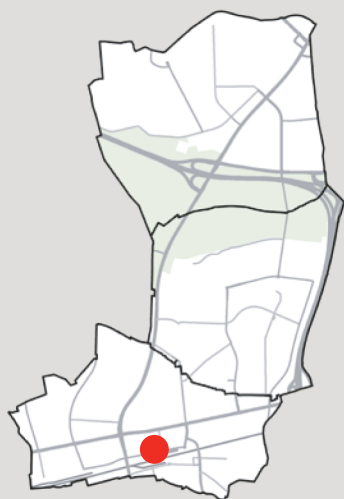
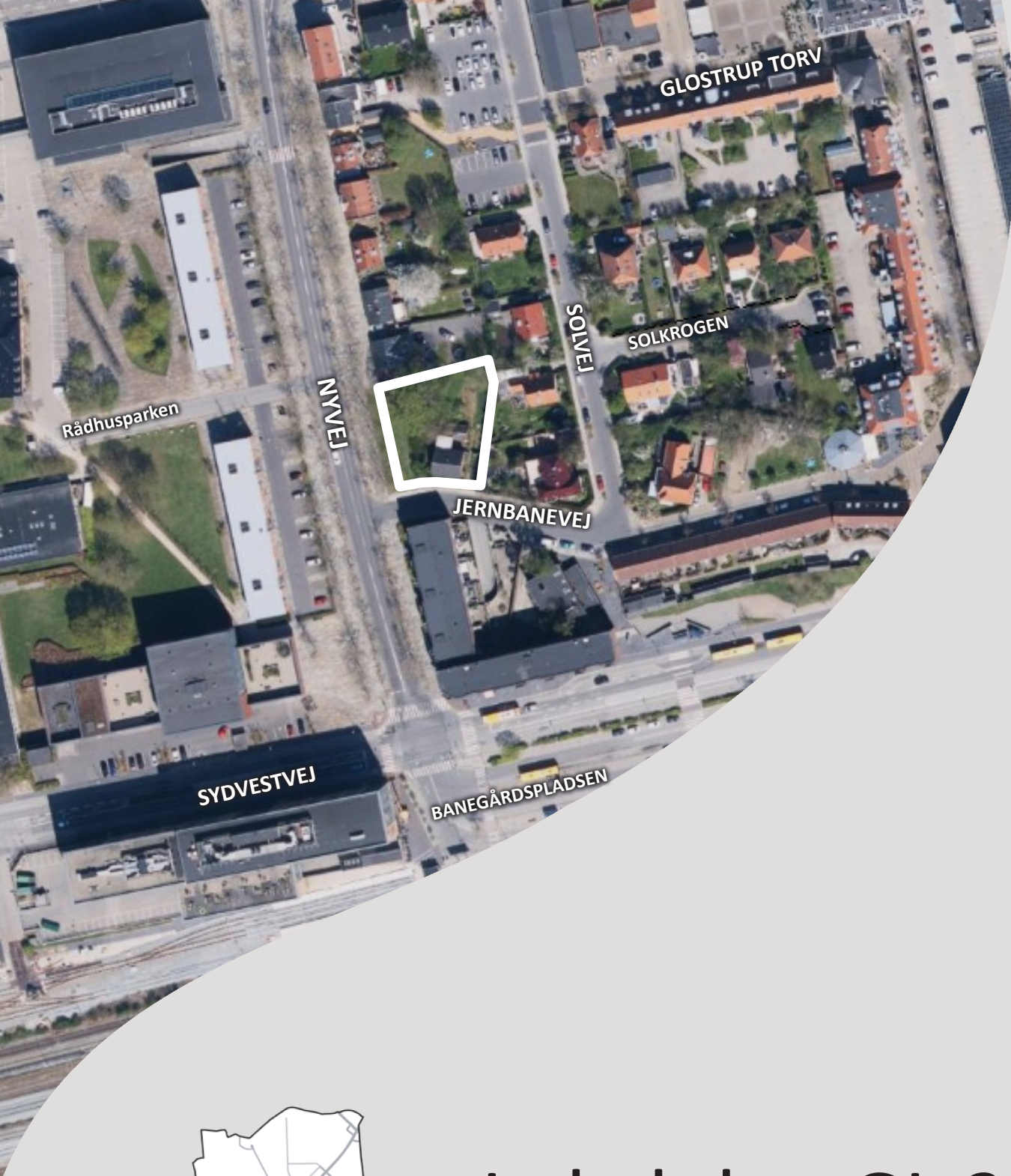




Lokalplan GL 27.4

for boliger på hjørnet af Nyvej og
Jernbanevej

April 2025



GLOSTRUP
K O M M U N E

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende 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 gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen.

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

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL27.4

for boliger på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område	5
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Miljøscreening	17
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	18
§1. Lokalplanens formål	18
§2. Lokalplanens område	18
§3. Områdets anvendelse	18
§4. Udstykninger	19
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	19
§6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§7. Bebyggelsens udformning	20
§8. Ubebyggede arealer og hegning	22
§9. Regnvand, spildevand og grundvand	24
§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	25
§12. Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1: Lokalplanens område	
Kortbilag 2: Delområder, byggefeltet og byggelinjer	
Kortbilag 3: Udstykning	
Bilag 4: Husenes farver og facadedetaljer	

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 omhandler et område på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej. Baggrunden for lokalplanen er, at Glostrup Kommunalbestyrelse ønsker at give mulighed for, at en del af området kan anvendes til boligformål.

Boligformål er ikke en mulighed i henhold til den gældende lokalplan for området og de eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025. Derfor er lokalplanen udarbejdet med formålet at muliggøre åben-lav boligbebyggelse på grunden i form af to parcelhuse.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af en række karakteristiske byhuse, der ligger langs Nyvejs østlige side. Lokalplanen er derfor også udarbejdet for at sikre, at de nye huse harmoniserer med de eksisterende byhuses arkitektur og forstærker facadelinjen langs Nyvej. Derudover skal lokalplanen sikre, at der bevares et grønt rekreativt areal på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej.

Sideløbende med denne lokalplan er der udarbejdet tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025, der giver mulighed for at området kan benyttes til boligformål.



Lokalplanområdet og nabohusene langs Nyvej set mod nord fra Nyvej. Lokalplanområdet omfatter et grønt område og et eksisterende byhus, der benyttes til foreningsformål.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Glostrup Bymidte og er beliggende i byzone. Lokalplanområdet omfatter et område på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej, der består af matr.nr. 9ac, Glostrup By, Glostrup, og en del af vejareal 7000br. Lokalplanområdet har et areal på ca. 1060 m².



