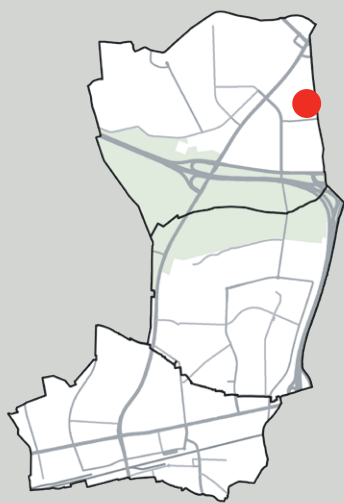


Rødovre Kommune

PRODUKTIONSVEJ

ERHVERVSVEJ

EJBY INDUSTRIVEJ



Lokalplan EL10.1

For erhvervsområdet på
Produktionsvej 8 - 28



Lokalplan EL 10.1

For erhvervsområdet på Produktionsvej 8 - 28

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens formål	side	3
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	7
Miljøscreening	side	10
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	12
Bemærkninger og ændringsforslag	side	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	13
2. Lokalplanens område	side	13
3. Områdets anvendelse	side	13
4. Udstykninger	side	14
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	14
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	15
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	15
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	16
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	17
11. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	17
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	17
Vedtagelsespåtegning	side	18

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter, beplantning, vej- sti og parkeringsforhold

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

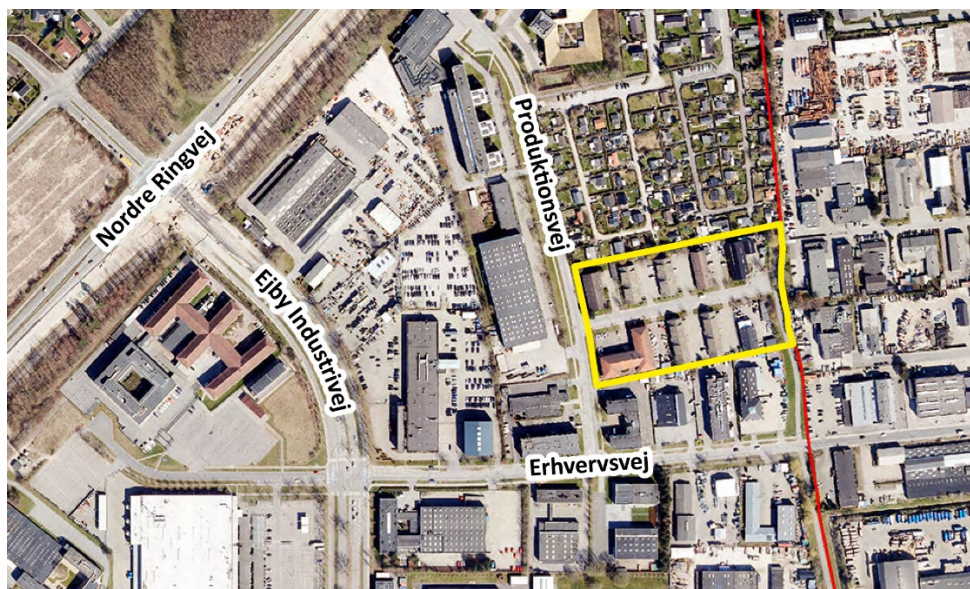
Produktionsvej 8-28 er en lille del af Ejby Erhvervsområde, som siden 1980'erne har været planlagt til kun at måtte indeholde håndværksvirksomheder. Gennem årene er der imidlertid givet tilladelse til, at forskellige andre virksomhedstyper har kunnet bosætte sig i området. Det drejer sig især om forskellige kontor- og serviceerhverv, som i dag findes i området som en eksisterende, lovlig anvendelse, men som reelt er i strid med de gamle lokalplaners bestemmelser.

Da området fungerer udmærket med den lidt bredere sammensætning af virksomheder, er det Kommunalbestyrelsens ønske at vedtage en ny lokalplan, der passer til den faktiske virkelighed.

Samtidig vil det give anledning til en modernisering af det 40 år gamle plangrundlag, som indeholder flere bestemmelser, der er særdeles vanskelige at administrere.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter Produktionsvej 8 til 28. Der er tale om ni ejendomme, som alle har adgang via samme stikvej til Produktionsvej. Desuden indgår en del af vejarealet litra 7000u i lokalplanens område.



