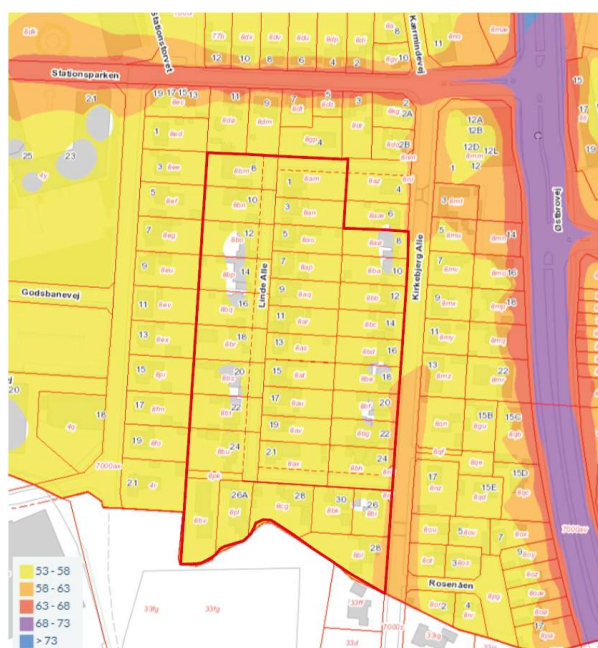
Affald og opbevaring

Affald skal håndteres i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Standpladser til affaldsbeholdere skal placeres på egen grund.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Lokalplanen indeholder en bestemmelse, der sikrer at ny bebyggelse ikke må opføres uden at kunne overholde miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj. For boligbebyggelse og tilhørende opholdsarealer ligger grænseværdien på 58 dB(A). Miljøstyrelsens seneste støjkortlægning fra 2022 viser, at området generelt ikke er støjbelastet i væsentlig grad.



Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2022

Skyggeforhold

Området er allerede fuldt udbygget. Skyggepåvirkningen vil derfor i store træk forblive uændret.

Parkeringsforhold

På hver ejendom skal der være plads til at parkere mindst 2 biler inde på grunden.

Varmeforsyning

Området er forsynet med naturgas men planlagt til at overgå til fjernvarme fra Brøndby Fjernvarme.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klima, regn og spildevand

Kloakering i forbindelse med nybyggeri skal udføres med separate regn- og spildevandsledninger frem til tilslutningspunktet til den offentlige kloak.

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) kan ledes til den offentlige kloak i det omfang, at afledningen ikke overstiger afledningsretten for den enkelte matrikel. Afledningsretten er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan og afhænger af den enkelte matrikels anvendelse samt graden af befæstelse.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område, og der er ikke kendskab til væsentlig jordforurening.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at det må forventes, at den øverste jord er lettere foruren.

Det betyder også at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune inden flytning, og der som udgangspunkt skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune kontaktes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplan GL33.2 udlægger området til boligformål, hvilket er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GB17 – Parcelhusområde ved Kirkebjerg Allé og Linde Allé. Ejendommen Kirkebjerg Alle 28 er omfattet af rammeområde GB06 – Parcelhusområde i Søndervangen. For de to områder gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

<i>Rammenr.:</i>	GB17 (og GB06)
<i>Områdenavn</i>	Parcelhusområde ved Kirkebjerg Allé og Linde Allé (og Parcelhusområde i Søndervangen)
<i>Generel anvendelse</i>	Boligområde
<i>Specifik anvendelse</i>	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse
<i>Fremtidig zone</i>	Byzone
<i>Grundstrørrelse (m²)</i>	700
<i>Max højde (m)</i>	8.5
<i>Bebyggelsesprocent</i>	35% beregnet ud fra den enkelte grund
<i>Max. antal etager</i>	1.5
<i>Notat</i>	(For GB17 gælder:) Facader langs Glosemosevej, Linde Allé og Kirkebjerg Allé må ikke ændres, undtagen ved ændringer, der tilbagefører huset til det oprindelige udseende Områdets helhedspræg skal bevares. Hegning skal ske som levende hegn eller som tremestakit med lodrette staver, hvidmalet og i en højde af max 1,10 meter. (For begge områder gælder:) Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak
<i>Generelle rammer</i>	Kommuneplanens generelle rammer er gældende.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan GL 33. Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan GL 33 for den del, som er omfattet af lokalplan GL 33.2.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklarationer for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Følgende servitutter og deklarationer ophæves i medfør af planlovens § 15 stk. 2 eller § 18

- 31.03.1875-903849-09 (Dok om vejret)

Det har ikke været muligt at fremsøge deklarationens originale tekst, men den omtales i en senere deklaration, hvoraf det fremgår, at den omhandler bestemmelse om vejret og udformning af vej. Dette overtages af lokalplanens bestemmelser.

