

# Lokalplan GL86.1

for boligområdet Gl. Stadion

# Lokalplan GL 86.1

for boligområdet Gl. Stadion

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens område	side 2
Lokalplanens formål	side 3
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 7
Miljøscreening	side 9

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 11
2. Lokalplanens område	side 11
3. Områdets anvendelse	side 11
4. Udstykninger	side 12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 12
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 13
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 13
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 14
9. Klima, regn og spildevand	side 14
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 15
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side 15
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side 15
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 15

Vedtagelsespåtegning	side 16
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggehjørner, adgangsarealer og fællesarealer

Kortbilag 3: Bevaringsværdig beplantning, støjmur

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

Boligområdet Gl. Stadion er opført på baggrund af bestemmelserne i Lokalplan GL 86 fra 1999. Området er fuldt udbygget, og flere grundejere ønsker i dag at kunne foretage mindre ombygninger, tilbygninger eller opføre et havekur, en udestue eller terrasseoverdækning til sin bolig.

Den gamle plan indeholder imidlertid nogle meget præcise byggefelter, som forhindrer dette. Der er desuden krav om at skure og andre småbygninger kun må placeres få steder på grunden. På denne baggrund har grundejerforeningen anmodet om at få moderniseret planen.

Da bebyggelsen i øvrigt ikke adskiller sig væsentligt fra andre villakvarterer, har Kommunalbestyrelsen besluttet at imødekomme ønsket og ophæve nogle af de restriktioner, der gælder for området.

Samtidig med den efterspurgte modernisering af planen bliver arealet langs Nordre Ringvej udskilt som et delområde for sig selv og defineret som offentligt vejareal.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter villabebyggelsen på Valnøddevej, Æblevej og Hvidpilevej. Desuden er det smalle areal med lindetræer langs Nordre Ringvej en del af lokalplanen.



Lokalplanområdet, som har et areal på 18.770 m<sup>2</sup> er mod øst afgrænset af Solvangsvej, mod vest af Nordre Ringvej og mod syd af Poppelvej. Mod

nord grænser lokalplanområdet op til baghaverne i villabebyggelsen langs Mellemtoftevej.

Området er bebygget med parcelhuse med gult og rødt murværk og hvor langt hovedparten er opført med røde tegltage. Lokalplanområdet er omkranset af en markant, bevaringsværdig beplantning af lindetræer og avnbøg.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at fastholde Gl. Stadion som et homogent boligområde med enfamiliehuse.

En af områdets kvaliteter, som lokalplanen skal sikre, er at bevare karakteren af de små stikveje, som opleves imødekommende og venlige – blandt andet på grund af husenes placering ud langs vejene, og fordi hegning ikke er tilladt mellem bebyggelsens facader og vejene.

Lokalplanen skal desuden sikre, at de markante lindetræer langs Nordre Ringvej, Poppelvej og Solvangsvej bevares. Træerne stammer fra dengang området var stadion, og de udgør i dag et markant karaktertræk i området.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre, at ny bebyggelse vil kunne overholde gældende støjkrav.

### **Lokalplanens indhold**

#### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse. Langs Nordre Ringvej udlægges arealet indtil støjmuren som vejareal.

Man må gerne drive erhverv i egen bolig, når erhvervet udøves af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp, og når ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Det er en forudsætning, at naboer ikke oplever gener i form af øget trafik, støj, lugt eller andre miljøgener. Som eksempler på tilladte erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende.

#### Ny bebyggelse

Lokalplanen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte grund til 35 %. Området indeholder 22 boliger og bebyggelsen må opføres i 1½ etage, svarende til én etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsens facader skal fremstå med blankt murværk af tegl, og tage skal beklædes med tegl.

#### Bebyggelsens placering

Boligområdet er fuldt udbygget, men for at områdets karakter også fremover er sikret, indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens placering. For hver matrikel er der defineret et byggehjørne for ny bebyggelse, idet der er fastlagt et felt på to gange to meter hvor boligens ene hjørne skal placeres indenfor. Den primære bebyggelse må således placeres nærmere vejskel end hvad bygningsreglementet tillader, men skal ellers overholde bygningsreglementet for de øvrige skel. Dette skal sikre, at eventuelle nye huse i kvarteret vil blive placeret med gavl eller facade ud til stikvejene, og med arealer til parkerings- og adgangsforhold på bygningernes østside. Dette fællestræk i bebyggelsen er væsentligt for at bevare stikvejenes særkende.

