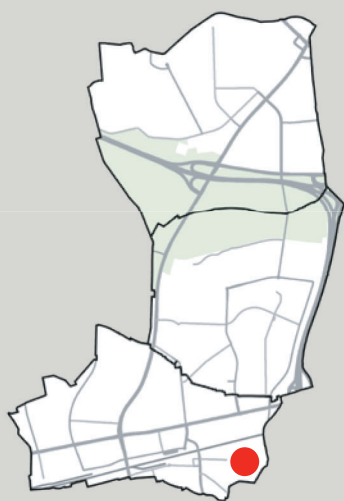




Forslag til

Lokalplan GL 91.1

for Søndervangskvarteret

Maj 2025



GLOSTRUP
K O M M U N E

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.

Forslag til

Lokalplan GL 91.1

for Søndervangskvarteret

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens område	4
Lokalplanens formål	4
Områdets historie	5
Forskellige arkitektoniske stilarter	7
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Miljøscreening	20
Tilladelser fra andre myndigheder	20
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	22
Bemærkninger og ændringsforslag	22
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	23
§1. Lokalplanens formål	23
§2. Lokalplanens område	23
§3. Områdets anvendelse	24
§4. Udstykninger	24
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	25
§6. Bebyggelsens omfang og placering	25
§7. Bebyggelsens udformning	25
§8. Bevaring af bebyggelse	27
§9. Ubebyggede arealer og hegning	29
§10. Bevaringsværdig beplantning	29
§11. Regnvand, spildevand og grundvand	30
§12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	30
§13. Ophævelse af ældre lokalplaner	30
§14. Ophævelse af servitutter og deklarationer	31
§15. Lokalplanens retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning	31

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Vejbyggelinje

Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger

Kortbilag 4: Bevaringsværdige træer

Bilag A: Liste med bygninger med bevaringsværdi

Bilag C: Udvendige ændringer af bevaringsværdige bygninger

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

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et såkaldt §14-forbud. Det er en særlig regel i planloven, som giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod et byggeønske, som ellers er lovligt ifølge byggeloven og den gældende lokalplan.

Kommunalbestyrelsen vedtog i august 2024 at benytte denne regel i planloven til at forhindre opførelsen af et stort étplanshus med dobbelt garage i gavlen. Kommunalbestyrelsen vurderede, at huset med sit udseende ville være fremmed for kvarteret, og dermed i strid med ønsket om at bevare det særlige bymiljø i Søndervangskvarteret.

Ved at bruge §14 har Kommunalbestyrelsen også sagt nej til andre tilsvarende byggeønsker i kvarteret. Ønsket om at opføre nye, store étplanshuse udgør i disse år en tendens på boligmarkedet, og de store huse vil derfor kunne påvirke karakteren af de kvarterer, hvor de opføres.

Kommunalbestyrelsen ønsker med den nye lokalplan at sikre, at Søndervangskvarteret fortsat vil være et særligt boligområde.

Et §14-forbud skal følges op af en ny lokalplan, hvor de særlige krav til bebyggelsen er indarbejdet. Denne lokalplan er således en erstatning for den hidtil gældende lokalplan GL91 for Søndervangskvarteret fra 2008.



Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et areal på knap 23 ha med ca. 230 ejendomme beliggende i Glostrup Kommunes sydøstlige del.

Området afgrænses mod nord af jernbanen, og mod øst af etageboliger under Glostrup Andelsboligforening. Mod øst ligger også erhvervsområdet Priorparken i Brøndby Kommune. Mod syd afgrænses området af rækkehuse og villabebyggelse i Brøndby Kommune, og af etageboliger på Brøndbyvestervej under Glostrup Boligselskab. Mod vest afgrænses området af flere bebyggelser med etageboliger samt Glostrup Vandværk. En enkelt ejendom med etageboliger (Hortensiavej 7-9) er reguleret af sin egen lokalplan og er derfor ikke omfattet af denne plan.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre de mest bevaringsværdige enkeltbygninger i kvarteret mod at blive ombygget på en måde, der vil forringe den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi. Tilsvarende skal planen sikre, at disse bygninger ikke bliver revet ned.

Lokalplanen har dog også til formål at sikre, at man fortsat kan udvide, bygge om og bygge til på sin bolig. Søndervangskvarteret har altid været et kvarter med selvbyggerånd, og sådan skal det fortsat være.

Nye huse skal indpasses nænsomt i kvarteret ved at sikre et begrænset fodaftryk og et harmonisk facadeudtryk.

Endelig har lokalplanen også til formål at værne om det grønne i kvarteret, med udpegning af bevaringsværdige træer og med bestemmelser om hegning og befæstelse af kvarterets forhaver.

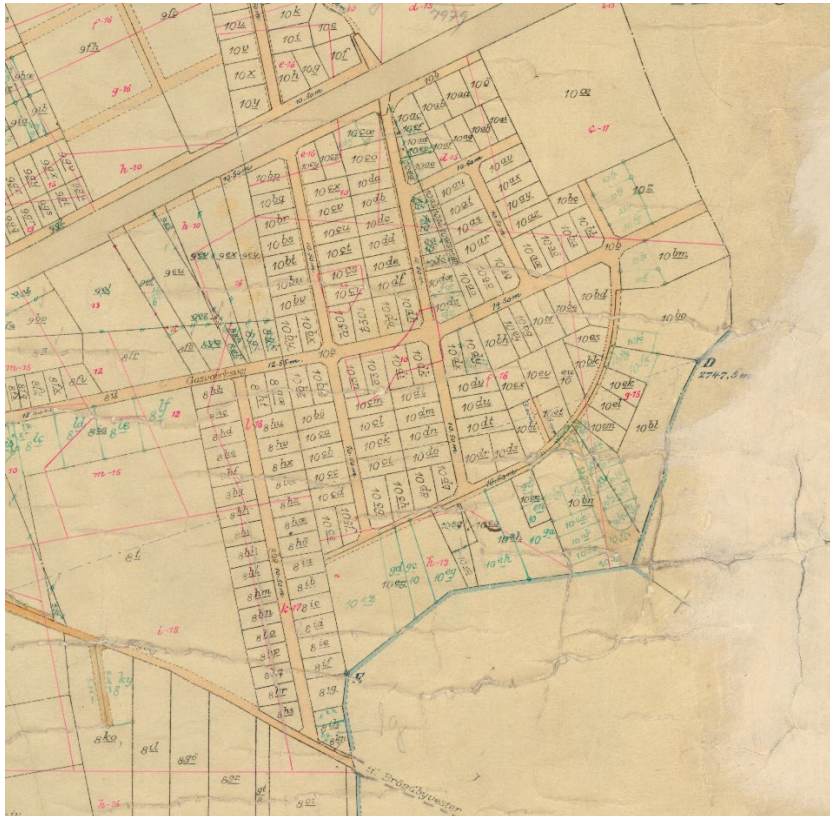


*Irisvej 13
1944*

Områdets historie

Bebyggelsen i Søndervangskvarteret er opstået over en lang periode fra ca. 1920 og frem til omkring 1975. Kun få nye huse er kommet til i årene derefter og frem til i dag. Mange huse er derimod blevet bygget om og udvidet.

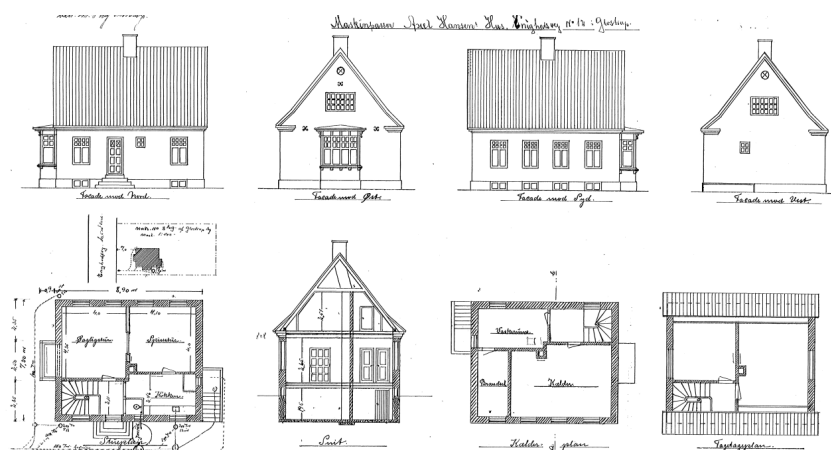
Stort set hele området blev udstykket på én gang i 1917. Enighedsvej dog en smule tidligere, og to andre områder, hvor der var gartnerier og andre små jordbrug, kom først med i løbet af 1960'erne. Det fremgår af gamle matrikelkort, at den overordnede vej- og matrikelstruktur var fastlagt i 1917, men at stikvejene fra Søndervangsvej endnu ikke var planlagt.



