

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL13.2

FOR EN DAGLIGVAREBUTIK PÅ HJØRNET AF
FRALIGSVEJ OG GRANSKOVEN

AUGUST 2020

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, som skal være mindst 8 uger. 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 HL13.2

For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens afgræsning	side	4
Områdets historie	side	5
Lokalplanens formål	side	9
Lokalplanens indhold	side	10
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	15
Museumsloven	side	17
Natura 2000 og bilag 4-arter	side	17
Miljøvurdering	side	18
Byøkologi og ressourcer	side	18

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. Skiltning	side	22
9. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	side	22
10. Belægning, grundvand og klimatilpasning	side	23
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	24
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	24
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	24
Vedtagelsespåtegning	side	25

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Byggefelt og sti

Bilag 3: Illustrationsplan

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

Vækst- og Byudviklingsudvalget har på møde den 22. maj 2019 besluttet at udarbejde en lokalplan for at skabe mulighed for opføre en ny dagligvarebutik i Hvissinge på arealet ved hjørnet af Fraligsvej og Granskoven. Glostrup Kommune ejer arealet, som lokalplanen omfatter.

Området omkring Granskoven og Egeskoven i Hvissinge er i den gældende lokalplan HL13 fra 2010 udlagt til lokalcenter, og det aktuelle areal er udlagt til blandet bolig og erhverv, samt parkering og rekreativt formål. På trods af de gældende muligheder for at indrette dagligvarebutik i de eksisterende bygninger, har der ikke været en lokal dagligvareforsyning i Hvissinge siden 2018, hvor købmanden på Bystien lukkede. Med denne lokalplan bliver det muligt at opføre og anlægge en helt ny dagligvarebutik med adgangsarealer og parkeringspladser samt beplantning, og dermed sikre nogle rammer, der gør det muligt at få en bæredygtig dagligvareforsyning til Hvissinge igen.

Lokalplanens område

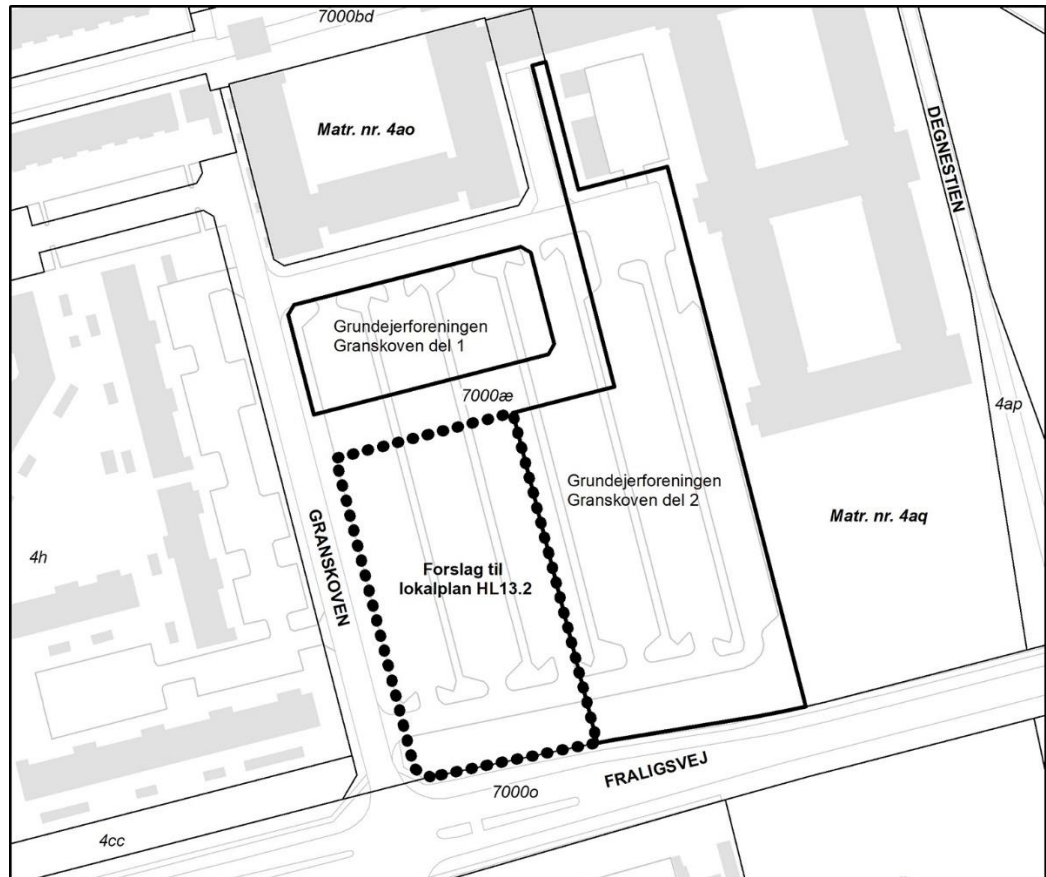
Lokalplanens område er ca. 3.800 m² og udgør en del af det store, offentlige vejareal litra 7000æ Hvissinge By, Glostrup, som indeholder den gennemkørende vej Granskoven samt parkeringspladser. På lokalplanens område er der parkeringspladser og tilkørselsvej samt beplantningsbælter mellem parkeringsbåsene og langs Fraligsvej.



