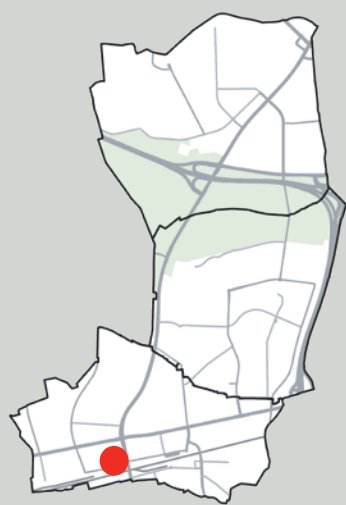




Lokalplan GL60

for etageboliger
på Christiansvej samt
p-hus ved Engtoftevej

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan desuden være behov for at udarbejde ny lokalplan til afløsning af gældende deklarationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og at man skal have mulighed for at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for at tilvejebringe lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som godkendes i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig høringsperiode kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har godkendt et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om høringsperioden og fristen for at indsende indsigelser.

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.

I Hovedstadsområdet kan andre kommunalbestyrelser fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. På tilsvarende måde kan statslige myndigheder 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, kan forslaget først vedtages endeligt efter 4 uger fra 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 dem, 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. Desuden om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Et lokalplanforslag skal indeholde en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Lokalplan GL60

For etageboliger på Christiansvej samt p-hus ved Engtoftevej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens område	3
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	24
Miljøvurdering	30
Tilladelser fra andre myndigheder	31
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	32
§1. Lokalplanens formål	32
§2. Lokalplanens område	32
§3. Områdets anvendelse	33
§4. Udstykninger	33
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	34
§6. Bebyggelsens omfang og placering	36
§7. Bebyggelsens udformning	38
§8. Ubebyggede arealer og hegning	39
§9. Regnvand, spildevand og grundvand	41
§10. Støjforhold for ny bebyggelse	41
§11. Grundejerforening	42
§12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	42
§13. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	42
§14. Ophævelse af servitutter og deklarationer	43
§15. Lokalplanens retsvirkninger	44
Vedtagelsespåtegning	44
Kortbilag 1: Lokalplanens område	
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder	
Kortbilag 3: Udstykningsprincip	
Kortbilag 4: Vejadgang, parkering og brandredning	
Kortbilag 5: Byggefelter	
Kortbilag 6: Terrænforhold og dækselplan	

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 indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

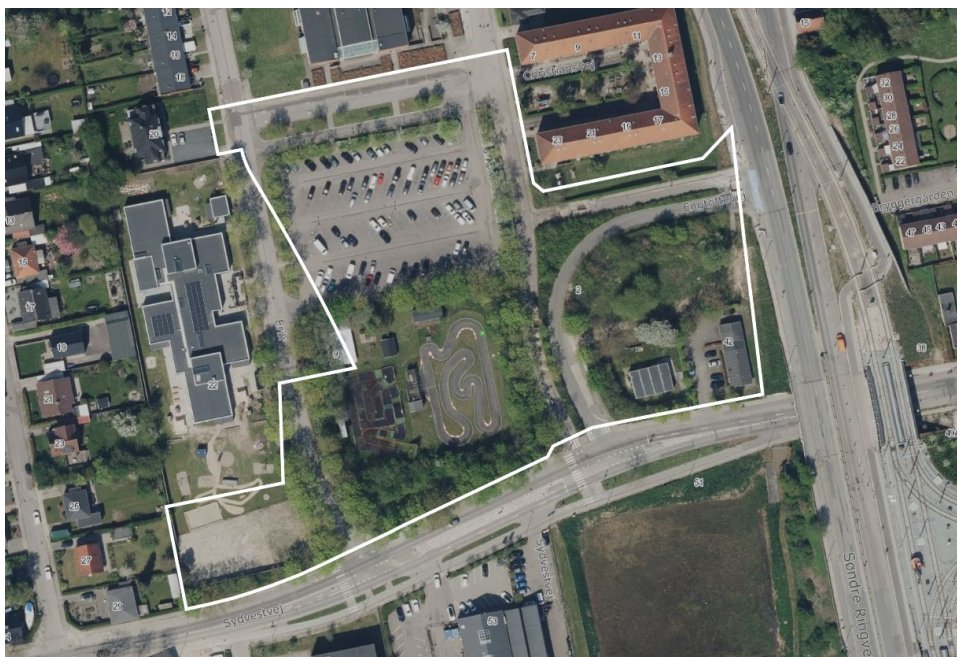
Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Helhedsplan for 3 områder i Bymidten i Glostrup. Helhedsplanen anviser overordnet set principper for byrum og bebyggelse flere centrale steder i byen herunder området ved Christiansvej. Denne lokalplan er en udmøntning af helhedsplanens intentioner for arealerne syd for Glostrup Fritidscenter samt den gamle vejsløjfe ved Engtoftevej.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 20.400 m² og består af matriklen 7eø samt dele af matriklerne 6ai, 6ev, 7cs samt vejarealet 7000ab og 7000 bg alle Glostrup By, Glostrup.

Området er mod nord afgrænset af Glostrup Fritidscenter. Mod nordøst er området afgrænset boligbebyggelsen "Birkegaarden", mod øst af Søndre Ringvej, mod syd af Sydvestvej og mod vest af Daginstitutionen regnbuen og de to sydlige parceller på Emilsvej.



Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter arealerne syd for Glostrup Fritidscenter og er beliggende langs Sydvestvej umiddelbart vest for Søndre Ringvej. Området har let adgang til trafikknudepunktet ved Glostrup station via Sydvestvej, der i en lige linje fører til stationen ca. 500 m væk.

Lokalplanområdet indeholder den store p-plads ved Glostrup Fritidscenter, modelracerbanen, det grønne areal i vejsløjfen ved Engtoftevej, hvor Mænds Mødested har til huse samt den sydligste fjerdedel af den grund, hvor daginstitutionen Regnbuen er placeret. Området vil inden lokalplanens muligheder udnyttes blive anvendt til placering af et stort underjordisk regnvandsbassin, der forventes etableret i 2025-26. Med etableringen af bassinet vil mange af områdets nuværende funktioner forsvinde.

Lokalplanområdet indeholder et stort antal træer og læhegn, der i den gældende lokalplan GL35.3 er udpeget som bevaringsværdige. Denne lokalplan ophæver bevaringsværdigheden for en del af træerne for at kunne omdisponere arealerne.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at der kan opføres etageboliger med tilhørende parkeringshus og et stort samlende grønt område, der kan deles med den nærliggende daginstitution, Regnbuen.

Lokalplanen fastlægger et nyt vejssystem for området, så den gennemkørende trafik reduceres og under alle omstændigheder sænkes i hastighed. Omlægning af vejsystemet giver samtidig mulighed for at omdisponere de nuværende vejarealer så disse bedre integreres i den kommende bebyggelsesstruktur.

Lokalplanen udlægger ny bebyggelse i lokalplanområdet i form af etageboliger i 3-6 etager, hvor de højeste bygningsdele placeres i bebyggelsens sydøstlige side ud mod Sydvestvej/Christiansvej. De lavere dele af bebyggelsen (3 etager) placeres mod de eksisterende parcelhuse på Emilsvej. Mod den 3-etages boligbebyggelse "Birkegaarden" på Christiansvej vil den ny bebyggelse ligeledes være 3 etager høj. På den måde genereres de omgivende bebyggelser mindst muligt med hensyn til skygge og indblik.

Lokalplanen fastlægger en række krav til udtryk og detaljering af facader i projektet for at sikre en høj grad af alsidighed i det kommende byggeprojekt. Ligeledes fastlægger lokalplanen at tage på ny bebyggelses skal være hovedsageligt tage med skrå flader såsom saddeltage, shedtage eller tage med ensidig taghældning. Dette er fastlagt for at skabe en bygningsmæssig tilknytning til den omgivende bebyggelse.

I lokalplanområdets østlige side udlægges areal til et fremtidigt p-hus der skal kunne dække parkeringsbehovet for nærområdet omkring Eriksvej og Christiansvej. P-huset skal forsyne såvel denne lokalplans boliger som Glostrup Fritidscenter og daginstitutionen Regnbuen med p-pladser. P-huset har mulighed for at forsyne andre ejendomme indenfor en radius på 400 m jf. Parkeringsnormens bestemmelser om allokering af 0,2 p-plads pr. bolig til en central parkeringsfacilitet. Denne lokalplans

delområde 3, som indeholder p-huset, udgør dog alene en rammelokalplan idet der alene fastlægges en principiel anvendelse af delområdet. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende med den del, der omhandler et ny p-hus. Dette er udført idet en p-huskonstruktion forventes skitseret af en kommende bygherre og Glostrup Kommune i fællesskab og den egentlige lokalplan for p-huset først derefter tilvejebringes.

Lokalplanen fastlægger et stort grønt fri- og opholdsareal centralt i området. Det grønne område vil komme til at indeholde et stort underjordisk regnvandsbassin som skal tilbageholde regnvand fra Nordre Ringvej og Stadionkvarteret. Lokalplanen fastlægger byggefeltet omkring regnvandsbassinet samt bestemmelser for indretningen og jorddækningen over bassinet, så det sikres at arealet kan anvendes på en attraktiv rekreativ måde samtidig med at det indgår som et vigtigt element i klimatilpasningen af Glostrup Kommune. På den måde genskabes det grønne islæt i lokalområdet.

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan for det samlede lokalplanområde så den ny vejstruktur kan udmøntes som grundlag for kommende bebyggelse.



Bebyggelsesprincip som vist i Helhedsplan for tre områder i Bymidten.

Lokalplanens indhold

Nyt vejsystem

Lokalplanen fastlægger et nyt vejsystem for området, hvor Eriksvejs sydlige halvdel nedlægges og trafikken føres fra Eriksvej til Christiansvej. Den nuværende stiforbindelse fra Christiansvej til Sydvestvej ombygges til en egentlig vejforbindelse og Christiansvej bliver således den ny adgang til området fra Sydvestvej.

Fra Hovedvejen vil man fortsat kunne køre ind både via Eriksvej og Christiansvej og vejbetjening af Glostrup Fritidscenter forudsætter at man kan køre rundt om karréen hvilket trafikalt set bedst lader sig gøre ved at køre ind ad Christiansvej og ud via Eriksvej.



Oversigtstegning af det nye vejsystem

Gennemkørende trafik reduceres i hastighed idet den primære vejforbindelse bliver et zig-zag-forløb via Eriksvej og Christiansvej. Den nordlige del af Christiansvej adskilles fra den primære vejforbindelse med en overkørsel og en indsnævring, så gennemkørende trafik også her reduceres i hastighed.

Engtoftevej ombygges ligeledes fra cykelsti til en vejforbindelse, der ender i et T-kryds på Christiansvej. Denne vejforbindelse forventes udført ensrettet fra Søndre Ringvej til Christiansvej, så højresvingende smutvejskørsel mellem Hovedvejen og Søndre Ringvej kan undgås.

Den nedlagte del af Eriksvej vil dels komme til at indgå i udearealerne omkring daginstitutionen Regnbuen og dels komme til at indgå i et fremtidigt byggeprojekt. Som ny adgangsvej til daginstitutionen etableres en mindre servicevej langs institutionens nye afgrænsning. Denne vejforbindelse vil være ensrettet mod Sydvestvej og vil kun være for varelevering, renovation, brandredning etc. Servicevejen vil være lukket med steler (stålstolper), og vil i det daglige fungere som en cykel- og fodgængerforbindelse.

Eriksvej og Christiansvej indrettes med vejsideparkering som i morgen- og eftermiddagstimerne vil kunne dække behovet i forbindelse med at hente og bringe børn til daginstitutionen. I disse tidsintervaller vil vejsideparkering kunne tidsbegrænses fx til 30 min. Herudover vil vejsidepladserne være supplerende parkering til det generelle område, herunder ikke mindst Glostrup Fritidscenter

Bebyggelsesplan

Lokalplanen giver mulighed for at der opføres en båndbebyggelse med ca. 220 boliger i 3-6 etager placeret i randen omkring delområde 1. Bebyggelsen der en karréstruktur der er åben mod daginstitutionen mod vest. De højeste dele af byggeriet placeres ud mod Christiansvej og Sydvestvej.