*Matrikelkort
1929-1937*

Grundene har sikkert været relativt billige, hvilket har gjort det muligt at sælge til arbejdere og håndværkere fra brokvartererne i København, som drømte om at flytte i eget hus. Den allertidligste bebyggelse i området bestod overvejende af ganske små selvbyggerhuse, der blev anvendt som sommerhus eller kolonihavehus.

Med tiden blev der råd til at bygge rigtige helårshuse, men størrelsen var i mange tilfælde stadig beskeden. Et moderne enfamiliehus fra 1930'erne kunne være på 65 m² eller mindre.



*Tegninger af
Enighedsvej 12
Opført i 1932*

Husene blev opført efter de skiftende tiders byggeskik. Netop i perioden fra ca. 1920 til 1975 skiftede disse stilarter markant. I 1920'erne var det fortrinsvis murer mestervillaen, der var fremherskende. I 30'erne overtog den funktionalistiske stil med bl.a. bungalow og funkis. I 40'erne og 50'erne blev den nordiske funktionalisme introduceret med lavere taghældning og mindre fokus på symmetri. I 60'erne og 70'erne var det oftest de moderne typehuse med store tagudhæng og træbeklædte gavle, der blev bygget.



På den måde vidner kvarterets karakteristiske, blandede udseende om den, langsomme udbygning af området. Igennem tiden er mange huse blevet udvidet med tilbygninger, ændrede tagformer, havestuer, carporte og andre tilføjelser. Noget af det er gjort med stor respekt for det oprindelige hus på grunden, og andre steder har tilbygningerne en mere praktisk karakter. Generelt kan man stadig aflæse, hvordan området har udviklet sig og i dag består af bygninger, der er formet og tilpasset over en lang periode.

Forskellige arkitektoniske stilarter

Søndervangskvarteret er præget af, at husene er opført over en lang periode og dermed i mange forskellige stilarter. Her følger en kort beskrivelse af nogle af de mest fremtrædende stilarter. Beskrivelserne og de anførte årstal er vejledende.

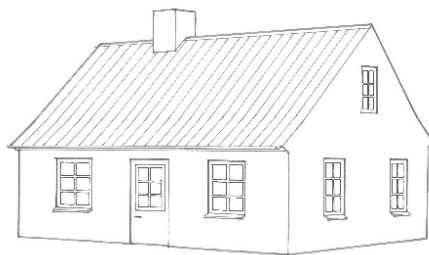
Den historicistiske villa (1900-1910)

Stilart med mange udsmykninger og detaljer, der er inspireret af historiens tidligere epoker. Stilarten er kendetegnet ved høj tagrejsning uden valm, tag med udhæng og synlige spær. Tagmateriale kan være røde eller sorte tegl eller skiffer. Murværk kan være blank mur eller puds. Der ses ofte fine træarbejder med udkæringer samt pudsede indramninger om vinduer og døre.



Den jævne almuebebyggelse (Fiskerhuse) (1910-1930)

Mange af de ældste huse i kvarteret er opført som ganske små, simple husmandshuse, der ikke gør meget væsen af sig. Stilmæssigt er de beslægtet med de større og finere villaer fra den historicistiske periode, men stildetaljerne er færre og mindre prangende. Det mest iøjnefaldende er, at der er tale om ganske små huse, ofte med stejl tagrejsning affødt af en smal bygningsdybde.



Stor murer mestervilla (1½ etage og halvvalmet tag) (1920-1930)

Omkring 1920 begyndte man at bygge murer mestervillaer efter det forbillede, som var grundlagt med bevægelsen "Bedre byggeskik" fra 1915. Det var typisk et kompakt rødstenshus i 1½ etage med rødt halvvalmet tegltag. Symmetri og håndværksmæssige murdetaljer er fremherskende. Vinduer er hvidmalede og med sprosser.



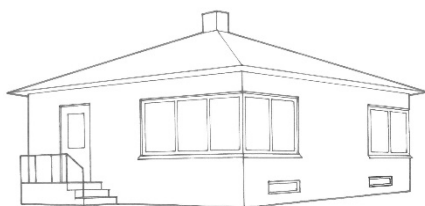
Lille murer mestervilla (1 etage og helvalmet tag) (1920-1930)

Den lille variant af murer mestervillaen optræder samtidig med den større. Stilmæssigt er det især det helvalmede, røde tegltag med tydelig opskalkning (et let udadgående svaj ved tagfoden), der kendetegner denne byggestil. I modsætning til den større murer mestervilla i 1½ plan ser man ofte, at den lille murer mestervilla var med pudset facade.



Funkis og bungalow (1930-1940)

I 1930'erne blev de funktionalistiske stilretninger moderne. I Søndervangskvarteret er denne epoke især repræsenteret med den karakteristiske bungalow. Typisk var det et ganske lille étplanshus med næsten kvadratisk grundplan og lavt pyramidetag i tagpap. Murværk var oftest i blank mur med gule eller røde sten. En del af disse huse har siden fået en ekstra etage under et saddeltag.



Moderne murermestervilla (1940-1950)

Med afsæt i både "Bedre byggeskik" og funktionalismen dukkede omkring 1940 en ny type murermestervillaer op med facader i gule eller røde sten og røde tegltage med udhæng og synlige spær. Den moderne murermestervilla er kendetegnet ved enkle og nedtonede detaljer, som fx en bue over hoveddøren eller indramning af et vindue med et frem-spring i murværket. Bygningerne udstråler stor håndværksmæssig kvalitet.



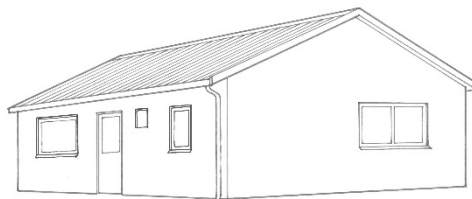
Nordisk funktionalisme (1950-1970)

Igennem 50'erne og 60'erne udviklede den nordiske funktionalisme sig. Stilarten er en stilfærdig og nedtonet udgave af den internationale funktionalisme. Det er huse, som på en stilfærdig måde blander nye byggetekniske muligheder med traditionen for solidt håndværk. Tagformen kan være et saddeltag med lav hældning og uden tagudhæng, eller det kan være det karakteristiske flade built-up tag. Tagmateriale kan være tegl eller eternitskiffer, og facader kan være gule mursten og partier med træpaneler.



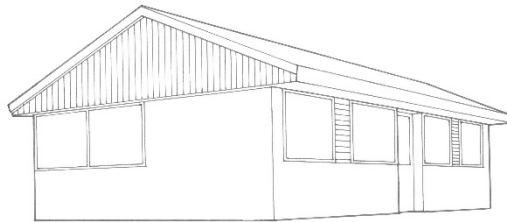
Statslåns hus (1950-1960)

I 50'erne blev mange små enfamiliehuse opført efter den såkaldte statslånsordning. Et statslåns hus er ofte et lille, enkelt udført muret hus med eternittag med lav hældning. For at kunne få del i ordningen skulle statslåns huset overholde en række krav, herunder begrænsning på størrelse og pris. I begyndelsen måtte huset højst være på 85 m²



Moderne typehus (1960-1980)

Det klassiske typehus fra 60'erne og 70'erne er den mest almindelige hus-type i Danmark og der findes også enkelte af dem i Søndervangskvarteret. Typehuset er først og fremmest karakteriseret ved at være 100% standardbyggeri. Oftest er der tale om et étplanshus med lav taghældning, store tagudhæng, og beklædt med bølgeeternit. Facader er som regel i gule mursten og med termoruder uden sprosser, der afsluttes af tagremmen. Gavltrekanter er typisk beklædt med træ.



Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastholder, at Søndervangskvarteret er et boligområde med åben-lav boligbebyggelse, dvs. villaer og parcelhuse.

