



# Lokalplan HL 22.1

for et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej

December 2024



**GLOSTRUP**  
K O M M U N E

## Hvad er en lokalplan?

### Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

### Udarbejdelse

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

### Offentliggørelse

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

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

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

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

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

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

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

### Indhold

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

# Lokalplan HL22.1

For et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

|  |      |    |
|--|------|----|
| Lokalplanens baggrund                      | side | 4  |
| Lokalplanens område                        | side | 5  |
| Lokalplanens formål                        | side | 6  |
| Lokalplanens indhold                       | side | 6  |
| Lokalplanens miljømæssige konsekvenser     | side | 10 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side | 13 |
| Miljøscreening                             | 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 | 21 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden                      | side | 21 |
| 8. Ubebyggede arealer og hegning                     | side | 22 |
| 9. Regnvand, spildevand og grundvand                 | side | 24 |
| 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | side | 24 |
| 11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner   | side | 25 |
| 12. Lokalplanens retsvirkninger                      | side | 25 |
| Vedtagelsespåtegning                                 | side | 25 |

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder, byggelinjer og vejadgange

Kortbilag 3: Beplantning og ledninger

Kortbilag 4: Placering af sivegade, parkering og beplantning

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

Lokalplan HL22.1 er udarbejdet for at give mulighed for at etablere en sivegade med tilhørende parkering i forbindelse med Glostrup Genbrugsstation i den østlige del af lokalplanområdet, samt for at fastsætte nye bestemmelser for et beplantningsbælte mod Paul Bergsøes Vej.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at Glostrup Kommunes gældende Affaldsplan fastsætter, at Glostrup Forsyning blandt andet skal arbejde med mere direkte genbrug og genanvendelse på genbrugsstationen og herunder afdække mulighederne for byttehjørne og genbrugsbutik.

I dag kan borgere allerede aflevere ting til direkte genbrug i et lille område på genbrugspladsen. Glostrup Forsyning planlægger derfor en ombygning af lagerhallen på genbrugsstationen, som vil udvide området til direkte genbrug, hvor det bliver muligt at præsentere effekter, som borgerne kan tage med hjem.



*Visualisering af ombygningen af bygningen på hjørnet af genbrugsstationen.  
Illustration: Sweco Architects.*

I den forbindelse ønsker Glostrup Forsyning at etablere en sivegade med mulighed for parkering langs lagerhallen for at give mulighed for parkering for besøgende til området med direkte genbrug.

Langs lagerhallen er der i dag et beplantningsbælte ud mod Paul Bergsøes Vej, der består af en grøn rabat med fritstående træer. Etableringen af den ønskede sivegade og parkering vil gøre et indhug i beplantningsbæltet.



Visualisering af beplantningsbæltet mod Paul Bergsøes Vej og ombygningen af bygningen på hjørnet af genbrugsstationen. Illustration: Sweco Architects.

Lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 30, der udarbejdes sideløbende med denne lokalplan, skal på den baggrund udgøre det planmæssige grundlag, der kan muliggøre sivegaden med tilhørende parkering i sammenhæng med genbrugsstationens lagerbygning, samt sikre fastholdelse af beplantningsbæltet mod Paul Bergsøes Vej.

### Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 11ag Hvissinge By, Glostrup og har et areal på ca. 2,5 ha.



Skråfoto med markering af lokalplanområdet. Skråfoto er taget mod nord (SFDI)

Området afgrænses af Hvissingevej mod vest og Paul Bergsøes Vej mod øst. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af erhvervejendommen, der huser

transportvirksomheden HCS A/S. Syd for lokalplanområdet er der planlagt blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, parkeringshus og et seniorbofællesskab med op til 134 boliger.

#### Hvissinge Erhvervsområde

Hvissinge Erhvervsområde ligger i den sydlige del af Hvissinge og indeholder primært industri, herunder en af de største private virksomheder i kommunen. Den sydlige del af erhvervsområdet står over for en transformation de kommende år, hvor området forventes at blive omdannet fra industri til blandede byfunktioner.

Erhvervsområdet er langs vejene afskærmet af beplantningsbælter, der forhindrer indkig til området og giver området en grøn karakter udadtil.

#### Eksisterende forhold

Området rummer i den østlige del Glostrup Kommunes genbrugsstation. Centralt i området har Glostrup Kommune en materialeplads med saltlade, maskinhal, vaskehal samt serviceareal og parkering for de køretøjer, der anvendes af Vej & Park i Glostrup Kommune. Den vestligste del af lokalplanområdet er pt. ikke anvendt og henligger ubefæstet.

Områdets terræn varierer mellem kote 18 og 21,25, og indeholder terrænforskelle for bl.a. at tilgodese adgangsforhold til containere og tilsvarende indretninger, samt som en del af afskærmningen mod Hvissingevej som vist på kortbilag 1.

#### **Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens overordnede formål at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til erhvervsformål i form af lettere industri-, værksteds-, håndværks-, service- og lagervirksomhed, herunder muligheder for at fortsætte og udvikle den nuværende anvendelse som genbrugsstation samt materialeplads og serviceareal og parkering for køretøjer, der anvendes af Vej & Park i Glostrup Kommune.

Det er derudover lokalplanens formål at give mulighed for at indrette parkering i umiddelbar nærhed af genbrugspladsens område til direkte genbrug. Der lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken og opfylde de parkeringsbehov, der vil blive skabt af nye besøgende.

Det er ligeledes lokalplanens formål at fastsætte retningslinjer for afskærmende beplantningsbælter mod det sydlige naboareal og langs vejene, så området fremstår grønt og afskærmet.

#### **Lokalplanens indhold**

##### Anvendelse:

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, service- og lagervirksomhed herunder oplag af

genbrugsmaterialer. Anvendelsen afviger ikke fra den tidligere lokalplan, idet de kommunale funktioner på ejendommen er at regne for værksteds- og servicefunktioner samt oplag.

Lokalplanen muliggør dertil anlæg af en sivegade med tilhørende parke- ring, samt fastlægger nye bestemmelser for et beplantningsbælte mod Paul Bergsøes Vej.

Lokalplanen giver samtidig mulighed for at etablere vejadgang fra nabo- grunden mod nord i lokalområdets nordvestlige skel.

#### Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder: Delområde I og delområde II.

For hvert delområde gælder, at minimum 5 pct. af delområdets areal skal være beplantet.

#### Ny bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse med en højde på indtil 12 m.

For at danne en støjbarriere, der kan skærme arealerne vest for lokalplan- området, fastlægger lokalplanen, at byggeri langs Hvissingevej skal opføres med en minimumshøjde på 2 etager eller alternativt en minimum byg- ningshøjde på 8,5m.

