



Lokalplan GL8.1

for en daginstitution
ved Søndervangsvej

November 2023



GLOSTRUP
K O M M U N E

Lokalplan GL8.1

for en Daginstitution ved Søndervangsvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	3
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	14
Miljøscreening	side	17
Byøkologi og ressourcer	side	17

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	19
2. Lokalplanens område	side	19
3. Områdets anvendelse	side	19
4. Udstykninger	side	20
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	20
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	20
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	21
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	22
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	22
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	23
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	23
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	23
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	24
Vedtagelsespåtegning	side	24

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelt, parkering, afløb, bevaringsværdige træer

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

Der er et stort tilflytningspres i Hovedstadsområdet helt generelt. Dette kan også mærkes i Glostrup Kommune, og derfor er der grundlag for en kontinuerlig udbygning af især boligområderne i kommunen.

Glostrup Kommunes befolkningsprognose for 2020-32 viser en forventet stigning i befolkningstallet på ca. 4.000 indbyggere i løbet af årene 2020-27. Dette er svarende til forøgelse af indbyggertallet på ca. 17 %. Denne stigning medfører også en større søgning til daginstitutionerne.

Af den grund arbejdes der målrettet med at udvide pladskapaciteten på daginstitutionerne i det centrale Glostrup. Da en meget stor del af de nye boliger vil være placeret omkring Glostrup Station, har kommunen valgt at bygge en ny daginstitution på Eriksvej og udvide kapaciteten på den eksisterende daginstitution på Søndervangsvej 90 – som denne lokalplan omhandler.



Den eksisterende, gamle daginstitutionsbygning bærer præg af flere tilbygninger. Den skal nedrives og erstattes af en ny, moderne bygning, som kan leve op til nutidens krav og behov.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 10ir og 10iq, Glostrup By, der i dag anvendes som daginstitution med et tilhørende parkeringsanlæg.

Lokalplanområdet grænser mod syd og vest op til parcelhuse på Søndervangsvej og Staudevej. Mod nord ligger en etageboligbebyggelse i 2 etager. Mod øst grænser området op til Priorparken erhvervsområde og kommunegrænsen mod Brøndby Kommune.



Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at opføre en ny daginstitution og sikre vejadgang og parkeringspladser til institutionen.

Lokalplanens indhold

Kommunalbestyrelsen ønsker at etablere en daginstitution til cirka 90 børn, da den nuværende daginstitution er for lille (cirka 60 børn) og utidssvarende i forhold til det opståede behov for børnepasning.

Det er hensigten, at den eksisterende daginstitutionsbygning skal rives ned og erstattes af den i lokalplanen beskrevne nye daginstitutionsbygning.

Ejerforhold ved lokalplanens udarbejdelse:

Lokalplanområdet omfatter to matrikler:

- Søndervangsvej 90, matr.nr. 10iq Glostrup By, Glostrup har et areal på 1.590 m² og er ejet af Glostrup Kommune.
- Søndervangsvej 38A, matr.nr. 10ir, Glostrup By, Glostrup har et areal på 1.207 m² og er ejet af Glostrup Andelsboligforening afd. 2.

Matr.nr. 10ir er udlejet til Glostrup Kommune med en uopsigelig lejeaftale fra begge parter, så længe Glostrup Kommune anvender arealet til

børneinstitution. Daginstitutionens brugere og personale på matr. nr. 10iq skal til enhver tid kunne anvende parkeringsarealet og have adgang fra matr. nr. 10ir.

Ny bebyggelse

Institutionen må opføres i op til 2 etagers højde med sadeltag. For at daginstitutionen skal udgøre en visuel overgang fra etageboligernes højde og volumen ned mod parcelhuskvarteret, er bygningens maksimalhøjde fastlagt til 9 m.



Billederne herover er eksempler på hvad lokalplanen tillader i forhold til variation i bygningens udseende. Billederne viser bygningen set fra nord. Daginstitutionen kommer ikke nødvendigvis til at hedde "Grønærten".

Lokalplanens byggefelt udvides lidt mod syd og vest sammenlignet med den eksisterende bygning, men placeringen af bygningen vil være nogenlunde den samme, cirka 3, 45 meter fra det nordlige skel.

Forventningen er, at der skal opføres ca. 1.200 m² bebyggelse (inklusive skure og småbygninger), hvoraf de ca. 1000 m² skal udgøre selve daginstitutionen. Det svarer til en bebyggelsesprocent på cirka 45.

Bygningen skal overvejende beklædes med lette pladematerialer, der varierer i farvevalget, så facaderne får et "legende" og omskifteligt udseende. Mindre dele af bygningen, herunder indgangspartier, skal beklædes med træ eller tegl, så der kommer opbrud i plade-facaden.