Lokalplanområdet, som har et areal på ca. 21.250 m², er mod øst afgrænset af Kommunegrænsen mod Rødovre Kommune, mod nord af kolonihaverne Ejbyholm Haveforening og H/f Islevdal, mod vest af Produktionsvej og mod syd af fire erhvervsgrunde på Erhvervsvej.

Det meste af bebyggelsen i området er opført som længehuse i 1½ etage med saddeltag, hvor gavlene vender ud mod vejen. Fire af de ni erhvervsbygninger er opført i samme arkitektur mens resten er individuelle byggerier.

Et grønt beplantningsbælte på 5 meter langs vejene udgør et samlende og karaktergivende præg til området. Overkørsler til de enkelte grunde er lagt med chaussesten i buforbandt.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.



Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre, at området fortsat kan være et velfungerende erhvervsområde med virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, håndværksvirksomhed, værksteder, laboratorier eller tilsvarende virksomhed.

Lokalplanen udgør desuden en modernisering af bestemmelserne i de hidtil gældende planer fra 1983 og 1988. Med lokalplan EL 10.1 vil bebyggelsens omfang blive reguleret med bebyggelsesprocent, hvor de tidligere planer fastlagde et maksimalt volumen pr m².

Lokalplanens indhold

Anvendelse

I modsætning til tidligere, hvor området var forbeholdt håndværksvirksomheder, må der i dag også etablere sig virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, laboratorier og lignende.

Håndværksvirksomhed, værksteder og tilsvarende er fortsat tilladt under forudsætning af, at de ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

Da området er en del af et erhvervs kvarter med tung trafik, må der ikke være detailhandel, kultur- eller idrætstilbud, festlokaler eller andre aktiviteter, som vil tiltrække private kunder eller brugere. Eksempelvis tillades et showroom kun, hvis det er en underordnet del af virksomhedens øvrige aktiviteter og ikke får karakter af butikslokale.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten til max 60% for den enkelte ejendom. Hidtil har bebyggelsens omfang været reguleret med en bestemmelse om et samlet bygningsvolumen på højst 2,5 m³/m² grundareal (og 3 m³/m² for Produktionsvej 8).

60% svarer nogenlunde til den regulering, som har været gældende hidtil.

Byggefelter

På hver ejendom fastlægges to byggefelter.

Dels videreføres de byggefelter, som var gældende i de tidligere planer.

Her må ejendommens primære bebyggelse opføres i én etage og med udnyttet tagetage. Bygninger inden for dette byggefelt må kun opføres med saddetag, og det er tilladt at benytte en trempelkonstruktion med trempel på op til 1 meter.

Desuden fastlægges et byggefelt til sekundær bebygges som skure, garager, lagerbygninger og andre formål. Bebyggelse i dette byggefelt må være højst én etage og kan opføres med andre tagformer.

For at udnytte de to byggefelter er det en forudsætning, at der er plads til parkering på egen grund i henhold til parkeringsnormen.

Adgangsforhold

Vejadgang til området må kun ske fra Produktionsvej. Overkørsler til de enkelte ejendomme må kun etableres som vist på kortbilag 2. Af hensyn til at bevare områdets helhedsindtryk, skal overkørsler lægges i chausséen i bueforbandt.

Affald

Der skal være reserveret plads til affaldscontainere i henhold til affaldsbekendtgørelsen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger et grønt areal med en bredde på 5 meter langs alle veje og stier. Arealet må ikke bebygges eller befæstes, men skal derimod fremstå som enten klippet græsplæne eller beplantet med buske eller træer. De grønne arealer kan også anlægges som blomstereng med hjemmehørende arter til gavn for biodiversiteten. Langs kolonihaverne mod nord skal det grønne areal have en bredde på 10 meter, dog med den

lempelse, at en del af arealet også kan udnyttes til skure, affaldssortering eller lignende af hensyn til pladsudnyttelsen på de relativt små grunde.

For Produktionsvej 16 gælder en tinglyst deklARATION om beskyttelse af en kloakledning. Deklarationen fastlægger, at der ikke må bebygges i et område langs ejendommens østlige skel eller beplantes med træer med dybtgående rødder i dette område.