Byggeri langs Hvissingevej skal herudover overholde en byggelinje 30 m bag vejskellet for dels at sikre en vis afstand fra nyt byggeri til vejen og dels for at sikre et areal, der kan anvendes til parkering foran nyt byggeri.

Byggeri langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal overholde en byggelinje på 7 m til skel for at sikre tilstrækkelig afstand til bygninger på matrikel 11ad mod syd.

Lokalplanen fastlægger, at byggeri med en højde større end 8 m skal udfø- res med materialer, der ikke generer naboejendomme med refleksioner el- ler markante farver eller lignende, der afviger fra områdets typiske farve- sammensætning og ændrer områdets grønne udtryk udadtil. Herudover fastlægger lokalplanen ikke krav til ny bebyggelses materialevalg.

Mod veje og tilstødende områder må hegning kun udføres som levende hegn, fritstående træer eller tæt beplantning. Faste hegn, støjskærm eller lignende må kun etableres på indersiden af beplantningen og skal være vi- suelt afskærmet udefra af beplantning så området fortsat fremstår med et grønt udtryk udadtil.

### Landskabelig bearbejdning

For at afskærme området, og for at fastholde erhvervsområdets grønne karakter udadtil, fastlægger lokalplanen krav om beplantningsbælter i den sydlige del af lokalplanområdet samt langs Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet mod Paul Bergsøes Vej skal etableres på arealet mellem fortov og sivegade/parkeringspladser som vist på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal beplantes med et varieret udvalg af hjemmehørende træer og buske, der kan medvirke til at fremme biodiversiteten i området og bidrage til erhvervsområdets grønne karakter mod vejen.



*Det eksisterende beplantningsbælte mod Paul Bergsøes Vej set mod nordvest.*

Beplantningsbæltet mod Hvissingevej fastlægges i en bredde af 7 meter som vist på Kortbilag 3 og skal etableres med min. 3 rækker løvfældende træer og buske i hjemmehørende arter, så der skabes en tæt beplantning med samme udtryk som beplantningen foran de øvrige erhvervsgrunde mod Hvissingevej.



*Beplantningsbæltet mod Hvissingevej set mod sydøst.*



Langs lokalplanens sydgrænse er fastlagt et areal til et beplantningsbælte i en bredde af minimum 2 m som vist på Kortbilag 3. Der skal plantes min. 2 rækker træer/buske for at sikre dannelse af en tæt beplantning. Større eksisterende træer skal så vidt muligt bevares.

#### Veje og adgangsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej. Vejadgang fra Hvissingevej begrænses til lette køretøjer, så tunge køretøjer kun har vejadgang fra Paul Bergsøes Vej. I den vestlige del af lokalplanområdet muliggør lokalplanen derudover etablering af en vejadgang fra nabogrunden mod nord (matr. 6d, Hvissinge By, Glostrup) som vist på kortbilag 2.

Med lokalplanen udlægges arealer til vej og parkering som vist på kortbilag 4. Inden for de udlagte arealer til vej og parkering fastlægges principper for udformningen, der skal sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.

#### Parkering

Lokalplanen fastlægger krav til anlæg af parkering i overensstemmelse med Glostrup Kommunes norm for parkering til erhvervsejendomme uden for stationsnære områder, hvilket betyder, at der skal etableres 1,0 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

Parkeringens omfang skal beregnes for den samlede bebyggelse og må placeres på terræn såvel som i konstruktion.

Lokalplanens bestemmelser for cykelparkering følger Glostrup Kommunes parkeringsnorm. Cykelparkeringen bør som udgangspunkt etableres overdækket.

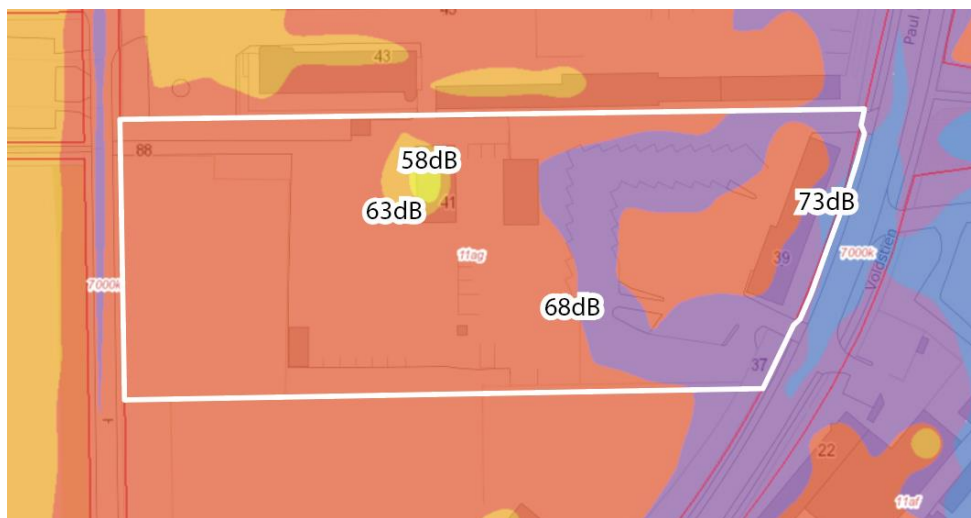
#### Affald og opbevaring

Affald skal sorteres i flere typer. Affaldsløsninger og -sortering skal overholde affaldslovgivningen samt kommunens regulativ for erhvervsaffald.

## Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

### Støj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der taget udgangspunkt i den sidst tilgængelige støjkortlægning af Glostrup Kommune fra 2022. Denne viser, at lokalplanområdet er kraftigt påvirket af støj fra Motorring 3, der forplanter sig gennem området. Områdets anvendelse er ikke støjfølsom. Derimod er de bagvedliggende områder mod vest støjfølsomme.



Støj kort 2022, der viser niveauet for den vægtede middelstøj i lokalplanområdet og nærliggende områder. Den vægtede middelstøj er vist i enheden  $L_{den}(dB)$ .

Lokalplanens aktiviteter giver i sig selv kun anledning til begrænset støjpåvirkning fra køretøjer og håndtering af materialer. For at bremse udbredelsen af støjen fra motorvejen – og naturligvis også den støj, der måtte stamme fra aktiviteter indenfor lokalplanområdet – fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse mod Hvissingevej skal opføres i minimum 2 etagers højde svarende til en minimumshøjde på 8,5 m for derved at skabe en støjbarriere.