Der er bevidst arbejdet med en farvet facade, der med sin kontrast understreger, at her er der tale om en anden funktion end de omkringliggende boligområder.



Herover ses et eksempel på, hvordan bygningen kan komme til at se ud set fra syd og vest.

Bygningen vil med sin udformning og skala være velintegreret i et område, som har mange forskellige typer af parcelhuse mod syd, og en etageboligbebyggelse mod nord.

Lokalplanen giver dertil mulighed for ét større skilt på facaden. Dette kan med fordel placeres i det hjørne, som vender mod parkeringsarealet. Skiltet kan suppleres med kunst, figurer eller andet.



Herover et eksempel på hvordan det store skilt kan komme til at se ud.

Adgangsforhold

Daginstitutionen vil få adgang fra Søndervangsvej ind til parkeringsarealet i lokalplanens nordvestlige del som vist på Kortbilag 2.



Billedet er taget fra det areal, som i lokalplanen er udlagt til parkeringspladser. Til venstre ses etageboligerne og til højre ses den eksisterende daginstitution.

Der vil også være mulighed for at komme ind til institutionen for enden af vejen ved Søndervangsvej 90, som vist på Kortbilag 2. Det er her, daginstitutionens affald forventes at blive afhentet.



Indgangen for enden af Søndervangsvej. (Søndervangsvej 90). I dag er daginstitutionen sammenbygget med etageboligbebyggelsen. Den nye daginstitution vil ikke blive bygget sammen med etageboligbebyggelsen.

Landskabelig bearbejdning, udearealer og beplantning

Daginstitutionens udearealer skal indrettes i den sydlige og vestlige del af lokalplanens område.

En række træer inden for lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige. Nogle af disse træer er udpeget som bevaringsværdige af hensyn til deres alder og visuelle påvirkning af området, mens andre udpeges fordi deres snørklede form giver dem en høj klatre- og legeværdi. Dertil er der to eksisterende pilekrat, som skal bevares.



Et stort fyrretræ udgør en naturlig legeplads på grund af den vandrette stamme.

Det forventes, at der med det nye projekt bliver etableret nye legepladser, sandkasser, gokartbane m.v. på udearealerne. Overordnet vil der være tale om en fornyelse og forskønnelse af de udendørs arealer sammenlignet med de eksisterende forhold under lokalplanens udarbejdelse.



De to pilekrat i området skaber en stor værdi for børnene, som kan tumle rundt under de flettede grene. Der vokser også hylde i pilekrattet.



Det ultimativt største træ er et valnøddetræ med to stammer. Dette træ bevares også med lokalplanen.

Der er også flere træer inden for lokalplanområdet, som ikke er udpeget som bevaringsværdige.



En række mindre fyrretræer som vokser vandret kan desværre ikke bevares af hensyn til byggepladsens indretning og sikkerhed.

Hvis træer fældes (eksempelvis i forbindelse med byggeprojektet) skal man plante et nyt træ inden for lokalplanens område. Også selvom træet ikke er udpeget som bevaringsværdigt.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre faste hegn og støjhegn, der skal begrønnes med beplantning så som klatreplanter, således at hegnet skjules bagved beplantning. Som udgangspunkt skal hegning dog anlægges som hæk evt. suppleret med trådhegn.



De faste hegn i området i dag er begrønnede med klatreplanter.



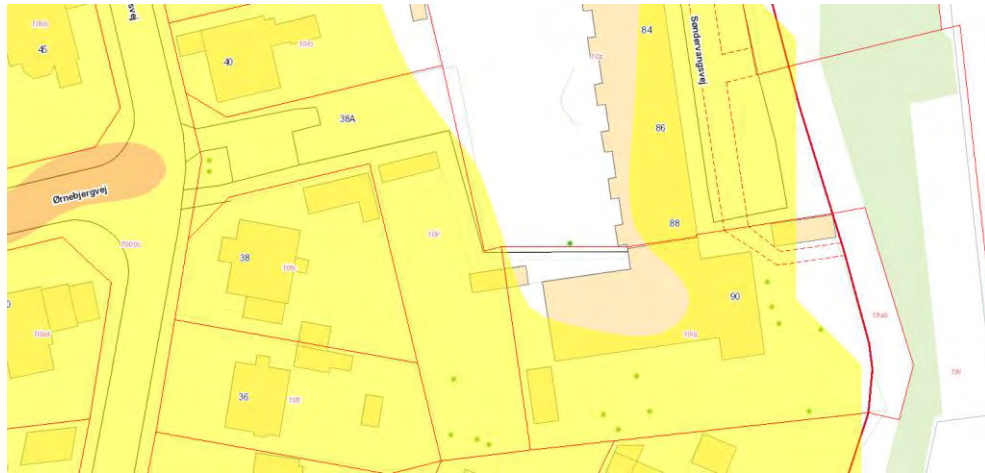
Trådhegnet ind mod naboen står foran hækken.