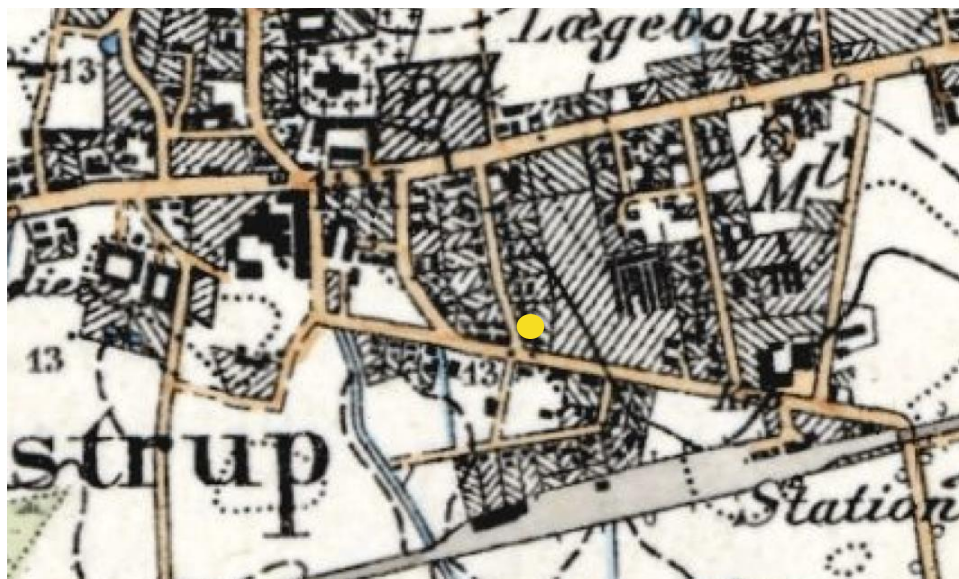
Lokalplanområdets afgrænsning set fra syd.

Lokalplanområdet ligger i kanten af et ældre villaområde og er afgrænset af Nyvej mod vest og Jernbanevej mod syd. Lokalplanområdet består i dag af et grønt område med et græsareal, buske og træer, samt et fritliggende byhus på egen matrikel, der benyttes til foreningsformål.

Lokalplanområdet ligger ca. 100 meter fra Glostrup Station og ligger dermed stationsnært.

Områdets historie

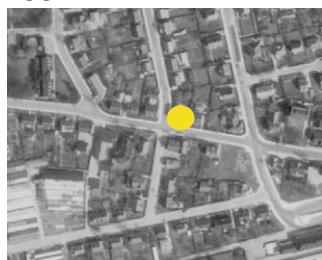
Både Nyvej og den nuværende Jernbanevej kan ses på kort tilbage til omkring år 1900. Nogle af de første boligområder omkring den gamle Glostrup Landsby blev opført omkring år 1900 langs Nyvej. Der kom senere flere boliger til, og i 1945 lå lokalplanområdet midt i et fuldt udbygget boligområde med fortrinsvis fritstående villaer.



Historisk målebordsblad ca. 1900 (Klimadatastyrelsen). Lokalplanområdet er markeret med gul cirkel.

Den del af Jernbanevej, der løber forbi lokalplanens område, hed indtil midt 1990'erne Stationsvej. Stationsvej havde sit forløb fra Kildevej ved Glostrup Landsby til Glostrup Station og var en aktiv handelsgade.

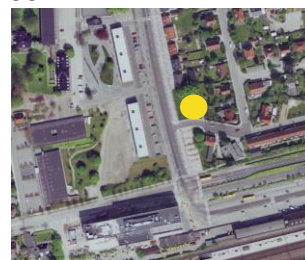
1954



1974



2001



Udviklingen i området omkring Nyvej og Jernbanevej. Lokalplanområdet ses ved den gule cirkel.

Det omkringliggende område har gennemgået en transformation og vejene omkring lokalplanområdet har ændret forløb adskillige gange mellem 1960 og 2000. Samtidig er bygningsmassen blevet moderniseret mod syd og vest.

Langs Nyvejs østlige side er byhusene bevaret. De bevarede byhuse er opført mellem 1889 og 1934 og har en lang række arkitektoniske fællestræk, der har været karakteristiske for den tid, de er opført i. Byhusene er bl.a. karakteriseret af et saddeltag, der skråner ud mod Nyvej, og detaljerede og symmetriske facader med symmetrisk placerede dannebrogsvinduer samt detaljer som muret stik over vinduer eller gesims ved tagafslutning. Samlet giver husene langs Nyvej et helhedspræget udtryk, der kan spores tilbage til de tidlige år af udvidelsen af Glostrup Landsby som en stationsby langs jernbanen.



Eksempler på byhusenes facader langs den østlige side af Nyvej.

De eksisterende byhuse langs Nyvej er omfattet af Lokalplan GL27 for By-midten. Byhusenes facader og tage er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige i kategori B, dvs. facader og tage mod vej ikke må ændres væsentligt. Dog må der i bebyggelsens tagflade etableres nye tagkviste og vinduesåbninger. Såfremt det på grund af brand eller lignende bygningsødelæggende omstændigheder bliver nødvendigt at nedrive bebyggelse, skal facader og tage genetableres med samme bygningskarakteristika (form, udseende og materialevalg) som det oprindeligt opførte.

Øst for lokalplanområdet er en række af de oprindelige villaer i boligområdet langs Solvej og Solkrogen ligeledes bevaret. Villaerne er opført over en længere årrække end byhusene på Nyvej og har ikke de samme arkitektoniske fællestræk.

Mens villaområdet mod nord og øst i store træk er bevaret, er der sket en omfattende transformation på den anden side af både Nyvej og Jernbanevej, hvor de gamle villaer revet og erstattet af store veje og bygninger i mere modernistisk byggestil. Både mod vest på den modsatte side af Nyvej og mod syd på den modsatte side af Jernbanevej er der opført boligblokke i 3 etager opført i hhv. 1999 og 2007.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for åben-lav boligbebyggelse i lokalplanområdet langs Nyvej i form af to byhuse, samt et rekreativt grønt areal på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej.

Derudover er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser, der sikrer, at den ny bebyggelse udformes i stil med den øvrige bebyggelse langs Nyvejs østlige side, så vejens karakteristiske arkitektur og facadelinjen fra de øvrige byhuse langs Nyvej styrkes. Det gælder særligt i forhold til bygningernes skala, typologi, placering langs vej samt detaljer i facader, der vender ud mod Nyvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen i lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse (delområde A) og et rekreativt grønt areal (delområde B).

Delområde A får et samlet areal på 890 m² og udstykkes med to parceller på hver ca. 445 m². Det grønne område får et areal på ca. 170 m².

Delområde A

Ny bebyggelse

Inden for lokalplanområdets delområde A muliggør lokalplanen, at der kan opføres to huse placeret langs facadelinje og byggefeltene som vist på kortbilag 2. Husene skal have karakter som byhuse ud mod Nyvej, dvs. de skal være rektangulære, opføres med facade placeret på facadebygge-linjen mod vejen og udføres med saddeltag, der er symmetrisk omkring husets midterlinje med hældning mod vejen.

Mod grundens haveareal mod øst må huset forsynes med en bagbygning således, at det samlede hus består af et hovedhus og en sammenhængende bagbygning.