Haveskure, drivhuse, legehuse og andre småbygninger må opføres efter bygningsreglementets bestemmelser.

Carporte og garager må kun opføres i det område, der er udlagt til dette formål i den østlige del af den enkelte ejendom.

#### Solenergianlæg

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

#### Fællesarealer

Området indeholder et grønt fællesareal med legeplads og petanquebane. For enden af Hvidpilevej og Valnøddevej er der yderligere to små grønne arealer. De tre fællesarealer er forbundet med hinanden af en sti. Det er grundejerforeningen, som drifter og vedligeholder arealerne, og det er også grundejerforeningens ansvar at vedligeholde støjturen langs Nordre Ringvej. Grundejerforeningens forpligtelser er nedfældet i foreningens vedtægter, som er tinglyst på alle ejendomme.

Lokalplanen fastlægger, at fællesarealet skal opretholdes, og at det skal indeholde en legeplads.

#### Udstykning

Gl. Stadion blev i 1999 udstykket i 22 boligparceller og tilhørende fællesareal samt veje. Udstykningen skete på grundlag af lokalplan GL86. Nærværende lokalplan GL 86.1 fastlægger, at området ikke må udstykkes yderligere. Fællesarealet matr. 12a må dog udstykkes langs støjturens yderside, svarende til grænsen mellem delområde 1 og 2.

### Bevaringsværdige træer

Langs lokalplanområdets afgrænsning står i alt ca. 60 store lindetræer, som i sin tid udgjorde en indramning af det gamle stadionanlæg. Træerne er sammen med den yngre hæk af avnbøg udpeget som bevaringsværdig beplantning. Det betyder, at de enkelte træer ikke må fældes, bortset fra ved sygdom eller fare. Træerne må beskæres nænsomt, og udgåede træer skal erstattes med nyplantning for at opretholde den sammenhængende beplantning. Den omkransende hæk af avnbøg skal holdes i en højde af ca. 2 meter.

Beplantningen har almen betydning, fordi den kan opleves tydeligt fra offentlig vej. Dette er ikke på samme måde gældende for 6 lindetræer, som står i baghaverne af Nøddevej 4-8, som ellers hidtil også har været udpeget som bevaringsværdige i lokalplan GL86.

### Adgangsforhold

Lokalplanen fastlægger, at adgangs- og parkeringsarealer for den enkelte ejendom skal være på østsiden af huset. Dette skal bidrage til, at områdets homogene karakter bevares.

### Affald og opbevaring

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

## **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

### Støj

Lokalplanens område er nærmeste nabo til Nordre Ringvej, og trafikstøjen herfra udgør en væsentlig miljøpåvirkning. I forbindelse med at området blev udstykket og bebygget med boliger i årene efter 2000, blev der opført en støjmur langs ringvejen for at skærme den nye bebyggelse mod trafikken. Nye beregninger viser imidlertid, at støjturen i dag ikke er tilstrækkelig til at Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB kan overholdes i hovedparten af området.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om at ny bebyggelse skal støjisoleres i facaden, hvis ikke Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på anden måde.



Kortlægning fra 2017 af vejtrafikstøj  $L_{den}$  beregnet i 1,5 meters højde.

For den eksisterende bebyggelse, som er opført efter den gamle lokalplan GL 86, 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 støjisolering i facaden vil få betydning. I disse tilfælde vil der kunne blive stillet krav om, at vinduer etableres som særligt lydisolerede vinduer (såkaldte russervinduer eller lign.).

#### Skyggeforhold

Området er allerede fuldt udbygget. Skyggepåvirkningen må derfor i store træk anses for at forblive uændret bortset fra mindre skyggepåvirkninger fra eventuelle nye småbygninger (skure og carporte).

#### Trafikforhold

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Solvangsvej via de tre stikveje Valnøddevej, Æblevej og Hvidpilevej.

#### Stiforhold

I forbindelse med områdets fællesareal er der stiforbindelse mellem de tre stikveje. Denne sti skal opretholdes.

#### Parkeringsforhold

På hver ejendom skal der være plads til at parkere mindst 2 biler. Parkering må kun indrettes i forbindelse med adgangsarealet på den østlige side af ejendommen.