Stiforbindelse

Langs kommunegrænsen mod Rødovre løber Ourestien, som har forbindelse til Jyllingevej. Stien ender blindt ud for matr. 5as, men der er en principiel mulighed for, at forbindelsen kan videreføres gennem Rødovre Kommune, hvor stiens fortsættelse fremgår som planlagt sti i kommuneplanen. Af denne årsag opretholdes stien i sin fulde længde, selv om de sidste 50 meter ikke benyttes i dag.



Eksisterende lovlig anvendelse

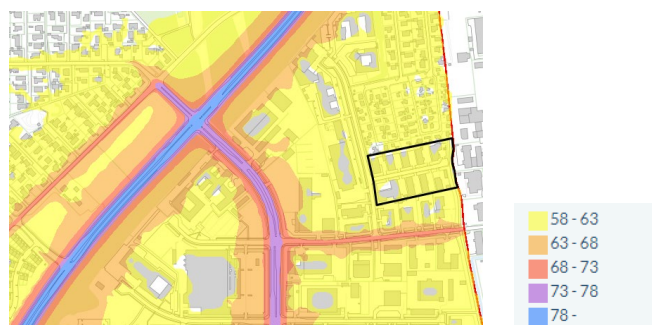
Flere ejendomme i området har gennem tiden opnået tilladelse eller dispensation til forskellige forhold, der ligger ud over, hvad de tidligere lokalplaner ellers gav mulighed for. Sådanne forhold kaldes "eksisterende lovlig anvendelse", og de er fortsat lovlige efter denne plans vedtagelse. Der kan desuden være eksempelvis skure eller overdækninger, som ikke er lovligt opført, men som lovliggøres af bestemmelserne i nærværende lokalplan. Hvis et forhold ikke hidtil har været lovligt, vil det skulle overholde bestemmelserne i denne plan.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Området er moderat støjbelastet fra trafik på Nordre Ringvej, Ejby Industri-vej og Motorring 3. Støjbelastningen overskrider dog ikke grænseværdierne for erhvervsformål, som er på 63 dB.

Glostrup Kommune har ikke kendskab til, at området er belastet af virksomhedsstøj.



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

Trafikforhold

Der forventes ikke at opstå problemer som følge af ændrede trafikmængder på Produktionsvej eller de omgivende veje.

Parkeringsforhold

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til følgende parkeringsnorm:

Biler	Kontor og liberalt erhverv	1 p-plads pr. 40 m ²
	Produktion- og håndværksvirksomhed	1 p-plads pr. 50 m ²
	Lagervirksomhed	1 p-plads pr. 100 m ²
Cykler	Kontor og liberalt erhverv	1 cykel pr. 40 m ²
	Produktion-, håndværks- og lagervirksomhed	1 cykel pr. 100 m ²

Varmeforsyning

Området er varmforsynet med fjernvarme fra Glostrup Forsyning.

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

Produktionsvej 16 er registreret med jordforurening på vidensniveau V2, hvilket betyder, at der er konstateret forurening. Hvis der skal ske bygge- eller anlægsarbejde eller ændring af arealanvendelsen, skal der redegøres for håndtering af forureningen jf. Jordforureningslovens § 8.

Hele lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af områdeklassificering, hvilket betyder, at det må forventes, at den øverste jord er lettere forurenede. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der 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 EL10.1 udlægger området til erhvervsformål, hvilket er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Lokalplanområdet ligger uden for det stationsnære kerneområde, og der må derfor ikke opføres nyt kontorbyggeri over 1500 m² i området.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område EE02 - Håndværkerområde i Ejby. I rammebestemmelserne er det bl.a. fastlagt, at områdets anvendelse kun må være erhvervsområde, let industri og håndværk eller område til offentlige formål.

Lokalplan EL10.1 er ikke i overensstemmelse med EE02 i forhold til ønsket om at tillade anvendelse til kontor- og serviceerhverv.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013-2025, som justerer rammebestemmelserne for EE02, således at kontor- og serviceerhverv vil være muligt. Kommuneplanrammens afgrænsning ændres ikke.

Selv om der er tale om en justering af anvendelsen, vurderer Glostrup Kommune ikke, at ændringen er så væsentlig, at den kan siges at påvirke kommuneplanens grundlæggende struktur. Ændringen kan dermed foretages uden at gennemføre en forudgående høring efter planlovens § 23c.