- 08.05.1901-903848-09 (Dok om bebyggelse, benyttelse mv.)

Deklarationen fastlægger pligt til hegn med stakit eller levende hegn. Byggeafstand til skel på højst 4 alen. Bestemmelse om at skadelig erhvervsanvendelse ikke er tilladt. Desuden bestemmelse om veje med kørebane og grusfortov. Deklarationens indhold overtages af lokalplanens bestemmelser om hegn, byggelinjer, anvendelse og veje.

Nedenstående deklaration skønnes forældet og uden betydning. Tingslysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklaration jf. § 20 i Tingslysningsloven.

- 20.06.1966 - 7623-09 (Dok om sikringsrum mv.)

Deklarationen fastlægger, at der ikke er krav om sikringsrum. Ejendommen har tidligere været anvendt som kirke, og det er i denne sammenhæng, at deklarationen er lyst. Siden er den oprindelige bygning nedrevet, og der er opført et nyt parcelhus på grunden. Deklarationen er uden betydning, da der i dag ikke er krav om sikringsrum og i øvrigt ikke kirke på ejendommen.

På ejendommen Linde Alle 26 (matr. 8bv) er der lyst en deklaration om byggelinje på 10 meter fra skel mod Linde Alle 24. Dog må der gerne opføres garage. Deklarationen aflyses ikke.

På ejendommene Kirkebjerg Alle 28 (matr. 8bl), Linde Alle 28 (matr. 8cg), Linde Alle 26a (matr. 8pl), Linde Alle 26 (matr. 8bv og 8pk) og Linde Alle 24 (matr. 8bu) er der lyst deklarationer om en rørlagt å, som medfører begrænsninger i forhold til byggeri, terrænarbejde og beplantning på visse arealer nær kommunegrænsen. I praksis har deklarationerne kun relevans for Kirkebjerg Alle 28 og Linde Alle 26. Deklarationerne aflyses ikke.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

I Glostrup Kommune er grundvandet fra naturens side ikke særlig godt beskyttet, hvilket gør det sårbart. Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland for alment drikkevand. Derfor er det vigtigt at forebygge forurening.

Afvanding og nedsivning fra særligt parkerings- og kørearealer skal ske under hensyn til grundvand og nærliggende recipienter. Derfor kræver det tilslutning fra Glostrup Kommune at nedsive overfladevand. Se www.glostrup.dk/nedsivning. På forurenede arealer må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der også stilles krav til befæstede arealer i forhaverne.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1595 af 6. december 2018). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000:

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område er

- *Vestamager og havet syd for (Natura 2000-område nr. 127), som ligger ca. 7 km sydøst for det aktuelle areal.*

Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

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

Byggelinjer

Bortset fra lokalplanens bestemmelser i § 6.8 - § 6.11 er området ikke omfattet af byggelinjer efter anden planlægning eller lovgivning.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af

museumsloven – lovekøndtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovekøndtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det er ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af Lokalplan GL33.2, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL 33.2

For Linde Alle og Kirkebjerg Alle

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at bevare de karakterbærende træk af den historiske bebyggelse i området på en måde, hvor kvarteret fortsat kan udvikle sig som et attraktivt, moderne boligområde
- at fastlægge bestemmelser for placering og omfang af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger,
- at bevare det grønne element i området, så området fremstår med et attraktivt, åbent og grønt udtryk.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8cg, 8nk, 8nl, 8pk, 8pl alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 2. maj 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A1, A2, A3, A4, A5, B og C som vist på kortbilag 1.

2.3 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Note: Erhverv i egen bolig er dog tilladt i et boligområde, når det udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og når ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

- 3.2** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.3** Indenfor området kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygninger opføres i materialer, der harmonerer med omgivelserne. Der må dog ikke opstilles master til telekommunikation eller lignende uden forudgående dispensation efter planlovens § 19.