I et boligområde må der ikke være erhverv, bortset fra hvad der alene udføres af beboeren selv, og som ikke påvirker hverken ejendommens eller kvarterets præg af boligområde. Det er desuden udtrykkeligt fremhævet, at spillehaller ikke er tilladt. Nødvendige tekniske anlæg må opføres, når de bliver udformet, så de passer ind i området. Mobilmaster mv. kræver dispensation.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse, så længe bebyggelsesprocenten ikke overskrider 25% for den enkelte ejendom.

I delområde A må huse være højst 1½ etage og have en højde på op til 8,5 meter. I delområde B (Peders Kilde og Staudevej) må huse kun være i ét plan og op til 7 meter.

Forskellen på de to delområder skyldes at både Peders Kilde og Staudevej først blev udbygget i 60'erne, og at der i disse to områder blev opført en lavere bebyggelse end i resten af Søndervangskvarteret.

Bebyggelsens placering

Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art inden for området mellem vejen og byggelinjen, dog med undtagelse af carporte.

Hvis en carport opføres inden for byggelinjen, skal dens udhæng have en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel, og dens bærende konstruktion skal være mindst 1,5 meter fra vejskel. Begge langsider af carporten skal være åbne, dog med mulighed for at etablere hegn i naboskel, hvis carporten bygges langs skel.

Formålet med at begrænse byggeri inden for byggelinjen er at sikre et grønt og åbent udtryk i kvarteret.

Trafikstøj

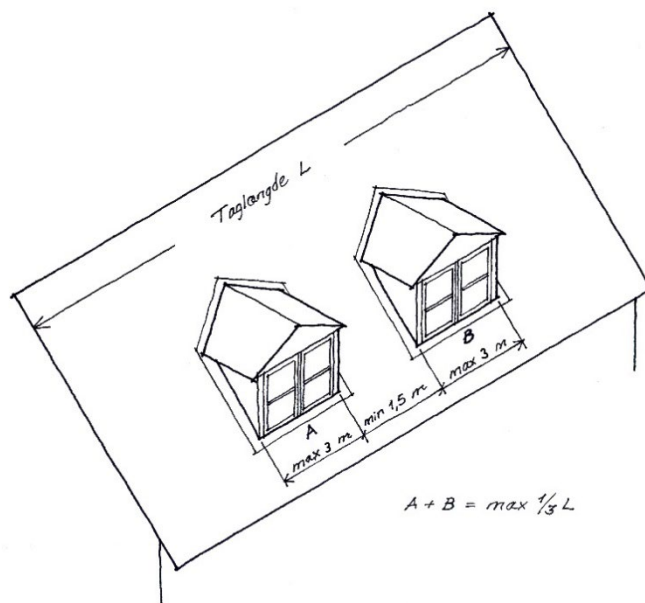
Lokalplanen indeholder en ny bestemmelse om, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj skal være overholdt. Efter planlovens § 15a må en lokalplan ikke udlægge støjbelastet areal til støjfølsom anvendelse. Bestemmelser i en lokalplan gælder imidlertid ikke med tilbagevirkende kraft. Derfor vil de eksisterende boliger i kvarteret ikke blive berørt. I praksis har bestemmelsen kun betydning, hvis man ønsker at bygge så meget om, at der reelt er tale om nybyggeri. I så fald vil man kunne være nødt til at anvende tekniske løsninger i facaden på det nye hus som fx særligt lydisolerede vinduer (såkaldte russervinduer eller lign.)

Alle parcelhushaverne betragtes som eksisterende lovlig anvendelse og er derfor ikke omfattet af bestemmelsen om trafikstøj.

Kviste og tagvinduer

For at kunne udnytte tagetagen under et saddeltag vil det ofte være nødvendigt at tilføje en eller flere kviste eller tagvinduer. Lokalplanen indeholder regler, der skal sikre at kviste og tagvinduer får et harmonisk og velproportioneret udseende.

Især ved de bevaringsværdige huse er det vigtigt, at kviste og tagvinduer får et udseende, der understøtter husets oprindelige arkitektur.



Solenergianlæg mv.

Det er tilladt at opsætte solceller på taget, når man følger Glostrup Kommunes retningslinjer for solenergianlæg.

For de bevaringsværdige huse må der dog kun sættes solceller op på tagflader eller facader, som ikke kan ses fra vejen, eller hvis man anvender såkaldte solcelle-tegl eller andre nye produkttyper, som ligner den øvrige tagflade. Solceller på et bevaringsværdigt hus er en udvendig ændring, som kræver dispensation.

Antenner og paraboler må ikke opsættes, så de er synlige fra vejen. Generelt skal tekniske installationer udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skiltning

Det er ikke tilladt at opsætte større skilte end sædvanlig navne- og husnummerskiltning. Skilte i forbindelse med erhverv i egen bolig må højst være 0,5 m², og de må ikke lyse eller på anden måde virke skæmmende.

Opførelse af et nyt beboelseshus

Lokalplanen indeholder nogle særlige bestemmelser, hvis man ønsker at rive det eksisterende hus på grunden ned og i stedet opføre et helt nyt hus.

Hvis man ønsker et nyt hus på mere end 150 m², skal det være i 1½ plan, og mindst en fjerdedel af bruttoetagearealet skal være placeret i husets tagetage. Det betyder, at et hus på fx 160 m² skal opføres som 1½ plan, og mindst 40 m² skal være i tagetagen. Husets fodaftryk bliver derved højst 120 m². Formålet med bestemmelsen er at sikre, at store huse får et mindre fodaftryk på grunden

En sammenhængende tagflade eller tagryg på et nyt hus må ikke være mere end 20 m lang. Hvis huset har integreret carport eller garage skal den regnes med i den samlede længde. Hvis man indarbejder forskydninger eller opdelinger, så tagfladen ikke er sammenhængende, kan den samlede længde af taget være længere end 20 meter.

Hvis huset udformes med en gavl, der vender mod vejen, skal tagformen på denne gavl være symmetrisk. Garageporte i den facade, der vender mod vej, tillades kun, hvis den samme facade også indeholder vinduer. Hensigten med disse bestemmelser er at sikre, at de nye huse bliver udformet, så de passer nænsomt ind i kvarteret og fremstår så lidt dominerende i gadebilledet som muligt.

Når en grund skal byggemodnes efter nedrivning af det eksisterende hus, stiller lokalplanen krav om at den eksisterende beplantning på mindst 20% af grundens areal får lov til at være uberørt. Ønsket er at bevare de naturværdier, der knytter sig til de gamle haver.

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen er en bevarende lokalplan, som har til formål at passe på de fineste af kvarterets huse. Der er udpeget 12 huse, som har særlig værdi på grund af deres arkitektur og velbevarede udseende. De 12 huse er opført i forskellige tidsepoker og repræsenterer således også den historiske variation, som er særlig for kvarteret. Bortset fra de 12 huse er kvarterets kulturhistoriske værdier ikke beskyttet.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser gælder kun for de 12 udpegede huse. På de udvalgte ejendomme er det kun det oprindelige beboelseshus, som er omfattet af bevaringsbestemmelser. Eventuelle tilbygninger, der er opført senere og alle sekundære bygninger på grunden er ikke omfattet af bevaringsbestemmelserne.

De bevaringsværdige bygninger må hverken nedrives eller ændres udvendigt uden en forudgående dispensation efter planlovens §19. Det er hensigten, at det fortsat skal være muligt at foretage ændringer, men tilladelsen gives på baggrund af en konkret faglig vurdering, hvor husets bevaringsværdi indgår. Kommunalbestyrelsen kan derved sikre sig, at ændringerne foretages nænsomt – og kan i sidste ende at give afslag, hvis de ønskede ændringer vurderes at være ødelæggende for bevaringsværdien af det pågældende hus. En tilladelse kan være betinget af, at der fx vælges en vinduestype, som passer til huset eller lignende.

Lokalplanen fastlægger, at tilbygninger til et bevaringsværdigt hus skal ske på husets bagside eller på anden måde, hvor de ikke er synlige fra vejen. Hvis en tilbygning skal kunne godkendes nær gadefacaden, skal den holde en respektafstand på mindst 0,5 meter fra husets hjørner. Dette er vigtigt for at man tydeligt kan se profilen af det oprindelige hus – også selv om der er opført en tilbygning. Af samme årsag giver lokalplanen ikke tilladelse til at ændre i facadens murhuller, medmindre der kan opnås en ny harmonisk og velproportioneret helhed. Nye eller ændrede murhuller skal udføres med samme muredetaljer, stik, murstensforbandt, mv. som på det oprindelige hus.