Efter vedtagelse af kommuneplantillægget vil følgende rammer for lokalplanlægningen være gældende for område EE02:

<i>Rammenr.:</i>	EE02
<i>Områdenavn</i>	Håndværkerområde i Ejby
<i>Generel anvendelse</i>	Erhvervsområde
<i>Specifik anvendelse</i>	Erhvervsområde, let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål
<i>Områdets anvendelse</i>	Erhvervsformål: Håndværksvirksomhed, kontor- og serviceerhverv samt lettere produktion- og lagervirksomhed som svarer til miljøklasse 1-3 i Miljøhåndbogen Efter nærmere planlægning kan der placeres bebyggelse til offentlige formål som materielgård mv.
<i>Fremtidig zone</i>	Byzone
<i>Bebyggelsesprocent</i>	75% beregnet ud fra området som helhed
<i>Max. antal etager</i>	3
<i>Notat</i>	Ny bebyggelse skal opføres i max. 3 etager Området skal bebygges efter en samlet plan Den nordlige del af området skal tilpasses den tilstående bolig- og kolonihavebebyggelse mht. miljøklasser Ved lokalplanlægningen skal der fastlægges en facadebyggelinje for bebyggelse langs Erhvervsvej Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
<i>Minimum miljøklasse</i>	1
<i>Maksimum miljøklasse</i>	3
<i>Generelle rammer</i>	Kommuneplanens generelle rammer er gældende.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan EL10 og EL17. Begge lokalplaner ophæves i deres helhed.

Servitutter og deklamationer

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

Nedenstående deklamationer skønnes forældede og uden betydning indenfor lokalplanområdet. Tinglysningsdommeren anmodes om at slette følgende deklamationer jf. Tinglysningslovens § 20:

- Dok om afskærmningsarealer, beplantning og vedligeholdelse af disse mv. lyst den 14.10.1968 på matr.nr. 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5a Ejby By, Glostrup.
- Dok om parkeringspladser lyst den 14.02.1986 på matr.nr. 5aq Ejby By, Glostrup.
- Dok om overkørsler mv. lyst den 11.10.1944 på matr.nr. 5a Ejby By, Glostrup.
- Ekspropriationsfortegnelse lyst den 02.01.1951 på matr.nr. 5a Ejby By, Glostrup.
- Dok om vinduer, metalluftventil mv. lyst den 11.08.1954 på matr.nr. 5a Ejby By, Glostrup.
- Dok om byggelinje lyst den 24.05.1963 på matr.nr. 5a Ejby By, Glostrup.
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt forbud mod bebyggelse, beplantning, vej, adgangsret for efter syn af brønde mv. lyst den 09.04.1970 på matr.nr. 5a Ejby By, Glostrup.

Den sidstnævnte af ovenstående deklamationer (Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. fra 09.04.1970) er fortsat lyst på matr.nr. 5ar (Produktionsvej 16). Deklamationen fastlægger, at der pga. kloakledninger ikke må bebygges langs ejendommens østlige skel eller beplantes med træer med dybtgående rødder i dette område.

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. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der også stilles krav til befæstede overflader og afvanding i forhold til klimatilpasning.

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:

De nærmest beliggende Natura 2000-områder er

- *Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000-område nr. 124), som ligger ca. 9,5 km vest for det aktuelle areal.*
- *Vestamager og havet syd for (Natura 2000-område nr. 127), som ligger ca. 8,7 km øst for det aktuelle areal.*
- *Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Natura 2000-område nr. 123), som ligger ca. 9,5 km nord for det aktuelle areal.*

Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for disse 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

Der er fastlagt en byggelinje på 5 meter fra vej og sti, som supplerer lokalplanens byggefelter og arealer forbeholdt beplantning eller græs. Der må ikke opføres bebyggelse inden for byggelinjen.

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 EL10.1, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser. Da lokalplanen grænser direkte op til Rødovre Kommune er der dog gennemført høring af netop denne nabokommune som en mulig berørt myndighed.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL 10.1

for erhvervsområdet på Produktionsvej 8-28

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 fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål
- at sikre området som et velfungerende erhvervskvarter med plads til forskellige virksomheder.
- at fastholde den overordnede bebyggelsesstruktur med længehuse placeret vinkelret på vejen for at sikre en homogen oplevelse af bebyggelsen i området.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5a, 5az, 5au, 5at, 5as, 5aq, 5av, 5ax, 5ar, samt del af vejareal 7000u, alle af Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 14. februar 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, håndværksvirksomhed, værksteder, laboratorier, engroshandel eller tilsvarende virksomhed, som ikke påvirker omgivelserne med støj, vibrationer eller lugt.