#### Varmeforsyning

Området er forsynet med naturgas men planlagt til at overgå til fjernvarme fra Glostrup Forsyning A/S.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

### Klima, regn og spildevand

Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regn- og spildevandsledninger frem til tilslutningspunktet til den offentlige kloak.

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

### Jordforurening

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

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

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

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

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### Fingerplan 2019

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

Lokalplan GL86.1 udlægger området til boligformål, hvilket er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er sammenfaldende med kommuneplanens område GB25 – Boligområde ved Solvangsvej. For område GB25 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

<i>Rammenr.:</i>	GB25
<i>Områdenavn</i>	Boligområde ved Solvangsvej
<i>Generel anvendelse</i>	Boligområde
<i>Specifik anvendelse</i>	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse



<i>Områdets anvendelse</i>	Åben-lav boliger Der kan indenfor området også opføres tæt-lav boliger
<i>Fremtidig zone</i>	Byzone
<i>Max højde (m)</i>	8.5
<i>Bebyggelsesprocent</i>	35% beregnet ud fra den enkelte grund
<i>Max. antal etager</i>	2
<i>Notat</i>	Området skal bebygges efter en samlet plan, der skal give området et grønt udseende Der må maks. afledes regnvand fra 40 % af grundens bruttoareal til offentlig kloak
<i>Generelle rammer</i>	Kommuneplanens generelle rammer er gældende.

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan GL 86, som ophæves i sin helhed med vedtagelse af denne lokalplan.

For lokalplanområdets fællesarealer gælder temalokalplanen FL4 om hegn langs større veje. Denne lokalplan har ingen reel betydning for grundejere i området.

### Servitutter og deklARATIONER

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

På ejendommen Valnøddevej 6, matr. 12z Glostrup By, findes en tidsbegrænset deklARATION om fældning og genplantning af et lindetræ. DeklARATIONENS tidsfrist er udløbet, og teksten har derfor ikke virkning længere. Med lokalplanen aflyses deklARATIONEN.

### Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet indenfor et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

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

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Bemærk at Glostrup Kommune også begrænser retten til at aflede regnvand fra befæstede overflader til den offentlige kloak.

### Natura 2000 og Bilag IV-arter

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

### Natura 2000:

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

- *Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000-område nr. 124), som ligger ca. 7 km vest for det aktuelle areal.*

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

### Bilag IV-arter:

Glostrup Kommune har registreret flagermus i Solvangsparken. Alle flagermus er bilag IV-arter. Før fældning af træer skal det vurderes, om fældningen vil forringe levevilkårene for flagermus.

### Byggelinjer

Langs Nordre Ringvej på arealet mellem ringvejen og støjmuren gælder en vejbyggelinje. Inden for dette areal må der ikke opføres bebyggelse. Med lokalplanen overgår dette areal til at være offentligt vejareal.

### 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 anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På

grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det er ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af Lokalplan GL86.1, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

#### Ekspropriation

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

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

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

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan GL86.1

for boligområdet Gl. Stadion

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

#### 1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at fastholde den særlige karakter i området, som er kendetegnet ved at beboelsesbygninger alle er placeret ud langs vejene som i et landsbymiljø,
- at give mulighed for at den enkelte grundejer kan opføre småbygninger mv. i henhold til bygningsreglementet,
- at sikre bevaringsværdig beplantning, samt
- at sikre støjbeskyttelse af ny boligbebyggelse

### 2. Lokalplanens område

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr.: 12a, 12s, 12u, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12aa, samt vejarealer: 7000bo, 7000bp, 7000bq, del af 7000a, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 22. august 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

**2.2** Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 1.

**2.3** Området ligger i byzone

### 3. Områdets anvendelse

**3.1** Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

**3.2** Det med prikssignatur på bilag 2 viste areal må kun anvendes til fælles friareal i form af grønt område med opholdsarealer. Fællesarealet må ikke anvendes til parkering.

**3.3** Der må ikke etableres erhverv på den enkelte ejendom.

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

**3.4** Delområde 2 må kun anvendes til offentlig vej

**3.5** Indenfor hele lokalplanområdet må der opføres 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, markante master til telekommunikation eller lignende uden forudgående dispensation efter planlovens § 19.

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

#### **4. Udstykninger**

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

**4.2** Uanset § 4.1 må der ske en opdeling af matrikel 12a i princippet svarende til afgrænsningen mellem delområde 1 og 2.