Husene skal opføres fritliggende i 1½ etage med en højde på mellem 7 m og 8 m målt fra terræn til tagrygning. Bredden på byhusene kan være op til 8,5 m. Bagbygningens sider skal placeres tilbagetrukket minimum 0,5 m fra hovedbygningens gavle for at bevare karakteren af byhus mod Nyvej.

Bebyggelsesprocent fastlægges til 40%, hvilket muliggør opførelse af et byhus med bagbygning på i alt ca. 178 m² på hver grund af ca. 445 m².

Facadebyggelinje og byggefelt

Byhusene skal bidrage til at forstærke den eksisterende facadelinje, som de eksisterende byhuse danner langs Nyvej. Der fastlægges derfor byggefelt og en facadebyggelinje som vist på kortbilag 2.

Facadebyggelinjerne fastlægges parallelt med Nyvej for at sikre, at facaderne mod vejen placeres i lige linje med de eksisterende byhuse langs vejen. Byggefelterne skal dertil sikre, at størrelsen på grundene

friarealer harmonerer med nabogrundenes friarealer og at bagbygningerne ikke placeres uhensigtsmæssigt tæt på nabogrundene mod øst.

Der fastsættes ligeledes en byggelinje parallelt med Nyvej med en afstand på 9,5 m fra vejskel. Mindre bygninger under 10 m² må placeres frit på grunden bag byggelinjen samt i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen skal sikre, at husenes facader og gavle mod Nyvej tilpasses arkitekturen fra byhusene langs Nyvejs østlige side og bidrager til at bevare og videreføre et harmonisk og æstetisk sammenhængende bymiljø langs vejens østlige side.

Derfor fastsætter lokalplanen detaljerede bestemmelser for tagenes og facadernes udformning, materialer og detaljer, samt hegning og skiltning m.v.

Facader og gavle mod Nyvej

Facader og gavle mod Nyvej skal fremstå pudset med kalklignende overflade i bestemte hvide, gule, grønne eller grå NCS-farver, der harmonerer med de eksisterende bygninger langs Nyvej. Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et absolut krav til den færdige farve, men sikre at udgangspunktet for farven er korrekt. Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.

Bygningernes sokler skal fremstå i en anden farve end facaden for at skabe en visuel adskillelse mellem facade og sokkel.

Vinduerne i facaden mod Nyvej er en essentiel del af bygningernes udtryk. Derfor fastsættes bestemmelser om, at vinduer i facaderne skal være Dannebrogsvinduer placeret som hul-i-mur med sålbænk og skal placeres symmetrisk for at skabe balance i facaden. Der fastsættes ligeledes bestemmelser om vinduesrammernes farver, som må være hvide, sorte eller mørkegrønne. I kviste eller gavle kan vinduerne være sidehængte uden sprosser. Hvis der placeres døre i facaden ud mod Nyvej, skal dørene og murhuller have samme udtryk som vinduerne.

Gavlene er med til at styrke udtrykket af byhuset. Derfor skal de primært være lukkede uden store vinduer i stueetagen.

Bagbygningens facader og gavle må udføres med en større frihed af udformning og materialevalg i forhold til byhuset.

Ubebyggede arealer

Både husenes facader og hegn skal ligge på facadelinjen, der ligger tilbagetrukket 0,5 m fra Nyvej. Der vil derfor opstå et lille areal mellem fortovet og byhusenes facader, samt mellem fortov og eventuelle hegn. Dette areal må kun befæstes foran en eventuel dør i facaden. Arealets beplantning må højst være 0,5 m for ikke at virke for dominerende.

For at styrke udtrykket af det grønne område i delområde B fastsættes bestemmelser om, at hegn mod området skal opføres som levende hegn med en højde på op til 2,0 m.

For at forstærke facadelinjen langs Nyvejs østlige del skal hegn mod Nyvej placeres på linje med byhusets facade på facadebyggelinjen. Hegn mod Nyvej må være op til 1,5 m for ikke at virke dominerende.

Adgangsforhold og parkering

Boligerne vejbetjenes fra Nyvej som vist på kortbilag 2.

Der skal inden for hver ejendoms område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af to biler jf. Glostrup Kommunes parkeringsnorm. For at udgå indkørsel uhensigtsmæssigt tæt på krydset mellem Nyvej og Jernbanevej, samt uhensigtsmæssig overkørsel over fortov, skal adgang til arealer til parkering ske som vist på kortbilag 2.

Affald og opbevaring

Affaldsløsninger skal placeres på egen grund.

Delområde B

Landskabelig bearbejdning

I delområde B kan der etableres et grønt anlæg i form af en lille bypark. Det grønne anlæg vil kunne bidrage til områdets samlede opholdsarealer, og beplantning på arealet vil kunne bidrage til øget biodiversitet.

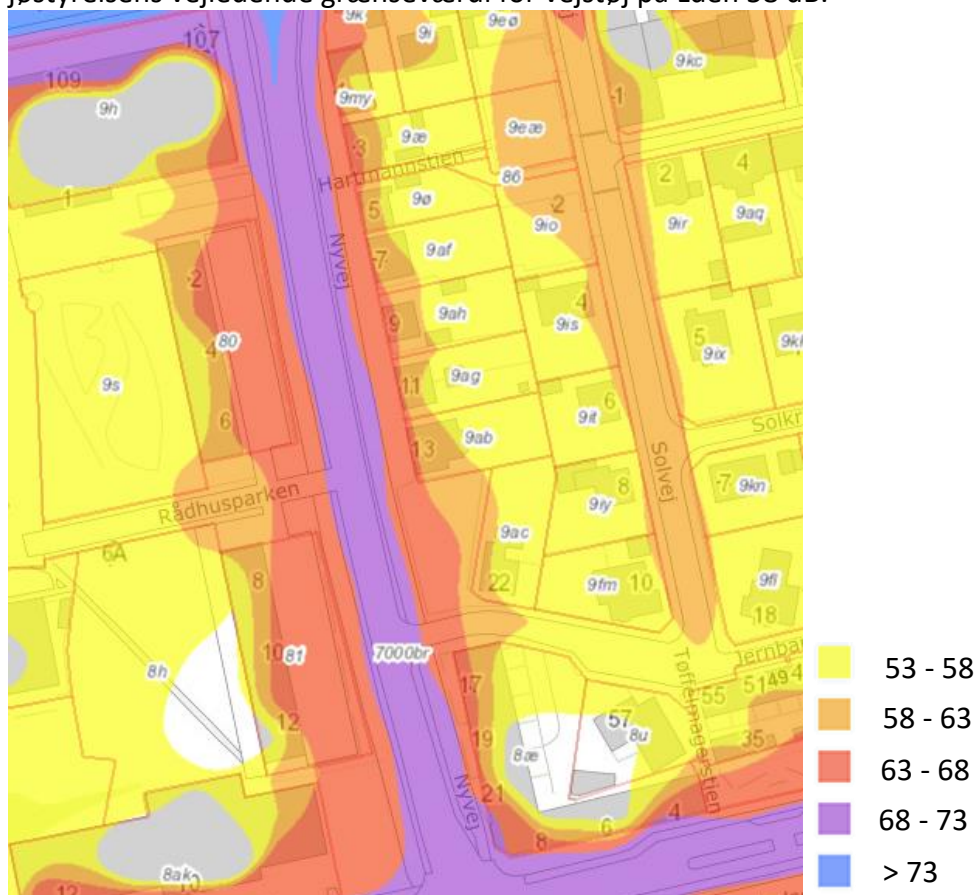
Beplantning skal indeholde både træer og buske, hvoraf hovedparten skal være hjemmehørende arter. Som erstatning for de træer, der fældes i Delområde A, skal der plantes minimum to træer af hjemmehørende løvfældende arter, der gives forhold, så de med tiden kan vokse sig store.