Lokalplanområdet set fra luften fra sydøst

Området er afgrænset af Fraligsvej mod syd, Granskoven mod vest, vejareal mod nord og Grundejerforeningen Granskovens areal mod øst.

Grundejerforeningen Granskoven er en nyoprettet grundejerforening, der er undr stykning i august 2020, fordi der i bygningen på matr. nr. 4ao Hvessinge By, Glostrup er påbegyndt en delvist omdannelse til boliger, jf. gældende lokalplan HL13. Det forventes, at grundejerforeningens arealer bliver omlagt i forbindelse yderligere omdannelse af ejendommene matr. nr. 4ao og 4aq Hvessinge By, Granskoven.



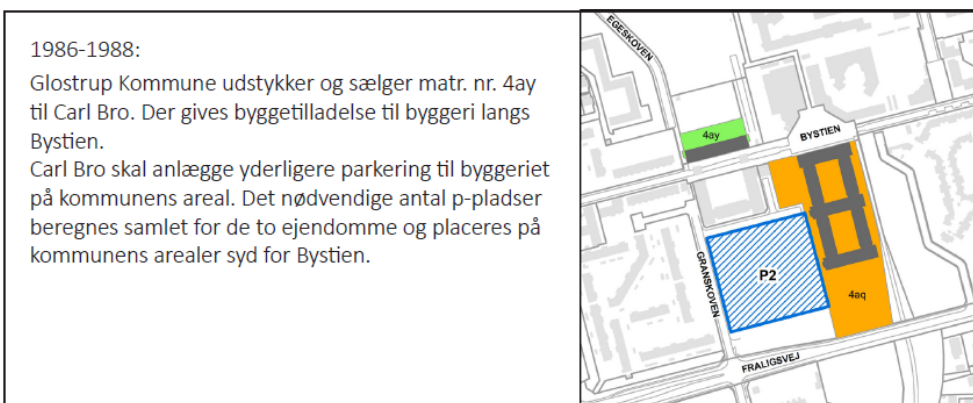
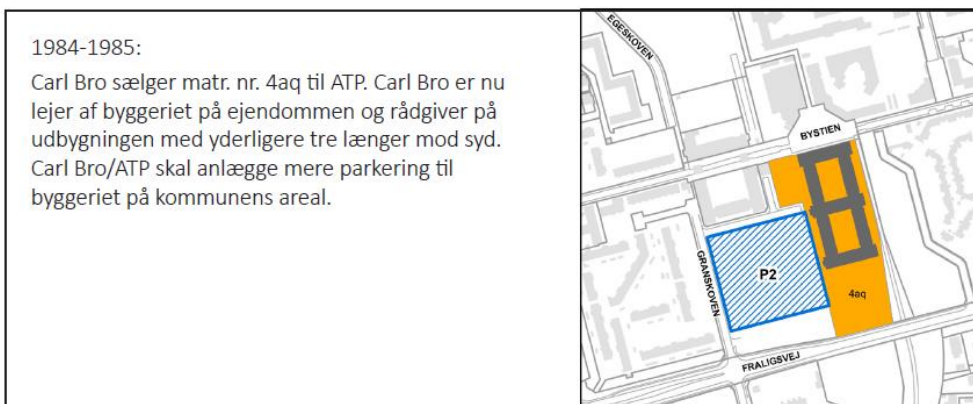
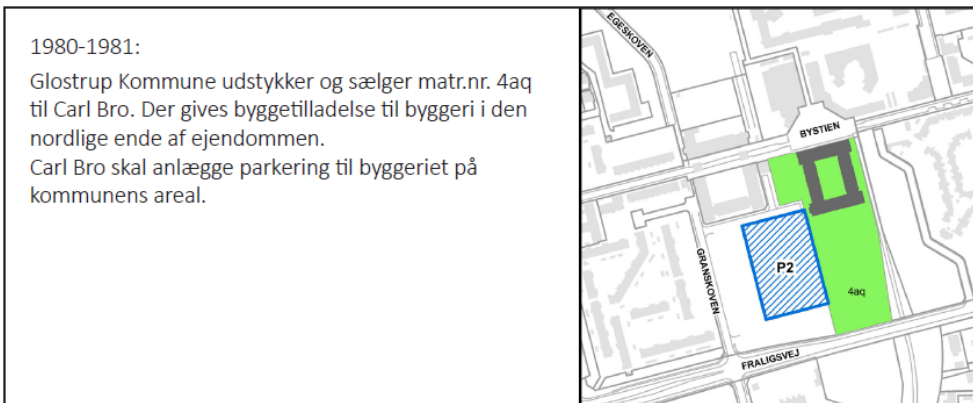