### Skyggeforhold

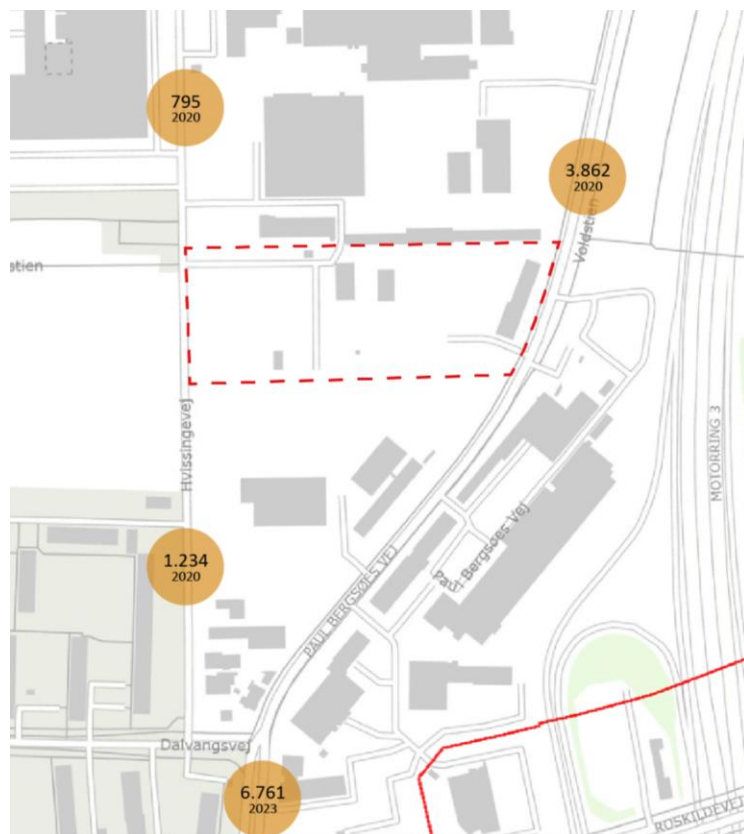
Lokalplanens byggemuligheder giver ikke anledning til væsentlige skyggegener, idet der kun gives mulighed for at bygge op til 12m i højden, og der er stor afstand til skyggefølsomme naboer.

### Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej.

Paul Bergsøes Vej løber langs med ydersiden af lokalplanområdets østlige kant og er moderat trafikeret, særligt af tunge køretøjer. Der kører ca. 4.000 køretøjer i døgnet på vejen.

Den trafik, der vil kunne skabes ved udbygning i overensstemmelse med denne lokalplan, vurderes ikke at ville give anledning til en mærkbar stigning i forhold til den samlede trafikmængde på Paul Bergsøes Vej.



Kort over de seneste relevante trafiktællinger på de tilstødende veje (2020/2023).

Hvissingevej løber langs med ydersiden af lokalplanområdets vestlige kant og er trafiksaneret på strækningen syd for Hvissinge landsby til umiddelbart nord for Østervangsbanerne således, at gennemkørende tung trafik ikke tillades. Trafikmængden er lavere end på Paul Bergsøes Vej (800-1.200 køretøjer i døgnet).

Den nuværende drift af materielgården skaber en trafikmængde på tilsammen 60 til- og frakørende tunge køretøjer i døgnet. Denne trafik skal afvikles via Paul Bergsøes Vej.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynet med fjernvarme. Der er tinglyst en servitut den 29. november 2012-1004135074 vedr. tilslutningspligt til fjernvarmen.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

#### Regnvand og kloak

Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. For at undgå overløb i kloakken er retten til at aflede regnvand begrænset.

Afledningsretten afhænger af grundens arealanvendelse og er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan. Glostrup Kommune stiller krav om

vandbremse svarende til grundens afledningsret. Se [www.glostrup.dk/klo-aktilslutning](http://www.glostrup.dk/klo-aktilslutning)

### Grundvand og nedsivning af regnvand

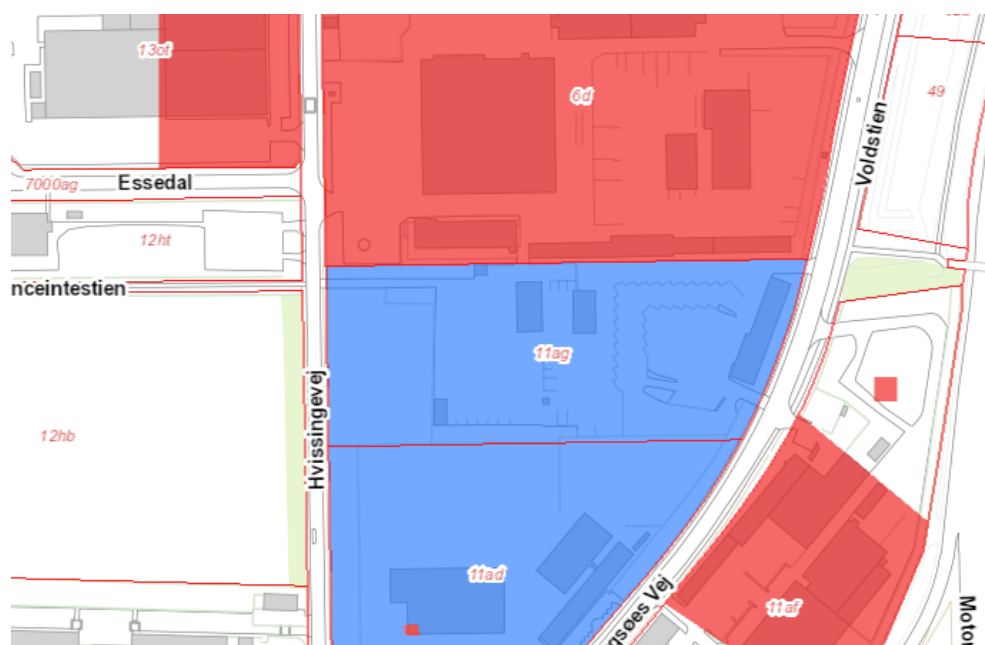
I Glostrup er grundvandet fra naturens side ikke særlig godt beskyttet, hvilket gør det sårbart. Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland for alment drikkevand. Det gør det yderst vigtigt at forebygge forurening.