Alle former for nyetablerede faste hegn og støjhegn indenfor lokalplanens område skal skjules i beplantning – enten bag eksisterende hegn eller ved nyplantning.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj fra veje

Lokalplanområdet oplever støj fra Søndervangsvej mod vest og erhvervsområdet Priorparken mod øst. Miljøstyrelsens støj kort viser, at støjen er beregnet til mellem 58-63 dB L_{den} .



Støjniveauer beregnet i 2017 (L_{den}). Gul 58-63 dB.

Imidlertid udtrykker L_{den} et vægtet middelniveau for støj over døgnet, hvor aften og natstøj er vægtet højere end dagstøj. Da institutionen kun er i brug indenfor dagtimerne, skal der foretages en konkret beregning af dagstøjen for at sikre, at den holder sig under grænseværdierne. Den konkrete beregning finder sted i forbindelse med projekteringen af byggeriet.

Lokalplanen giver mulighed for placering af støjhegn hvis det bliver nødvendigt at skærme området mod støj. De primære støjklender er motorvejen (ca 500 meter mod øst) og Søndervangsvej mod vest.

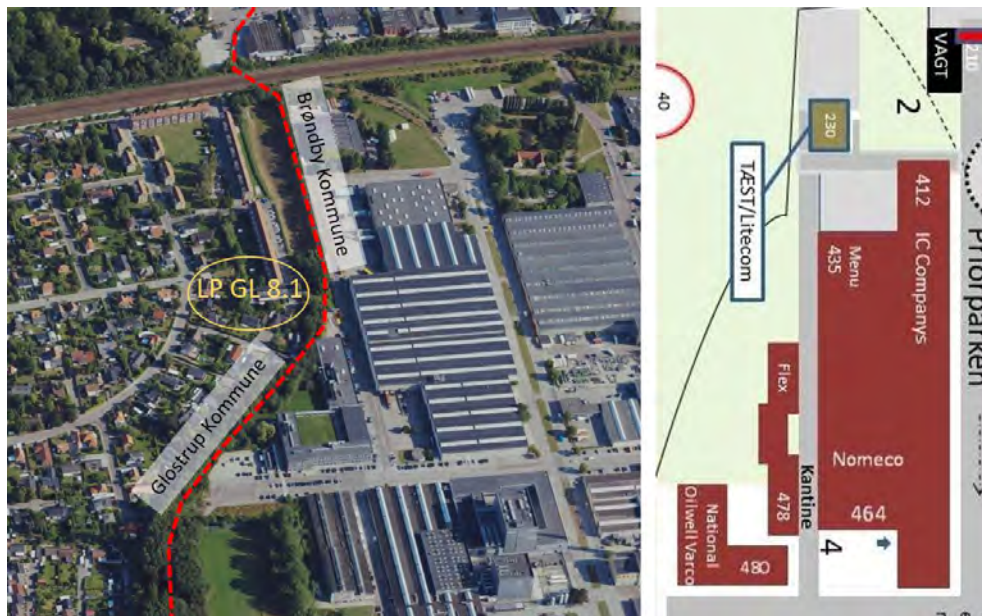


Institutionens udearealer overholder grænseværdierne uden hensyn til nat- og aftenstøjklender.

Institutionens primære udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke udsættes for et støjniveau over 58 dB beregnet uden hensyn til nat- og aftenstøjklender. Bygningen udformes og indrettes med sovesalen vendende mod det mest støjsvage område.

Støj fra virksomheder

Der er to lokalplaner for de til lokalplanen tilgrænsende områder i Priorparken. Disse planer udlægger de nærmeste naboarealer til henholdsvis kontor og serviceerhverv, grønne arealer samt virksomheder i miljøklasse 1-3.



Billedet til højre er fra Priorparkens egen hjemmeside. De nævnte virksomheder vurderes ikke til at støj væsentligt mod vest. Det stemmer også overens med lokalplanerne i Priorparken, som udlægger de vestlige dele af området til virksomheder i miljøklasse 1-3 og kontorerhverv.

Der er primært lager- og engrosvirksomheder i den nærmeste erhvervsbygning. Der er derfor ikke nogen begrundet mistanke om varig støj fra disse virksomheder. Ved nybyggeri skal det dog kunne påvises, at bygninger og udearealer er tilstrækkeligt skærmet mod potentiel virksomhedsstøj fra Priorparken.

Skyggeforhold

Da den nye bygning har nogenlunde samme volumen som den eksisterende, vurderer Glostrup Kommune, at der ikke vil være en væsentlig ændring i forhold til de nuværende skyggeforhold.