3.2 Der må indenfor lokalplanens område ikke være detailhandel, kultur- eller idrætstilbud, festlokaler eller andre publikumsorienterede aktiviteter. Der må ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

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

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

5.1 Eksisterende vej og sti som vist på kortbilag 2 må ikke nedlægges. Vejadgang til området må kun ske fra Produktionsvej. Overkørsler til de enkelte ejendomme må kun være som vist på kortbilag 2.

5.2 Der skal være mindst 1 p-plads pr. 40 m² kontor- og serviceerhverv, mindst 1 p-plads pr. 50 m² produktions- og håndværksvirksomhed og mindst 1 p-plads pr. 100 m² lager.

5.3 Der skal være plads til mindst 1 cykel pr. 40 m² kontor- og serviceerhverv og mindst 1 cykel pr. 100 m² produktions- og håndværksvirksomhed eller lager.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60% for den enkelte ejendom.

6.2 Langs veje og stier er der fastlagt en byggelinje på 5 meter fra skel.

6.3 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

6.4 Inden for byggefeltet med blå krydsskravering må bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage. Der må anvendes trempelkonstruktion med trempel på højst 1 meter. Bygningshøjden må ikke være mere end 8,5 meter over det omgivende terræn, for Produktionsvej 8 dog op til 9,5 meter.

- 6.5** Inden for byggefelter med rød skravering må bebyggelse ikke opføres med mere end en etage. Bygningshøjden må ikke være mere end 4 meter over det omgivende terræn.
- 6.6** Inden for byggefelter med rød skravering må der kun opføres sekundære bygninger som skure, garager, lager og lignende, og kun hvis virksomhedens parkeringsbehov, jf. § 5.2 og § 5.3 kan sikres opfyldt på grundens resterende friareal.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Inden for byggefelter med blå krydsskravering må tage kun udføres som symmetriske sadeltage med hældning mellem 20° og 45°.
- 7.2** På ejendomme, der grænser op mod kolonihaveområdet mod nord, må der ikke være vinduer i den nordvendte gavl i første sals højde.
- 7.3** Der må etableres solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) på tage eller facader. Et solenergianlæg må kun opsættes som et rektangulært felt, skal følge tagets hældning og må ikke placeres nærmere tagets kant eller rygning end 0,5 meter.
Solceller, som er udformet som individuelle tagsten, må også anvendes.

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.

- 7.4** Fritstående skilte og skiltepyloner må opsættes med en højde op til 3 m inkl. skiltestandere og en bredde op til 1,2 m. Ved flere virksomheder på samme ejendom skal fritstående skilte og skiltepyloner samordnes som fælles skiltning. Skilte og skiltepyloner må kun placeres i det grønne areal langs vejen, højst 3 meter fra indkørslen til virksomheden og mindst ½ m inde på ejendommen.
- 7.5** Skilte må kun være uden belysning. Videoskærme må ikke anvendes til skiltning eller reklamering.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Lokalplanen udlægger et areal med en bredde på 5 meter langs veje og stier, og med en bredde på 10 meter langs lokalplanens afgrænsning mod nord, som kun må anvendes til beplantning med træer, buske eller græs.

Det reserverede areal er vist med grøn signatur på kortbilag 2 og må ikke bebygges eller befæstes bortset fra overkørsler, jf. § 5.1, eller hvis der også er byggefelt, jf. § 8.2.

- 8.2** Som vist på kortbilag 2 må dele af det beplantede areal mod kolonihaverne mod nord udnyttes til sekundær bebyggelse, jf. § 6.6. Hvis dette område ikke er bebygget, skal det opretholdes som beplantet areal i henhold til § 8.1.
- 8.3** Hegn langs vej eller sti må kun være levende hegn eller begrønnet trådhegn. Trådhegn må kun placeres bag eller i den fastlagte byggelinje, jf. § 6.2.
- 8.4** Overkørsler må kun udføres med chaussebelægning i bueforbandt.
- 8.5** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

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 5-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 opbevarede værdier.
- 9.5** Parkerings- og kørearealer skal indrettes, således at spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 og § 8,
- bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan EL 10 af 11. januar 1983 og lokalplan EL 17 af 11. november 1987 ophæves med vedtagelsen 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 har været i offentlig høring fra den 31. maj 2023 til den 2. august 2023. Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 27. september 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. september 2023.