Uanset hvornår eller hvordan de ovennævnte ejendomme omdannes eller omlægges, kan denne lokalplan gennemføres som et uafhængigt projekt med dagligvarebutik, egne parkeringspladser og tilkørselsvej.

Områdets historie

Lokalplanområdet var frem til starten af 1980'erne dyrkede marker. Vejene Bystien, Granskoven og Fraligsvej blev anlagt, fordi den nordlige del af Hvissinge blev udbygget.

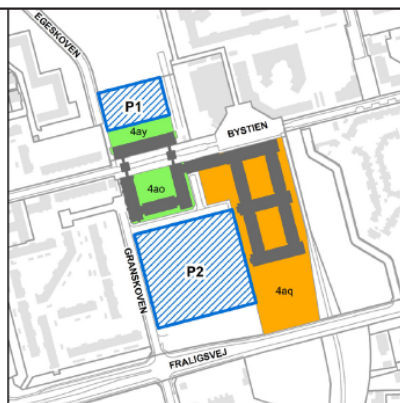
Da det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro i 1980-1981 byggede og bosatte sig på matr. nr. 4aq, blev der anlagt parkeringpladser på kommunens vejareal, det nuværende litra 7000æ. Carl Bro udbyggede frem til 1993 kontorbyggeriet på matr. nr. 4aq, 4ao og 4ay, og i samme takt anlagde og udvidede Carl Bro også parkeringspladsen i sin nuværende udstrækning.