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 og nærliggende recipienter. Derfor kræver det tilladelse fra Glostrup Kommune at nedsive overfladevand. Se [www.glostrup.dk/nedsivning](http://www.glostrup.dk/nedsivning)

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

### Jordforurening

Hele lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven på Vidensniveau 1, da der er mistanke om jord- og evt. grundvandsforurening på grund af f.eks. tidligere aktiviteter. Tidligere undersøgelser har påvist kraftig forurening med tungmetaller og tjærestoffer. Hvis der skal graves eller bygges på forureningskortlagt areal, kræver det en særlig tilladelse fra Glostrup Kommune.



Lokalplanområdet er vist med gul, jordforurening V1 er vist med blå og jordforurening V2 er vist med rød. Centralt i området er et lille areal som er kortlagt V2 forurenet.

Tilladelsen gives efter Jordforureningslovens § 8 og skal være meddelt inden der kan gives grave- eller byggetilladelse. I den forbindelse må det forventes, at der skal udføres (yderligere) forureningsundersøgelser og

risikovurderinger for det konkrete projekt. Det betyder også, at jord, der flyttes fra ejendommen skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### Fingerplan 2019

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

Lokalplansområdet er beliggende i det såkaldte ydre storbyområde (by-fingre) i Fingerplanen. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal som udgangspunkt foregå i den eksisterende byzone. Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone og viderefører dermed hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur.

Kommuneplantillæg nr. 30 og nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

#### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er i Glostrup Kommuneplan 2013-2025 beliggende indenfor Hvissinge Erhvervsområde og omfattet af kommuneplanens rammeområde HE02 - Erhvervsområde ved Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej.

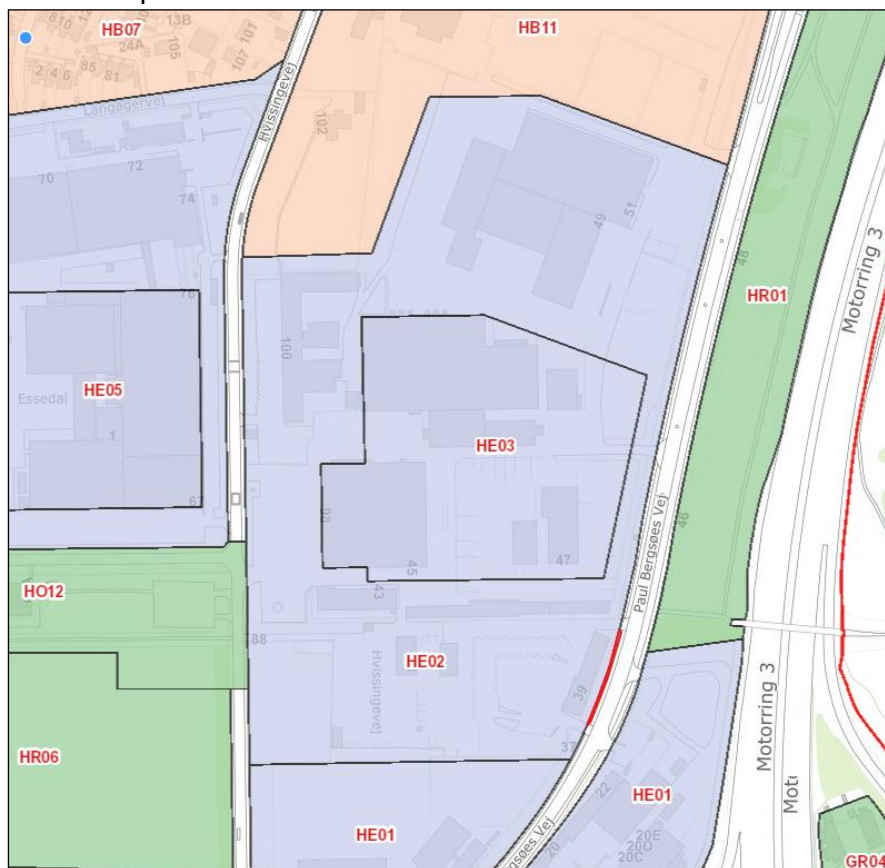
Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende bestemmelser for rammeområdet, men da lokalplanområdet rækker ud over rammeområde HE02, er der udarbejdet tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-25, der tilpasser rammeområdet HE02 til at rumme hele lokalplanområdet.

Kommuneplantillægget viderefører områdets rammebestemmelser uændret og er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

## Kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025

Med kommuneplantillæg nr. 30 vedtages det planmæssige grundlag som giver mulighed for en udvidelse af lokalplanområdet. Rammebestemmelserne for HE02 videreføres uændret.

### Kommuneplanramme HE02



Rammeområde HE02 med indikation af udvidelsen mod Paul Bergsøes Vej med rød.

For rammeområde HE02, gælder i Kommuneplan 2013-2025 følgende:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Rammenr.             | HE02   |
| Områdenavn:          | Erhvervsområde ved Hissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej   |
| Generel anvendelse:  | Erhvervsområde   |
| Specifik anvendelse: | Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Transport- og logistikvirksomheder  |
| Områdets anvendelse: | Lettere industri-, værksteds-, vognmands-, og lagervirksomhed som svarer til miljøklasse 1-3 i Miljøhåndbogen. Kontor og administration må etableres i tilknytning til øvrige formål dog maksimalt 1.500 m <sup>2</sup> pr. samlede faste ejendom. |
| Zone                 | Byzone   |
| Max højde:           | 20 m   |
| Max antal etager:    | 4 etager   |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bebyggelsesprocent | 50% beregnet ud fra området som helhed  |
| Andet:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal fastlægges byggelinjer, der sikrer at ny bebyggelse generer naboområder mindst muligt</li> <li>• Der skal fastlægges bestemmelser, der sikrer en hensigtsmæssig trafiksikker adgang for tung trafik til området</li> <li>• Det byggede grundareal må ikke overstige 50% af grundens samlede areal</li> <li>• Skorstene er undtaget fra maxhøjde</li> <li>• Ny randbebyggelse skal af hensyn til støjafskærmning opføres i min. 2 etager dog max. 4 etager</li> <li>• Max 90% af grundens areal må befæstes</li> <li>• Parkering- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet</li> </ul> |

#### Lokalplaner

Lokalplanområdet er hidtil omfattet af lokalplan HL22. Ved vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan HL22 i sin helhed.