Lokalplanen fastlægger, at man ikke må ændre facadeudtrykket på de bevaringsværdige huse, som har facader i blank mur (ubehandlet mursten). Disse huse må ikke males, pudses, vandskures, filtses eller ligende. Dels vil det påvirke husets bevaringsværdi, og desuden vil den oprindelige facade som regel ikke kunne genskabes. Af samme årsag må eksisterende muredetaljer som gesimser, stik og lignende ikke fjernes.

Når vinduer skal udskiftes i et bevaringsværdigt hus, er der ikke pligt til at tilbageføre huset til dets originale udseende, men man må dog ikke vælge en type vinduer, som trækker det samlede indtryk i den forkerte retning. Hvis et dannebrogsvindue gennem tiden er blevet udskiftet med et vindue af en anden type, må man gerne udskifte med et nyt vindue af samme type, men man må ikke skifte et eksisterende dannebrogsvindue ud med en termorude uden sprosser.

Taget er vigtigt for husets bevaringsværdi. Derfor stiller lokalplanen krav om bevaring af tagform, tagmateriale, taghældning mv. Hvis det bevaringsværdige hus har valm, opskalkning, udhæng eller andre detaljer, må de ikke ændres uden dispensation. Skorstene må ikke nedtages, og gavlens vindskeder må ikke afkortes eller ændres med knæk eller sammenføjes med taget på en tilbygning. Hvis man ønsker at efterisolere, må taget kun hæves, hvis det kan dokumenteres, at det er nødvendigt af byggetekniske årsager. Nye kviste skal placeres harmonisk i tagfladen, og vinduer skal vælges, så de svarer til resten af huset.

Der kan gives dispensation til solceller, hvis de placeres så de ikke er synlige fra vej, eller hvis der vælges en type solceller, der er diskret udformet, så de ligner den øvrige tagflade.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at højst 40% af den enkelte grund må være bebygget eller befæstet med fliser, asfalt eller lignende. Dette skal både sikre en vis nedsivning af regnvand og give mulighed for grønne planter, buske og træer.

Det er især forhaverne, som har betydning for, hvor grønt kvarteret opleves. Derfor indeholder lokalplanen også en bestemmelse om at højst 50% af de første 5 meter på grunden (arealet mellem byggelinje og vejskel) må være befæstet.

Hegn

Mod gaden og inden for en afstand af 5 meter fra vejskel må der ikke være faste hegn, bortset fra stakit på højst 1,1 meter eller stensætning på højst 0,6 meter. Levende hegn (buske eller hæk) må have en højde på op til 1,8 meter. Ønsket er at værne om kvarterets grønne fremtræden.

Hvis en carport opføres i naboskel, må der i skel etableres fast hegn på højst 1,8 meter.

Opbevaring på grunden

Lokalplanen indeholder begrænsninger for hvad, der må opbevares på grunden. Uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares. Campingvogne og både skal placeres bag beplantning eller hæk. Byggematerialer og andet oplag må ikke ligge i forhaven (inden for byggelinjen). Formålet med bestemmelserne er at sikre et grønt og harmonisk udseende.

Affaldssortering

I takt med at affaldssortering består af flere fraktioner, er der opstået et behov for at regulere, hvordan beholderne placeres på grunden. Lokalplanen stiller krav om at affaldsbeholdere placeres så lidt synligt fra vej, og at de bliver afskærmet med beplantning eller lavt hegn, hvis de placeres langs vejskel.

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer. Disse træer må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden dispensation.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikstøj

Søndervangskvarteret er påvirket af støj fra motorvejen, fra de interne veje og fra jernbanen. Det er primært støj fra motorvejen, der påvirker kvarteret mens jernbanen faktisk ikke har stor betydning.



Miljøstyrelsens støj kort fra 2022. Første kort viser vejtrafikstøj, og næste kort er jernbanestøj. Den orange farve indikerer en støjbelastning på mellem 58-63 dB L_{den} , hvilket er en overskridelse af grænseværdierne.

Miljøstyrelsens støj kortlægning fra 2022 viser, at en del grunde i kvarteret overskrider eller tangerer Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB for boliganvendelse.

Efter planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om støjafskærmning m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanen skal derfor indeholde en bestemmelse om at ny bebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier kan overholdes.

For den eksisterende bebyggelse, som er opført efter den gamle lokalplan GL 91 eller tidligere, har denne bestemmelse dog ikke nogen konsekvenser. Det vil kun være i det tilfælde, hvor en grundejer ønsker at rive sit hus ned for at bygge helt nyt, eller hvis man vælger at foretage en så gennemgribende ombygning, at der reelt er tale om nybyggeri, at de nye krav om støj vil få betydning. I disse tilfælde vil der kunne blive stillet krav om, at vinduer etableres som særligt lydisolerede vinduer (såkaldte russervinduer eller lign.)

Da motorvejen, som er den primære støjkilde, ligger langt væk, vil det kun have meget begrænset effekt at etablere støjhegn. Parcelhushaverne skal ikke overholde støjkravene, da de alle har været taget i brug som opholdsarealer før lokalplanens vedtagelse.

Virksomhedsstøj

Mod øst ligger erhvervskvarteret Priorparken i Brøndby Kommune. Lokalplanerne for dette område udlægger erhvervskvarteret til henholdsvis kontor- og serviceerhverv, grønne arealer samt virksomheder i miljøklasse 1-3. Der er derfor ikke nogen grund til at forvente væsentlig støj fra disse virksomheder.

Skyggeforhold

Bebyggelse må opføres i 1½ plan, dvs. stueetage plus en udnyttet tagetage. Højden må ikke være over 8,5 meter. Afstandskrav til naboskel følger bygningsreglementets bestemmelser. Dermed er det Glostrup Kommunes vurdering, at planen ikke giver anledning til skyggegener.

Trafikforhold

Søndervangskvarteret vejbetjenes primært fra Ørnebjergvej og sekundært fra Brøndbyvestervej via Enighedsvej. Det betyder, at den største trafikbelastning er på Ørnebjergvej.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om regulering af trafikken. Hvis der er behov for vejbumper, chikaner, allétræer eller andre hastighedsregulerende tiltag, vil de kunne foretages med hjemmel i vejloven.

Fra Hortensiavej er der stiforbindelse under jernbanen til Gerdasvej og Byparken. Denne sti skal opretholdes.

Lokalplanen fastlægger, at der højst må etableres én overkørsel pr. ejendom. Hensigten er at bevare områdets grønne udtryk.

Parkeringsforhold

Lokalplanen stiller krav om, at der skal være plads til at parkere 2 biler på egen grund. De to biler må gerne holde efter hinanden i indkørslen. Hensigten er at undgå for mange parkerede biler på vejene.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse stadig forsynet med naturgas men er under udbygning med fjernvarme fra Brøndby Fjernvarme. Udbygningen forventes at være færdig 2025.

Vandforsyning

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

Klima, regn og spildevand

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

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, ved tilkobling af regnvand til offentlig kloak.

Jordforurening

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

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

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

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, og indenfor det stationsnære område omkring Glostrup Station og den kommende station ved Priorparken.

Lokalplan GL 91.1 udlægger området til boligområde, hvilket er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GB06.

For område GB06 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Områdenavn	Parcelhusområde i Søndervangen
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zone	Byzone
Grundstørrelse (m ²)	700
Max højde (m)	8,5
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	1,5
Notat	Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak

Lokalplan GL 91.1 er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan GL 91 for Søndervangskvarteret. Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan GL 91 for den del, som er omfattet af lokalplan GL 91.1.

Servitutter og deklarationer

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

Der er ved gennemgangen ikke fundet deklarationer, som strider mod planens bestemmelser, skønnes forældet eller uden betydning, eller som af anden årsag bør aflyses.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

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

I Lokalplanområdet (ved Peders Kilde) ligger desuden et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) på grund af en drikkevandsboring på vandværkets grund, hvorfor der skal være særlig opmærksomhed på beskyttelse af denne boring.

Afvanding og nedsivning fra særligt parkerings- og kørearealer på privat grund 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.

Lokalplanens krav om maksimal befæstelse understøtter også dannelsen af grundvand. Hver enkelt grund må højst befæstes eller bebygges med 40% og i forhaverne (indtil 5 meter fra vej) må befæstelsesgraden højst være 50%.

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

Natura 2000:

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

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

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup

Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Byggelinjer

Bortset fra lokalplanens bestemmelser i § 6.4 og § 6.5 er området ikke omfattet af byggelinjer efter anden planlægning eller lovgivning.