- Byggeri
- Ejer: Carl Bro/Sweco
- Ejer: ATP Ejendomme
- Privatejede boliger og butik
- Parkering på kommunens areal



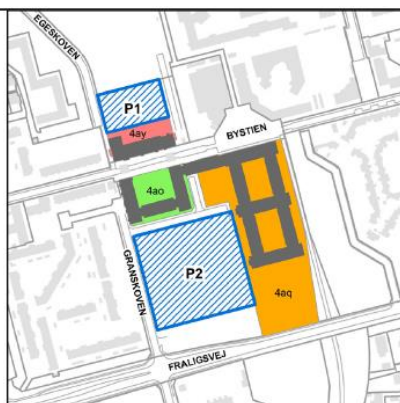
1991-1992:

Glostrup Kommune udstykker og sælger matr. nr. 4ao til Carl Bro. Der gives byggetilladelse til nyt byggeri på ejendommen samt til brobygninger, som forbinder den nye bygning med de eksisterende byggerier på matr. 4aq og 4ay. Carl Bro er rådgiver på udbygningen og bruger af hele bygningsmassen (ejer og lejer). Carl Bro/ATP skal anlægge tilstrækkelig parkering til betjening af hele byggeriet. Det nødvendige antal p-pladser beregnes samlet for de tre ejendomme og placeres på kommunens arealer nord og syd for Bystien.



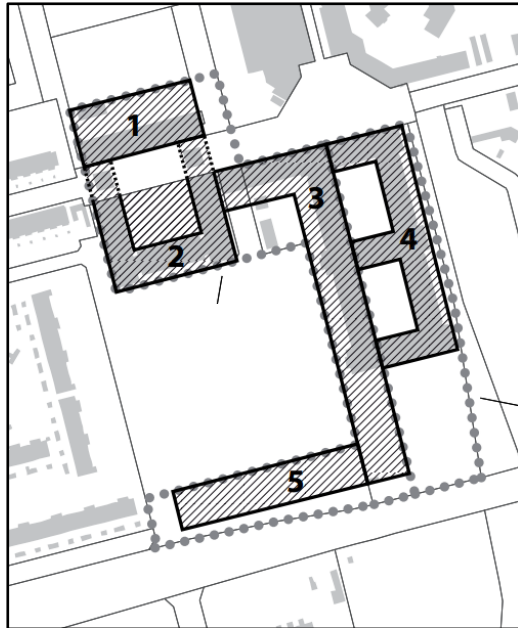
2004:

Carl Bro ombygger erhvervsjendommen på matr. nr. 4ay til boliger, som sælges. Brobygningerne over Bystien fjernes. Der anlægges ikke nye p-pladser, og de eksisterende p-pladser på kommunens arealer (P1 og P2) opretholdes.



I 2004 blev kontorerne i bygningen på matr. 4ay ombygget til boliger, og Carl Bro solgte hele bygningen med boliger og købmand fra.

I lokalplan HL13 fra 2010 blev det muligt at omdanne området omkring Granskoven. Der blev blandt andet muligt at ombygge kontorbygningerne på matr. 4ao og 4aq til en blanding af boliger og erhverv (byggefelterne 2, 3, 4 og 5 på nedenstående kortudsnit), og der blev udlagt nye byggefelter på matr. 4aq og 7000æ umiddelbart nord for Fraligsvej (byggefelt 5 samt den sydlige del af byggefelt 3 på nedenstående kortudsnit). I lokalplan HL13 blev det også fastlagt, at de fælles parkeringsarealer overdrages til en grundejerforening ved omdannelse af kontorbyggeriet.



Udsnit af bilag 4 fra lokalplan HL13:
Byggezoner i området omkring Granskoven

Den rådgivende ingeniørvirksomhed Sweco, som overtog det tidligere Carl Bro, fraflyttede i 2018/2019 de eksisterende bygninger på matr. nr. 4ao og 4aq Hvissinge By.