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

4. Udstykninger

- 4.1** Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere.
- 4.2** Der må foretages arealoverførsler mellem 2 eller flere ejendomme, hvis de ejendomme som afgiver areal, efter arealoverførslen har en størrelse på mindst 700 m².

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Kirkebjerg Allé og Linde Allé.
- 5.2** Linde Allé opretholdes som vej, som vist på kortbilag 2 med vejbredde på mindst 8,5 meter og kørebanebredde mindst 5 meter. Fortov i begge sider af vejen skal være enten stabilgrus eller flisebelægning. Ændring af fortovsbelægning skal udføres som et projekt, der omfatter hele området. Overkørsler må være individuelt befæstet med fliser, chaussesten eller lignende.
- 5.3** Der skal være mindst 2 parkeringspladser på hver grund (uden for vejarealet).

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for delområde A1 må etagearealet for den enkelte ejendom ikke overstige 205 m².

6.2 Inden for delområde A2 må etagearealet for den enkelte ejendom ikke overstige 195 m².

6.3 Inden for delområde A3 må etagearealet for den enkelte ejendom ikke overstige 185 m².

6.4 Inden for delområde A4 må etagearealet for den enkelte ejendom ikke overstige 245 m².

Note: Etagearealet udregnes efter de samme regler i bygningsreglementet, som benyttes ved beregning af bebyggelsesprocent (§455). For carporte, skure, udhuse og anden sekundær bebyggelse medregnes kun den del af arealet, der overstiger 50 m².

6.5 Inden for delområderne A5 og B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

6.6 Inden for delområde C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.

6.7 Inden for hele lokalplanens område må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage, svarende til én etage med udnyttet tagetage.

6.8 Lokalplanen fastlægger en byggelinje 5 meter fra vej, som vist på kortbilag 2 og bilag 4. Langs nordsiden af matr.nr. 8am, Linde Allé 1, er byggelinjen dog kun 2,5 meter. Området mellem vej og byggelinje skal friholdes for bebyggelse.

Note: For de ejendomme, som i matriklen er noteret til at omfatte vejareal, gælder byggelinjen fra den matrikulære grænse for optaget vej.

6.9 For delområde A1 og A4 fastlægges en byggelinje på 10 meter fra havernes bagskel, som vist på kortbilag 2 og bilag 4. Området mellem skel og byggelinje skal friholdes for bebyggelse til beboelse og sekundære bygninger over 10 m².

6.10 For delområde A2 og A3 fastlægges en byggelinje på 15 meter fra havernes bagskel, som vist på kortbilag 2 og bilag 4. Området mellem skel og byggelinje skal friholdes for bebyggelse til beboelse og sekundære bygninger over 10 m².

6.11 For delområde A1, A2 og A3 fastlægges en byggelinje på 4 meter fra grundenes naboskel mod syd, som illustreret på bilag 4. Området mellem skel og byggelinje skal friholdes for bebyggelse til beboelse.

6.12 Uanset byggelinjer og afstandskrav til skel, herunder bygningsreglementets brandafstand på 2,5 meter til naboskel, må der inden for delområde A1, A2, A3, A4 og A5 opføres bebyggelse til beboelse inden for et felt, der

svarer til fodaftrykket af ejendommens oprindelige bebyggelse inklusive udvidelse af vindfanget som illustreret på bilag 4.

Note: Ved bebyggelse på grunden skelnes der mellem beboelse og sekundære bygninger. Beboelse omfatter den oprindelige bolig og tilbygninger, herunder fx udestue, terrasseoverdækning. Sekundære bygninger er garage, carport, haveskur, drivhus og lignende småbygninger, som ikke er beregnet til længerevarende ophold.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Note: Se desuden § 8 om Bevaring af bebyggelse

7.1 For delområde A1, A2, A3, A4 og A5 må ny bebyggelse til beboelse kun opføres som tilbygning til ejendommens oprindelige hus. Anneks til beboelse er ikke tilladt. Al bebyggelse skal have taghældning på enten ca. 45 grader eller lavere end 20 grader.

7.2 For delområde A1, A2, A3, A4 og A5 må bebyggelse kun genopføres efter brand, nødvendig nedrivning eller lignende, hvis bebyggelsen opføres i 1½ etage og udformes med gavl vendt mod vejen med samme placering, proportioner og dimensioner som det oprindelige hus. Krav til gavlens udformning fremgår af kortbilag 3 og bilag 5.