Bebyggelsesstrukturen er fastlagt så der opstår en kantzone på ydersiden af byggeriet mod de omgivende veje. Denne kantzone kan indrettes med beplantning, cykelparkering og andre faciliteter, men må kun indrettes som egentligt friareal hvis det kan eftervises at arealet ikke vil være støjbelastet over den anbefalede grænseværdi.

Det indre gårdrum, som skabes af bebyggelsesstrukturen, vil være skærmet mod trafikstøj og udgør boligernes primære friareal.

Parkering for det samlede lokalplanområde skal etableres som et p-hus i delområde 3.

Regnvandsbassin

Under bebyggelsens indre gårdrum er fastlagt og tinglyst en reservation til et stort underjordisk regnvandsbassin. Regnvandsbassinet etableres før der bygges boliger og vil være dækket af ca. 1 m jord. Arealet ovenpå bassinet kan disponeres frit med den begrænsning at der ikke må placeres egentlig bebyggelse – hvilket lokalplanen da heller ikke giver mulighed for. Arealet kan belægges og beplantes som det måtte ønskes så

længe der sikres serviceadgang til det underliggende bassin. Der vil ligeledes kunne etableres mindre skurkonstruktioner og drivhuse jf. lokalplanen. Jorddækket over det underjordiske bassin sikrer at selv store træer vil kunne etablere sig.

Lokalplanen fastlægger at der gennem indretning af friarealet over bassinet skal sikres adgangsvej for en spulevogn til de centrale dæksler i bassinet. Der er tinglyst en driftsdeklaration, der fastlægger hvilke hensyn der herudover skal tages til bassinet.

Ny boligbebyggelse

Boligerne i projektet skal være varierende i størrelse omkring et gennemsnitligt bruttoareal på minimum 75 m².

Det forventes at der vil kunne etableres i alt ca. 16.500 m² bebyggelse inden for lokalplanens område.



Visualisering af grønt opholdsareal midt i lokalplanområdet. Visualiseringen er vist med reduceret antal træer for at bygningerne også er synlige. Tanken med området er en stor tæthed af træer, buskads og bede.

Lokalplanen fastlægger byggefeltet der er forskudt i forhold til hinanden, så bebyggelsen opbrydes i mindre sektioner og så bebyggelsen fremstår

med talrige hjørner og forsætninger. Byggefelterne er ligeledes udlagt med variation i etagehøjden så næsten alle byggefelter springer i etagehøjde. Dette er gjort for at skabe en høj grad af variation både langs facaderne og også over tagryggene.

Byggefelterne er adskilt af principielle opdelinger så grænserne mellem de enkelte byggefelter ikke fastlægges endeligt i lokalplan. Dette er gjort for at skabe fleksibilitet i forhold til et efterfølgende byggeri. Lokalplanen fastlægger at byggefelternes grænser i forbindelse med udformning af det endelige byggeri således må forskydes indtil 2 m fra den viste principielle placering.



Illustration af mulig ny bebyggelse set fra Sydvestvej

Materialer:

Det nye byggeri skal i hovedtræk opføres med blank mur, skærmtegl eller facadepuds. Murværk skal udføres i varierende nuancer af gråt og rødt. Dette er fastlagt for at skabe en bebyggelse, der i sin udtryk vil have et slægtskab med de eksisterende nabobebyggelserne.

Lokalplanen fastlægger ligeledes at mindre dele af facaderne må være træbeklædte eller begrønnede flader.

Variationen i det nye byggeri kan udover forskellige farve- og materialevalg ligeledes skabes med forskellige mursten, forbandt, rytme i murværket og andre mønstre og detaljer i facaden.

Tag og taghaver

Lokalplanen fastlægger at tage skal udføres som saddeltage, shedtage eller tage med ensidig taghældning. En mindre del af byggeriet må have flade tage.

De omkringliggende bebyggelser har ikke en typisk tagform og der er lidt fra alle hylder i området. Lokalplanen fastlægger dog tage med skrå flader som den fremherskende tagform i ny bebyggelse for at området ikke skal få karakter af "boxbygninger". Den ny daginstitution, Regnbuen og Glostrup Fritidscenter har flade tage. En ny bebyggelse med fladt tag vil gøre denne tagform meget dominerende i området.

Der må etableres flade tage på mindre bygningsafsnit og sådanne tage skal være begrønnede. Flade tage må ikke bruges til tekniske anlæg, der skal etableres indbygget i nærliggende tag-sektioner med hældning, så kun hætter og afkast stikker op gennem taget.

Der må etableres tagterrasser på maksimalt 8 bygningsafsnit. Dette er fastlagt for at taghaver ikke skal virke dominerende. En tagterrasse skal være et særligt arkitektonisk virkemiddel som placeres et sted, hvor der kan skabes en hyggelig lækrog på taget. I forhold til beregning af bebyggelsens etageantal samt brandredning er tagterrasser sidestillet med en normal etage. I lokalplanen er tagterrasser dog ikke medregnet i det egentlige etageantal. Dette er fastlagt for at sikre, at der selv på forholdsvis lave bygninger kan indrettes opholdsfaciliteter på taget eller i tagkonstruktionen og samtidig så der ikke kan indrettes egentlig boligareal i tag-etagen. Formelt set vil en tagterrasse dog være at regne som en etage.

Taghaver skal etableres med konstruktioner, der skaber læ fx som delvis nedfældet eller omkranset af tagkonstruktionen. Der må af hensyn til indkig til nærliggende villahaver på Emilsvej ikke etableres taghaver/terrasser i det vestligst beliggende byggefelt (A8).

Vejadgang

Lokalplanen udlægger indirekte vejadgang til nye boliger idet den normale færdsel vil finde sted til det p-hus, der udlægges i delområde 3. Den ny bebyggelse vil have supplerende vejadgang fra Christiansvej, idet der anlægges p-pladser langs vejen, så afsætning/handicapparkering kan finde sted. Der udlægges adgang for brandredning og renovation fra servicevejen gennem delområde 1. Der vil ikke være normal vejadgang fra servicevejen.

Adgangsforhold

Den primære adgang for gående vil være fra omgivende veje til opgangsdøre og via portgennemgange til bebyggelsens friareal i gårdrummet. Lokalplanen fastlægger at adgang til boligerne skal ske via gennemgående opgange med primære adgang fra gaden, men ligeledes med udgang til gårdsiden. Boliger i stueetage må desuden have direkte indgang fra husets gårdrum.

Lokalplanen fastlægger at der skal etableres minimum 2 portåbninger med gennemgang fra de omkringliggende veje til bebyggelsens gårdrum. Portåbninger skal være mindst 1½ etage høje og mindst 4 meter brede for at sikre overblik og tryghed.



Ny bebyggelse set fra servicevejen (fra daginstitutionen Regnbuen).

Parkeringsforhold

Al parkering tilhørende nye boliger i delområde 1 skal placeres i et p-hus i

delområde 3. Der skal etableres min 1 p-plads pr. bolig – svarende til ca. 220 p-pladser for boligerne i delområde 1. P-huset vil kunne etableres eksklusivt for nye boliger, men forventes dog at blive fælles med de kommunale funktioner i nærområdet og det endelige antal p-pladser i et p-hus vil i så fald blive fastlagt efter en nærmere vurdering af det konkrete behov baseret på de dobbeltudnyttelsesprincipper, der er beskrevet i Glostrup Kommunes parkeringsnorm.

Lokalplanen fastlægger ikke bygningsregulerende bestemmelser for et p-hus i delområde 3, men viser på Kortbilag 5 en omtrentlig placering.

Glostrup Kommune anlægger vedsideparkering i delområde 2, herunder også handicapparkering. Alle pladser i delområde vil være offentlig parkering og kan ikke reserveres til bestemte brugergrupper eller individer. Et boligprojekt i delområde 1 vil således også skulle anvise sin handicapparkering i delområde 3 selvom det må forventes at nogle af de offentlige handicappladser i delområde 2 i praksis vil blive anvendt af beboere i de nye boliger.

Cykelparkering kan etableres som overdækket cykelparkering i en p-huskonstruktion eller som almindelige stativer i kantzoner og i det centrale friareal.

Affald og småbebyggelse

Materiel til håndtering og sortering af affald er udlagt som nedgravede affaldsanlæg (molokstationer). Lokalplanen udlægger to sådanne stationer i delområde 2 som øer i det offentlige vejareal ”Christiansvej”. Der vil herudover forventeligt skulle placeres en tredje affaldsstation i delområde 1 i nærheden af servicevejen. Placeringen af denne fastlægges dog ikke med lokalplanen. De nedgravede affaldsanlæg vil være jævnt fordelt i lokalplanområdet og dermed let tilgængelige for brugerne. Der vil herudover skulle etableres rum til storskrald som en del af den egentlige bebyggelse.

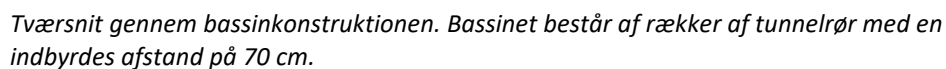
Lokalplanen udlægger de nedgravede affaldsanlæg i de offentlige vejarealer fordi der ikke er mulighed for at placere dem i bebyggelsens gårdareal på grund af det underliggende regnvandsbassin og for at undgå at friarealet skal bruges af renovationsbiler. De nedgravede affaldsanlæg vil let kunne tømmes fra vejen og vejen vil omvendt skulle dimensioneres så placering af renovationsbiler ved affaldsanlæggene ikke generer den øvrige færdsel unødigt. Sigtet med at friholde bebyggelsens friareal for affaldsskure og renovationsbiler er at sikre en parkagtig grøn karakter af området.

Lokalplanen udlægger de nedgravede affaldsanlæg i offentlig vej som del af en parkeringshelle sådan at fortove føres bag anlægget. Gæstprincipet må ophæves for de nedgravede affaldsanlæg, da disse i praksis ikke

Affaldsløsningerne skal overholde kommunens regulativ for husholdningsaffald med hensyn til indretning og med hensyn til afstand til opgangsdøre, hvor der maksimalt må være 75 m til den fjerneste opgang.

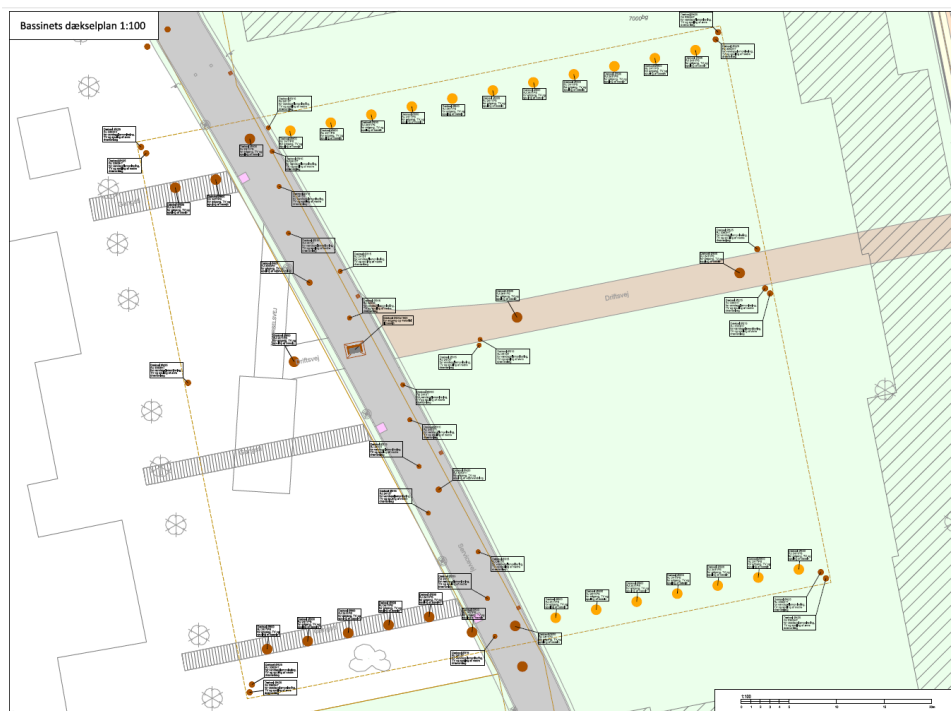
Lokalplanen fastlægger en antal af de eksisterende træer som bevaringsværdige. Dette er gjort for at sikre at områdets nuværende grønne karakter opretholdes og styrkes efterhånden som nyplantninger gror til.