Eventuel belægning skal være grus eller lignende med nedsivning.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Den seneste støjberægning foretaget i 2022 viser, at lokalplanområdet er udsat for trafikstøj fra Nyvej på op til Lden 68 dB ved boligernes facader. Det betyder, at støjbelastningen ved boligernes facader overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj på Lden 58 dB.



Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt.

For at sikre at boligerne overholder grænseværdierne for indendørs støjniveau, stiller lokalplanen derfor krav om, at boligernes facader isoleres mod støj, og at opholds- og soverum så vidt muligt orienteres mod boligernes stille facader.

Langs Nyvej danner boligerne en lydbarriere, som beskytter friarealerne mod vejstøj. Støjniveauet på de nye boligernes udendørs områder, der anvendes til ophold, vil derfor nå et lavere støjniveau end den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, når boligerne er opført.

Skyggeforhold

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Byggeri skal overholde afstandskrav til skel som angivet i Bygningsreglementet.

Trafikforhold

Boligerne vejbetjenes fra Nyvej. Boligerne forventes ikke at generere en trafikmængde, der er mærkbar i forhold til områdets øvrige trafik.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Glostrup Forsyning A/S.

Regnvand og kloak

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. Glostrup Kommune stiller krav om vandbremse svarende til grundens afledningsret. Se www.glostrup.dk/kloaktilslutning.

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 yderst vigtigt at forebygge forurening. Den fremtidige anvendelse til bolig vurderes ikke at udgøre en særlig risiko for grundvand.

Afvanding og nedsivning fra særligt parkerings- og kørearealer skal ske under hensyn til grundvand og nærliggende recipienter. Derfor kræver

det tilladelse fra Glostrup Kommune at nedsive overfladevand. Se www.glostrup.dk/nedsivning

På forurenede arealer må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

Jordforurening

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

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, og den øverste jord kan derfor forventes at være lettere forurenede. 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. Sigtet med Fingerplanen er blandt andet at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen og at forbeholde områderne mellem og uden for fingerbyen grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug mv.

Lokalplanen planlægger for boliger inden for den eksisterende byzone i et stationsnært område og er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er i Glostrup Kommuneplan 2013 - 2025 omfattet af kommuneplanens rammeområde GR05 – Grønt område ved Nyvej, der udlægges området til rekreativ anvendelse.

Med lokalplanen udlægges området dels til boliger og dels til rekreativ anvendelse.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanen ledsages derfor af

kommuneplantillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013-2025 som udlægger et nyt rammeområde GB52 til boliger samt reducerer rammeområde GR05.

Kommuneplantillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013-2025

Med kommuneplantillæg nr. 32 vedtages det planmæssige grundlag som giver mulighed for områdets anvendelse til boligformål.

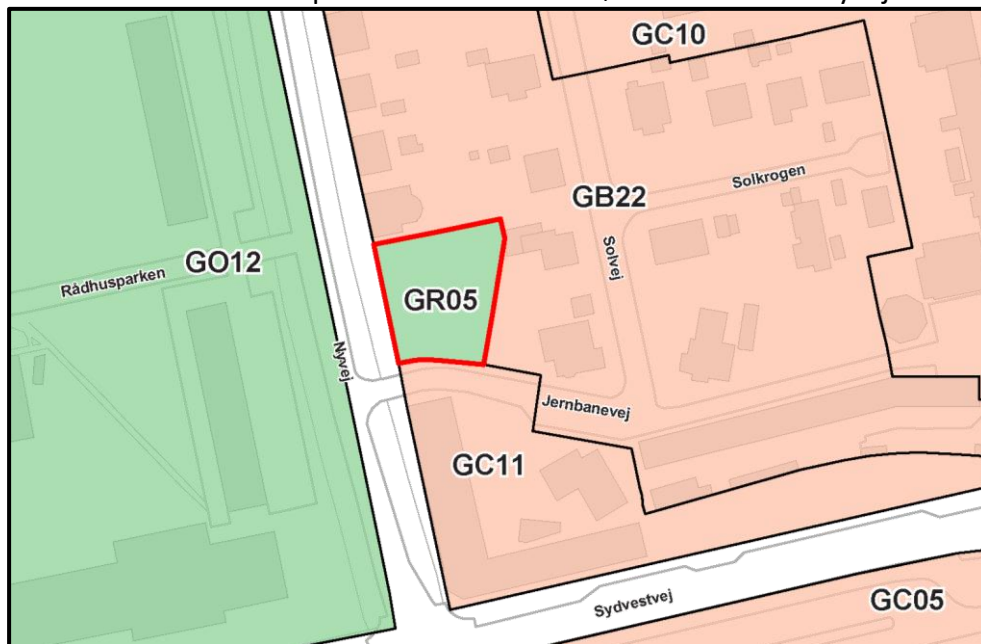
Baggrunden er et konkret ønske om, at der i området kan etableres åben-lav bebyggelse for at styrke kvarterets karakter som boligområde. Tillægget muliggør boliger inden for den eksisterende byzone i et stationsnært område og er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Nyt rammeområde GB52 – Boligområde på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej udlægges med rammer, der følger rammerne for den nærliggende åben-lav boligbebyggelse.

Det eksisterende rammeområde GR05 – Grønt område ved Nyvej reduceres, så rammeområdet fremover alene omfatter den sydlige del af det eksisterende rammeområde. Områdets rammebestemmelser videreføres uændret for GR05.