De nye ejere af matr. nr. 4ao påbegyndte efter Swecos udflytning en større ombygning af bygningens 1. og 2. sal til boliger, som lokalplan HL13 giver mulighed for (byggezone 2 på ovenstående kortudsnit). I den forbindelse blev en del af vejarealet litra 7000æ overdraget til en ny grundejerforening (Grundejerforeningen Granskoven), hvor ejerne af matr. nr. 4ao og 4aq er medlemmer. Grundejerforeningens areal er under udstykning i august 2020, og opfylder de oprindelige parkeringsforpligtelser fra byggetilladelse til det eksisterende byggeri.

Lokalplan HL13's muligheder for omdannelse og udvidelse af byggeri i de øvrige byggezoner (3, 4 og 5) er hverken udnyttet og aktuelle længere.

Dagligvarer i Hvissinge

Bygningen på matr. 4ay blev opført i 1988, og en del af stueetagen blev indrettet til købmandsbutik. Frem til 2018 lå der en købmand i bygningen, og herefter har der ikke været en dagligvarebutik i Hvissinge.

I den gældende lokalplan HL13 fra 2010 er der i Hvissinges lokalcenter (kommuneplanramme HC01) mulighed for, at indrette dagligvarebutik i stueetagen. Det har imidlertid vist sig, at placering af en dagligvarebutik i de eksisterende bygninger i lokalcentret, hverken har været aktuelt for lodsejere eller dagligvarekæder. Det skyldes formentlig, at de eksisterende fysiske og planmæssige rammer i området ikke lever op til de nutidige krav til synlighed, størrelse, indretning og varelevering, som er nødvendig for moderne dagligvarekæder, hvis de skal etablere en rentabel forretning.

Hvissinge er et sogn, som er fuldt udbygget med parcelhuse, rækkehuse og etageboliger samt skoler, institutioner og ældreboliger. Der er et meget aktuelt behov for en lokal dagligvareforsyning i Hvissinge, og med omdannelsen af kontorbyggeriet på Granskoven til boliger, skabes der et yderligere behov – og kundegrundlag – for en dagligvarebutik.

Lokalplanens formål

Lokalplanens anvendelsemulighed har til formål at sikre, at der kan etableres en dagligvarebutik til lokal forsyning i Hvissinge.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme HC01, som er udlagt til lokalcenter. En lokalplan der giver mulighed for butikker, skal jf. planlovens § 15, stk. 8 indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker. I medfør af planlovens § 5q, stk. 2 må der ikke planlægges for dagligvarebutikker i lokalcentre, der overstiger et bruttoetageareal på 1.200 m². Formålet med at fastlægges den maksimale størrelse på dagligvarebutikken til 1.200 m² er at skabe de bedste muligheder for, at der kan bygges en rentabel og moderne dagligvarebutik i Hvissinge.

Afgrænsningen af lokalplanområdet sikrer, at der dels er plads til anlæg af de nødvendige tilkørselsforhold for varelevering, og dels er mulighed for at anlægge det nødvendige antal parkeringspladser til at betjene en dagligvarebutik på denne størrelse. Afgrænsningen sikrer desuden, at dagligvarebutikken kan komme i drift og fungere trafikalt, uafhængigt af hvordan og hvornår de omkringliggende omdannelsesarealer udvikles.

Anvendelsen til dagligvarebutik medfører mere trafik fra gående, cyklende og kørende, og derfor er det lokalplanens formål, at veje og stier i og gennem området indrettes sikkert og med god sammenhæng til de tilstødende veje og stier.

Bestemmelser om skiltning i lokalplanområdet har til formål, at sikre at dagligvarebutikken kan få den nødvendige synlighed, samtidig med at skiltningen ikke må medføre gener for omgivelserne, dvs. at skitningens omfang og udformning ikke fremstår dominerende og skæmmende i området.

Dagligvarebutikken og den omkringliggende indretning er en intensiv, bymæssig funktion, og lokalplanens har til formål at sikre, at området får et markant grønt præg, som kan indgå i sammenhængen med Hvissinge.