7.3 For delområde B må bebyggelse i 1½ etage kun være med mansardtag. Bebyggelse i 1 etage må kun have taghældning lavere end 20 grader.

7.4 Der må etableres solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) på tage eller facader. Et solenergianlæg må kun opsættes som et rektangulært felt, skal følge tagets hældning og må ikke placeres nærmere tagets kant eller rygning end 0,5 meter. Solceller, som er udformet, så de ligner teglsten, må dog anvendes på hele tagfladen uanset anlæggets form og afstand til tagets kant.

Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Note: Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for solenergianlæg.

7.5 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.

7.6 Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt bortset fra almindelig navne- og husnummerskiltning. Skiltning til erhverv i egen bolig kan

tillades, men må ikke være større end 0,5 m². Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse, og skilte til erhverv skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 7.7** Ny bebyggelse skal udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt for boliger og tilhørende udendørs opholdsarealer.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om vejstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje"

8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1** De oprindelige huse i området er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, og deres principielle placering fremgår af kortbilag 3.
- 8.2** Den enkelte ejendoms oprindelige hus må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden dispensation efter planlovens § 19.
- 8.3** Der kan gives dispensation til bygningsændringer, der omfatter tagform, gavl og indgangskvist på det oprindelige hus, hvis ændringerne tilbagefører eller tilnærmer huset til det oprindelige udseende.

Ombygning, som fastholder nuværende lovlige forhold vil også kunne tillades.

For huse, der oprindeligt var opført med gavl type 1 og 2, er der ikke pligt til ved ombygning at genetablere den særlige murkrone eller det halvvalmede tag, medmindre disse bygningsdetaljer stadig findes på bygningen. Den oprindelige gavltypen fremgår af kortbilag 3.

- 8.4** Vinduer i den gavl, der vender mod vejen, må ikke ændres i størrelse, sprosseopdeling, proportioner og placering i forhold til husets oprindelige udseende. Se bilag 5.
- 8.5** Tagudhæng må ikke sløjfes. Vindskeder må ikke afkortes, tilføjes knæk eller sammenføjes med tilbygninger. Se bilag 5.
- 8.6** Tilbygning til det oprindelige hus skal være trukket mindst 50 cm tilbage fra gavl mod vej, så gavlenes hjørner fortsat markerer sig fra gadesiden. Se bilag 5.
- 8.7** Det oprindelige vindfang med kvisttag må inddrages i boligarealet og udvides med en tilbygning bagud i retning af baghaven og ikke længere end til gavlen mod haven. I vindfanget og tilbygning må der ikke være vinduer ind mod naboskel. Vindfanget må i øvrigt ikke nedrives eller tagformen ændres uden dispensation.

- 8.8** De bygningsmæssige elementer og detaljer, der lægges vægt på i forhold til at sikre udseendet af den oprindelige bebyggelse, fremgår af bilag 5.

9. Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1** Mod vejskel må faste hegn som stakit, mur eller lignende ikke være højere end 110 cm. Mod naboskel må faste hegn være 180 cm. Levende hegn i form af hæk eller anden beplantning må være højst 2 m.
- 9.2** Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering af ubebyggede arealer må ikke ske nærmere naboskel end 1 meter.
- 9.3** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, større både, uindregistrerede biler og campingvogne samt varig oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 9.4** Varig opbevaring af indregistrerede campingvogne skal ske bag beplantning så det ikke skæmmes vejilledet eller er til gene for naboerne.

Note: Ved varig opbevaring forstås længere tid end 6 måneder.

- 9.5** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 9.6** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 9.7** Max 40 % af den enkelte grund må befæstes. Forhavearealet indtil 5 meter fra vej må højst befæstes med 50 %.

10. Regnvand, spildevand og grundvand

- 10.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 10.2** Tilslutning af regnvand til den offentlige kloak kræver tilladelse fra Glostrup Kommune.
- 10.3** Glostrup Kommunes spildevandsplan fastsætter den maksimale afledning til kloak for en række arealanvendelser (afledningsret). For at undgå at overskride afledningsretten kan det være nødvendigt at tilbageholde regnvand på den enkelte matrikel.

- 10.4** Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres med overløb til kloak. Ejendommen skal indrettes, så overløb på terræn forårsager mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 11.1** - parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.3,

- 11.2** - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL 33 af 9. maj 1978 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Ophævelse af servitutter og deklarationer

Følgende af de servitutter og deklarationer der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

- 31.03.1875-903849-09 (Dok om vejret)
- 08.05.1901-903848-09 (Dok om bebyggelse, benyttelse mv.)
- 20.06.1966-7623-09 (Dok om sikringsrum mv.)