Trafikforhold

Der er i dag mulighed for at parkere 5-6 biler inden for det areal, som udlægges til 14 parkeringspladser i lokalplanen. Det svarer nogenlunde til en fordobling af parkeringsmulighederne. Dette vil skabe et øget flow af biler på den vestlige side af lokalplanområdet ud mod Søndervangsvej.

Dertil er fire parkeringspladser for enden af Søndervangsvej (ud for Søndervangsvej 90) reserveret til daginstitutionens brug i hverdage. Lejekontrakten mellem Glostrup Kommune og Glostrup Andelsboligforening Afd. 2 siger dog, at der skal være 7 pladser reserveret til daginstitutionens brug. Disse reserverede pladser indgår ikke i beregningen af parkeringsnormen.

Glostrup Kommune vurderer, at der ved realiseringen af denne lokalplan ikke vil komme en væsentlig påvirkning af trafikforholdene, selv om der etableres flere parkeringspladser mod vest.

Parkeringsforhold

Glostrup Kommunes parkeringsnorm med tillæg fra 2019 fastlægger, at der til institutionsbyggeri som er stationsnært skal anlægges parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 67 m² byggeri, eller

1 p-plads pr. 6,7 normerede pladser.

Det svarer til et sted mellem 12 og 14 parkeringspladser, hvoraf den ene skal være en handicapparkeringsplads. I lokalplanen er der derfor sikret plads til 14 parkerede biler. Heraf skal de én plads indrettes til handicap-parkering som parkeringsnormen foreskriver.



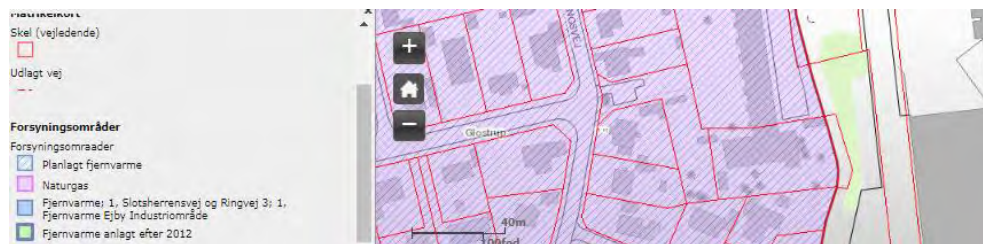
Ifølge aftalen mellem Glostrup Kommune og Glostrup Andelsboligforening er der uden for lokalplanområdet reserveret pladser til daginstitutionen. Disse pladser udgør en ekstra kapacitet og tæller ikke med i parkeringsnormen.

Ved anlæg af parkeringspladser skal der ligeledes etableres mindst 1 ladestander for elbiler, og hver femte plads skal forberedes til ladestander. Dette er fastlagt i ladestanderbekendtgørelsen og reguleres ikke af lokalplanen.

Cykelparkering skal finde sted inden for lokalplanområdet. Cykelparkering skal etableres svarende til 0,8 cykelparkeringsplads pr. ansat. Den nye institution forventes ved lokalplanens udarbejdelse at have ca. 18 ansatte, hvilket svarer til mindst 15 cykelparkeringspladser. 40% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas, men området er planlagt til fjernvarme i fremtiden.



Afvandingsforhold

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægninger, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Området er fælleskloakeret.

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område.



Mod øst er det tilgrænsende Priorparken Erhvervsområde dog V2 kortlagt, som angivet herover med rød farve. I forbindelse med det nye byggeri skal det sikres, at denne forurening ikke udgør en risiko for arealanvendelse og indeklimate. Bygherren skal sørge for, at den øverste ½ m jord på det af byggeriet berørte areal er ren eller under varig fast belægning (jf. Jordforureningslovens § 72b).

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

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvands-beskyttelse, da det er et område med særligt sårbart grundvand. Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en forøget risiko for grundvandet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

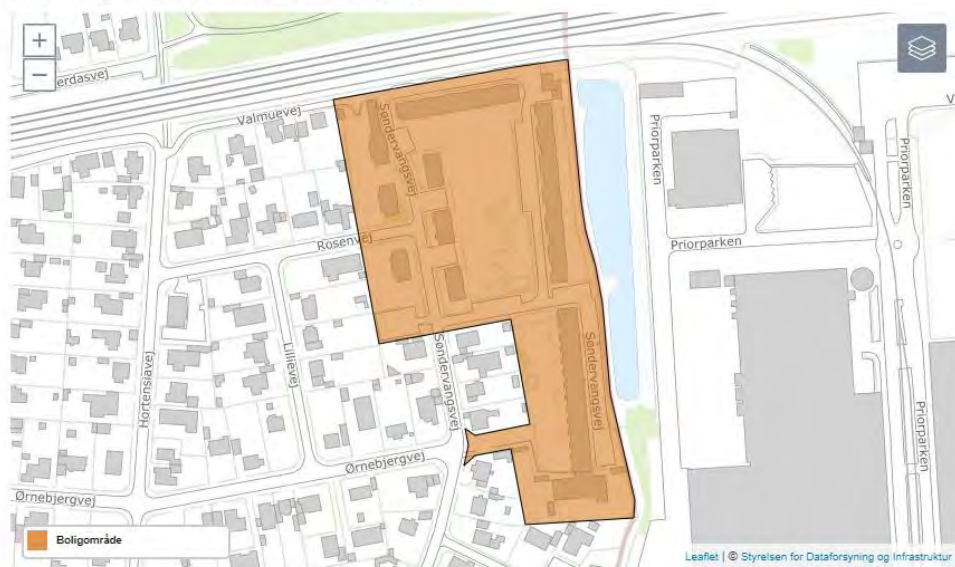
Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplanen udlægger offentlige funktioner indenfor det eksisterende byområde og er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GB13. Området er udlagt til boligformål med mulighed for, at der kan opføres daginstitutioner.