Lokalplanområdet er dels omgivet af eksisterende boliger, og dels af arealer, som forventes omdannet og udviklet til boliger i et vist omfang. Krav til indretningen af dagligvarebutikkens område for varelevering og renovation har til formål at forebygge konflikter med de tilstødende ejendomme i forhold til støj.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er afgrænset, så det mod syd støder op til vejarealet på Fraligsvej, og mod øst støder op til Grundejerforeningen Granskovens areal. Afgrænsningen mod nord er placeret som en fortsættelse af grundejerforeningens nordlige afgrænsning, og mod vest er grænsen fastlagt, så Granskovens vejprofil er 14,5 m. Granskovens eksisterende vejprofil med grøn rabat mod vest, kørebane og fortov måler 12 m. Ved at udvide vejprofilen til 14,5 meter bliver der skabt plads til, at der i fremtiden kan anlægges cykelstier på Granskoven, hvis behovet skulle opstå. Den eksisterende vejprofil kan indtil videre bevares med en rabat øst for fortovet.

Anvendelsen for området er fastlagt til dagligvarebutik, med tilhørende anlæg som p-pladser, veje, stier og beplantning, og lokalplanområdet skal udstykkes som en samlet, fast ejendom. For at sikre sammenhængen mellem byggeriet og de nødvendige anlæg til dagligvarebutikkens drift (parkering, tilkørsel mv.), kan området ikke udstykkes yderligere, bortset fra enkelte, mindre undtagelser.

Ind- og udkørsel til området skal ske fra Granskoven, da det giver den mest sikre og hensigtsmæssige vej ind i området.

Mod nord er der fastlagt et 2,5 m bredt areal til sti, som skal sikre fodgængere og cyklister adgang til dagligvarebutikken fra nord og øst. På disse områder er der på nuværende tidspunkt parkeringspladser, men arealerne mod nord og øst forventes udviklet, og ved en fremtidig omdannelse kan stien forbindes med et nyt stisystem til Degnestien og Bystien. Det er desuden et krav, at stien i nord forbindes til dagligvarebutikkens indgang med en gangssti eller et fortov, af hensyn til fodgængernes sikkerhed.

Byggefeltet til den 1200 m² store butik er placeret i den sydlige del af området, helt ud til Fraligsvej og Granskoven. Dagligvarebutikken kan derfor placeres med en god synlighed ud til de to adgangsveje. Med en facadehøjde på max. 6 m kan bygningen indrettes til en moderne dagligvarebutiks behov, og der er sat krav om indbygget vareleverings- og renovationsområde, som er overdækket og støjafskærmet, for at sikre de omkringliggende områder mod støj. Der er mulighed for at anlægge forskellige typer af tagflader, der f.eks. kan understøtte klimatilpasning (grønt tag, solceller) og brandsikring (ovenlysvinduer), og bestemmelserne om materialer og placering skal sikre, at tagfladen ikke virker skæmmende og generende for naboer i området.

Der er sat krav om, hvilke facadematerialer og farver der kan anvendes til byggeriet, for at sikre at bygningen får en arkitektonisk kvalitet.

Bestemmelser om bygningens vinduer og afskærmning samt skiltning i området er fastlagt, for at butikken kan få den nødvendige synlighed, uden at virke dominerende og skæmmende for omgivelserne.

For at få et grønt udtryk i lokalplanens område, skal der plantes mindst et træ, for hver tredje parkeringsplads der anlægges. Dvs. at der ved anlæg af 48 p-pladser skal plantes mindst 16 træer i lokalplanområdet. Placeringen af træerne vil afhænge af projektets udformning, og behøver ikke stå i tilknytning hver tredje parkeringsplads. Der er sat krav om træernes størrelse, plantehuller og sikkerhedsafskærmning, så træerne har et betydeligt omfang fra start, og der kan ske fremtidig udvikling af træerne. Træernes placering, plantehuller og sikkerhedsafskærmning skal behandles i forbindelse med byggeansøgningen.