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 26. juni 2024 til den 4. september 2024. Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 20. november 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. november 2024.



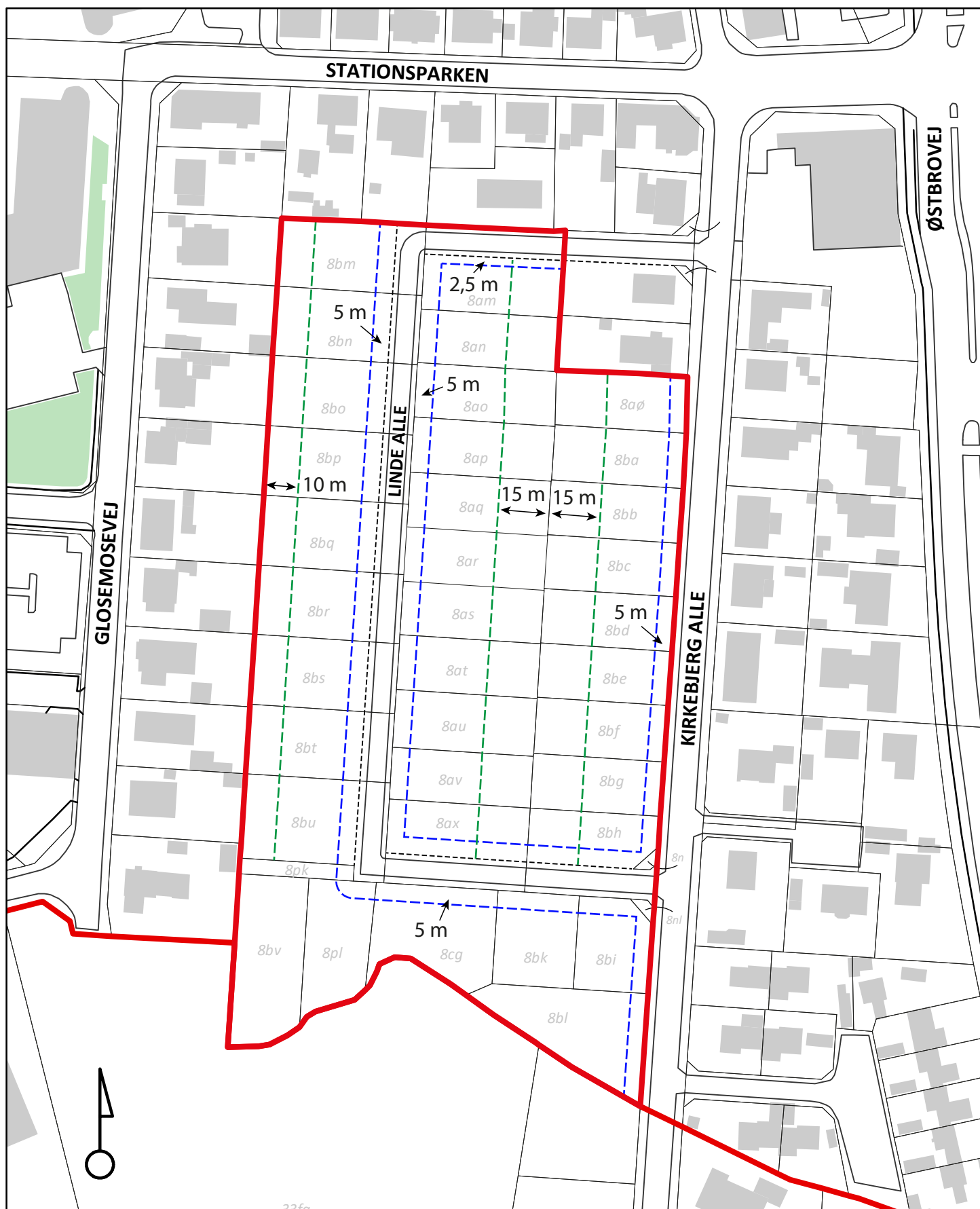
Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef

Mål: 1:1500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 Meters

- Byggelinje fra vej
- Byggelinje fra baghaveskel

LOKALPLAN GL33.2		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Linde Alle og Kirkebjerg Alle		
Byggelinjer		
Dato: 15. april 2024		Mål: 1:1500