GB13 - Etageboligområde ved Søndervangsvej



Ovenstående kort viser rammeområde GB13. Lokalplanområdet ligger i den sydlige del.

Lokalplanens indhold stemmer derfor overens med den eksisterende ramme GB13.

Ramme nr.:	GB13
Områdenavn:	Etageboligområde ved Søndervangsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Boligområde, Etageboligbebyggelse, Fællesanlæg, Daginstitutioner
Områdets anvendelse:	Etageboliger Der kan indenfor området opføres eller indrettes kollektive anlæg som fx børneinstitutioner
Max antal etager/højde	2,5
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Notat	Området skal bebygges efter en samlet plan Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt G1 og partiel byplanvedtægt G8. Denne lokalplan ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende byplanvedtægter, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklarationer

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

Nedenstående deklaration er i konflikt med lokalplanen og søges ophævet i henhold til Planlovens §18:

Dok om begrænsning i bebygg. og ejerforhold lyst den 13. juni 1980 på matr.nr. 10iq, 10ir Glostrup By, Glostrup søges delvist aflyst for så vidt angår deklarationens punkt 2.

Affaldshåndtering

Materiel til sortering af affald skal placeres hensigtsmæssigt på steder, hvor de er let tilgængelige for institutionens ansatte. Affaldet skal sorteres i flere typer og der daglige affald skal kunne afleveres samme sted. Kommunens institutioner er med i kommunens storskraldsordning og derfor skal der også etableres plads til storskrald.

Affald forventes afhentet for enden af vejen ved Søndervangsvej 90, på samme måde som det allerede gøres ved udarbejdelsen af denne lokalplan.

Affaldsløsninger skal overholde kommunes regulativ for husholdningsaffald. Regulativet fastsætter blandt andet krav til sortering af affald, indretning af kørevej og placering af affaldsmateriel.

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.

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger mere end 7 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, 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 og hidtidige anvendelse, 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.

Lokalplanområdets grønne karakter fastholdes i øvrigt som del af daginstitutionens udeareal. Der vil således kunne være mulighed for at sikre fortsat eksistens og spredning af flora og fauna indenfor lokalplanens område.



Lokalplanområdet ligger op ad et grønt bælte og daginstitutionen får ofte besøg af egern og fugle.

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

Beslutningen om ikke at udføre en miljøvurdering af Lokalplan GL8.1 har været sendt i offentlig høring samtidig med høringen af lokalplanforslaget.

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.

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og

organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

Lokalplan GL8.1

for en daginstitution ved Søndervangsvej

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelse af en ny institutionsbygning, og
- at sikre vejadgang samt parkeringspladser til institutionen.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 10ir og 10iq, Glostrup By, samt alle parceller, der efter den 06.10.2023 måtte være udstykket fra den nævnte ejendom.

2.2 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til institutionsformål samt parkering i forbindelse med institutionsformålet.