I tilknytning til vareleverings- og renovationsområdet kan der langs det østlige skel opsættes hegn, der reducerer støj eller forhindrer gennemgående trafik. Det er en forudsætning for opsætning af hegn, at der er et støjreducerende og/eller sikkerhedsmæssigt formål, og alle hegn skal begrønnes, f.eks. med klatreplanter. Lokalplanområdet må derudover ikke hegnes og skal i øvrigt fremstå tilgængeligt og med forbindelse til de omkringliggende områder.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Granskoven.

Ved etablering af en dagligvarebutik får trafikken til og fra området et andet mønster, end da der var medarbejder- og kundeparkering til de tidligere kontorarbejdspladser hos Sweco. Det forventes, at der bliver mere gående, cyklende og kørende trafik end tidligere, men også at trafikken primært kommer fra nærområdet, da der er tale om en enkelt butik, som forsyner Hvissinge lokalt.

I Glostrup Kommunes Vej- og Trafikplan fra 2014, er det angivet, at der på Fraligsvej er planlagt cykelsti på strækningen mellem Birkeskoven og Byparkvej. Ud for denne lokalplan er det sikret, at der på Granskoven er en vejbredde på 14,5 m, så der kan etableres cykelstier. Etablering af cykelstier til lokalplanområdet kan således ske, hvis eller når det skønnes nødvendigt.

I lokalplanområdet er den nordligste del udlagt til sti, som med tiden kan forbinde de nord- og østlige udviklingsområder med gående og cyklende trafik til dagligvarebutikken og Granskoven.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og ved etablering af en ny dagligvarebutik skal der, jf. Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019, anlægges parkering på egen grund svarende til 1 p-plads pr. 25 m².

Der er fastlagt krav om, at ud af det samlede antal p-pladser, skal mindst en p-plads pr. 400 m² dagligvarebutik indrettes og reserveres som handicap p-plads. Mindst en af handicap p-pladserne skal have et brugsareal på 4,5 m x 8,0 m for at imødekomme behovet for parkering af handicap-mini-bus med lift bag på. Dette krav svarer til det anbefalede antal handicap p-pladser i Håndbog for byggeindustrien.

I lokalplanen er der ikke sat krav om etablering af ladestandere til elbiler. Det skyldes, at sådanne krav er fastlagt i *Bekendtgørelse om forberedelse og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger*. Krav om etablering af og forberedelse til ladestandere vil indgå i byggesagsbehandlingen.

Jf. Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019 skal der anlægges mindst 1 cykelparkering pr. 50 m² dagligvarebutik. Derudover skal der være plads til cykelanhængere, og mindst 40 % af cykelparkeringen til butikkens medarbejdere skal være overdækket.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning. Nye bebyggelse har pligt til at tilslutte sig fjernvarme.

Kloakering

Området er udlagt til separatkloakering således, at der etableres en spildevandsledning og et overfladeafledningsanlæg til afledning af regnvand.

Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand i overensstemmelse med den spildevandsplan, som er gældende ved tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Ved lokalplanens vedtagelse bemærkes det, at tillæg nr. 4 A til Glostrup Kommunes Spildevandsplan 2006-2015 er gældende.

Det bemærkes, at det inden for lokalplanens rammer f.eks. er mulighed for at nedlægge rørmagasiner og/etablere grønne tage.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket

betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

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.

Kravet om maksimal befæstelse er fastlagt for at mest muligt nedbør kan nå gennem jordlagene ned til grundvandet. Trods det faktum, at jorden i Hvissinge er ret leret og ikke tillader megen nedsivning, vil en del vand nå igennem til grundvandet. Bebyggelse, flisebelægning, asfalt og tilsvarende er at regne for lukkede overflader, idet nedbør her ikke har mulighed for at nå de underliggende jordlag.