#### Servitutter og deklARATIONER

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

Der er på ejendommen matr.nr. 11ag Hvissinge By, Glostrup tinglyst 7 deklARATIONER som omhandler:

- Adgangsbegrænsning til den offentlige kommunevej Paul Bergsøes Vej, Vejmyndigheden er Glostrup Kommune. Adgangsforhold til området fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen og med inddragelse af vejmyndigheden, servituten vurderes derfor ikke at have betydning for lokalplanen.
- Ekspropriationsfortegnelse i forbindelse med udvidelse af Paul Bergsøes vej. Udvidelsen af vejen er gennemført og ses registreret i matriklen i 1981, servituten vurderes derfor at være forældet og bør aflyses i tingbogen.
- Tre deklARATIONER vedr. naturgasdistributionsnettet.
- DeklARATION for fjernvarmetransmissionsledninger med tilhørende bygværker.
- DeklARATION vedr. tingslutningspligt til områdets fjernvarmeforsyning.

Der ophæves ikke nogen deklARATIONER med planlovens § 15, stk. 2 nr. 24.

*Matr. nr. 11ag Hvissinge By, Glostrup lyst 27.07.1979-10833-009*

Ekspropriationsfortegnelse i forbindelse med udvidelse af Paul Bergsøes vej. Udvidelsen af vejen er gennemført og ses registreret i matriklen i 1981. Servitutten er derfor forældet og bør aflyses i henhold til Tinglysningslovens §20.

#### Ledningsføringer

Området gennemskæres af en VEKS-hovedforsyningsledning til fjernvarme. Der er tinglyst en deklaration, der sikrer, at der ikke placeres bebyggelse nærmere end 2,5 m fra fjernvarmeledningen. Denne deklaration fastholdes med denne lokalplan.

Området gennemskæres af en hovedforsyningsledning for naturgas under det nordlige matrikelskel mod matr. 6d, Hvissinge By, Glostrup. Der er tinglyst en deklaration, der sikrer, at der inden for 5 m fra naturgasledningen ikke placeres bebyggelse, beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Denne deklaration fastholdes med denne lokalplan.

#### Natura 2000 og Bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitat-direktivs 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, habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for," ligger mere end 6,5 km væk mod sydøst. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Træerne i det beplantningsbælte langs Paul Bergsøes Vej, som lokalplanen giver mulighed for at flytte, vurderes at være for unge som yngletræer for flagermus, men de kan godt være raste- og fødesøgningstræer. Der eksisterer andre træstriber i nærheden, bl.a. de i andre beplantningsbælter i lokalplanområdet og i fredskovsarealerne ved Byparkevej, hvor flagermus kan søge føde i stedet for.

Kommunen har ikke kendskab til andre eksisterende bilag IV-arter i området og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, der 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 30 m langs Hvissingevej for dels at sikre en vis afstand fra nyt byggeri til vejen, og dels for at sikre et areal, der kan anvendes til parkering foran nyt byggeri. Der må ikke opføres bebyggelse inden for byggelinjen.

Der er ligeledes fastlagt en byggelinje på 7 m mod områdets sydlige skel for at sikre, at ny bebyggelse generer naboområdet mod syd mindst muligt.

### Museumsloven

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

### Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lobekendtgørelse 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 kommuneplantillæg nr. 30 og Lokalplan HL22.1, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan HL22.1

for et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

#### 1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til erhvervsformål i form af lettere industri-, værksteds-, håndværks-, service- og lagervirksomhed, herunder oplag af genbrugsmaterialer,
- at sikre, at området fra de omgivende veje fremstår afskærmet af beplantning.

### 2. Lokalplanens område

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 11ag Hvissinge By, Glostrup, samt del af vejareal 7000k Paul Bergsøes Vej, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2024 udstykkes fra nævnte ejendomme.

**2.2** Lokalplanens område opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 2.

**2.3** Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Områdets anvendelse

**3.1** Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål i form lettere industri-, værksteds-, håndværks-, service- og lagervirksomhed herunder oplag af genbrugsmaterialer, genbrugsstation og materialegård, samt kontor og administration tilknyttet sådanne erhvervsformål.

**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 jf. 7.1. 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**

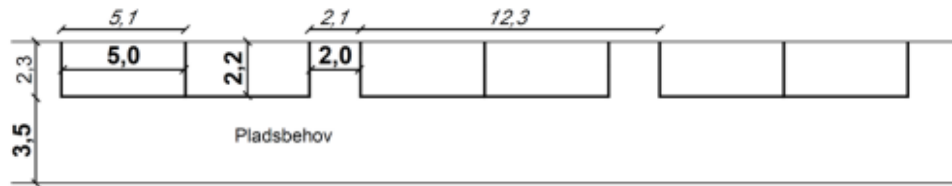
- 4.1** Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Mindre arealoverførsler kan dog tillades.
- 4.2** Der må overføres vejareal fra 7000k til matr.nr. 11ag, Hvissinge By, Glostrup.

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

- 5.1** Vejadgang til delområde I, der pt. anvendes til genbrugsstation, må kun ske fra Paul Bergsøes Vej som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2** Vejadgang for tunge køretøjer til delområde II skal ske fra Paul Bergsøes Vej via den østlige del af ejendommen som vist på kortbilag 2. Øvrig færdsel (køretøjer med egenvægt under 3.500 kg samt bløde trafikanter) må have adgang fra Hvissingevej via den eksisterende vejadgang fra Hvissingevej langs den nordlige rand af lokalplanområdet.
- 5.3** Der må etableres vejadgang fra nabogrunden mod nord matr. 6d Hvissinge By, Glostrup, som vist på kortbilag 2.
- 5.4** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bebygget areal,
  - 1 cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> bebygget areal, dog minimum 1 plads pr. ansat (med arbejdsplads indenfor området).
- 5.5** Minimum 40 % af cykelparkeringen skal etableres som overdækket parkering.
- 5.6** Der må anlægges en sivegade med tilhørende parkering i umiddelbar sammenhæng med lagerbygningen ud mod Paul Bergsøes Vej som vist på kortbilag 4. Sivegaden skal anlægges med en bredde på 3,5 m samt længdeparkering med en bredde på 2,3 m inkl. kantlinje som vist i princippet på

nedenstående figur. Sivegaden skal anlægges med en afstand på 0,5 m til den sideløbende bygning.

Længdeparkering:



Alle mål er angivet i meter.

Mål med **fed**: De angivne mål er eksklusive bredden på den ubrudte 0,1 kantlinje.

Mål med *kursiv*: De angivne mål er midte til midte af den ubrudte 0,1 kantlinje.

Alle øvrige mål er ydre mål inklusiv 0,1 m kantlinje.

- 5.7** Der skal etableres vejbelysning, der kan oplyse både sivegaden og de parkeringspladser, der ligger langs sivegaden.