Regnvandsbassinet består af en række tunnelbassiner hver ca. 2,5 m i diameter og med en indbyrdes afstand på 0,7 m. Bassinet vil være med et jorddække på 0,9-1,3 m og kan bære normal færdsel. Jorddækket er så tykt at overfladen kan beplantes og indrettes som et normalt friareal. Der må ikke placeres bebyggelse ovenpå bassinet. Den eneste undtagelse herfra er småhusbebyggelse/drivhuse. Fundamenter til sådanne mindre konstruktioner behøver ikke så stordybde at det konflikter med bassinets overside.



Bassinets formål er at sikre mod oversvømmelser i det vestlige Glostrup i en stadig mere regnfuld fremtid. Bassinet er dimensioneret til at træde i funktion lejlighedsvist fx hvert 5. år. I langt det meste af tiden vil bassinet henligge tomt.

Bassinets drift forudsætter at der er kørende adgang til en række centralt placerede dæksler for at bassinet kan renses og efterses. Dækslerne samt den midlertidige adgangsvej til dem fremgår af nedenstående oversigt. Der vil være mange andre dæksler, som kun vil skulle anvendes ved eventuelle reparationer. Disse dæksler skal afsluttes med jordoverdækning for så vidt de kommer til at ligge i bede eller plæne. Hvis der anlægges belægning over et dæksel, skal dækslet etableres direkte i terræn, så der er adgang til bassinet uden gennembrydning af belægninger. Der er tinglyst en driftsdeklaration på delområde 1. Deklarationen beskriver mere indgående rettigheder og pligter i forhold til regnvandsbassinet.



Bassinets dækselplan. Den grå stribe skråt gennem tegningen er den nye servicevej fra Eriksvej til Sydvestvej. Dæksler markeret med rødt etableres i belægning og dæksler markeret med orange er i udgangspunktet afsluttet 30 cm under jordoverfladen.

Overfladen over bassinet skal indrettes så der fra servicevejen kan køres frem til de centrale dæksler og videre ud gennem portåbningen til Christiansvej. Der vil ikke skulle være vendemulighed. Adgangsvejen frem til dækslerne kan gives en vilkårlig udformning så længe belægningen kan bære en normal spulevogn. Til øvrige dæksler skal der ikke etableres kørende adgang og dækslerne må være dækket af beplantning – dog ikke træer.

Jorddækket over tunnelbassinerne giver mulighed for at selv forholdsvis store træer kan finde rodfæste. Derfor kan arealet tilplantes frit. Det skal dog undgås at plante træer med dybtgående rødder direkte ovenpå bassinet.

Friarealet skal indrettes med varierende terræn og attraktive opholds- og legeområder. Lokalplanen fastlægger at en stor del af arealet skal beplantes så det opnår et frodigt udtryk og så der også sikres attraktive opholdssteder for det lokale dyre- og fugleliv.

Lokalplanen fastlægger at der skal plantes en del nye træer i området. Træerne skal vælges blandt hjemmehørende danske arter for at sikre god biodiversitet i lokalområdet. Der skal plantes mindst 50 træer som kan forventes at blive ca. 10 meter høje. Af disse skal 10 træer være store træer med en udvokset højde på minimum 15 m. Lokalplanen fastlægger at sådanne store træer skal gives en placering så træerne uden fremtidig gene for bebyggelse og adgangsveje kan vokse til deres færdige størrelse.

Der må etableres direkte adgang for boliger i stueetagen ud til gårdrummet, så der i randen af gårdrummet opstår private terrasser/haver. Dette er trykshedskabende og vil være med til at skabe et aktivt område.

Bebyggelsen skal indrettes med en kantzone mod de omgivende veje. Kantzonen skal i udgangspunktet være beplantet og indrettet som en privat opholdszone, men må også bruges til diverse inventar som fx cykelparkering. Der må hegnes omkring opholdsarealer i kantzonen.

Lokalplanen fastlægger at hegning omkring private arealer maksimalt må have en højde af hegn på 1,5 m svarende til at man er støjskærmet og skærmet mod indkig, når man sidder ned. Hegn skal udføres som levende hegn eller fast hegn der kan forventes dækket af beplantning.

Lokalplanen fastlægger at forsinkelse af regnvand skal udføres som render og bede i terræn i forbindelse med kantzonerne udenom bebyggelsen. Vandet skal holdes indenfor egen grund frem til tilslutning til offentlig kloak. Af praktiske årsager kan regnvand ikke nedsives over regnvandsbassinet, da dette i sig selv er drænet.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

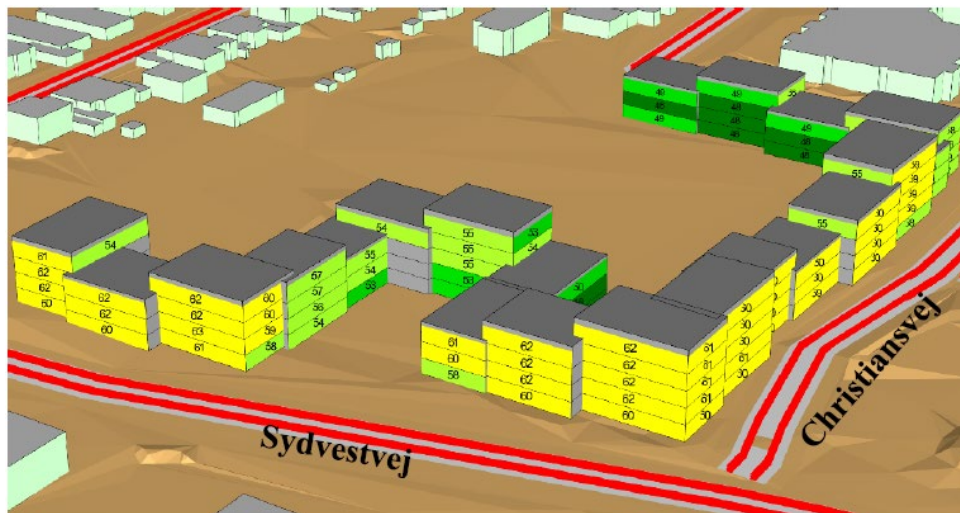
Støj

Lokalplanområdet er udsat for støj fra dels Sydvestvej umiddelbart mod syd og også lidt fra jernbanen, der ligeledes ligger mod syd – dog på lidt længere afstand.

Vejstøj er mere generende end jernbanestøj. Dette giver sig udtryk i at den vejledende støjgrænse for vejstøj er L_{den} 58 dB hvor den tilsvarende grænse for jernbanestøj er L_{den} 64 dB. L_{den} er en døgnvægtet middelværdi, hvor støj om natten tæller mere end støj om dagen for at udtrykke den effektive gene.

Støj fra vejtrafik

Som det fremgår af nedenstående illustrationer, kan facaderne mod Sydvestvej og Søndre Ringvej forventes belastet op til 63 dB.



Støjbelastning på facader mod Sydvestvej og Søndre Ringvej. Gul farve betyder overskridelse af den vejledende grænseværdi. Oversigtstegningen er principiel og viser ikke de endelige byggefelter.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på L_{den} 58 dB overskrides, hvorfor der må forventes behov for særligt lydisolerende foranstaltninger på de mest støjbelastede facader samt afskærmning af eventuelle opholdsarealer på tag med henblik på at sikre boligerne mod vejtrafikstøj.

Da en del facader overskrider de vejledende støjgrænser, er lokalplanens byggemuligheder baseret på Planlovens muligheder for at opføre nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder i forbindelse med udbygning af eksisterende boligområder (huludfyldning).

Når princippet om huludfyldning anvendes, skal der ved godkendelse af ny boliger ses på støjniveau indendørs i boligernes sove- og opholdsrum.

Hvor støjbelastningen på facaden af boligers sove-og opholdsrum overstiger henholdsvis L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik, skal det via lejlighedsindretning, støjisolering mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vindue ikke overstiger L_{den} 46 dB fra vejtrafik og L_{den} 52 dB for jernbanetrafik.

Illustrationen herunder viser den beregnede støjbelastning af friarealerne beregnet 1,5 meter over terræn (ørehøjde). Gårdrummet er støjskærmet af selve bebyggelsen og bunden af det åbne gårdrum mod Sydvestvej er ligeledes tilstrækkeligt skærmet af den omgivende bygningsmasse.

Kantzoner udenom byggeriet er dog generelt støjbelastede over grænseværdierne og de dele af kantzonen, der ønskes anvendt til ophold vil skulle afskærmes, så de belastes til under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB.



Støjbelastning fra vejstøj på friarealer. Bemærk dog ovenstående om elbusser. Oversigts-tegningen er principiel og viser ikke de endelige byggefelter.

Støj fra jernbanetrafik

Jernbanestøjen er beregnet til en støjbelastning på op til L_{den} 59 dB, 5 dB under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj på L_{den} 64 dB. Maksimalstøjen fra jernbanen kan beregnes til max 78 dB og

overholder dermed også Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på max 85 dB.



Støjbelastning fra jernbanetrafik på facader mod Sydvestvej og Søndre Ringvej. Alle facader er støjbelastet under grænseværdien for jernbanestøj. Oversigtstegningen er principiel og viser ikke de endelige byggefelter.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj på L_{den} 64 dB overholdes ligeledes for alle opholdsarealer på terræn på vejsiden af bebyggelsen.

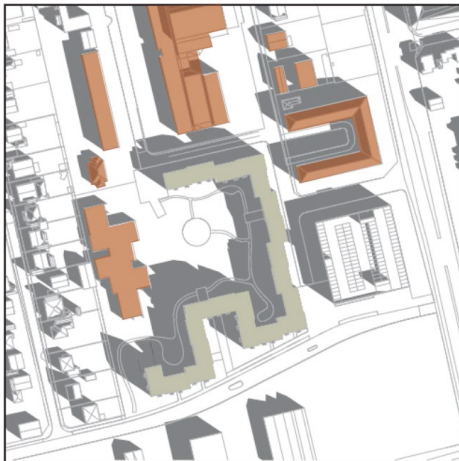
Skyggeforhold

Den fremtidige bebyggelse bliver fem etager på det højeste sted. Den øgede bygningsmasse vil ændre på lys- og skyggeforhold i nærområdet.

Nedenstående skyggediagrammer illustrerer konsekvenserne af lokalplanforslaget. Skyggeforholdene er belyst gennem en serie skyggediagrammer for sommersonhverv og jævndøgn ved forskellige klokkeslæt. I skyggediagrammerne er den eksisterende bebyggelse markeret med en brun farvemarkering og lokalplanens forslag til ny bebyggelse er markeret med en grålig farvemarkering. Der er ligeledes vist en mulig placering af et p-hus ved Engtoftevej. Lokalplanen fastlægger dog ikke denne placering endeligt.

Der er ikke udført skyggediagrammer for vinterperioden, hvor solen det meste af tiden står lavt. Bebyggelsen vil om vinteren kaste skygger ind over "Birkegaarden" mod nordøst og også til en vis grad ind over rækkehusene på Eriksvej. Bebyggelsen er dog forholdsvis lav i den nordlige fløj af den ny bebyggelse (3-4 etager) og skyggerne vil derfor ikke være ulig de skygger der findes i området i forvejen. Solen står generelt meget lavt om vinteren, så skygger vil i de fleste tilfælde være udtalte. De kan simpelthen ikke undgås og situationen er ikke ulig mange andre steder i bymæssig bebyggelse hvor huse kaster skygge på hinanden om vinteren. Det vurderes derfor ikke at være en fundamental udfordring.