#### **5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold**

**5.1** Vejadgang til området må kun ske fra Solvangsvej via de tre stikveje Valnøddevej, Æblevej og Hvidpilevej. De eksisterende veje og overkørsler i området fastholdes med denne lokalplan.

**5.2** Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver grund indenfor det krydsskrevede område, som angivet på kortbilag 2.

**5.3** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1** Inden for lokalplanens område må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.
- 6.2** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3** Beboelsesbygninger skal placeres med et hjørne af bygningen indenfor det på kortbilag 2 angivne byggehjørnefelt på 2x2 meter. Uanset bestemmelser i bygningsreglementet skal nye beboelsesbygninger således opføres med en afstand til vejskel, som er mindre end 2 meter.
- 6.4** Ny boligbebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.
- 6.5** Garager og carporte må kun opføres inden for de krydsskraverede områder, som angivet på kortbilag 2.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Facader på hovedhuset må kun fremstå med blankt murværk af tegl.
- 7.2** Hovedhusets tag skal udformes som symmetrisk saddeltag med mindst 30 graders hældning. Taget må kun beklædes med tegl.
- 7.3** Mindre bygningsdele kan opføres med andre materialer.
- 7.4** Sekundære bygninger som carporte, haveskure, udestuer mv. må opføres i andre materialer og med anden tagform end hovedhuset.
- 7.5** Der må etableres solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) på tage eller facader. Et solenergianlæg må kun opsættes som et rektangulært felt, skal følge tagets hældning og må ikke placeres nærmere tagets kant eller rygning end 0,5 meter. Nye typer af solceller, som er udformet, så de ligner teglsten, må dog anvendes på hele tagfladen uanset anlæggets form og afstand til tagets kant.

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

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

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

**7.7** Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt bortset fra almindelig navne- og husnummerskiltning. Skiltning til erhverv i egen bolig kan tillades, men må ikke være større end 0,5 m<sup>2</sup>. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse, og skilte til erhverv skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **8. Ubebyggede arealer og hegning**

**8.1** Fællesarealerne, som er markeret på kortbilag 2, skal fastholdes og må ikke bebygges eller anvendes til parkering. Områdets legeplads må ikke nedlægges.

**8.2** Faste hegn er ikke tilladt. Omkring private haver og langs fællesarealer må der kun hegnes med klippet avnbøg, eksisterende støjmur dog undtaget.

**8.3** Langs områdets tre stikveje, må der ud for beboelsesbygningernes gavle eller facader ikke hegnes med klippet hæk eller anden tæt bevoksning med højde over 120 cm.

**8.4** Bevaringsværdig beplantning med kraftige lindetræer og klippet avnbøg, som angivet på kortbilag 3, må ikke fjernes, eller beskæres kraftigt uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

**8.5** Ved nødvendig fjernelse af bevaringsværdige træer, fx på grund af sygdom, skal disse genplantes med lindetræer.  
Ved fjernelse af bevaringsværdig hæk skal denne genplantes med avnbøg.

**8.6** Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

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

## **9. Klima, regn og spildevand**

**9.1** Max 80 % af den enkelte grund må befæstes.

**9.2** Kloakering i forbindelse med ny bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

- 9.3** Tilslutning af regnvand til den offentlige kloak kræver tilladelse fra Glostrup Kommune
- 9.4** Glostrup Kommunes spildevandsplan fastsætter den maksimale afledning til kloak for en række arealanvendelser (afledningsret). For at undgå at overskride afledningsretten kan det være nødvendigt at tilbageholde regnvand på den enkelte matrikel.
- 9.5** Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres med overløb til kloak. Ejendommen skal indrettes, så overløb på terræn forårsager mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom.

## **10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

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

- 10.1** - parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.2,
- 10.2** - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

## **11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner**

Lokalplan GL86 af 23. marts 1999 ophæves i sin helhed.

## **12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER**

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område aflyses af tingbogen:

- DeklARATION lyst 03.10.2002-10040-09 på matr. 12z, Glostrup By

## **13. Lokalplanens retsvirkninger**

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

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.



Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

### **Vedtagelsespåtegning**

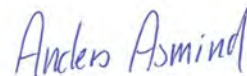
Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 11. januar 2023 til den 10. marts 2023. Lokalplanen er vedtaget til af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 21. juni 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 27. juni 2023.