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

- 6.1** Den maximale bebyggelsesprocent fastlægges til 90. Det bebyggede grundareal må herudover ikke overstige 50 % af grundens samlede areal. Bebyggelsesprocent og det bebyggede grundareal skal beregnes separat for hvert delområde, samt for hver separate ejendom ved en eventuel opdeling af det nuværende lokalplanområde.
- 6.2** Indenfor lokalplanens område må bebyggelse opføres i en højde på indtil 12 m. Skorstene og andre tilsvarende tekniske bygningsdele må gives en større højde, dog ikke højere end 30 m.
- 6.3** Ny bebyggelse ud mod Hvissingevej skal overholde den på kortbilag 2 viste byggelinje på 30 m fra vejskel.
- 6.4** Ny bebyggelse eller dele af ny bebyggelse, der etableres inden for en afstand af 10 m fra byggelinjen mod Hvissingevej som vist på kortbilag 2, dvs. i en afstand mellem 30 og 40 m fra Hvissingevej, skal etableres i minimum 2 etagers højde svarende til minimum 8,5 m højde.
- 6.5** Ny bebyggelse mod områdets sydlige skel skal overholde den på kortbilag 2 viste byggelinje på 7 m fra skel.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Bebyggelse højere end 8 m skal udføres i et materialevalg, der sikrer at omgivende boligbebyggelse ikke generes af refleksioner. Højden af ny bebyggelse skal måles ved nærmeste flade areal med en kote mellem 18 og 19,5 (begge inkluderet) i det eksisterende terræn som vist på kortbilag 1.

*Note: Hensigten med at henvise til nærmeste kote mellem 18 og 19,5 er, at der i området er anlagt kunstige forhøjninger i terræn, som ikke skal kunne give anledning til højere bygninger end i resten af området.*

- 7.2** Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmes med brystværn.

Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener på omkringliggende grunde eller for forbipasserende.

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

- 8.1** Maksimalt 90 pct. af lokalområdets areal må befæstes.
- 8.2** Inden for hvert delområde må maksimalt 95 pct. af arealerne befæstes, såfremt maksimalt 90 pct. af lokalplanområdets areal er befæstet i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- 8.3** Der må terrænreguleres, så der opnås hensigtsmæssige adgangsforhold til genbrugspladsens containere og tilsvarende indretninger.
- 8.4** Mod veje og tilstødende områder må hegning kun udføres som levende hegn, fritstående træer eller tæt beplantning.
- 8.5** Faste hegn, støjskærm eller lignende må maksimalt gives en højde på 4 m, skal etableres på indersiden af beplantningen og skal være visuelt afskærmet udefra af beplantning så området fortsat fremstår med et grønt udtryk udadtil.
- 8.6** Langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, syd og vest skal der anlægges beplantningsbælter indenfor de viste områder på Kortbilag 3. Beplantningsbælterne skal medvirke til at fremme biodiversiteten i området og opretholde erhvervsområdets grønne udtryk udadtil. Beplantningsbælterne skal anlægges som følger:
- Mod Paul Bergsøes Vej skal der etableres et grønt beplantningsbælte med buske og træer mellem bygningen og vejen som vist på kortbilag 4.

Det grønne bælte skal opretholde en bredde svarende til afstanden mellemfortov og sivegade/parkeringspladser og må på intet sted

have en bredde på mindre end 1,1 m. Beplantningsbæltet skal etableres med

- Minimum 7 opstammede træer med indbyrdes afstand på max 8 m. Afstanden mellem træerne skal være den samme i hele træækken,
- et varieret udvalg af buske i hjemmehørende arter med en (naturlig) højde mellem 0,5 og 1,5 m., der udfylder mellemrummene mellem træerne.
- græs på de arealer, der skal holdes fri fra højere beplantning.

Nye træer, der plantes, skal være af hjemmehørende arter og ved beplantning have en minimumshøjde på 1,5 m og en minimumsomkreds på 16-18 cm (målt 1 meter over jorden).

I den del af beplantningsbæltet, der ligger langs parkeringspladserne i sivegaden, skal der af hensyn til åbning af bildøre friholdes et areal med en bredde på 0,5 m fra kanten af parkeringspladsen.

De yderste 3 meter af arealet af beplantningsbæltet mod nord og syd skal holdes fri for højere beplantning af hensyn til overblik ved ind- og udkørsel.

- I den sydlige del af lokalplanområdet mod Paul Bergsøes Vej skal der fastholdes en grøn rabat med fritstående træer som vist på Kortbilag 3. Rabatten skal opretholde en bredde svarende til den eksisterende grønne rabat og må på intet sted have en bredde på mindre end 7 m. Ved tilpasning af vejadgange eller lignende, skal der nyplantes træer, så træækken fremstår intakt.
- Mod Hvissingevej skal etableres et 7 m bredt beplantningsbælte med min. 4 rækker løvfældende træer/buske i varieret artsvalg af hjemmehørende arter.
- Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte med minimum 2 rækker løvfældende træer/buske varieret artsvalg af hjemmehørende arter. Større eksisterende træer skal så vidt muligt bevares.

**8.7** Genbrugsmateriale og lignende, der opbevares indenfor lokalplanområdet, må ikke opbevares, så det når en højde på mere end 8 m.

## **9. Regnvand, spildevand og grundvand**

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

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

- 9.4** Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.
- 9.5** Parkerings- og kørearealer skal indrettes, således 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** parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.3 og 5.5.
- 10.2** det er sikret, at befæstede arealer maksimalt udgør 90 pct. af lokalplanområdets arealer og maksimalt 95 pct. af delområdets arealer i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1 og pkt. 8.2.
- 10.3** tilstødende beplantningsbælter er anlagt i overensstemmelse med den aktuelle bestemmelse i pkt. 8.5.



## 11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan HL22 af 7. februar 2018 ophæves i sin helhed.

## 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 4. september 2024 til den 30. oktober 2024. Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, 18. december 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. september 2024.