Eksisterende kommuneplanramme GR05 – Grønt område ved Nyvej

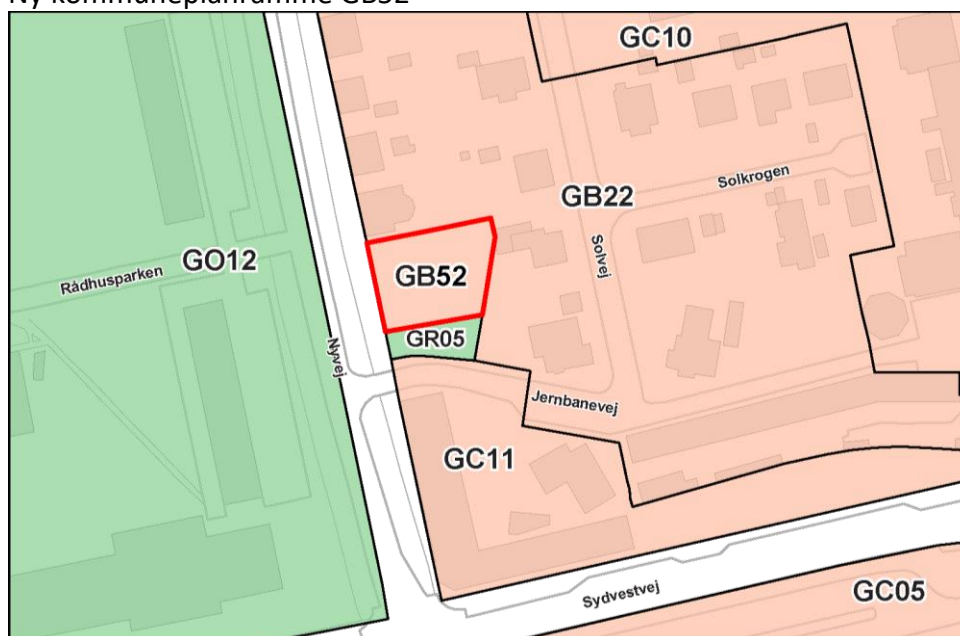


Afgrænsning af eksisterende kommuneplanramme GR05.

GR05 – Grønt område ved Nyvej

Rammenr.	GR05
Områdenavn	Grønt område ved Nyvej
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	nærrekreativt område
Områdets anvendelse	Grønt område, park o.l.
Zone	Byzone
Notat	Der kan opføres enkelte bygninger til områdets anvendelse, såfremt områdets karakter af park ikke ændres
Generelle rammer	Link til de generelle rammer.
Landskab	Området skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan

Ny kommuneplanramme GB52



Afgrænsning af ny kommuneplanramme GB52 og ny afgrænsning af GR05.

GB52 – Boligområde på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej

Rammenr.	GB52
Områdenavn	Boligområde på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse
Områdets anvendelse	Åben-lav boliger
Zone	Byzone
Max. Højde (m)	8,5 m
Max. antal etager	1,5
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte grund
Notat	Områdets helhedspræg skal tilpasses den omkringliggende åben-lave boligbebyggelse
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL27 Bymidten. Lokalplan GL27 ophæves med vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 placeret i 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.

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.

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.

Miljøscreening

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 og kommuneplantillæg nr. 32 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 lokalplanen og kommunetillægget, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL27.4

for et boligområde på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej

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 åben-lav boligbebyggelse langs Nyvej i form af to nye boliger,
- at fastlægge krav til bygningernes placering og udtryk, så facadelinjen fra de øvrige byhuse langs Nyvej bevares og forstærkes, og så de nye boligers facader indordner sig byhusenes arkitektoniske helhedspræg i både skala og detaljering,
- at sikre et rekreativt grønt areal på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej.

§2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9ac, samt del af vejareal 7000br, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 30. oktober 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

Delområde A

3.1 Lokalplanens delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og skal anvendes 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 bolig-ejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Delområde B

- 3.2 Lokalplanens delområde B må kun anvendes til rekreativ anvendelse i form af grønt område, park o.l.
- 3.3 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.4 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 Området skal matrikulært sammenlægges og udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.2 Derudover kan der ske mindre arealoverførsler.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Adgang til ejendomme i lokalplanområdet skal ske fra Nyvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.3 Areal til parkeringspladser skal placeres som vist på kortbilag 2.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

- 6.1 Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 pct. for den enkelte ejendom.
- 6.2 Der fastlægges en facadebyggelinje langs Nyvej med en afstand på 0,5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2.

- 6.3 Ny bebyggelse skal udformes som et rektangulært byhus med facade placeret i facadebyggelinjen. Der må etableres en vinkelret bagbygning mod have. Begge skal etableres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Bagbygningens sider skal tilbagetrækkes minimum 0,5 m fra hovedbygningens gavle for at bevare karakteren af byhus ud mod vejen.
- 6.5 Boligerne skal opføres som fritliggende enfamiliehuse med udtryk som 1½ plan med symmetriske saddeltage og en højde på mellem 7 m og 8 m målt fra terræn til tagrygning. Mod Nyvej må tag ikke opføres med trem-pel.
- Note: 1½ plan defineres som en bolig med stueetage og en udnyttelig tagetage udformet som et symmetrisk sadeltag.*
- 6.6 Tagrygning på bagbygning må ikke være højere end tagrygning på hovedhus.
- 6.7 Mindre sekundære bygninger som udhuse, drivhuse, overdækninger og lignende må max udgøre i alt 30 m² og skal placeres bag byggelinje A mod have, som vist på kortbilag 2.

§7. Bebyggelsens udformning

Delområde A

- 7.1 Bebyggelsens form, tag, facader, materialer og farver skal udføres med god arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal i udtryk mod Nyvej fremstå som byhuse i stil med den eksisterende bebyggelses arkitektur og bygningens udtryk langs den østlige del af vejen. Facader skal udformes med udgangspunkt i de tilstødende byhuse, hvad angår facaderytme med vandrette og lodrette opdelinger.
- 7.2 Byhusets facader skal fremstå med pudsede facader.
- 7.3 Bagbygningens facader skal fremstå som blank mur i teglsten, med pudsede facader eller i umalet træ.
- 7.4 Pudsede facader skal udføres med mørtelfarver eller kalkfarve i jordfarver i nuancer som vist med farvefelt og kodeangivelse på bilag 4.

Note: Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et absolut krav til den færdige farve, men sikre at udgangspunktet for farven er korrekt. Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malings-type og pigment.

- 7.5 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage og beklædes med røde vingetegl eller sort naturskiffer. Tagrygning på hovedhus skal være parallel med Nyvej med en hældning på 45 grader. Tagryg på bagbygning skal være vinkelret på Nyvej og have en hældning på minimum 45 grader. Bagbygningens tagetage må opføres med trempel på op til 1 m.

Note: Trempel hæver taget over den naturlige etageadskillelse og øger dermed facadens højde. Tempelhøjden måles fra det færdige gulv til overkanten af trempelremmen.

- 7.6 Der må isættes op til to kviste eller op til to vinduer i tagfladen mod Nyvej. Der må ikke isættes kviste i andre tagflader.
- 7.7 Kviste på tagflade mod vej skal placeres med en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter og kvistes samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Kvistenes flunker skal fremstå udført med zink- eller træbeklædning og skal udføres således, at afstand fra kvistens yderside til vinduesramme udgør max 12 pct. af kvistens samlede bredde dog max. 16 cm. Kvistes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.8 Vinduer i tagfladen mod Nyvej skal udføres som enkeltstående tagvinduer og må maksimalt være 0,8 m i bredden og 1,2 m i højden. Tagvinduer og ovenlys skal mod Nyvej placeres med en indbyrdes afstand på minimum 0,5 meter.
- 7.9 Den samlede længde af ovenlysvinduer i tagflader, der ikke vender mod Nyvej, må ikke overstige 1/2 af den samlede tagflades længe.
- 7.10 Der kan efter ansøgning gives tilladelse til at der anvendes solenergianlæg, herunder solceller, solfangere og lignende, til tagbeklædning eller i facaden, der ikke vender ud mod Nyvej. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen.
- Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15 pct.), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.11 Tagets afslutning ved facade og gavle, der kan ses fra vej, skal fremstå med gesims og skal fremstå i samme materiale som resten af facaden. Gesims skal fremstå i samme farve som enten facade eller vinduesrammer.
- 7.12 Tagrender skal være synlige og må ikke inddækkes af sternbræt. Tagrender og tagnedløb skal fremstå i stål eller tilsvarende materiale.
- 7.13 Vinduer i facade mod vej skal fremstå som dannebrogsvinduer uden sprosser. Vinduer i kviste skal fremstå som dannebrogsvinduer eller sidehængte vinduer og må ikke være bredere end vinduer i stueetagen.