3.2 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 foretages udstykninger, dog kan der ske mindre arealoverførsler til naboejendomme.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges vejadgang og parkering efter princippet som vist på Kortbilag 2. Vejadgangen til området skal ske fra Søndervangsvej.
- 5.2** Der skal anlægges mindst 14 p-pladser til biler til den nye daginstitution, heraf mindst 1 plads som almindelig handicapplads som angivet på Kortbilag 2. Daginstitutionens brugere og personale på matr.nr. 10iq skal til enhver tid kunne anvende parkeringsarealet på matr.nr. 10ir og have adgang derfra.
- 5.3** Der skal anlægges cykelparkeringspladser svarende til 0,8 cykelparkeringsplads pr. ansat. 40% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Note: I dag er fire parkeringspladser til biler uden for lokalplanområdet reserveret til brug for daginstitutionen i hverdage. De fire parkeringspladser befinder sig for enden af Søndervangsvej, ud for Søndervangsvej 90. Ifølge lejekontrakten burde der være syv reserverede pladser. Disse pladser indgår ikke som en del af parkeringsnormen inden for lokalplanområdet, og kan ikke erstatte de udlagte 14 parkeringspladser inden for lokalplanens område.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 45% (svarende til 1258 m²)
- 6.2** Bebyggelsen i byggefeltet må opføres i maksimalt 2 etager i en maksimalhøjde på 9 m.
- 6.3** Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på Kortbilag 2 viste byggefelt. Uden for byggefeltet må der opføres mindre bygninger som udhuse, lette cykeloverdækninger, legekonstruktioner og lignende.
- Dertil må der uden for byggefeltet inden for matr. nr. 10iq opføres overdækninger ved indgangspartier samt trapper og altaner på facaden.
- 6.4** Mindre bygninger og legekonstruktioner (udhuse, legehuse m.v.) må maksimalt gives en størrelse på 40 m² pr. bygning.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal overvejende fremstå i pladematerialer i farverne grøn, gul, rød eller blå. Facaden skal variere i forskellige farver eller farvenuancer inden for de nævnte farver.
- 7.2** Mindst 10% og højst 40% af den samlede facade skal beklædes med umalet træ og/eller naturmaterialer i form af tegl og skifer i sorte, gule og røde nuancer.
- 7.3** Indgangspartier til bygningen skal markeres og tydeliggøres ved hjælp af skift i facadematerialer som beskrevet i §7.1 og/eller §7.2. Dertil kan der opføres en let overdækning over indgangspartier.
- 7.4** Trapper og altaner uden på bygningens facade skal integreres i bygningens arkitektur eksempelvis ved brug af samme farver og materialer som anvendes på bygningen.
- 7.5** Taget på bebyggelsen inden for byggefeltet skal være sadeltag og fremstå i røde eller sorte nuancer i tegl, beton, bølgeeternit eller tagpap. Tage må også begrønnes med sedum og lignende.
- 7.6** Der må opsættes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. på bygningerne inden for området. Solenergianlæg monteret i facade eller på taget skal integreres som en del af bygningens arkitektur.
- Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.7** Der må ikke opsættes vindmøller. Udendørs antenner, herunder parabler, må ikke placeres på bygninger eller master der er synlige fra vej.
- 7.8** Udvendige tekniske installationer som elevatortårne, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.9** Der må kun skiltes med institutionens navn, og skilte må maksimalt være 30 cm gange 1 meter. Der må derudover opsættes ét større skilt ét sted på facaden – dette skilt kan bestå af separate bogstaver, figurer, kunst eller lignende. Skilte må ikke bevæge sig, lyse eller blinke.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Hegn mod nabo må ikke være højere end 2 m. Hegning skal som udgangspunkt være levende hegn i form af hæk. Der kan lige bagved det levende hegn opføres et permeabelt trådhegn eller lignende. I skel mod parcelhusbebyggelse må der opføres faste hegn, dog skal disse begrønnes med beplantning så som klatreplanter, så hegnet kan forventes skjult i beplantningen.
- 8.2** Der må opføres støjhegn, hvis støjensyn taler herfor. Støjhegn eller faste hegn med henblik på nedsættelse af støj må ikke være højere end 2,5 m og skal begrønnes med beplantning, så som klatreplanter, så støjhegnet kan forventes skjult i beplantningen.
- 8.3** Maksimalt 80 % af lokalplanområdets areal må befæstes.
- 8.4** De bevaringsværdige træer og de udpegede pilekrat, som angivet på Kortbilag 2 skal bevares og må ikke fældes. For alle øvrige træer gælder, at der skal plantes mindst et træ et sted inden for lokalplanområdet hver gang et træ fældes.

Note: Under byggeprocessen skal store maskiner undgå at arbejde inden for træernes rodzone/drypzone.

- 8.5** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.
- 8.6** Områdets affaldsløsninger inklusive storskrald skal placeres på egen matrikel og overholde Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

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

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/nedsivningsanlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.3** Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som

serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse.

- 9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller 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

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

- 10.1 Bebyggelsen med de tilhørende udendørs opholdsarealer overholder miljøstyrelsens vejledende krav til trafik- og virksomhedsstøj.

Note: *Støjniveauerne skal beregnes alene med hensyn til dagstøj. Dette skyldes at daginstitutionen alene er i brug i dagtimerne og derfor ikke er støjfølsom på andre tidspunkter.*

- 10.2 De nødvendige affaldsløsninger er etableret.
- 10.3 Bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, varme- og vandforsyning.
- 10.4 Der er anlagt mindst 14 parkeringspladser og heraf 1 handicapparkeringsplads inden for lokalplanområdet.
- 10.5 Der er anlagt 0,8 cykelparkeringsplads pr. forventet ansat. Den nye institution forventes at have ca. 18 ansatte. 40% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.
- 10.6 At der er genplantet mindst lige så mange træer, som der er fældet under byggefasen.