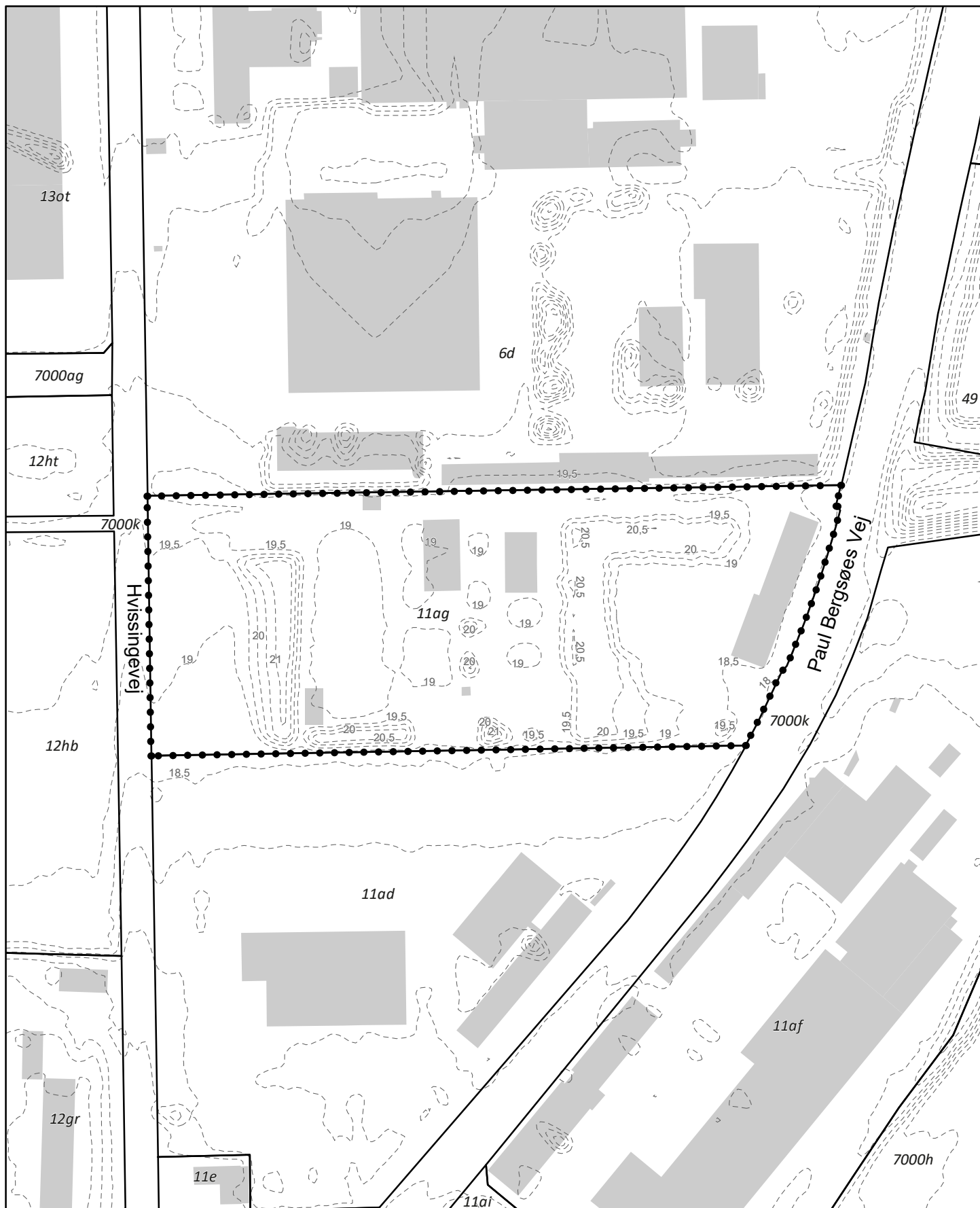


Kasper Damsgaard  
Borgmester

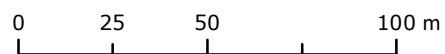
/







Anders Asmind  
Centerchef

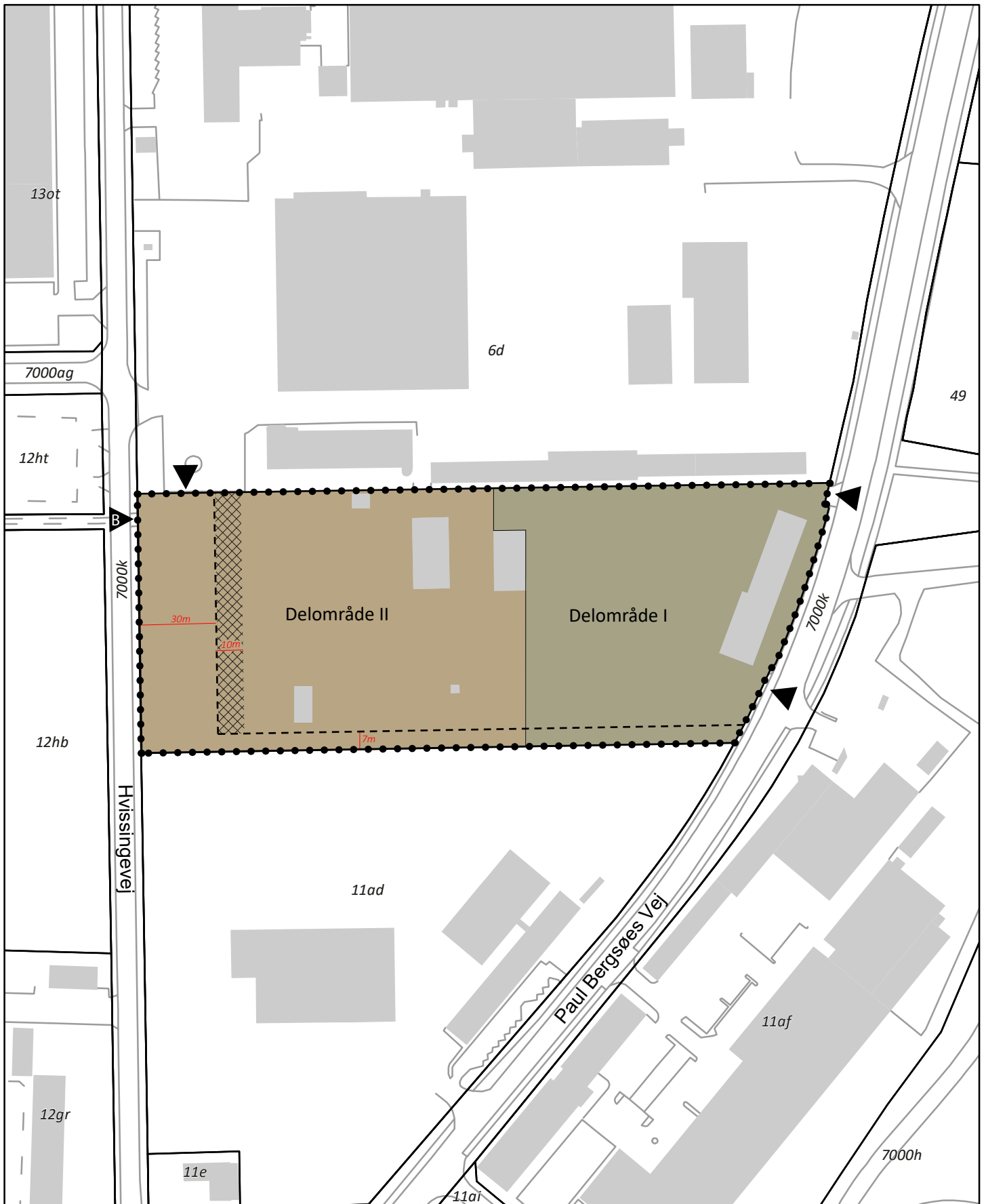


Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

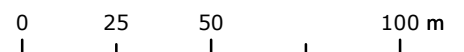


-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Højdekurve og -kote
-  Bygning