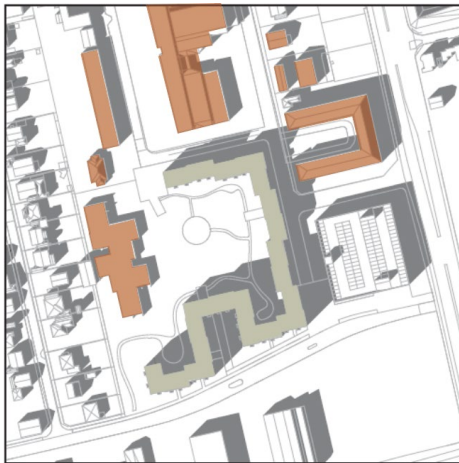
Forårsjævndøgn – 20 marts/september:



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 16:00

I forårmåneder fra marts til oktober er skyggerne forholdsvis kortere end vinterskyggerne og de vil ramme nabobebyggelse mod vest og nord. Sen eftermiddag vil der være en skyggepåvirkning på de nederste dele af "Birkegaarden".

Sommersolhverv – 21. juni:

Om sommeren vil der ikke være tale om skyggegener i løbet af dagen og først om aftenen vil de nederste dele af "Birkegaarden" rammes af skygge.

Samlet set vurderes påvirkningerne fra skygger fra ny bebyggelse at være af meget begrænset betydning.



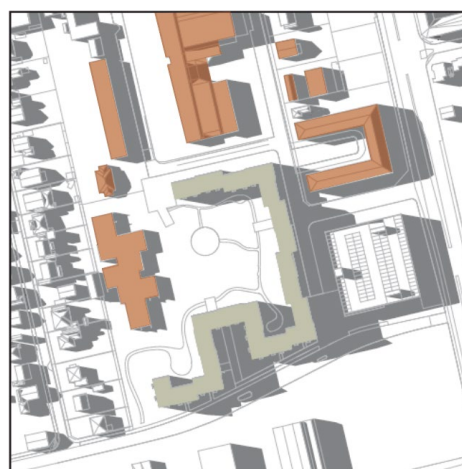
Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 16:00



Kl. 19:00

Trafikforhold

Lokalplanområdet er omgivet af store veje. Mod nord ligger Hovedvejen og mod øst ligger Søndre Ringvej. Lokalplanområdet kan dog alene udveksle med østgående færdsel på Hovedvejen og sydgående færdsel på Søndre Ringvej grundet ubrudte midterheller.

Derfor vil Sydvestvej være den primære adgangsvej til lokalplanområdet. Sydvestvej havde i 2023 en trafikmængde på ca. 4.500 køretøjer i døgnet igennem tværsnittet ud for Christiansvej. Gennemsnitsfarten på vejen er 43 km/t.

I forbindelse med omlægning af busterminalen på Banegårdspladsen forventes Sydvestvej ensrettet mod vest mellem Nyvej og Kildevældets Allé. Denne ensretning vil i udgangspunktet reducere trafikmængden på Sydvestvej til det halve. Til gengæld vil den generelle byudvikling i området medføre en lokal trafikstigning. Det forventes at den fremtidige trafikmængde i tværsnittet ud for Christiansvej vil være ca. 70 % af det nuværende (3.200 køretøjer i døgnet). Trafikken og støjbelastningen af området forventes dermed i udgangspunktet reduceret en smule.

Eriksvej er i det nuværende vejssystem den gennemgående vej langs Glostrup Fritidscenter og daginstitutionen Regnbuen. Vejen havde i 2023 en trafikmængde på ca. 800 køretøjer i døgnet på den sydlige delstrækning. Christiansvej er i det nuværende vejssystem primært adgangsvej til Glostrup Fritidscenter og et mindre antal boliger og garager på vejen. Vejen havde i 2023 en trafikmængde på ca. 300 køretøjer i døgnet. Den nordlige delstrækning af Eriksvej havde tilsvarende en trafikmængde på 300 køretøjer i døgnet.

Hvis lokalplanområdet udbygges til i alt ca. 215 boliger, vil det ud fra normale erfaringstal give anledning til yderligere ca. 750 bilture. Bilturene vil være fordelt hen over døgnetimer således at de mest belastede perioder vil være i myldretiden med 75 ture i eftermiddagsspidstimen og 50 ture i morgenspidstimen. Den ny trafikmængde forventes afviklet med ca. 70% via Sydvestvej/Engtoftevej til indkørslen til et fremtidigt p-hus i delområde 3 og ca. 30% via Eriksvej og Christiansvej til/fra Hovedvejen. Ny boligbebyggelse i lokalplanområdet giver dermed begrænset påvirkning af eksisterende veje, hvor den nordlige del af Eriksvej kan forventes belastet med yderligere ca. 150 køretøjer i døgnet og den nordlige del af Christiansvej med ca. 75 køretøjer i døgnet.

Imidlertid betyder det ændrede vejssystem i kombination med en ensretning af Sydvestvej ved Nyvej, at det ikke længere vil være fordelagtigt at køre gennem lokalplanområdet for at køre mod øst ad Sydvestvej. Der forventes en reduktion på 200 køretøjer i døgnet i den gennemkørende færdsel. Da Eriksvej er smutvejen i det nuværende vejssystem, vil dette fald optræde på Eriksvej. Lokalt set bevirker udbygningen af lokalplanområdet derfor ikke større trafikmængder på Eriksvej og kun en begrænset forøgelse af trafikken på Christiansvej mod Hovedvejen.

Ud over boliger indenfor denne lokalplans område er der dog også de fremtidige boliger indenfor Lokalplan GL51s område. Dette drejer sig om et muligt boligbyggeri på Christiansvej 3 et ganske kort stykke væk fra denne lokalplans område.

Den samlede belastning af det interne vejssystem fra udbygning af de to lokalplanområder vises i nedenstående skema:

Strækning	Eriksvej N	Eriksvej S	Chr. vej N	Chr. vej S	Engt.vej
Trafik i dag	300 ktr.	800 ktr.	300 ktr.	-	-
Nyt vejssystem	- 200 ktr.	- 800 ktr.	0 ktr.	+ 550 ktr.	+ 50 ktr.
Byudvikling GL60	+ 150 ktr.	-	+ 75 ktr.	+ 425 ktr.	+ 100 ktr.
Byudvikling GL51	+ 200 ktr.	-	+ 450 ktr.	+ 200 ktr.	+ 50 ktr.
Ny trafikmængde	450 ktr.	0 ktr.	825 ktr.	1.175 ktr.	+ 200 ktr
Ændring	+ 50%	- 100%	+ 275%	-	-

Det forventes at ny bebyggelse dette sted vil tilføre ca. 450 yderligere bilture til Christiansvej hvorfra 200 ture vil gå til/fra Hovedvejen via Eriksvej, som er nærmeste vejadgang på Hovedvejen. 50 ture vil gå til/fra Hovedvejen via Christiansvej og de sidste 200 ture vil gå til/fra Sydvestvej via den forlængede Christiansvej (Christiansvej syd).

De samlede byggemuligheder i de to lokalplaner vil medføre en markant stigning i trafikken på Christiansvej, da der i dag er meget lidt trafik på vejen. Den store trafikmængde i den sydlige forlængede del af vejen er dog primært på en meget kort strækning mellem et kommende p-hus og Sydvestvej. Ca. halvdelen af trafikmængden er eksisterende trafik, der flyttes fra Eriksvej. Den nye trafikmængde på 625 køretøjer i døgnet til/fra Christiansvej udveksles med Sydvestvej og skal lægges til den tidligere vurderede trafikmængde på 3.200 køretøjer i døgnet på Sydvestvej. Den samlede trafikmængde på Sydvestvej vil derfor ud for lokalplanområdet kunne anslås til godt 3.800 køretøjer eller 15% mindre end den nuværende trafikmængde.

Det vurderes, at trafikstigningen på Eriksvej vil kunne registreres af beboerne, men det vurderes ikke at medføre væsentlige problemer for trafikafviklingen. Det er vurderet, at Christiansvej og de omkringliggende lokale veje vil have tilstrækkelig kapacitet til den øgede trafikmængde, som lokalplanenerne medfører.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende. Lokalplanen indeholder krav om 1 p-plads pr. bolig svarende til Glostrup Kommunes parkeringsnorm med tillæg fra 2019.

Lokalplanens samlede byggemuligheder vil bevirke et parkeringsbehov på ca. 215 p-pladser. Imidlertid etableres p-pladserne i et p-hus hvor der kan forventes andre brugergrupper og antallet af p-pladser derfor skal øges tilsvarende. Det samlede omfang af parkering må dog tilpasses på baggrund af Parkeringsnormens regler om dobbeltudnyttelse.

Dobbeltudnyttelse benytter den kendsgerning at p-pladser kan benyttes af forskellige brugergrupper på forskellige tidspunkter af døgnet fx offentlige formål om dagen og beboere om aftenen. Dobbeltudnyttelse forudsætter dog at ingen pladser er konkret reserverede (skiltede). Tidsbegrænsninger i parkeringsudbuddet kan gøre dobbeltudnyttelsen mere effektiv.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 201-500 parkeringspladser. Dette er svarende til kravet i Parkeringsnormen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges 4 handicappladser til alm. biler (3,6 x 5,1 m) og 4 handicappladser til kassebiler (4,6 x 9,1 m). Handicapparkering må udover p-huset også anlægges som vejsideparkering i delområde 2 og må medregnes til parkeringskapaciteten for boliger i delområde 1, men må ikke skiltes til specifikke brugere. Handicappladser til kassebiler må medregne fortovet til afsætnings-/manøvreareal.

Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019: 2,5 plads pr. etagebolig

Lokalplanen fastlægger at 40 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Indblik

Det er vurderingen, at nyt byggeri som vist i lokalplanen ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser.

Indblik er i høj grad følelsen af at andre kigger med – altså om man kan se andres øjne. En sådan afstand er typisk 15-20 m og forudsætter frit sigt mellem vinduer. Fornemmelsen forstærkes, hvis der er placeret vinduer højere end ens egen position idet det kan skabe fornemmelse af overvågning.

Den foreslåede ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet indeholder i nærhed til eksisterende boliger nyt etagebyggeri i 3-4 etager. Overfor gavlen til det 3-etages boligkompleks, "Birkegaarden" placerer lokalplanen byggefelter med 3 henholdsvis 4 etager. Afstanden til den eksisterende bygning er her ca. 20 m og det vurderes at denne afstand på tværs af Christiansvej ikke vil give anledning til indbliksgener

Mod Emilsvej fastlægger lokalplanen et byggefelt i 3 etager med en afstand af ca. 35 m til de eksisterende villaer på Emilsvej. Afstanden vurderes så stor at der ikke vil være tale om indbliksgener. Herudover vil der blive plantet i lokalplanens grænse mod Emilsvej så den visuelle forbindelse brydes.

Internt mellem bebyggelser på lokalplanens område optræder der modstående facader med ned til 16 m indbyrdes afstand. Her er bygningsfacaderne dog forskudt i forhold til hinanden og det vurderes at der heller ikke her vil blive tale om indbliksgener.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med fjernvarme fra Glostrup Forsyning A/S.

Vandforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klima, regn og spildevand

Regn- og spildevand skal separeres frem til tilslutningspunktet for den offentlige kloak. Lokalplanen fastlægger, at regnvand skal afledes i terræn langs ny bebyggelses kantzoner til tilslutningspunkter for den offentlige kloak. Derved vil ny bebyggelse komme til at aflede regnvand fra tage og belagte arealer som terrænløsninger.

Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. For at undgå overløb i kloakken er retten til at aflede regnvand begrænset. Afledningsretten afhænger af grundens arealanvendelse og er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for den konkrete udførelse af synlig klimatilpasning men regulerer ikke rørløsninger og magasinering af vand, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Lokalplanen fastlægger at regnvand skal afledes i terræn langs ny bebyggelses kantzoner til tilslutningspunkter til den offentlige kloak. Derved vil ny bebyggelse komme til at aflede regnvand fra tage og belagte arealer som terrænløsninger.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område eller i nærområdet.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, og jorden kan derfor forventes at være lettere forurennet. Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes, inden arbejdet kan fortsættes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

Fingerplan 2019 har til formål at sikre balance mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, herunder regionale hensyn.

Lokalplansområdet er omfattet af det såkaldte ydre storbyområde (by-fingre) i Fingerplanen. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal som udgangspunkt foregå i den eksisterende byzone og under hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone. Udbygningen af lokalplanområdet opfylder således kravet i Fingerplanen om fortætning af den eksisterende stationsnære del af byzonen. Lokalplanen giver mulighed for en omdisponering af det lokale vejssystem og fastlægger placering af et kommende p-hus, der vil kunne være aflastende i forhold til de centrale områder i Glostrup. På den måde vil udvikling af området også kunne være med til at styrke den kollektive transport.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område ligger indenfor kommuneplanens eksisterende rammeområder GO08 – Offentligt område ved Ringvejskrydset.

Lokalplanens indhold kan i princippet rummes indenfor rammeområdets anvendelsesbestemmer, men da bebyggelsen har et større omfang end der lægges op til i de nuværende rammebestemmelser, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget udskiller to nye rammeområder fra GO08 og fastlægger mere præcise anvendelser af disse. Ligeledes fjernes anvendelsen "boliger" fra den tilbageværende rest af rammeområde GO08 idet der i den nuværende planlægning ikke er udsigt til at dette område skal bruges til boliger.

Rammeområde GO08 fastlægger at der kan planlægges for bebyggelse i indtil 3 etager med en maksimalhøjde på 15 m. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 100%.

Med lokalplanen muliggøres bebyggelse i indtil 6 etager i delområde 1. Bygningshøjden vil være maksimal 23 m. Bebyggelsesprocenten vil for dette delområde isoleret set være 150%. Kommuneplantillægget fastlægger derfor at der i det nye rammeområde GB51 kan bygges boligbyggeri i indtil 6 etager omkring et centralt grønt friareal og at bebyggelsesprocenten fastlægges til maksimalt 150%.

Med kommuneplantillægget fastlægges også et nyt rammeområde, GT02 til det kommende p-hus i delområde 3. I dette rammeområde fastlægges den primære anvendelse til p-hus med sekundære anvendelser som erhvervsfunktioner og rekreative formål. I GT02 vil der kunne bygges i indtil 4 etager svarende til 16 m højde. Bebyggelsesprocenten fastlægges her til 200%.

Ramme nr.:	GT02
Områdenavn:	Parkeringshus ved Engtoftevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse:	Teknisk anlæg, Erhvervsformål, Publikumsorienterede serviceerhverv, Rekreativt område, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner
Områdets anvendelse:	Teknisk anlæg i form af p-hus med mindre tilknyttede andre anvendelser.
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	200% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager/højde	4 etager
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Ramme nr.:	GO08
Områdenavn:	Offentligt område ved Ringvejskrydset
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Offentlige formål
Specifik anvendelse:	Offentlige formål
Områdets anvendelse:	Offentlige formål: kultur- og fritidsformål, undervisning, daginstitution, vandrehjem, parkering, cirkusplads, grønt område, park o.l.
Max antal etager/højde	15 m/3 etager
Bebyggelsesprocent	100 %
Notat	Området skal bebygges efter en samlet plan Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet omfatter dele af lokalplanerne GL35.3 og GL35.4 samt hele lokalplanområdet for GL35.2.

De nævnte plandokumenter ophæves for de arealer, der er omfattet af Lokalplan GL60.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklarationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig om tilslutningspligt og diverse forsyningsledninger.

Der er en række deklarationer der er i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og som ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18. Dette drejer sig om følgende deklarationer:

- Dekl. lyst den 2. maj 1900. Dok. om tidligere matr.nr. 6a. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 4. december 1918. Dok. om forsyningsledninger under jernbanen. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 11. juni 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 17. februar 1920. Dok. om særlige forpligtelser. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 24. juli 1923. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 4. marts 1924. Dok. om sidespor. Vedr. matr.nr. 7cs og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7cs og 7eø.
- Dekl. lyst den 5. januar 1926. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 11. april 1935. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 28. november 1957. Dok. om forsyningsledninger. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 24. maj 1963. Dok. om byggelinjer. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 13. juli 1965. Dok. om adgangsbegrænsninger. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 2. september 1971. Dok. om adgangsbegrænsninger. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 16. marts 1978. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 3. oktober 1978. Dok. om svømmehal. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 7. marts 2023. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.

Derudover er der en del deklarationer som er i delvis modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan, men som dog samtidig skønnes forældede. Glostrup Kommune bør som høringsberettiget uafhængigt af denne lokalplan anmode Tinglysningsdommeren om at aflyse følgende deklarationer i deres helhed jf. § 20 i tinglysningsloven:

- Dekl. lyst den 27. maj 1846. Dok. om passage af vej.

- Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
- Dekl. lyst den 3. december 1890. Dok. om statsbanedrift.
Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 10. december 1890. Kontrakt om benyttelse af vej.
Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev, 7cs og 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 4. juli 1894. Dok. om overkørsel.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 13. oktober 1897. Dok. om vejret mv.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 16. november 1898. Dok. om 2 overkørsler.
Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev, 7cs og 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 14. februar 1900. Dok. om banegrøft.
Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev, 7cs og 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 17. april 1907. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 19. februar 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7cs. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 12. marts 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 2. april 1919. Dok. om sidespor.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 3. februar 1920. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 14. november 1933. Dok. om vejret mv.
Vedr. matr.nr. 7cs. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 27. november 1934. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 13. januar 1936. Dok. om anlæg af vej mv.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** i sin helhed.
 - Dekl. lyst den 21. december 1945. Ekspropriationsfortegnelse.
Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** i sin helhed.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

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

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 50 % af delområde 1 må befæstes med lukkede overflader.

Delområde 2 og 3, der består af vejssystemet og et kommende p-hus, vil være udført med større befæstelsesgrad. Som del af omlægningen af vejssystemet klimatilpasses dette, så der sikres tilbageholdelses (dog ikke nedsivning) af regnvand.

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 ligger mere end 7,5 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for 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

Lokalplanområdet er ikke belagt med byggelinjer.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse 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 GL60, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Nedlæggelse af vejareal

En del af Eriksvej skal nedlægges i forbindelse med gennemførelse af lokalplanens indhold. Der vil blive gennemført offentlig høring i forbindelse med vejnedlæggelsesproceduren. I den forbindelse vil andre relevante myndigheder blive hørt.

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 GL60

For etageboliger på Christiansvej samt p-hus ved Engtoftevej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af etageboligbebyggelse i 3-5 etager,
- at placere ny bebyggelse som en varieret randbebyggelse omkring et stort grønt friareal,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk, så der gennem facadedetaljering skabes et levende, varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for områdets bebyggelse,
- at sikre en stor andel bede og beplantning i friarealer, samt
- at sikre etablering af attraktive kantzoner og forarealer.

§2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7eø samt dele af matr. 6ai, 6ev, 7cs samt vejareal 7000ab og 7000 bg alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den (1. juni 2024) udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2** Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3, som vist på Kortbilag 2.
- 2.3** Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fri- og udearealer, vejformål samt p-hus.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til etageboliger og friareal for disse, samt grøn område/kvarterpark.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til vejformål og parkering samt affaldshåndtering for boliger i delområde 1.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til p-hus og i mindre omfang erhvervsfunktioner knyttet til lokalområdet samt kulturelle og rekreative formål som vil kunne indrettet som del af p-huskonstruktionen.
- 3.5 Der må inden for delområde 1 etableres etageboliger i form af familieboliger samt fællesfunktioner. Boliger skal være helårsbeboelse.

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

- 3.6 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.7 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse 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 bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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 Indenfor lokalplanområdet skal nye ejendomme udstykkes og sammenlægges efter det på Kortbilag 3 viste udstykningsprincip.

Note: Områdets store underjordiske regnvandsbassin vil være placeret på tværs af matrikulære skel og vil ikke få sin egen ejendom. Hensynet til bassinet vil være sikret gennem en deklaration.

De matrikulære ændringer forudsætter delvis nedlæggelse af vejareal (del af Eriksvej, litra 7000 ab og del af Christiansvej, litra 7000 bg).

- 4.2 Delområde 1 må sokkeludstykket eller opdeles i mindre ejendomme hvis der etableres en grundejerforening for alle grundejere indenfor delområdet (med undtagelse af offentlige vejarealer).
- 4.3 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre arealoverførsler tillades.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

Delområde 1:

- 5.1 Delområdet har vejadgang fra Christiansvej. Der udlægges vejadgang efter princippet som vist på Kortbilag 4.
 - 5.2 Der udlægges en servicevej A-B, som vist på Kortbilag 4, der forbinder Christiansvej med Sydvestvej gennem delområdet. Servicevejen må ikke anvendes af normal færdsel, men skal afspærres så den eksklusivt anvendes af renovationsbiler, varelevering til den nærliggende daginstitution, service af områdets underjordiske regnvandsbassin samt brandredning.
 - 5.3 Afsætning til boliger i delområde 1 finder sted som vejsideparkering i delområde 2.
- Note: *P-pladser som vejsideparkering er ikke eksklusivt til afsætning, men vil forventeligt blive skiltet med korttidsparkering da de ligeledes betjener Glostrup Fritidscenter. En del af vejsideparkering vil forventeligt blive reserveret til handicapparkering (dog ikke private pladser).*
- 5.4 Der skal til nye boliger udlægges og anlægges parkeringspladser iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019: 1 p-plads pr. bolig. Normal parkering til boliger i delområde 1 udlægges i en p-huskonstruktion i delområde 3.
 - 5.5 Der skal anlægges 4 handicappladser til alm. biler (3,6 x 5,1 m) og 4 handicappladser til kassebiler (4,6 x 9,1 m). Handicapparkering tæller med i den samlede parkeringskapacitet. Handicapparkering må anvises som vejsideparkering i delområde 2.
 - 5.6 Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019: 2,5 plads pr. etagebolig
 - 5.7 Minimum 40 % af cykel-p-pladserne skal etableres overdækkede. Indtil 40% af cykelparkeringen må etableres som del af p-huskonstruktionen.

5.8 Der skal etableres min. 2 portåbninger med gennemgang fra de omkringliggende veje til bebyggelsens gårdrum. Portåbninger skal være mindst 1½ etage høje og mindst 4 meter brede.

5.9 Der skal være indgangs/opgangsdøre mod Christiansvej. Boliger i stueetage må desuden have direkte udgang til husets gårdrum.

Delområde 2:

5.10 Delområdet indeholder de overordnede vejadgange til lokalområdet. Disse udlægges som de eksisterende indkørsler fra Hovedvejen til Eriksvej (C) og Christiansvej (D) samt Engtoftevej (E) og den forlængede Christiansvej (F) som vist på Kortbilag 4.

5.11 Christiansvejs forlængelse (F) udlægges i forlængelse af den eksisterende Christiansvej med adgang til området fra det eksisterende signalkryds på Sydvestvej.

5.12 Der udlægges en primær rute gennem området fra Eriksvej (A) til den forlængede Christiansvej (F). Denne vejforbindelse skal indrettes så den gennemkørende trafik kan forventes at køre 30 km/t som gennemsnitsfart og der skal indrettes vejsideparkering langs hele strækningen så vidt muligt i begge sider.

5.13 Den nordlige del af Christiansvej (ud for Glostrup Fritidscenter) skal adskilles fra områdets primære vejroute A-F med en overkørsel.

Delområde 3:

5.14 Delområdet har vejadgang fra Sydvestvej og skal indrettes som terrænparkering til generel aflastning af lokalområdet.