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Byplanvedtægt G1 af 15. oktober 1943 samt Partiel Byplanvedtægt G8 af 30. marts 1954 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Nedenstående deklARATION er i konflikt med lokalplanen og søges ophævet i henhold til Planlovens §18:

Dok om begrænsning i bebygg. og ejerforhold lyst den 13. juni 1980 på matr.nr. 10iq, 10ir Glostrup By, Glostrup søges delvist aflyst for så vidt angår deklARATIONENS punkt 2.

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 d. 28. juni til d. 27. august 2023.

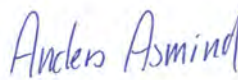
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 22. november 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. november 2023.

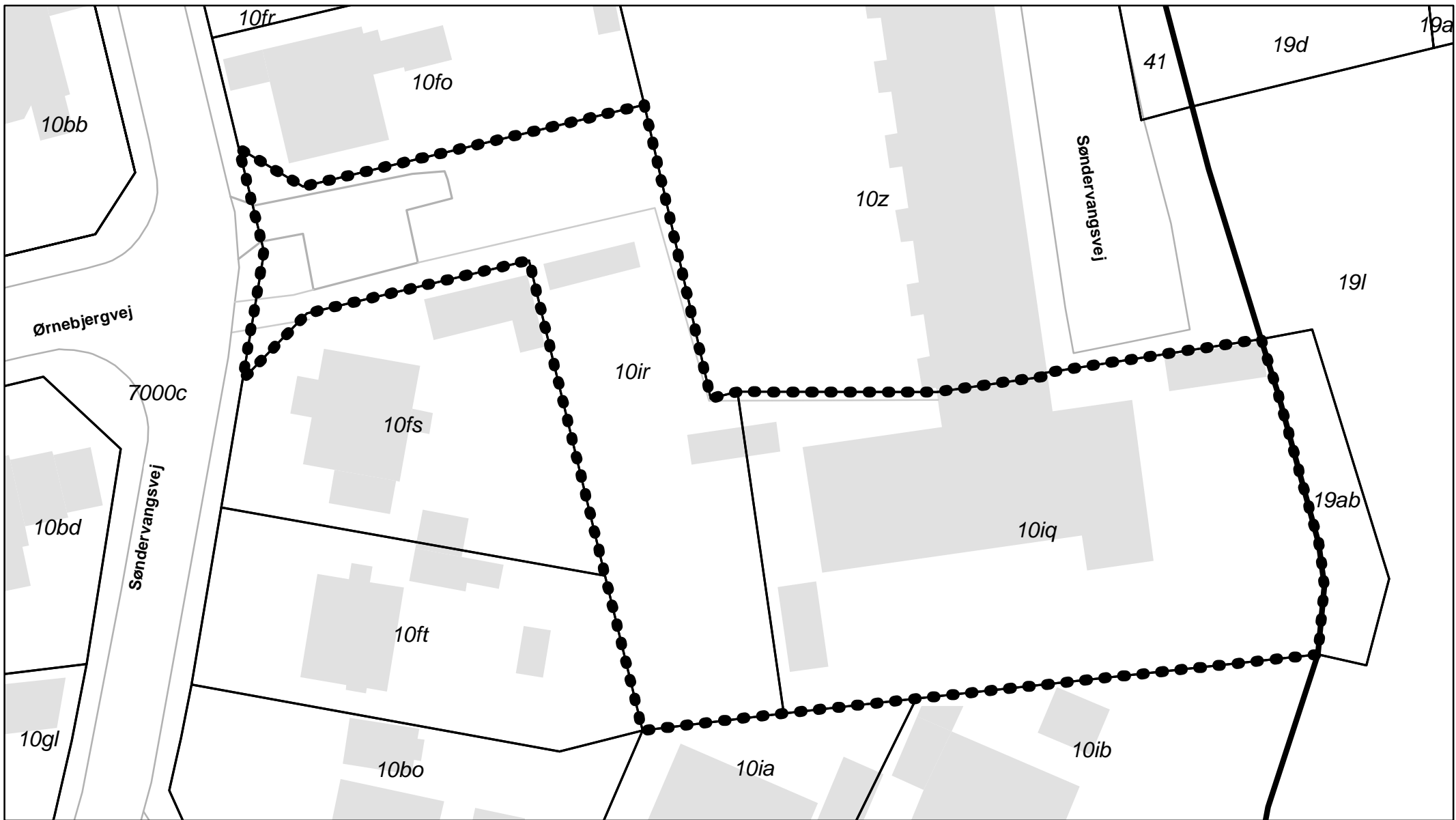


Kasper Damsgaard
Borgmester