Vinduer i gavle, der kan ses fra vej og som er større end 50x50 cm skal placeres på 1. sal og skal fremstå som sidehængte vinduer. Vinduesrammer skal fremstå malede i farverne hvid, sort eller mørkegrøn og skal forsynes med sålbænke i sort skiffer forneden.

- 7.14 Vinduer skal udføres med gennemsyn og klart glas og må ikke blændes af andre materialer eller påføres ikke-transparent folie.
 - 7.15 Udvendige døre og dørkarme, der kan ses fra Nyvej, skal fremstå i malede samme farve som bygningens vinduer mod vej.
 - 7.16 Ny bebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier for støj overholdes, herunder med udformning af bygningens facader, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med lydisolerende vinduer eller særligt isolerende konstruktioner).
- Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje"*
- 7.17 Der må ikke opsættes altaner, balkoner og lignende på facader og i tagflader.
 - 7.18 Sokler skal fremstå pudsede med sokkelpuds i hvid, sort eller grå nuance, der er adskiller sig fra facadefarven.
 - 7.19 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
 - 7.20 Udhuse og lignende skal opføres i træ og skal males i samme farve som ejendommens øvrige træværk eller i en farve, som harmonerer med bebyggelsen.
 - 7.21 Skiltning må kun finde sted som husnummer og navneskiltning.

§8. Ubebyggede arealer og hegning

Delområde A

- 8.1 For delområde A gælder at maks. 60 pct. af grundens areal må befæstes.
- 8.2 Ubebyggede arealer der befæstes, fx opholdsarealer, stier, parkering o.l., skal så vidt muligt anlægges med permeable belægningstyper, fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger sådan, at nedbør kan trænge igennem til den underliggende jord.

Note: Den maksimale befæstelsesgrad er fastlagt af hensyn til grundvandsdannelsen i området. Den befæstelsesgrad, der jf. pkt. 9 udløser krav om

forsinkelse af nedbør på egen grund er fastlagt for at klimasikre lokalplanområdet i tilfælde af voldsom regn. Det er således to forskellige hensyn, der gør sig gældende.

- 8.3 Permeable belægningstyper jf. 8.2 tæller kun med i det befæstede areal jf. 8.1 med den andel af belægningen, der bremser nedbøren.
- Note: Er en belægning 80 % permeabel tæller kun 20 % af belægningens areal med til ejendommens befæstede areal.*
- 8.4 Inden for delområde A skal der etableres hegn mod det grønne areal i delområde B i hele grundens længde. Hegning skal udføres som levende hegn i en højde af min. 150 cm og max. 200 cm.
- 8.5 Der må hegnes mellem de enkelte ejendomme/private haver, mod andre naboarealer og mod Nyvej.
- 8.6 Hegning mod Nyvej skal placeres i facadebyggelinjen og må ikke hindre adgang til arealer udlagt til parkering jf. pkt. 5.3. Hegning mod Nyvej skal udføres som levende hegn eller stakit i træ med mindst 10 cm afstand mellem lodrette stave/brædder, og må være max 150 cm højt.
- 8.7 Hegning i naboskel skal udføres som levende hegn eller som fast hegn i naturmaterialer.
- 8.8 Da facadebyggelinjen ligger 0,5 m tilbagetrukket fra Nyvej opstår der et areal med en bredde på 0,5 m mellem fortovet og byhusenes facader, samt mellem fortov og eventuelle hegn. Dette areal må kun befæstes foran en døråbning i facaden. Beplantning må have en max højde på 0,5 m.
- 8.9 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.10 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.11 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.12 Placering af opsamlingsmateriel til affald skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Standplads til affaldsbeholdere skal placeres min. 0,75 m fra skel mod Nyvej.

Delområde B

- 8.13 I delområde B skal der etableres et grønt rekreativt område med udtryk som en lille bypark. Området skal indeholde mulighed for ophold.
- 8.14 Beplantning skal indeholde både træer og buske, hvoraf hovedparten skal være hjemmehørende arter. Der skal plantes minimum to træer inden for området, som gives forhold, så de kan vokse sig store. De skal være højstammede løvfældende arter, eksempelvis lind, eg, røn eller avnbøg.
- 8.15 Evt. belægning skal være permeabel med mulighed for nedsivning.
- 8.16 Opholdsarealer skal primært etableres væk fra Nyvej for at undgå støj fra vejen.

§9. Regnvand, spildevand og grundvand

- 9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse.

- 9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarrede værdier.
- 9.5 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.
- 9.6 Det skal sikres, at regnvand ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- det nødvendige areal til minimum to parkeringspladser er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.
- håndtering af regn- og spildevand er udført i overensstemmelse med pkt. 9.

§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL27 Bymidten ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§12. 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 vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 23. april 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. april 2025.