Note: *Delområdets anvendelse som terrænparkering gælder indtil vedtagelse af en ny lokalplan for et p-hus.*

5.15 Delområdet skal i forbindelse med bebyggelse i delområde 1 indrettes med et fremtidigt p-hus til områdets lokale forsyning. I den forbindelse vil delområdet få vejadgang fra Christiansvej (F).

5.16 Et p-hus i delområdet skal dimensioneres så det kan anvendes af områdets forskellige brugergrupper og vil derfor have en større kapacitet end det parkeringsbehov, der skabes af boliger i delområde 1. Antallet af p-pladser må reduceres i iht. reglerne om dobbeltudnyttelse som anvist i Glostrup Kommunes parkeringsnorm af 2019 m. tillæg.

Note: *Denne lokalplan udgør med hensyn til delområde 3 en rammelokalplan og åbner ikke for den specifikke byggemulighed til et p-hus. Der vil skulle udarbejdes en ny lokalplan, der mere detaljeret regulerer p-husbyggeriet.*

§6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1:

- 6.1 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150 % for områdets som helhed.
- 6.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på Kortbilag 5 viste byggefeltter og gives et maximalt etageantal og maximal bygningshøjde svarende til det nedenfor anførte. Bygningshøjderne skal fastlægges ud fra det for hvert byggefelt omgivende terræn på gadeside og gælde højden til højeste del af tagkonstruktionen.

Byggefelt	Etageantal	Bygningshøjde
A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A8	3	14 m
B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7	4	17 m
C1, C2, C3 og C4	5	20 m
D1 og D2	6	23 m

- 6.3 Byggefelter markeret med lys farve på Kortbilag 5 har en dybde på 11,5 m. byggefelter markeret med mørk farve på Kortbilag 5 har en dybde på 12,5 m.
- 6.4 Byggefelterne i delområde 1 er adskilt af principielle opdelinger, så grænserne mellem de enkelte byggefelter ikke er endeligt fastlagte, men vil kunne tilpasses det konkrete byggeri. Byggefelternes grænser må således forskydes op til 2 m fra den viste principielle opdeling. Placeringen af de principielle opdelinger er vist på Kortbilag 5.
- 6.5 Ny bebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier for støj overholdes.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje" samt xx om terminalstøj.

- 6.6 Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 75 m².
- 6.7 Alle lejligheder skal have dagslys fra mindst to sider. Etværelses- og toværelseslejligheder med et bruttoareal under 50 m² orienteret mod syd eller vest, må dog undtages fra kravet om dagslys fra to sider.

- 6.8 Trappe- og elevatorteknikhuse skal integreres i tagkonstruktionen. Se ligeledes pkt. 7.11 om elevatorer og trapper i forhold til facader.
- 6.9 Der må i alle A-byggefelter og B-byggefelter etableres tagterrasser. Der må ikke etableres tagterrasser i C-byggefelter. Tagterrasser skal etableres integreret i tagkonstruktionen på en sådan måde at taget danner af-skærmning omkring terrassen i sædvanlig brystningshøjde (1,0 m) og terrassen derved ligger inde i taget. Tagterrasser må ikke etableres på flade tage. Tagterrasser regnes som en overliggende etage udover det etageantal, der er angivet på Kortbilag 5.

Note: En tagterrasse regnes jf. bygningsreglementet som en etage idet der skal beregnes brandredning fra opholdsarealet på taget. Det vil sige at et byggefelt, der på Kortbilag 5 er angivet til 5 etager i byggesagsbehandlingsmæssig forstand er 6 etager. Dog sådan at den 6. etage ikke kan anvendes til andet end friareal/terrasse og teknik/elevator.

- 6.10 Alle boliger skal have adgang til enten have/terrasse, altan eller tagterrasse fra egen opgang.
- 6.11 Altaner, adgangsaltaner og lignende mindre fremspringende strukturer på overliggende etager må overskride byggefelterne dog så det sikres, at altaner over færdselsarealer (fortove) gives en minimumsfrihøjde på 2,7 m og altaner over brandredningsveje gives en minimumsfrihøjde på 3,4 m.
- 6.12 Der må placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder. Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådant friareal skal være minimum 2 x 1 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen.
- 6.13 Værn på tagterrasser må gives en højde på min 1,0 m og op til 1,3 m og skal hvis tagterrassen er nedfældet i en tagkonstruktion, placeres med en højde på max. 30 cm over tagfladen.
- 6.14 Uden for byggefelterne kan der indenfor Delområde 1 opføres mindre bygninger som skure og lignende på samlet i alt max. 50m².

Delområde 2:

- 6.15 Delområdet må ikke bebygges ud over placering af nedgravede affaldsløsninger (molokker).

Delområde 3:

- 6.16 Lokalplanen fastlægger ikke byggeretsgivende bestemmelser for delområde 3 og der vil skulle tilvejebringes ny lokalplan inden byggeri i delområdet må finde sted. Kortbilag 5 viser en omtrentlig placering af et p-hus som et foreløbigt byggefelt.

§7. Bebyggelsens udformning

Delområde 1:

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå af tegl, teglskaller eller skærmtegl i rødlige og grålige farver samt sort. Der må til mindre partier (max 20 %) og underopdelinger af facaden anvendes solceller, plademateriale/tyndplademetal samt lameller i metal og træ.
- 7.2 Bebyggelsens facader skal varieres mellem de enkelte byggefeltet så der anvendes forskelligt primært facadematerialer i hvert byggefelt. Der skal i den samlede bebyggelse vælges minimum tre forskellige farvenuancer af tegl som anvendes som forskellige primære facadematerialer. Facadevariation mellem de forskellige byggefeltet skal herud over sikres gennem forskelligt forbandt, mønstre mv. Bebyggelse i det enkelte byggefelt skal have den samme facaderytme i form af vinduers placering, altaner eller anden detaljering.
- 7.3 Tage skal som udgangspunkt udføres som saddeltage (symmetriske eller asymmetriske) eller shed-tage med en hældning større end 15°.
- 7.4 Der må etableres flade tage i A- og B-byggefeltet. Maksimalt 5 byggefeltet i den samlede bebyggelse må udføres med fladt tag.
- 7.5 Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 7.6 Tagterrasser skal nedfældes i tagkonstruktionen og skal med det primære materiale fremstå med et dæk af træ, fliser, betonklinker eller lignende. Tagterrasser må udføres med glas/drivhuskonstruktion så længe denne holdes indenfor den geometriske afgrænsning som det øvrige tag måtte have. Der må ikke anlægges tagterrasse i byggefelt A8. I den samlede bebyggelse må maksimalt anlægges tagterrasser i 8 byggefeltet.
- 7.7 Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder f.eks. solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Solcellepaneler skal sikres mod blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende på terræn, enten ved det specifikke panelvalg eller ved supplerende foranstaltninger.
- 7.8 Mindre bygningsdele som indgangsparter og lignende kan opføres med andre materialer end de ovenfor nævnte.

- 7.9 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.10 Ventilationsanlæg skal integreres i tagkonstruktionen. Tagfladen må kun gennembrydes af afkast eller tilsvarende åbninger.
- 7.11 Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.

§8. Ubebyggede arealer og hegning

Generelt:

- 8.1 Der udpeges bevaringsværdige træer som vist på Kortbilag 6. Træerne må ikke fældes og skal genplantes hvis de går ud. Der skal genplantes med træsorter af løvfældende hjemmehørende arter. Genplantede træer skal udplantes som træplanter med en højde på minimum 3 m.

Delområde 1:

- 8.2 Til nye boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til minimum 50 % af boligetagearealet. Til opholdsarealet medregnes gårdrum, omliggende havearealer, tagterrasser, altaner samt friarealer på fælles adgangsaltaner.

Note: *Støjniveauerne på altaner skal beregnes uden natbidrag, da altaner ikke forventes brugt som friareal i nattetimerne.*

- 8.3 Hegn i forbindelse med private bolighaver/terrasser skal etableres som hæk/levende hegn eller fast hegn der kan forventes dækket af beplantning. Fast hegn må ikke være højere end 1,5 m.
- 8.4 Der skal indenfor delområde 1 etableres min. 20% af delområdet areal (min. 2.200 m²) som "vild" og så vidt muligt uplejet natur, hvor der opnås en høj grad af bynatur/biodiversitet. Arealet må placeres som afskærmende beplantning, som kantzoner og som del af det centrale friareal. Arealet må medregnes i de 50 % opholdsareal.
- 8.5 Der skal i lokalplanens sydvestlige rand mod Emilsvejsboligerne, etableres afskærmende beplantning i form af træer/buske der vil kunne opnå en højde på minimum 5 m.
- 8.6 Friarealet skal bestå af minimum 50 % tæt beplantede bede. Disse skal anlægges med urter, græsser, stauder, buske og mindre træer så der opnås en god sammenhæng med opholdsarealer, terrasser, stier og andet inventar.
- 8.7 Der skal i friarealet og i kantzoner plantes min. 50 træer som skal være danske hjemmehørende arter. Træerne skal vælges blandt arter, der kan

forventes at opnå en udvokset højde på minimum 5-10 m. Af disse skal mindst 10 vælges som lidt større træer (fuldt udvokset højde på min. 15 m) som kan placeres på en måde så det kan forventes, at de uforstyrret kan opnå deres normale udvoksede størrelse.

- 8.8 Det grønne friareal etableret ovenpå det underjordiske regnvandsbassin skal etableres i overensstemmelse med de på Kortbilag 6 anviste minimumsterrænkoter. Koterne er fastlagt for at sikre tilstrækkelig jorddækning over regnvandsbassinet til at sikre en sund og frodig plantevækst. Terrænet må i forbindelse med udformningen af friarealet gives tykkere jorddække.
- 8.9 Friarealet skal indrettes så der kan opretholdes kørende adgang til regnvandsbassinets centrale dæksler som vist på Kortbilag 7. Kørevej til dækslerne kan udføres som græsarmering, grusvej eller belægning og vejen må gives en vilkårlig udformning så længe den kan bære og føre en normal spulevogn frem til de viste dæksler.

Note: *Regnvandsbassinets øvrige dæksler etableres med 30 cm jorddække og vil på den måde være skjult i bede og under græs. Hvis der etableres fast belægning over de skjulte dæksler har Glostrup Forsyning ret til at føre dækslerne op gennem belægningen og afslutte dem i terræn.*

- 8.10 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.11 Ny bebyggelse skal indrettes med kantzoner mod vejarealer og mod det fælles gårdrum. Kantzonerne skal beplantes og indrettes så der sikres opholdsmuligheder og så der skabes en overgang fra det private nær boligen til det offentlige på vejen/i gårdrummet. Kantzoner må gives en varierende bredde på 1-5 m afhængig af anvendelsen. Kantzoner mod vejareal må anvendes til cykelparkering.
- 8.12 Affaldsløsninger for nye boliger i delområde 1 må placeres på offentlig vej i delområde 2 (Christiansvej) som nedgravede affaldsløsninger.
- 8.13 Der skal i ny bebyggelse etableres et rum til placering af storskrald så det kan tilgås fra det sted, hvor en renovationsvogn er placeret i forbindelse med den nedgravede affaldsløsning i delområde 2.

Delområde 2:

- 8.14 Delområdet skal indrettes med vejtræer.
- 8.15 Nedgravede affaldsløsninger som molokker skal placeres, så de kan tømmes fra ydersiden af et fortov. Vejføringen gennem delområde 2 skal indrettes så tømning af molokker kan finde sted uden at genere færdslen på vejen.

- 8.16 Affaldsløsningerne skal overholde Glostrup Kommunes retningslinjer for affaldsøer og affaldsskure af oktober 2023.

Note: Det må forventes, at indretning af affaldsløsninger med tiden vil kræve ændringer og opdateringer i forhold til ny teknologi og nye regler/lovgivning.

Delområde 3:

- 8.17 Delområdet skal indtil det bebygges indrettes som et midlertidigt parkeringsareal skærmet af beplantning.