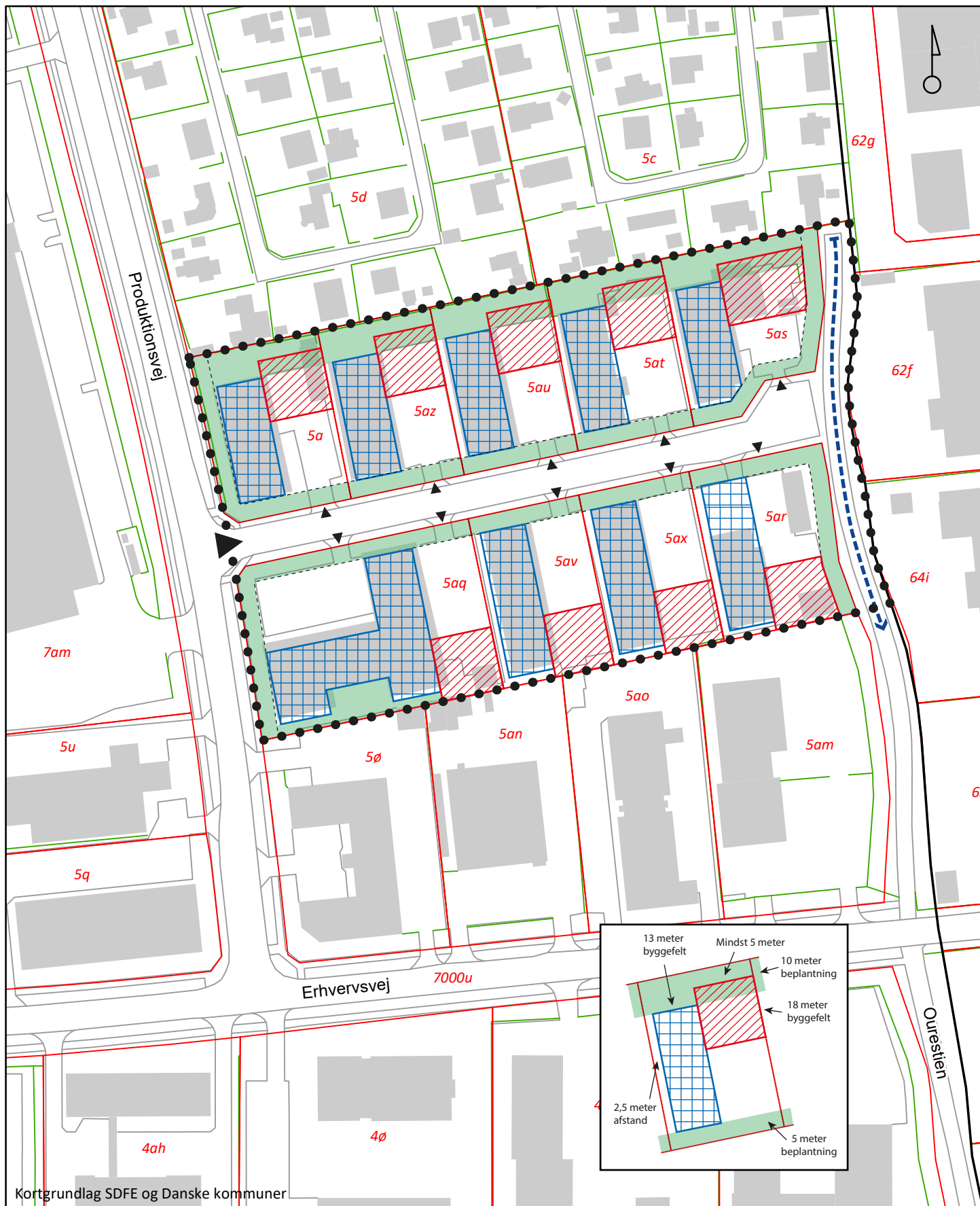


Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 100 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger
- Vejkant
- Sti
- Byggefelter
- ▨ Byggefelter
- Beplantning/byggelinje
- ▶ Vejadgang
- ◀▶ Overkørsler

LOKALPLAN EL 10.1	Bilag 2
Glostrup Kommune Produktionsvej 8-28	
Byggefelter, beplantning, vej- sti og parkeringsforhold	
Dato: 14. februar 2023	Mål: 1:1500