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Lokalplan HL22.1</b>  | <b>KORTBILAG 1</b> |
| Glostrup Kommune<br>et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej |                    |
| <b>Lokalplanafgrænsning</b>  |                    |
| Date: 31-10-2024   | Mål i A4: 1:2.000  |



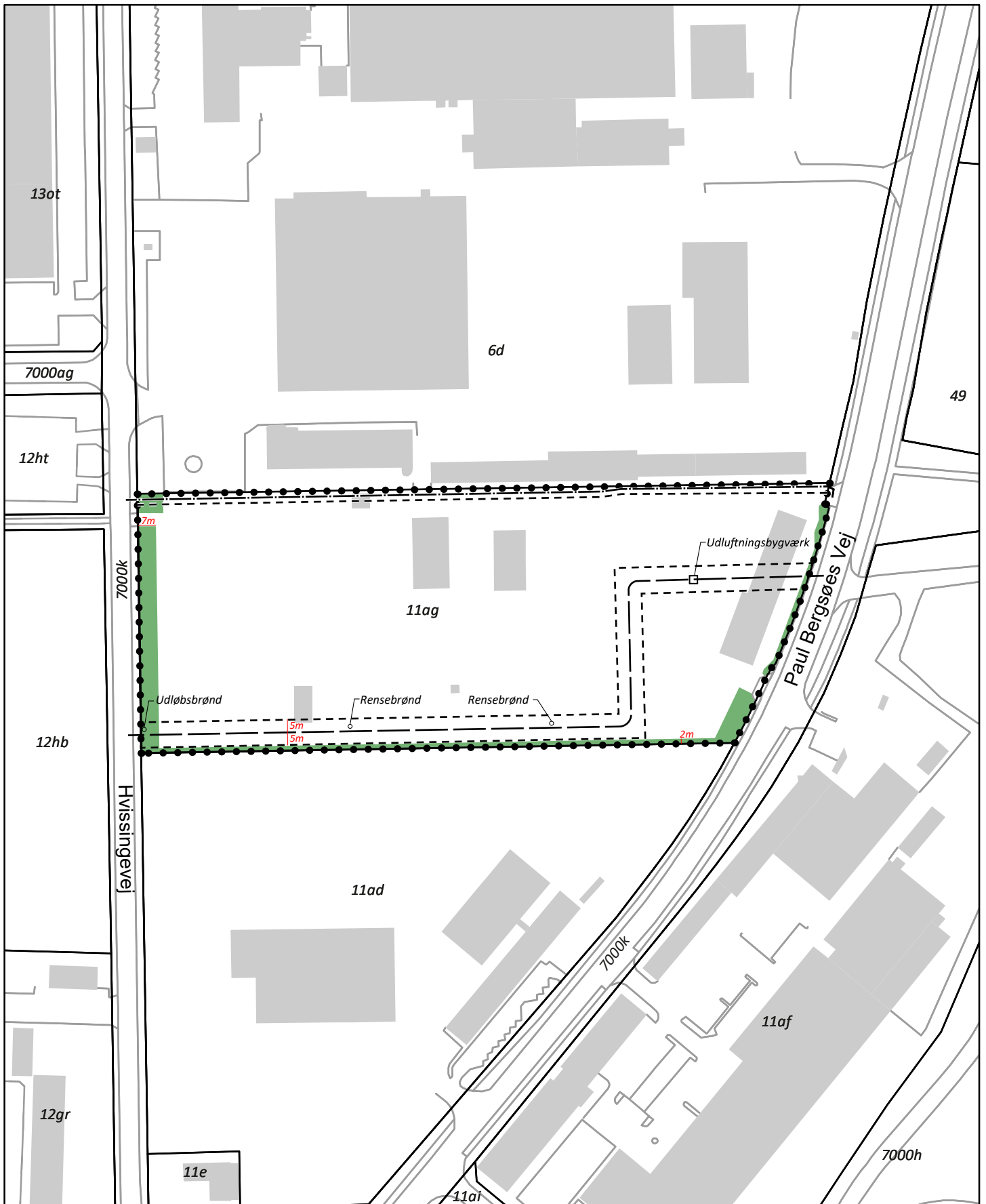
Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune



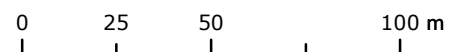
- Lokalplanafgrænsning
- Byggelinje
- ▲ Vejadgang
- ▲ B Begrænset vejadgang, vægt < 3.500 kg
- Matrikelskel
- Bygning
- ▨ Byggehøjde min. 8,5m
- Delområde I
- Delområde II

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Lokalplan HL22.1</b>  | <b>KORTBILAG 2</b> |
| Glostrup Kommune<br>et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej |                    |
| <b>Delområder, byggelinjer og vejadgang</b>                            |                    |
| Date: 31-10-2024   | Mål i A4: 1:2.000  |





Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

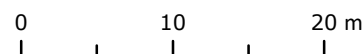





- Lokalplanafgrensning
- Beplantningsbælter
- Matrikelskel
- ≡≡≡≡ Fjernvarmeledning
- Naturgasledning

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Lokalplan HL22.1</b>  | <b>KORTBILAG 3</b> |
| Glostrup Kommune<br>et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej |                    |
| <b>Beplantning og ledninger</b>  |                    |
| Date: 31-10-2024   | Mål i A4: 1:2.000  |



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



-  Lokalplanafgrænsning
-  Beplantningsbælter
-  Stibelægning/Stibelægning i beplantningsbælte

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Lokalplan HL22.1</b>                                | <b>KORTBILAG 4</b> |
| Glostrup Kommune                                       |                    |
| Et område mellem Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej     |                    |
| <b>Placering af sivegade, parkering og beplantning</b> |                    |
| Date: 31-10-2024                                       | Mål i A4: 1:500    |