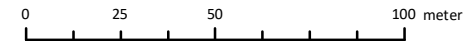
/



Anders Asmind
Centerchef

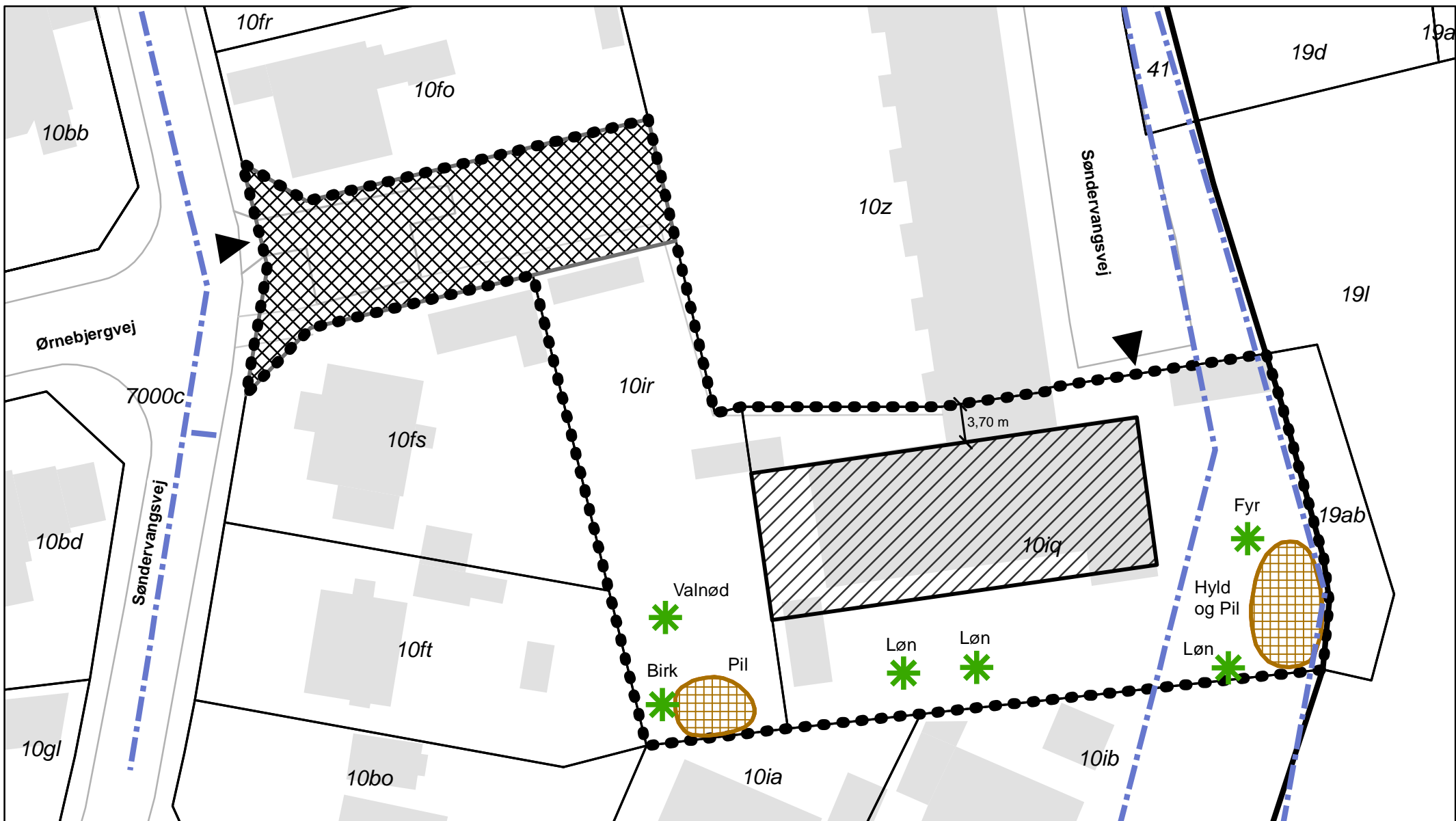


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



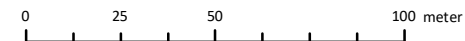
- Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

LOKALPLAN GL8.1		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune for en daginstitution ved Søndervangsvej			
Lokalplanens område			
Dato: 22. marts 2023		Mål: 1:750	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- — — Spildevandsledning
- ▨ Byggefelt
- ✱ Bevaringsværdige træer
- ▩ Pilekrat
- ▩ Vej_parkering
- ▶ Adgang i princippet



LOKALPLAN GL8.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune for en daginstitution ved Søndervangsvej	
Byggefelt, parkering, afløb, bevaringsværdige træer	
Dato: 12. september 2023	Mål: 1:500