§9. Regnvand, spildevand og grundvand

Delområde 1:

- 9.1 Tagvand der føres igennem/langs bebyggelsens kantzoner eller gennem det grønne friareal skal ledes synligt i render i terræn frem til tilslutningen til regnvandskloakken.

- 9.2 Det centrale friareal skal indrettes med et naturligt overløb gennem bebyggelsens portåbninger og ud til offentlig vej så opstuvende regnvand ved store regnhændelser kan komme væk.

Note: Det underjordiske store regnvandsbassin har over løb til det øvrige kloaksystem og vil ikke kunne løbe over i det centrale friareal.

Note: Øvrige forhold angående tilslutninger til kloakken, tilbageholdelse af regnvand, afledningsret og lignende reguleres ikke gennem lokalplanlægning, men derimod i Glostrup Kommunes Spildevandsplan.

§10. Støjforhold for ny bebyggelse

- 10.1 Det konstante indendørs støjniveau fra trafikstøj i boliger må ikke overstige L_{den} 33 dB, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

- 10.2 Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum må ikke overstige L_{den} 46 dB med åbent vindue. Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes jernbanestøj i sove- og opholdsrum må ikke overstige L_{den} 52 dB med åbent vindue. Åbningsarealet af vinduer skal være min. 0,35 m².

Det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 58 dB. Det konstante udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 64 dB.

§11. Grundejerforening

- 11.1 Hvis delområde 1 udstykkes i flere ejendomme, skal der oprettes en grundejerforening med ansvar for delområdet fællesarealer og -anlæg. Alle grundejere inden for delområdet har medlemspligt til foreningen.

§12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 12.1 – det kan godtgøres, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder følgende grænseværdier for trafikstøj målt i Lden (dB):
- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB) for vejtrafikstøj og 64 (dB) for jernbanestøj,
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 (dB) for vejtrafikstøj og 52 (dB) for jernbanestøj.
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB)

For boligerne skal det være dokumenteret, at de er lydisoleret så godt, at de indendørs støjgrænser overholdes i alle sove- og opholdsrum. Dette skal eftervises for de boliger, der kan forventes at være de mest støjbela-stede.

- 12.2 – parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer, er anlagt i overens-stemmelse med bestemmelserne i afsnit 5,
- 12.3 – der er etableret parkering i delområde 3,
- 12.4 – bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,
- 12.5 – ved opdeling af delområde 1 ligeledes etablering af grundejerforening.

§13. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL35.2 af 13. maj 1997, Lokalplan GL35.3 af 24. februar 2015 og Lokalplan GL35.4 af 16. februar 2021 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§14. 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:

- Dekl. lyst den 2. maj 1900. Dok. om tidligere matr.nr, 6a. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 4. april 1918. Dok. om forsyningsledninger under jernbanen. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 11. juni 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 17. februar 1920. Dok. om særlige forpligtelser. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø.
- Dekl. lyst den 24. juli 1923. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 4. marts 1924. Dok. om sidespor. Vedr. matr.nr. 7cs og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7cs og 7eø.
- Dekl. lyst den 5. januar 1926. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 4. april 1935. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ai og 6ev.
- Dekl. lyst den 28. november 1957. Dok. om forsyningsledninger. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 24. maj 1963. Dok. om byggelinjer. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 13. juli 1965. Dok. om adgangs begrænsninger. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 2. september 1971. Dok. om adgangs begrænsninger. Vedr. matr.nr. 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7eø.
- Dekl. lyst den 16. marts 1978. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 3. oktober 1978. Dok. om svømmehal. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 7. marts 2023. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.

§15. 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

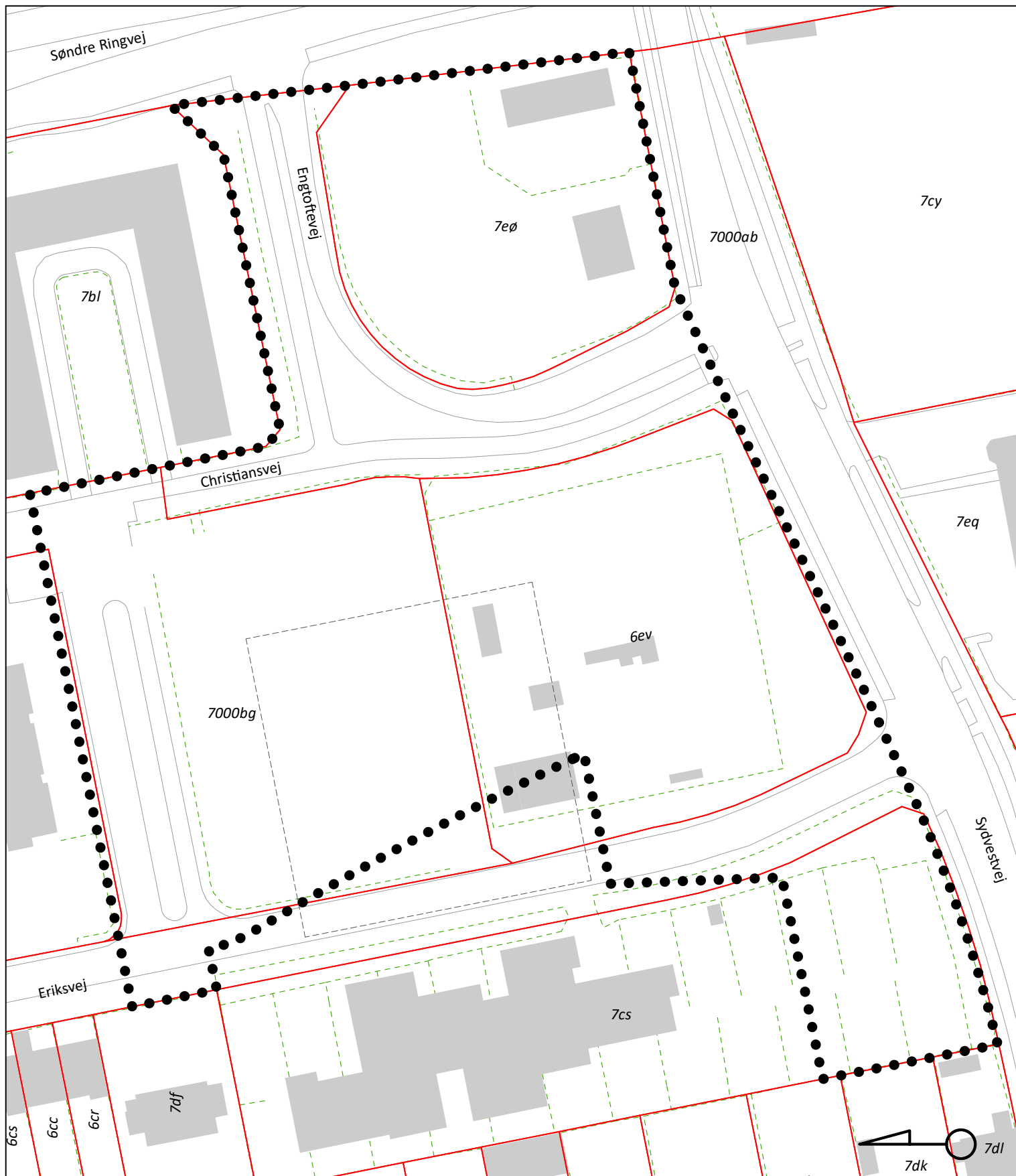
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 26. marts 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 28. marts 2025.


Kasper Damsgaard
Borgmester

/


Anders Asmind
Centerchef

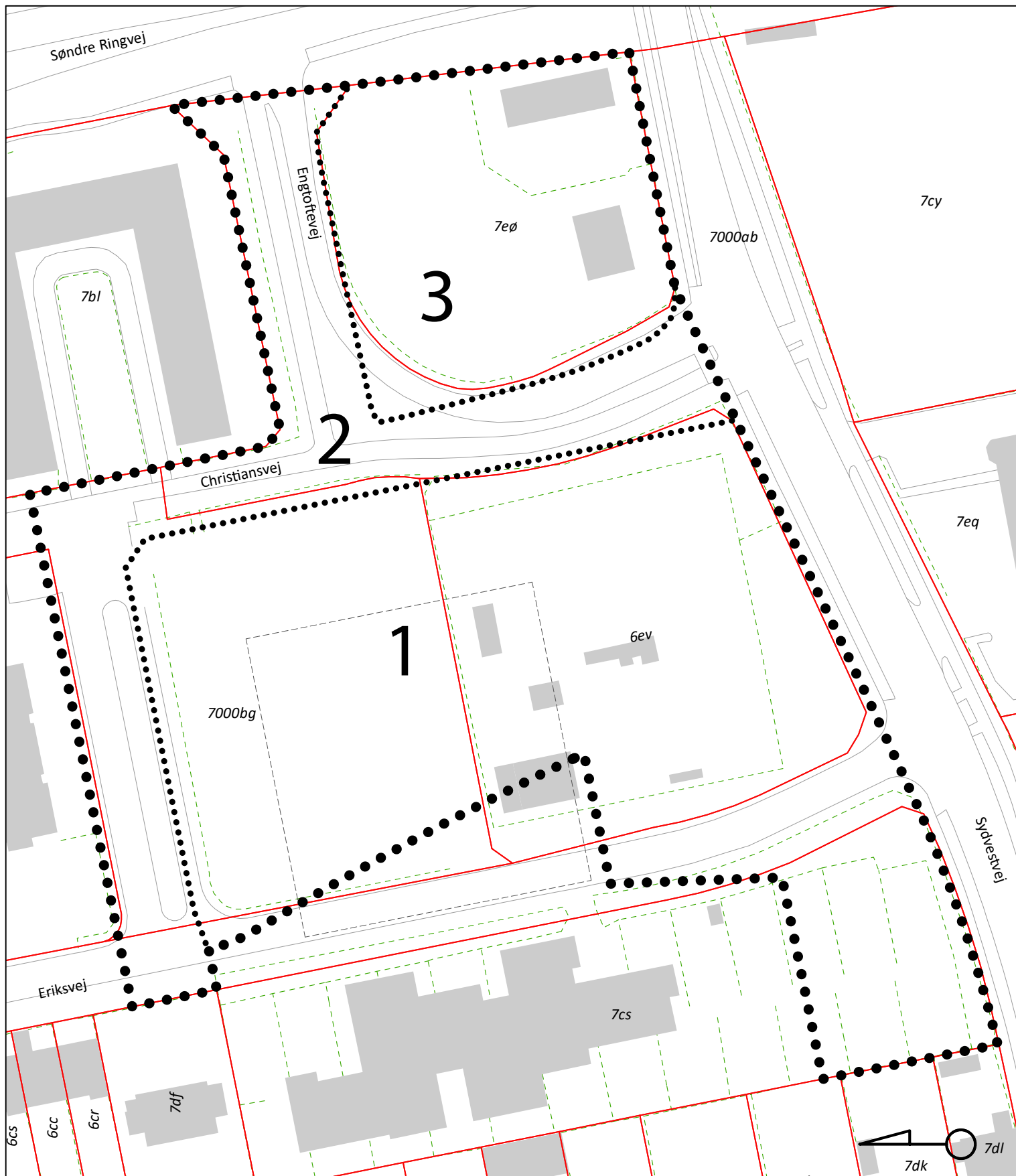


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL60		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Christiansvej		
Lokalplanens område		
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Bassinpolygon