Museumsloven

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

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser 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 GL 91.1 ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i

medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 30. april 2025 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 30. april 2026.

Bemærkninger og ændringsforslag

Bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget sendes til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk

senest den 2. juli 2025.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås ved henvendelse til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk
Tlf: 43 23 63 56

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL 91.1

for Søndervangskvarteret

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 sikre, at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse
- at sikre bevaring af de mest karakterskabende af områdets oprindelige huse, og derved sikre kvarterets kulturhistorie og særlige karakter med bygninger i forskellige stilarter og med forskellig alder
- at sikre, at nye huse bliver nænsomt indpasset i kvarteret med et begrænset fodaftryk og et harmonisk facadeudtryk
- at give mulighed for til-, om- og nybyggeri
- at sikre udvalgte bevaringsværdige træer
- at styrke områdets grønne fremtræden, med grønne forhaver og gamle haver.

§2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9ml, 9mi, 9mg, 9mf, 9me, 9ly, 9lx, 9lv, 9lu, 9ll, 9lk, 9li, 9lh, 9lg, 9lf, 9ey, 9ex, 9eu, 8pm, 8ns, 8nr, 8lg, 8ih, 8ig, 8if, 8ie, 8id, 8ic, 8ib, 8ia, 8hø, 8hæ, 8hz, 8hy, 8hx, 8hv, 8hu, 8ht, 8hs, 8hr, 8hq, 8hp, 8ho, 8hn, 8hm, 8hl, 8hk, 8hi, 8hh, 8hg, 8hf, 8he, 8hd, 8hc, 8hb, 8gæ, 8fø, 8fr, 7000bn, 7000ak, 7000ai, 10aa, 10ø, 10ip, 10in, 10ii, 10if, 10ie, 10id, 10ic, 10ib, 10ia, 10hæ, 10hx, 10hv, 10hu, 10ht, 10hs, 10hr, 10ho, 10hn, 10hm, 10hl, 10hk, 10hi, 10hh, 10hg, 10hf, 10he, 10hd, 10hb, 10ha, 10gæ, 10gz, 10gy, 10gx, 10gv, 10gu, 10gt, 10gs, 10gr, 10gq, 10gp, 10gl, 10gk, 10gh, 10gg, 10gf, 10gc, 10gb, 10ga, 10fø, 10fæ, 10fz, 10fx, 10fu, 10ft, 10fs, 10fr, 10fq, 10fp, 10fo, 10fn, 10fm, 10fl, 10fk, 10fi, 10fh, 10fb, 10fa, 10eø, 10eæ, 10ez, 10ey, 10ex, 10ev, 10eu, 10et, 10es, 10em, 10el, 10ek, 10eg, 10dz, 10dx, 10dv, 10du, 10dt, 10ds, 10dr, 10dq, 10dp, 10do, 10dn, 10dm, 10dl, 10dk, 10di, 10dh, 10dg, 10df, 10de, 10dd, 10dc, 10db, 10da, 10cø, 10cæ, 10cz, 10cy, 10cx, 10cv, 10cu, 10ct, 10cs, 10cr, 10cq, 10cp, 10co, 10cn, 10cm, 10cl, 10ck, 10ci, 10ch, 10cg, 10ce, 10cd, 10cc, 10cb, 10ca, 10bø, 10bæ, 10bz, 10by, 10bx, 10bv, 10bu, 10bt, 10bs, 10br, 10bq, 10bp,

10bo, 10bn, 10bk, 10bi, 10bh, 10bg, 10bf, 10be, 10bd, 10bc, 10bb, 10ba, 10b, 10aø, 10aæ, 10az, 10ay, 10ax, 10av, 10au, 10at, 10as, 10ar, 10aq, 10ap, 10ao, 10an, 10am, 10ai, 10ah, 10ag, 10af, 10ae, 10ad, 10ac, 10ab samt del af vejareal 7000c, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parcel-
ler, der efter den 30. april 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbi-
lag 1.

2.3 Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

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

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

3.2 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller an-
den form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante
præmier.

3.3 Indenfor området kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele,
netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at
sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre
harmonerer med omgivelserne. Der må dog ikke opstilles større, mar-
kante master til telekommunikation eller lignende uden forudgående di-
spensation efter planlovens § 19.

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

§4. Udstykninger

4.1 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan
mindre arealoverførsler tillades.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgangen til området skal ske fra Ørnebjergvej og Brøndbyvestervej. Der skal være adgang til stiforbindelsen under jernbanen til Gerdasvej.
- 5.2 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 5.3 Der må kun etableres én overkørsel på maksimalt 5,2 meter pr. grund.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Indenfor delområde A må bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.3 Indenfor delområde B må bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7 meter.
- 6.4 Langs alle veje fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. På arealer mellem byggelinje og vejskel må der ikke opføres bebyggelse, dog med undtagelse af carporte som fastlagt i § 6.5.
- 6.5 Carporte må placeres på arealet mellem byggelinje og vejskel under forudsætning af, at carportens udhæng er mindst 0,5 meter fra vejskel, og at carportens stolper placeres mindst 1,5 meter fra vejskel. En carport skal være åben i de to langsider eller eventuelt bygget sammen med et hegn i naboskel. Se også § 9.2
- 6.6 Ny bebyggelse skal udformes således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt for boliger og de tilhørende udendørs opholdsarealer.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". Bygningsreglementets kap. 17 varetager også støjforhold.

§7. Bebyggelsens udformning

- 7.1 Indenfor delområde A må der etableres kviste på huse med taghældning på over 30 grader. Bredden af en kvist må højst være 3 meter, fronten skal bestå af oplukkelige vinduer, og siderne (flunkerne) må ikke være af glas. Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. Den samlede længde af kviste og tagvinduer må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. Se dog § 8.1 og § 8.10 om bevaringsværdige bygninger.

- 7.2 Indenfor delområde B må taghældning ikke være over 30 grader.
- 7.3 Inden for lokalplanens område må tagvinduer kun opsættes enkeltvis eller i grupper, hvor de sidder højst to og to ved siden af hinanden og/eller over hinanden.
- 7.4 Der må etableres solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) på tage eller facader. Se dog § 8.14 om bevaringsværdige bygninger. Et solenergianlæg må kun opsættes som et rektangulært felt, skal følge tagets hældning og må ikke placeres nærmere tagets kant eller rygning end 0,5 meter. Nye typer af solceller, som er udformet, så de ligner tagsten eller husets øvrige tagmateriale, må dog anvendes på hele tagfladen uanset anlæggets form og afstand til tagets kant.
- Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- Note: Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for solenergianlæg.*
- 7.5 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.6 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.7 Skiltning er ikke tilladt bortset fra almindelig navne- og husnummerskiltning. Skiltning til erhverv i egen bolig kan tillades, men må ikke være større end 0,5 m². Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse, og skilte til erhverv skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Nedenstående bestemmelser gælder kun for opførelse af et nyt beboelseshus

- 7.8 For delområde A gælder, at hvis et nyt beboelseshus ønskes opført med et samlet bruttoetageareal på mere end 150 m², skal det opføres som én etage med udnyttet tagetage (1½ plan). Mindst ¼ af husets bruttoetageareal skal være i tagetagen.
- 7.9 Længden på en sammenhængende tagryg eller tagflade på et nyt beboelseshus må være højst 20 meter. Dette gælder også for den samlede længde af taget på et hus med integreret carport eller garage.
- 7.10 Hvis et nyt beboelseshus ønskes opført med sadeltag, der vender gavlen mod vej, skal formen på denne gavl være symmetrisk. Dette gælder også for en integreret carport eller garage, der vender gavlen mod vej.

- 7.11 Hvis et nyt beboelseshus ønskes opført med integreret garage, må den facade, der vender mod vej, kun være med garageporte, hvis den samme facade også indeholder vinduer i stueetagen.