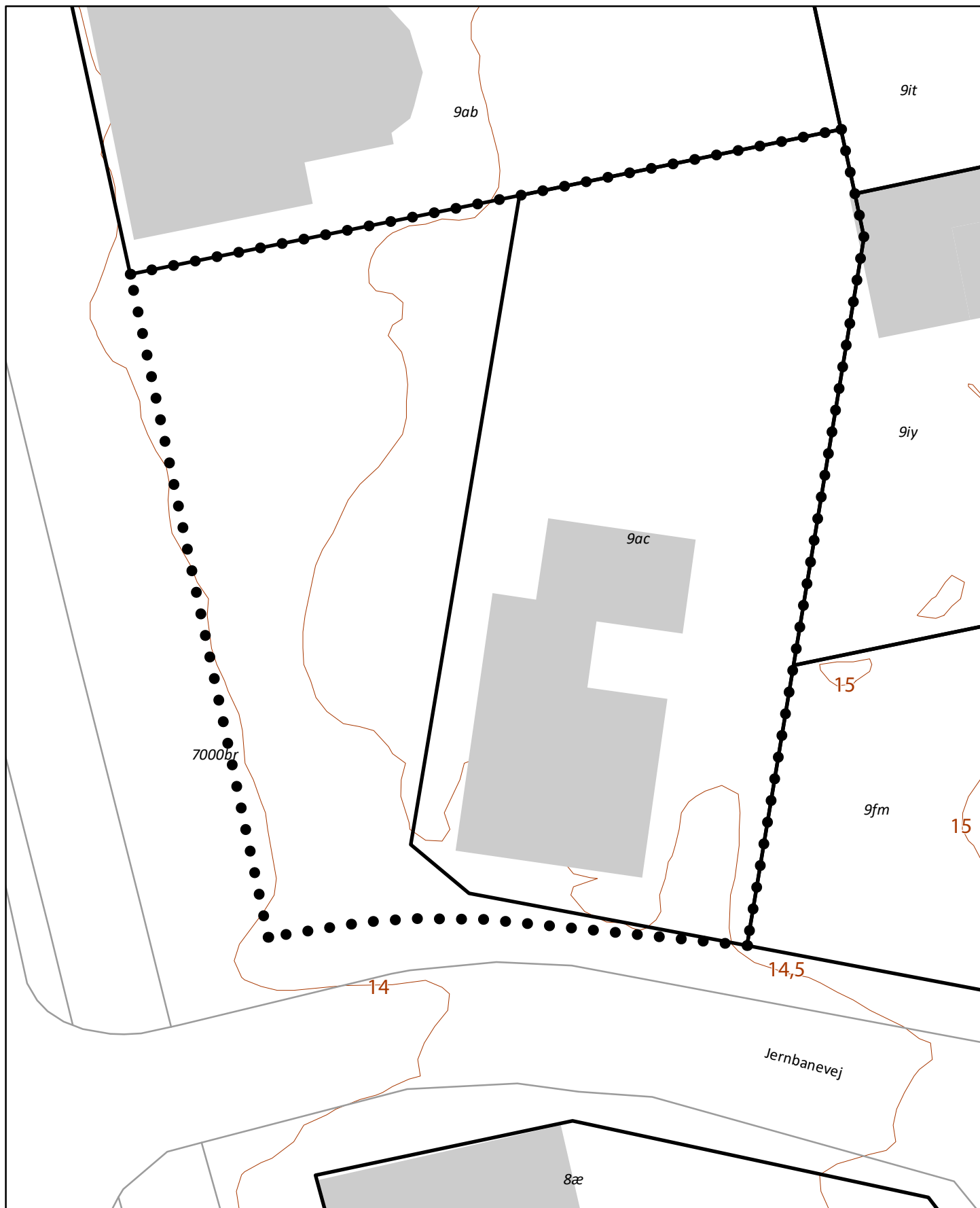


Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef



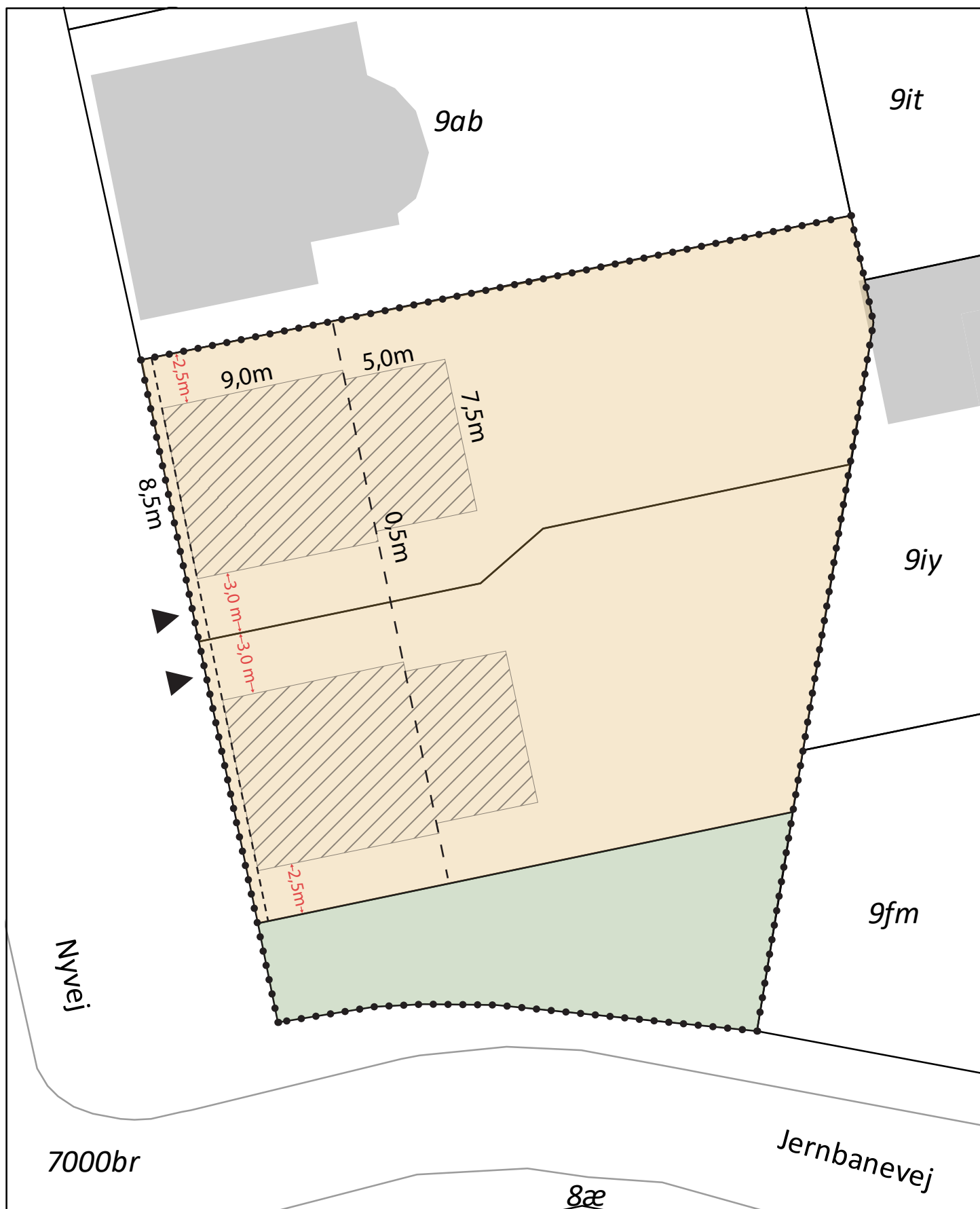
Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

0 5 10 m



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 14 Højdekurver 0,5m
- Vejkant
- Eksisterende bygninger

Lokalplan GL27,4		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune		
For boliger på hjørnet af Nyvej Jernbanevej		
Lokalplanens område		
Dato: 01-11-2024		Mål i A4: 1:250