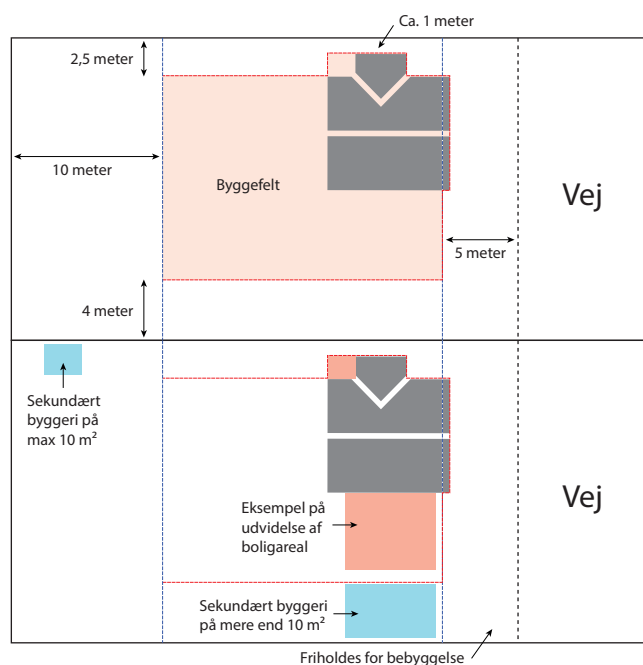
Bilag 4 - Bebyggelsens placering

Der gælder forskellige byggelinjer og afstandskrav som følge af både lokalplanen og bygningsreglementet. Herunder er principperne for bebyggelsens placering vist.

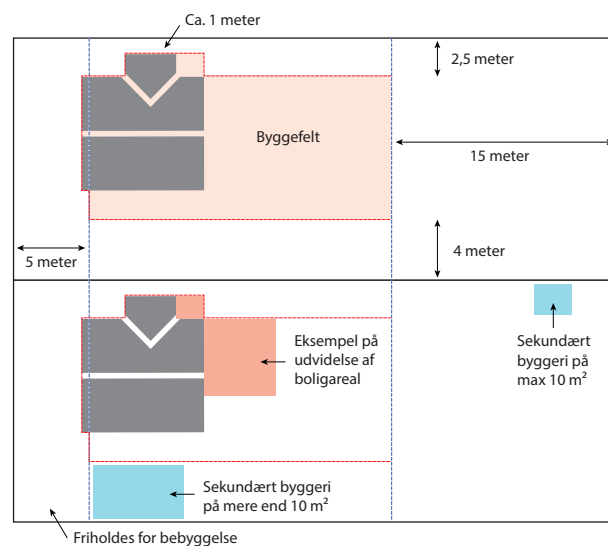
Ud over lokalplanens bestemmelser gælder efter bygningsreglementet en brandafstand på 2,5 meter til naboskel.

§ 6.8- § 6.11

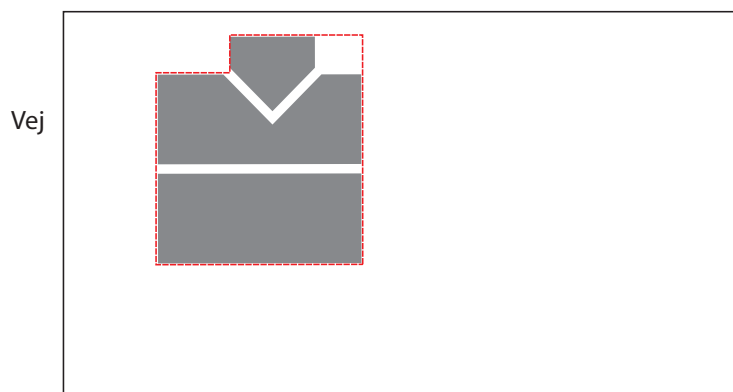
Princip for bebyggelsens placering inden for delområde A1 og A4