§8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1 På de ejendomme, som er markeret med rød signatur på kortbilag 3, er den oprindelige beboelsesbygning udpeget som bevaringsværdig og må derfor ikke nedrives eller ændres udvendigt uden dispensation efter planlovens §19. Det fremgår af bilag A hvilke bygninger, der regnes for at være oprindelige beboelsesbygninger, og hvordan deres udformning var, da de blev opført.
- 8.2 På ejendomme, som er markeret med grøn ring på kortbilag 3, er der særlige bygningsdetaljer, som ikke må ændres uden dispensation efter planlovens §19. Det fremgår af bilag A hvilke bygningsdetaljer, der er tale om.
- 8.3 Der kan gives dispensation efter planlovens §19 til nedrivning, hvis huset har så væsentlige konstruktive skader og mangler, at det udgør en dokumenteret sundheds- og/eller sikkerhedsrisiko, eller hvis Kommunalbestyrelsen vurderer, at nedrivning og efterfølgende opførelse af et nyt hus samlet set vil være til gavn for kvarteret.
- 8.4 Der kan gives dispensation efter planlovens §19 til udvendige ændringer, hvis de ønskede ændringer kan udføres så husets arkitektoniske og kulturhistoriske værdi ikke forringes.

Note: En dispensation er en undtagelse fra reglen. Det betyder, at man kun kan opnå tilladelse til nedrivning eller udvendige ændringer af huset, hvis Kommunalbestyrelsen giver særskilt tilladelse.

For nedrivning kan det f.eks. være, hvis huset er i så dårlig stand, at det er til fare for menneskers sundhed eller sikkerhed. Kommunalbestyrelsen kan også give tilladelse til nedrivning, hvis det skønnes, at et konkret ønske om nybyggeri vil gavne oplevelsen af kvarteret som kulturmiljø.

Udvendige ændringer som fx tilbygninger, nye vinduer, nyt tagmateriale, solceller mv. kræver også Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Her kan der opnås dispensation, hvis det konkrete projekt kan udføres i respekt for husets arkitektoniske og kulturhistoriske værdi. En dispensation kan fx være betinget af, at der vælges en vinduestype, som passer til huset.

- 8.5 Der kan kun opnås dispensation til tilbygninger, udestuer og overdækninger, hvis disse placeres på husets bagside eller så vidt muligt uden at være synlige fra vejen.

- 8.6 Der kan kun opnås dispensation til at opføre tilbygning til det oprindelige hus, hvis tilbygningen er trukket mindst 0,5 meter tilbage fra den facade, der vender ud mod vej, så de oprindelige hushjørner fortsat markerer sig fra gadesiden. Se bilag C.
- 8.7 Der kan kun opnås dispensation til nye eller ændrede vindues- og dørplaceringer (murhuller), hvis der kan opnås en ny harmonisk og velproportioneret helhed. Ved ændringen skal der etableres stik, murstensforbandt og murværksdetaljer svarende til det oprindelige hus.
- 8.8 Der kan ikke opnås dispensation til at male, vandskure, filtse, pudse eller på anden måde ændre blank mur (ubehandlede mursten), så det originale udtryk ikke kan genskabes.
- 8.9 Gesimser, stik over vinduer og døre og lignende traditionelle muredetaljer må ikke ændres eller sløjfes uden dispensation.
- 8.10 Der kan kun opnås dispensation til kviste, hvis kvisten placeres harmonisk i tagfladen, at vinduesudformning svarer til husets øvrige vinduer og at § 7.1 om kvistes udformning i øvrigt er overholdt.
- 8.11 Der kan kun opnås dispensation til udskiftning af vinduer, hvis der vælges type og opsprosnings, der tilbagefører eller tilnærmer huset til det oprindelige udseende. Udskiftning med samme vinduestype som det eksisterende vil også kunne tillades. Ved udskiftning af enkelte vinduer på en facade med flere tilsvarende vinduer skal der tilstræbes en stilfærdig samklang mellem de nye og de gamle vinduer. Se bilag C.
- 8.12 Der kan kun opnås dispensation til udskiftning af tagmateriale, hvis der vælges et materiale, der tilbagefører eller tilnærmer huset til det oprindelige udseende. Udskiftning med samme materialetype som det eksisterende tag vil også kunne tillades. Tagform, taghældning, valm og opskalkning må ikke ændres i forhold til husets oprindelige udseende. Skorstene må ikke nedtages eller fjernes. Tagudhæng må ikke sløjfes. Vindskeder må ikke afkortes, tilføjes knæk eller sammenføres med tilbygninger. Se bilag C.
- 8.13 I forbindelse med efterisolering kan der kun opnås dispensation til at tage hæves, hvis det er nødvendigt af byggetekniske årsager, og hvis de arkitektoniske detaljer omkring gesimser, tagudhæng og sternkant bliver bevaret så vidt muligt.
- 8.14 Der kan kun opnås dispensation til solenergianlæg på tagflader eller facader, der ikke er synlige fra vej. Nye typer af solceller, som er udformet, så de ligner den øvrige tagflade, kan dog tillades også på synlige tagflader.

§9. Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1 Max. 40% af den enkelte ejendoms areal må bebygges eller befæstes. Max. 50% af den del af grundens areal, der ligger mellem byggelinje og vejskel må befæstes. Se § 6.4.
- 9.2 Hegn langs vejskel og naboskel inden for byggelinjen fastlagt i § 6.4 må kun være levende hegn, åbent stakit eller stensætning. Levende hegn må være hæk, buske eller lignende på højst 1,8 meter. Ved stakit forstås et åbent, fast hegn på højst 1,1 meter. Stensætning må være højst 0,6 meter. Hvis en carport placeres i naboskel, må der i dette skel være fast hegn på højst 1,8 meter. Se § 6.5.
- 9.3 I forbindelse med byggemodning forud for nybyggeri må højst 80% af grundens areal ryddes for eksisterende beplantning.
- 9.4 Opbevaring af uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 9.5 Opbevaring af campingvogne og både må kun finde sted, hvis de placeres bag hækbeplantning.
- 9.6 Opbevaring af byggematerialer og andet oplag må ikke finde sted inden for det areal, som er omfattet af byggelinje. Se § 6.4.
- 9.7 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 9.8 Beholdere til affaldssortering skal placeres så lidt synligt fra vej som muligt. Hvis beholderne placeres langs vejskel, skal de være trukket lidt tilbage på grunden, og der skal være etableret en afskærmning i form af hæk eller lavt hegn mellem dem og fortovet.

Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

§10. Bevaringsværdig beplantning

- 10.1 Beplantning som vist på kortbilag 4 er udpeget som bevaringsværdig må ikke fjernes, beskæres væsentligt eller på anden måde ændres væsentligt uden dispensation efter planlovens § 19.

§11. Regnvand, spildevand og grundvand

- 11.1 Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. Glostrup Kommune stiller krav om vandbremse svarende til grundens afledningsret.
- 11.2 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 11.3 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkende anlæg inden evt. tilslutning til regnvandskloak.
- 11.4 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.

- 11.5 Anlæg til forsinkelse af regnvand kan 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 opbevarede værdier.

§12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 12.1 – parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5,
- 12.2 – bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

§13. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL 91 af 25. juni 2008 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§14. Ophævelse af servitutter og deklarationer

Lokalplanen ophæver ingen servitutter og deklarationer.

§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

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 23. april 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 24. april 2025.



Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef

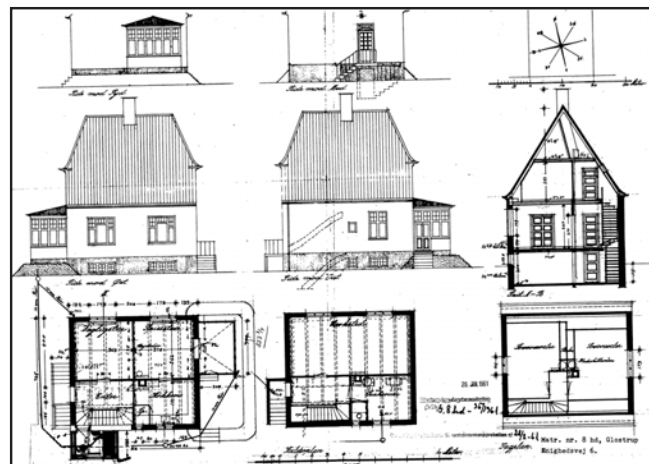
Mål i A4: 1:3.500

Lokalplan GL 91.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Søndervangskvarteret	
Byggelinjer	
Dato: 29-01-2025	Mål i A4: 1:3.500

Mål i A4: 1:3.500

Bilag A Særligt bevaringsværdige bygninger

Enighedsvej 6



Enighedsvej 13



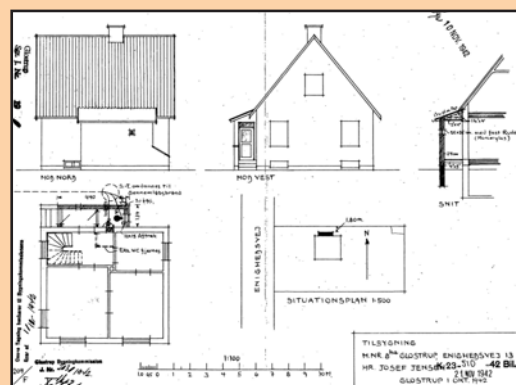
Bevaringsværdige muredetaljer:



Rundt vindue med
stjerneopsprosnings.