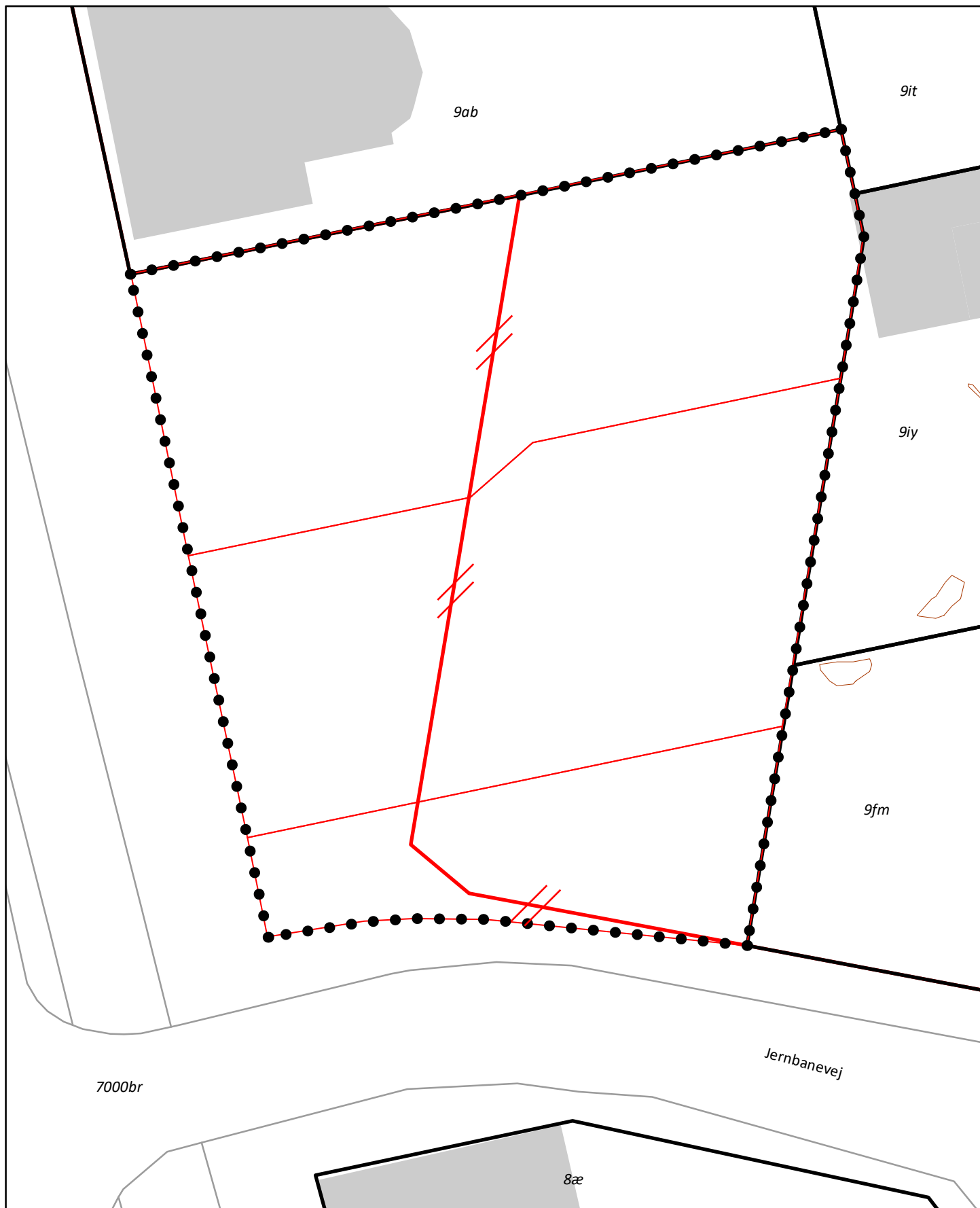


Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

0 5 10 m

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygninger
- Vejkant
- - - Facadebyggelinje
- - Byggelinje A
- Delområde A
- Delområde B
- ▨ Byggefelter
- ▶ Vejadgang

Lokalplan GL27.4		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune		
Boliger på hjørnet af Nyvej og Jernbanevej		
Delområder, byggefelter og byggelinjer		
Date: 01-11-2024		Mål i A4: 1:250



Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

0 5 10 m



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Vejkant

- Eksisterende bygninger
- // Aflyste matrikelskel
- Nye matrikelskel

Lokalplan GL27,4		KORTBILAG 3
Glostrup Kommune		
For boliger på hjørnet af Nyvej Jernbanevej		
Udstykninger		
Dato: 01-11-2024		Mål i A4: 1:250

Bilag 4 – Husenes farver og facadedetaljer

Farver

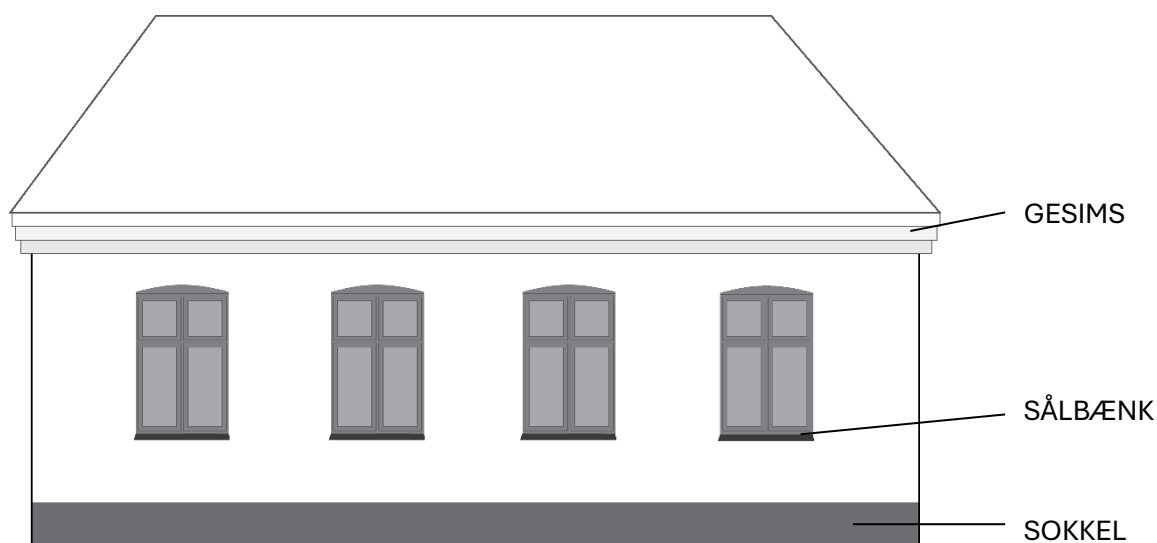
Pudsede facader skal udføres med mørtelfarver eller kalkfarve i jordfarver i nuancer som vist med farvefelt og kodeangivelse som vist til højre.

Anvendelsen af NCS-værdierne skal ikke opfattes som et absolut krav til den færdige farve, men sikre at udgangspunktet for farven er korrekt. Den samme farve vil kunne fremtræde forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment.



Facadedetaljer

Lokalplanen beskriver de vigtigste elementer i bygningernes facader som vist herunder:



En gesims er et vandret, fremspringende bånd, der danner en overgang mellem to facadedele eller mellem tag og facade. Gesimser har både æstetiske og funktionelle formål, i det de beskytter væggen ved at rage ud og tage imod regn og andet nedfald, samtidig med at de tilføjer en dekorativ detalje til bygningen.

Sålbænke er skrå flader placeret under vinduer, hvis funktion er at lede regnvand væk fra facaden for at forhindre fugtskader.