Princip for bebyggelsens placering inden for delområde A2 og A3



§ 6.12

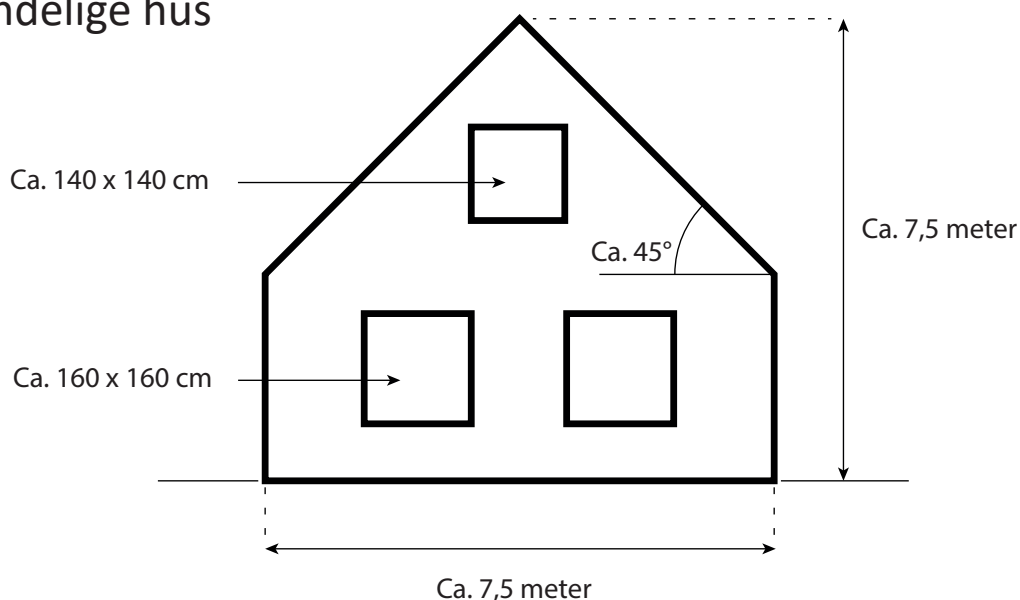


Uanset ovenstående byggelinjer og afstandskrav må bebyggelse opføres inden for et felt, der svarer til fodaftrykket af ejendommens oprindelige bebyggelse inklusive udvidelse af vindfanget bagud på grunden.

Bilag 5 - Det oprindelige hus

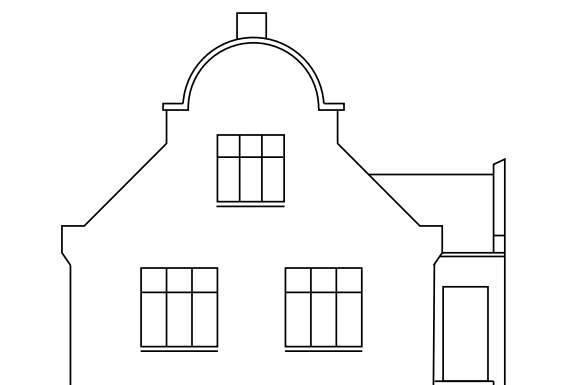
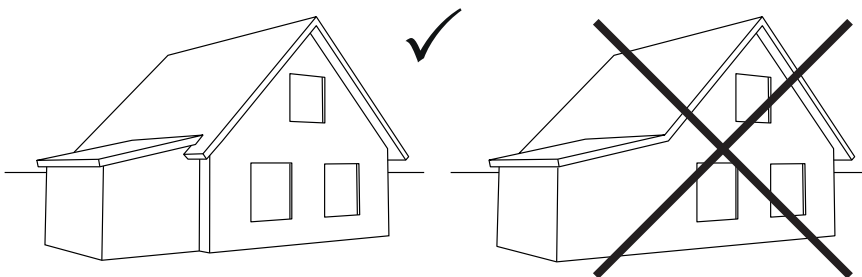
Her vises de mål og proportioner, som skal bevares i forbindelse med ombygninger.

Bestemmelserne gælder kun for den husgavl, som vender mod vejen.



En tilbygning til det oprindelige hus skal være trukket mindst 50 cm tilbage, så gavlens hjørner står tydeligt frem.

Gavlens vindskede må ikke afkortes, tilføjes knæk eller sammenføjes med tilbygninger.



Oprindelig gavl type 1



Oprindelig gavl type 2



Oprindelig gavl type 3

Bebyggelsen er oprindeligt opført med tre forskellige varianter af facadeudtryk.

Hvis det oprindelige hus skal ombygges, skal det enten føres tilbage til eller tilnærmes det oprindelige udseende.

En ombygning, der fastholder nuværende lovlige forhold vil også kunne tillades.