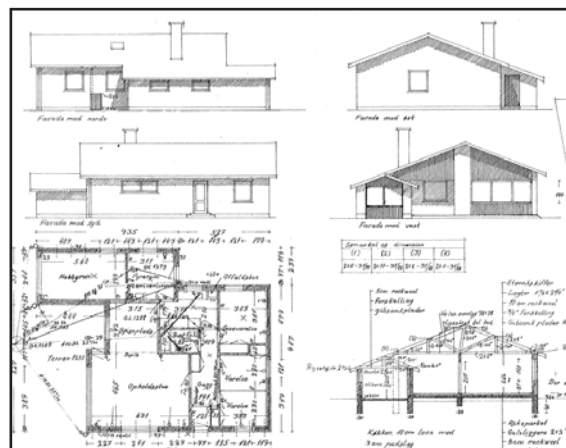
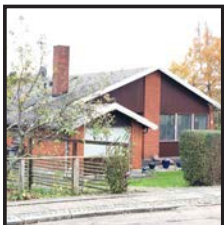


Gesimskant med
skråtstillede mursten.
Tagudhæng med synlige
spær.

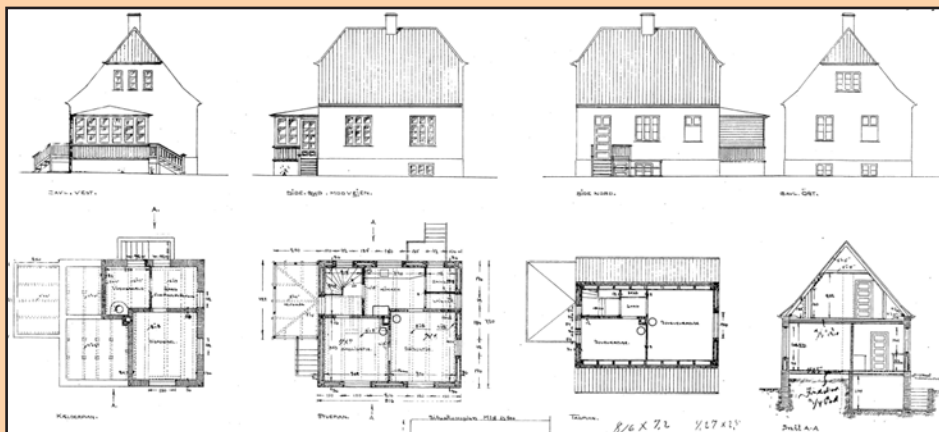


Originale bygningstegninger findes ikke.
Den viste tilbygning ved indgangspartiet er
ikke omfattet af bevaringsbestemmelser.

Iriskroen 3



Rosenvej 3



Bilag A Særligt bevaringsværdige bygninger

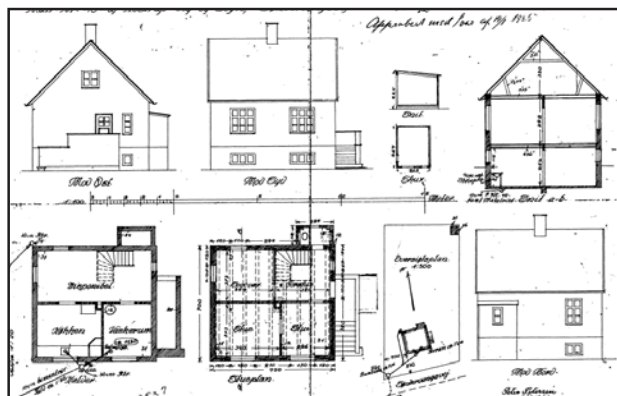
Søndervangsvej 7



Bevaringsværdig detalje:



Originalt navnetræk på facaden



Søndervangsvej 17



Bevaringsværdige detaljer:

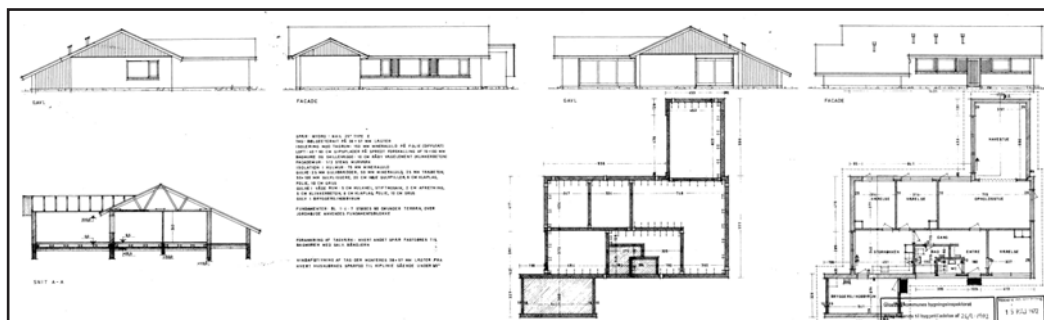


Glatpudset gesims. Vurderes at være original, selv om den ikke fremgår af tegninger.

Originale bygningstegninger findes ikke.

Huset vurderes at være stort set uændret i forhold til da det blev bygget. Der er dog skiftet vinduer, som tidligere har været sprosseopdelt og sandsynligvis hvidmalede.

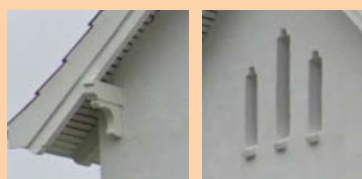
Søndervangsvej 17A



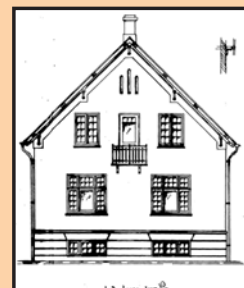
Ørnebjergvej 15



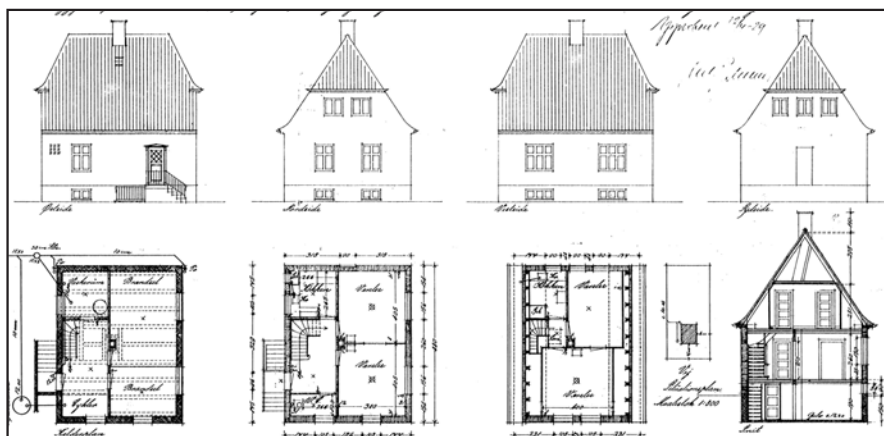
Bevaringsværdige muredetaljer:



Tagudhæng og spær med træudskæringer.
Lodrette ventilationsåbninger



Ørnebjergvej 22



Bilag A Særligt bevaringsværdige bygninger

Ørnebjergvej 24



Bevaringsværdige muredetaljer:



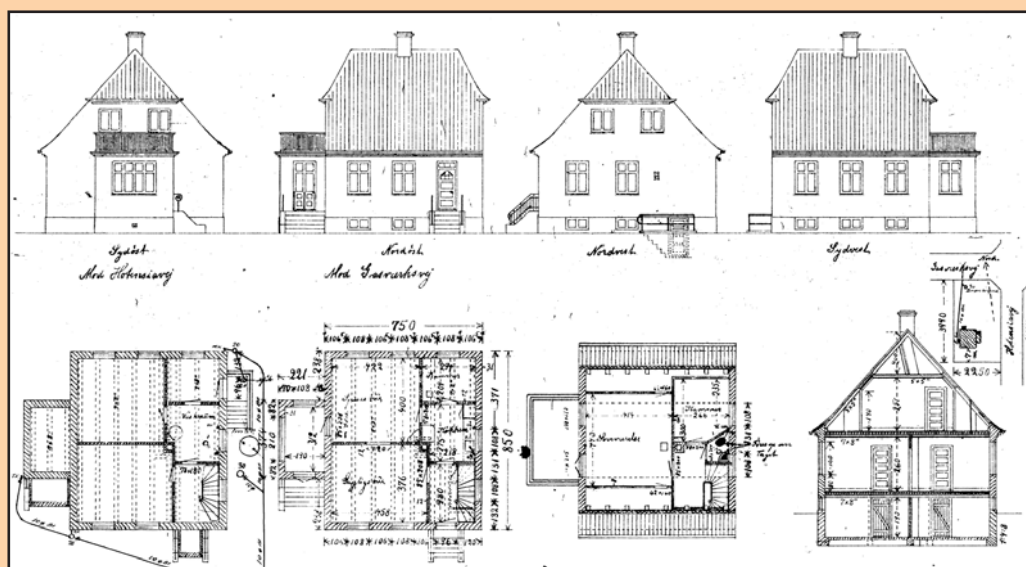
Oval frise med navnetræk.



Selv om det runde vindue ikke er originalt, er det på grund af den fine detaljering udpeget som bevaringsværdig muredetalje.



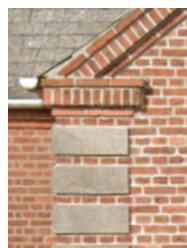
Ørnebjergvej 34



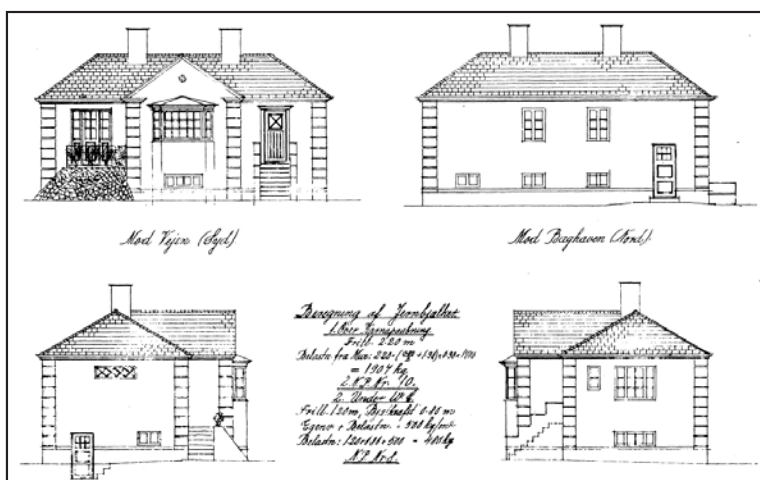
Ørnebjergvej 43



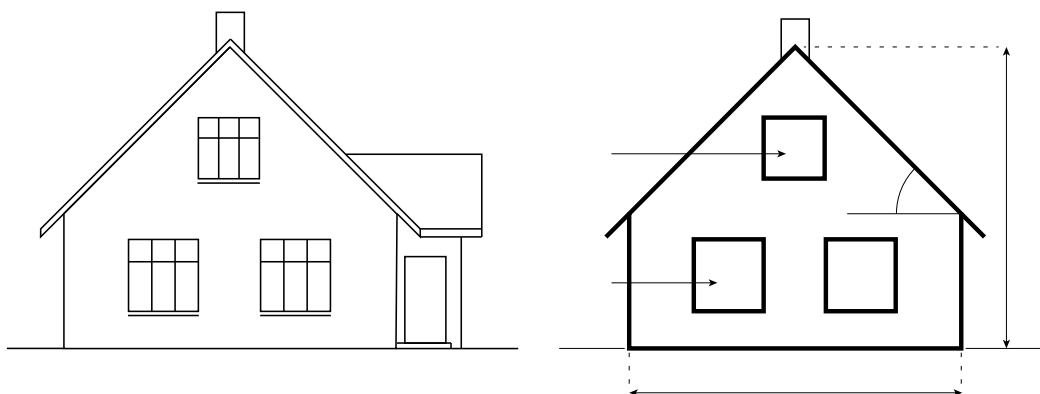
Bevaringsværdige muredetaljer:



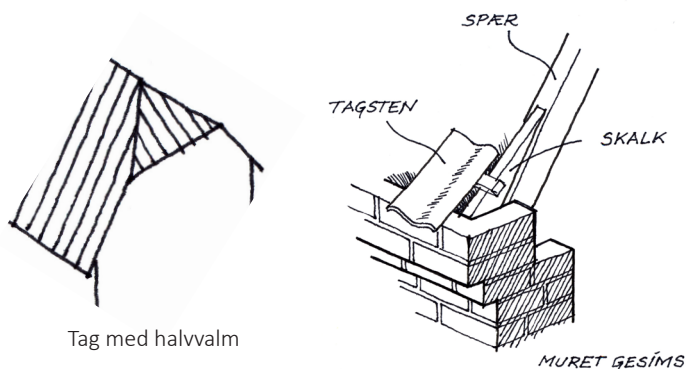
Gesimskant med skråtstillet rulleskifte. Hjørner med kvadreudsmykning.



Bilag C - Udvendige ændringer af bevaringsværdige bygninger

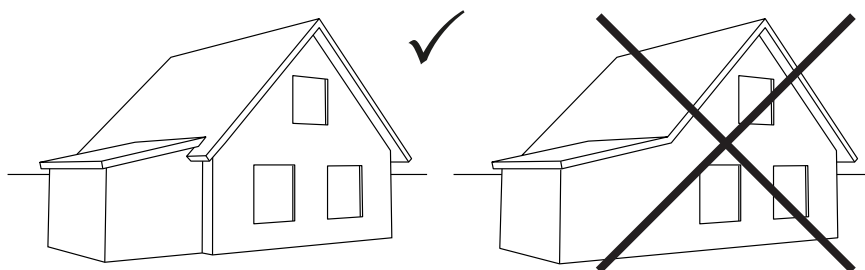


For de bevaringsværdige huse fastlægger lokalplanen, at husenes vigtigste hovedelementer som tagform, taghældning, tagudhæng, skorstene, valm og opskalkning skal bevares. Murhuller må ikke ændres i størrelse og proportioner.

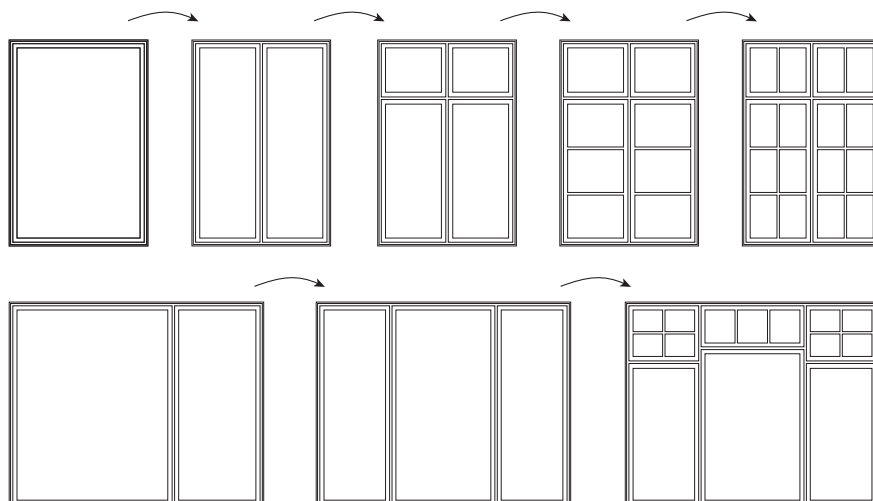


En tilbygning til det oprindelige hus skal være trukket mindst 50 cm tilbage, så husets hjørner står tydeligt frem.

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



Når man skifter vinduer i et bevaringsværdigt hus, skal man vælge en vinduestype, som tilnærmer huset til det oprindelige udseende - eller som svarer til de eksisterende vinduer.



Når der er tale om et bevaringsværdigt hus, skal man altid søge om tilladelse før man foretager ændringen.