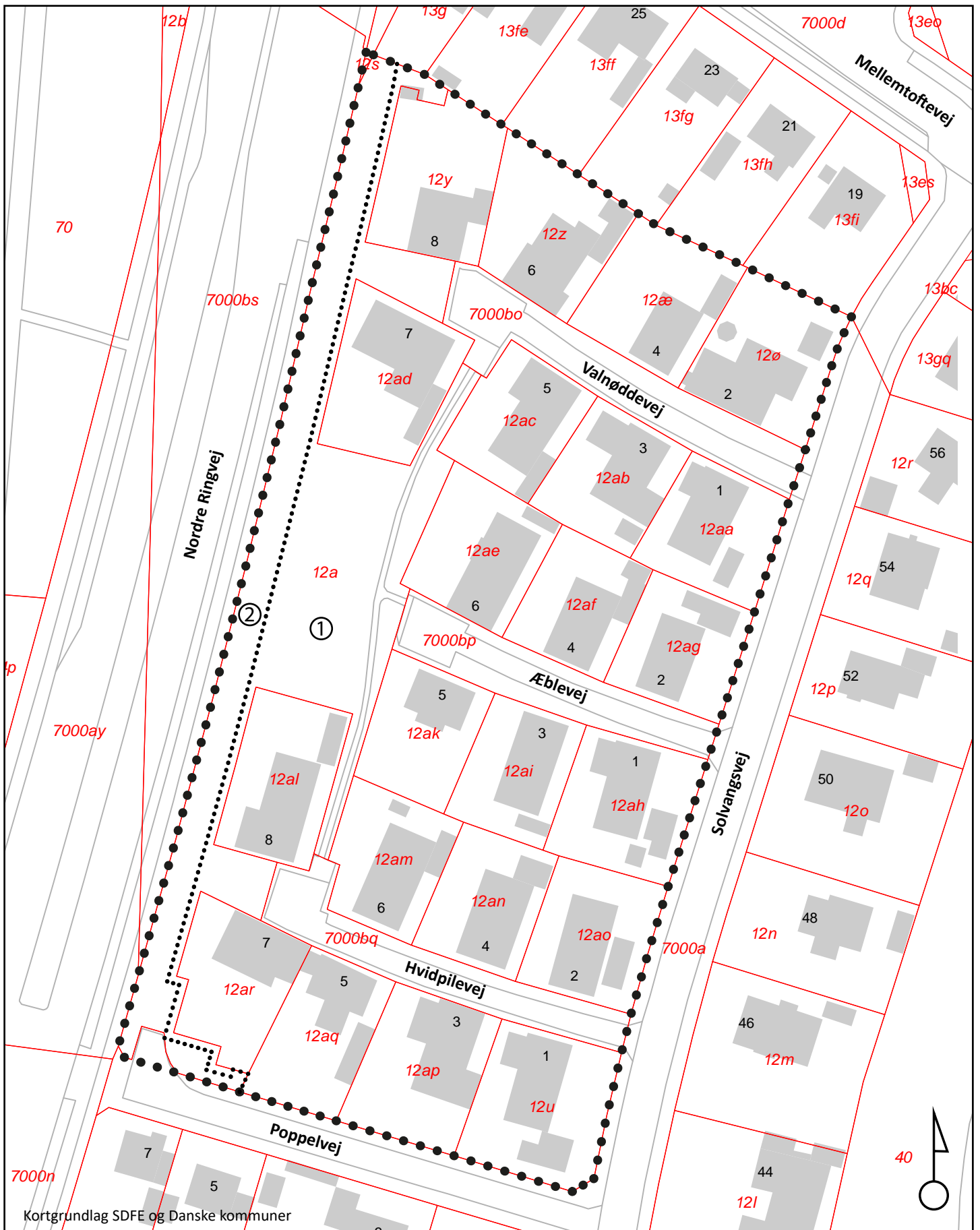


Kasper Damsgaard  
Borgmester

/

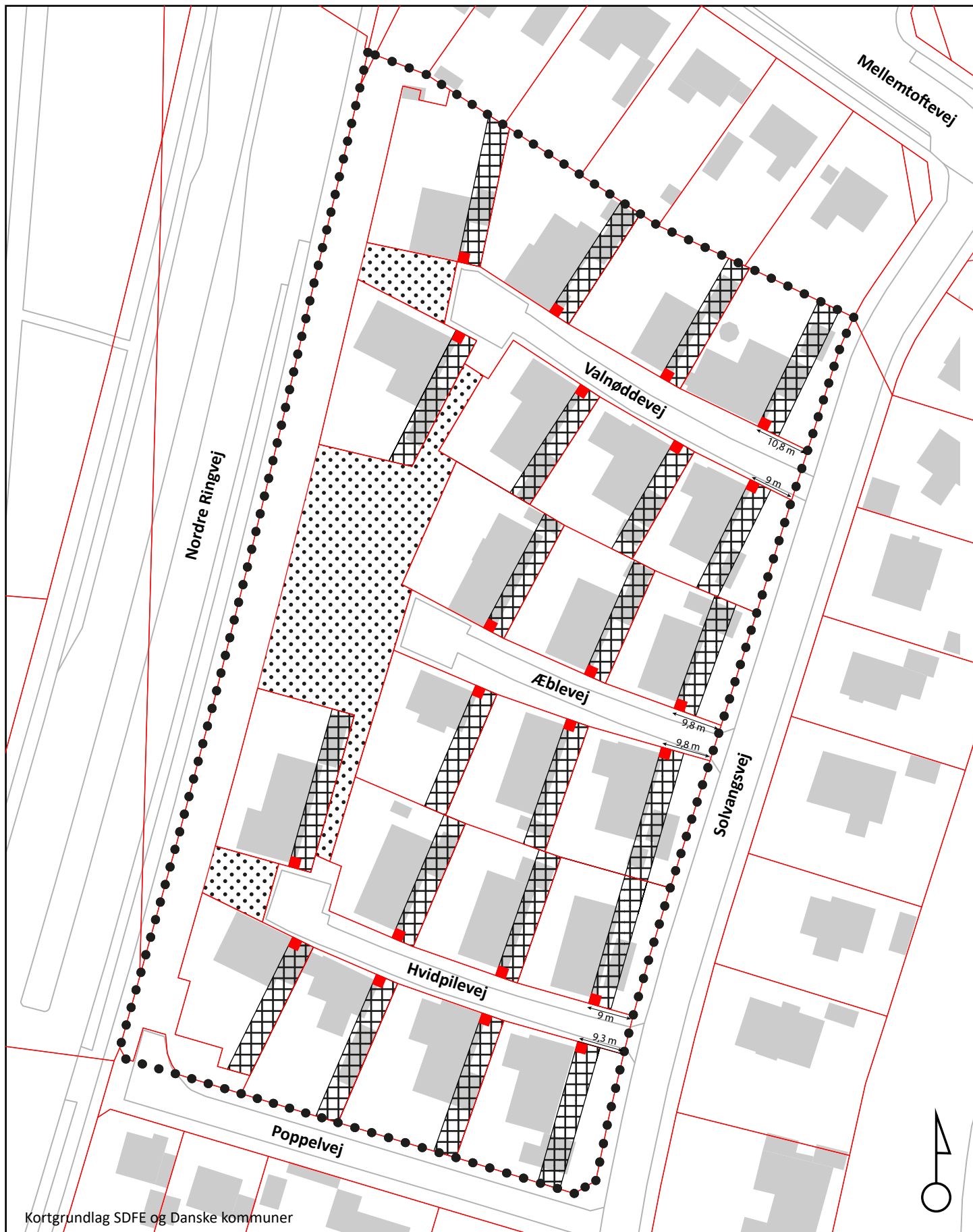


Anders Asmind  
Centerchef



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ..... Delområdegrænse
- Eksisterende bygninger
- ① Delområdenummer
- Vejkant

<b>LOKALPLAN GL 86.1</b>		<b>Bilag 1</b>	
Glostrup Kommune			
Boligområdet Gl. Stadion			
<b>Lokalplanens område</b>			
Dato: 1. november 2022		Mål: 1:1000	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

- Byggehjørnefelt (2,0 x 2,0 meter)
- Adgangsareal, carporte og garager (4,5 meter bredde)
- Fællesareal

<b>LOKALPLAN GL 86.1</b>	<b>Bilag 2</b>
Glostrup Kommune Boligområdet Gl. Stadion	
<b>Byggehjørner, adgangsarealer og fællesarealer</b>	
Dato: 1. november 2022	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdig hæk
- Støjmur

<b>LOKALPLAN GL 86.1</b>	<b>Bilag 3</b>
Glostrup Kommune Boligområdet Gl. Stadion	
<b>Bevaringsværdig beplantning, støjmur</b>	
Dato: 1. november 2022	Mål: 1:1000