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL60

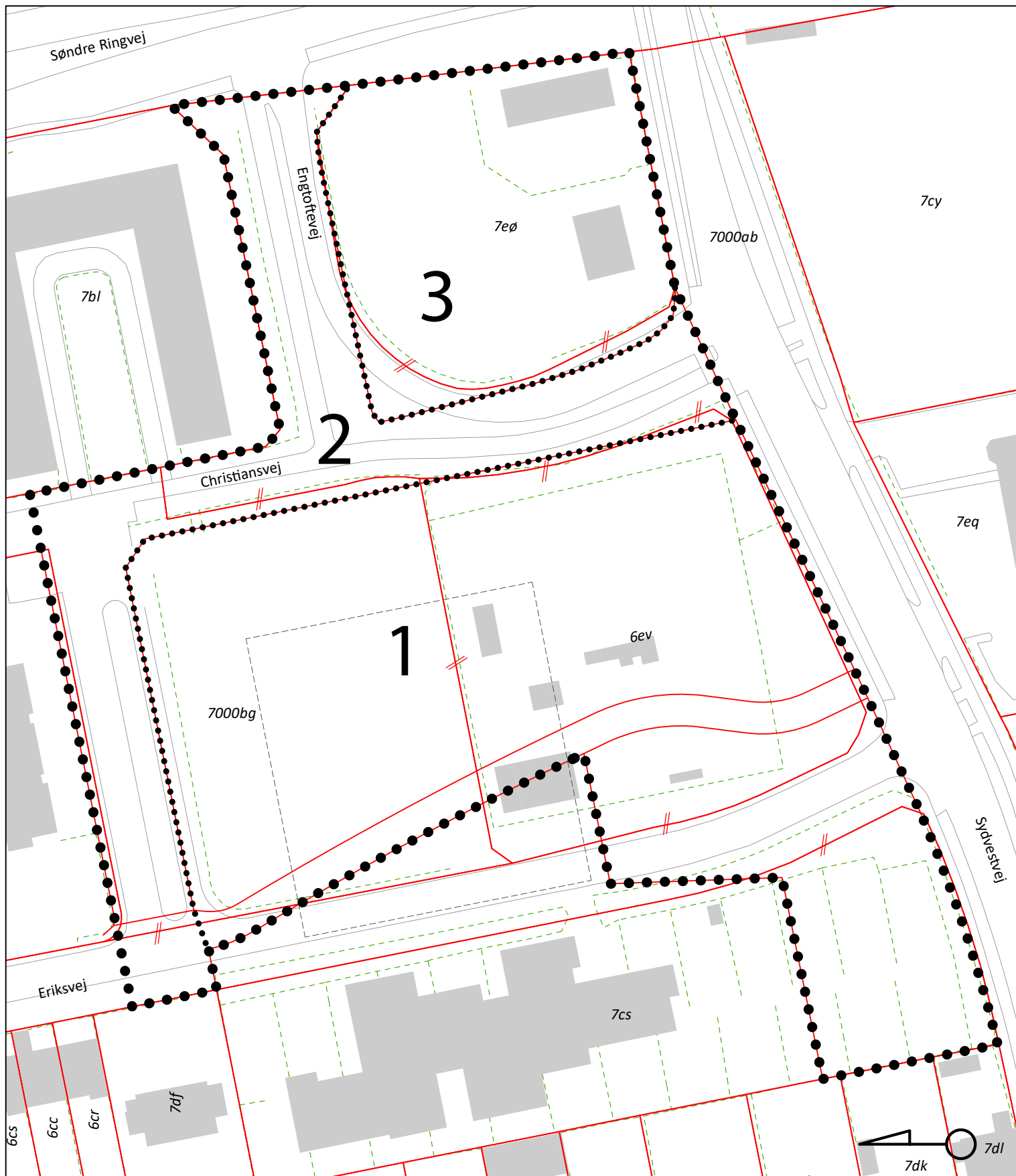
KORTBILAG 2

Glostrup Kommune
For et etageboligbyggeri på Christiansvej

Lokalplanens delområder

Dato: 1. august 2024

Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Skel, der nedlægges
- Bassinpolygon

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL60

KORTBILAG 3

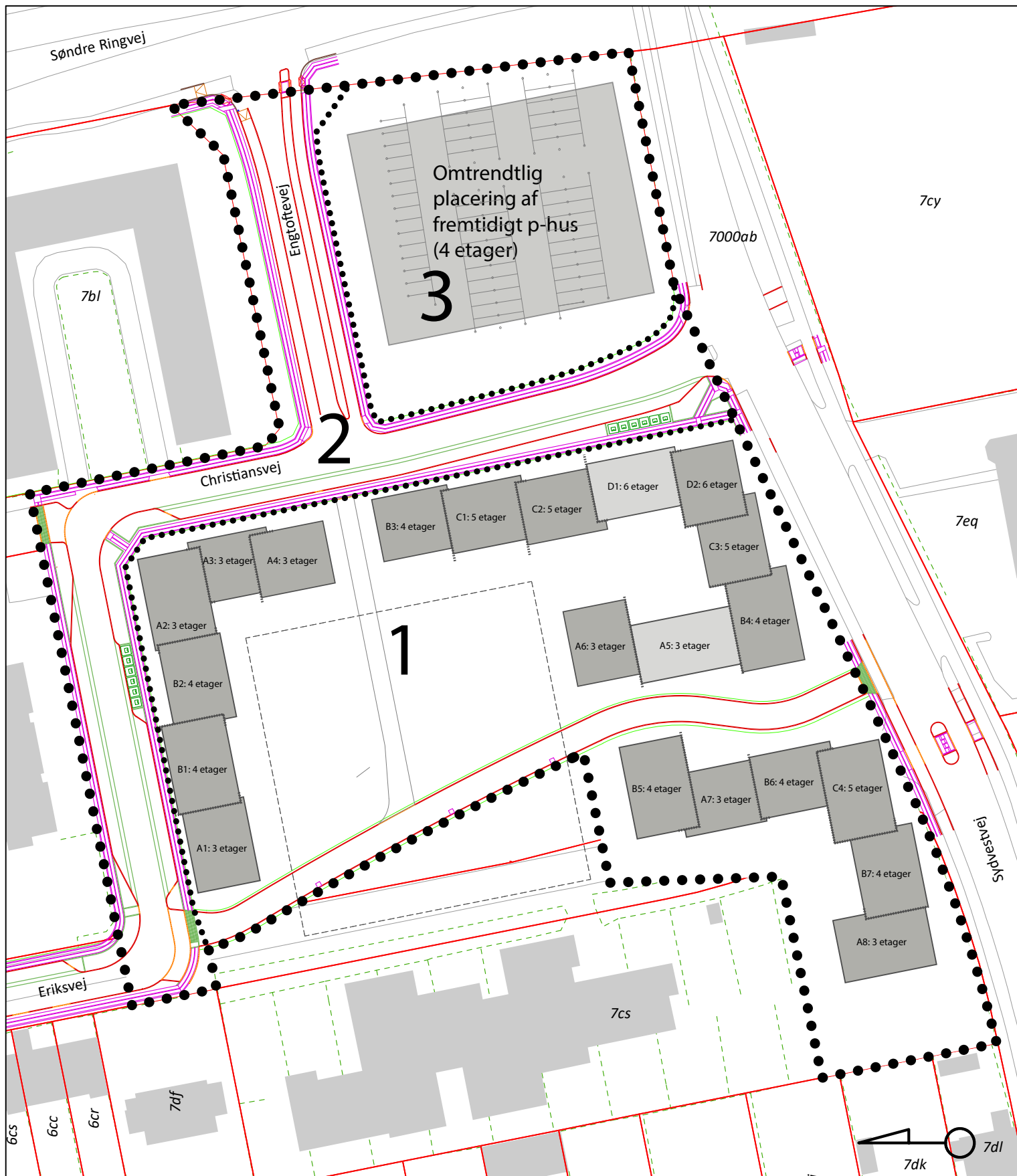
Glostrup Kommune
For et etageboligbyggeri på Christiansvej

Udstykningsprincip

Dato: 1. august 2024

Mål: 1:1000

Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- ● ● ● ● Delområder
- Byggefelt - 11,5 m bredt
- Byggefelt - 12,5 m bredt
- Principielle opdelinger
- Bassinpolygon

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL60

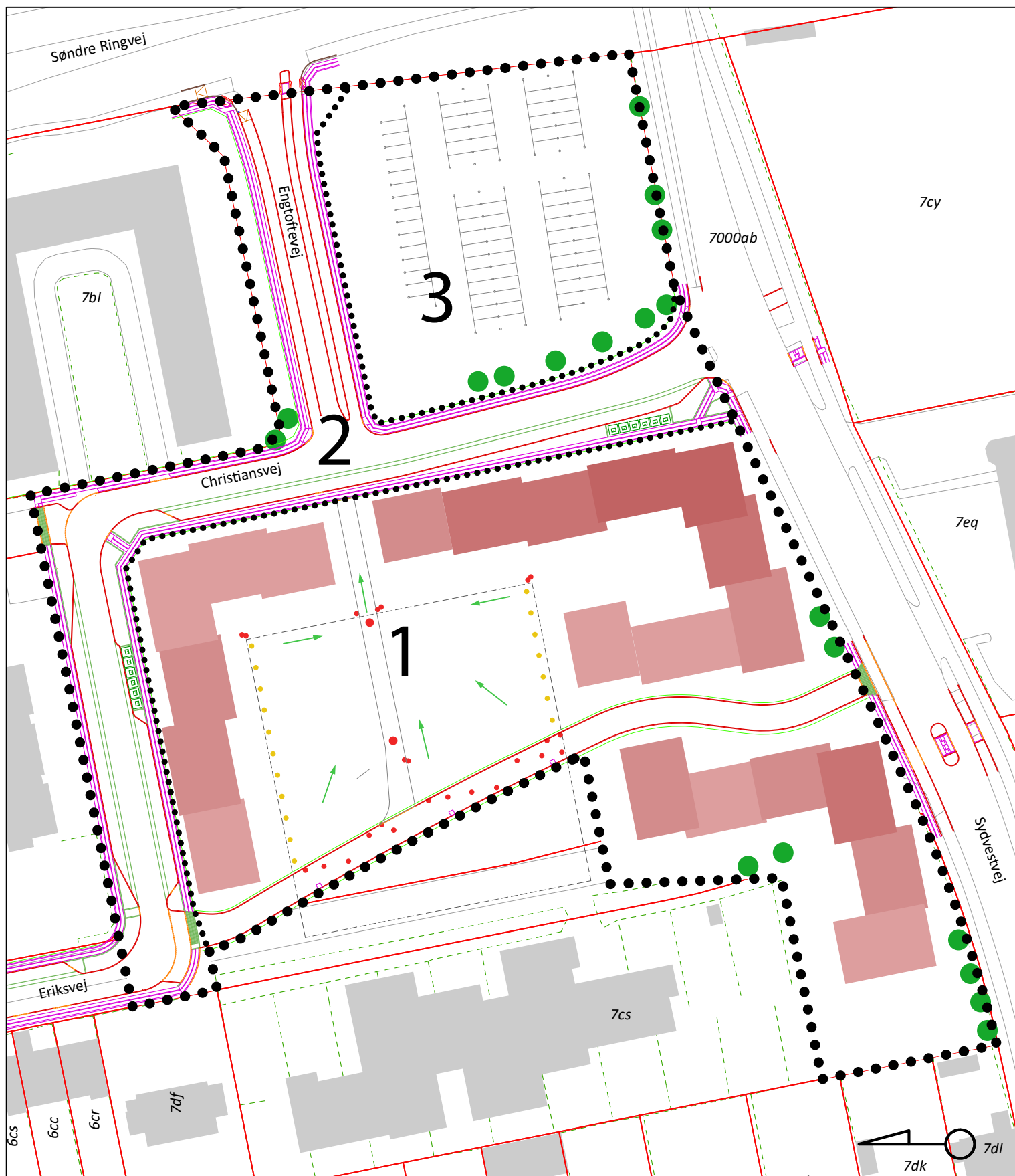
KORTBILAG 5

Glostrup Kommune
For et etageboligbyggeri på Christiansvej

Byggefelter

Dato: 10. februar 2025

Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder

- Bassinpolygon
- Bevaringsværdigt træ
- Terrænfald (afstrømning)
- Dæksel under jordække
- Dæksel i belægning
- Udlagt nyt byggeri

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL60

KORTBILAG 6

Glostrup Kommune

For et etageboligbyggeri på Christiansvej

Terrænforhold og bevaringsværdige træer

Dato: 10. februar 2025

Mål: 1:1000