Gennemtrængelige belægningstyper (permeable belægningstyper), fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger regnes ikke som en fuldstændigt lukket overflade og tæller derfor kun delvist med til det befæstede areal – dette gælder dog kun for så vidt, at bundopbygningen ligeledes er vandgennemtrængelig. For hver permeable belægningstype findes en specificeret vandgennemtrængningsevne der angiver, hvor tæt belægningen er i forhold til en åben (ubefæstet) overflade.

Lokalplanen fastlægger, at permeable belægningstyper kun tælles med til det befæstede areal med den andel, der bremser vandet. Hvis en belægning eksempelvis er 80 % åben tælles belægningen med i det befæstede areal med 20 %.

Ledninger

Inden for lokalplanområdet ligger der eksisterende el-ledninger i bedene mellem p-pladser til områdets lysmaster. Der er ikke andre ledningsføringer i området.

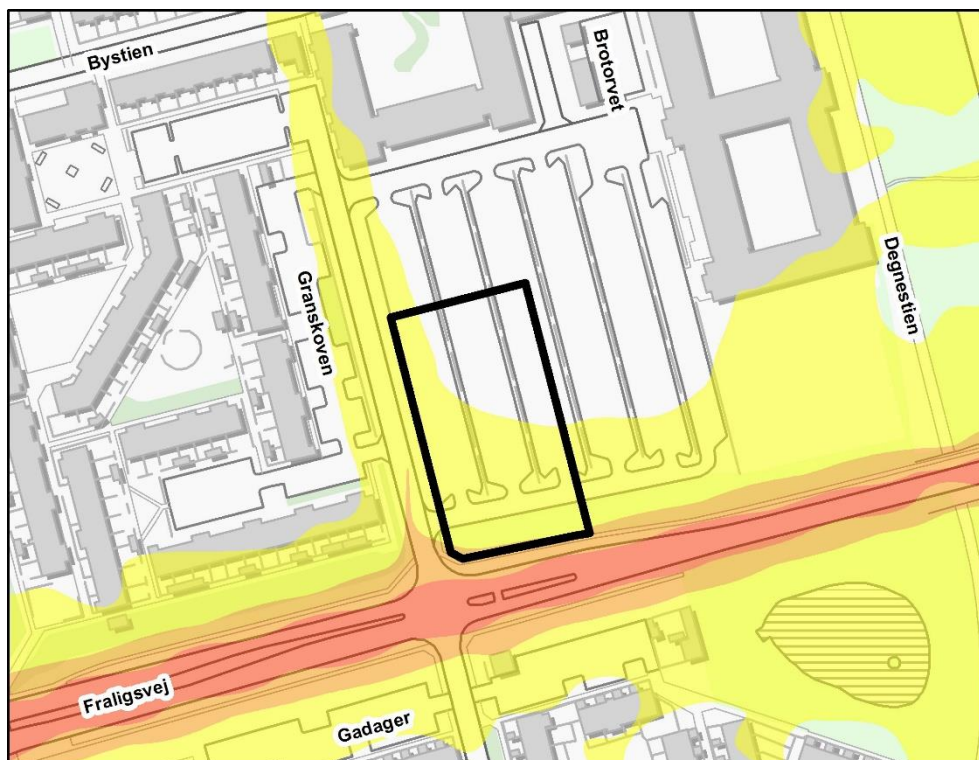
Jordforurening

Området ligger i byzone og er i udgangspunktet områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden forventes at være lettere forurenet. 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.

Støj

Den eksisterende støj i lokalplanområdet kommer fra Fraligsvej og i mindre grad fra Granskoven. Nedenstående kort viser støjdbredelsen.



Den gule farve viser en støjbelastning på 58-63 dB

Den orange farve viser en støjbelastning på 63-68 dB

Den røde farve viser en støjbelastning på 68-73 dB

(2017, Lden 1,5 m)

I den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet er støjbelastningen 58-63 dB. Den nye dagligvarebutik er ikke en støjfølsom anvendelse, og inden for lokalplanområdet er der ikke reserveret arealer til udendørs ophold. Derfor er udformningen af den nye lokalplan upåvirket af de eksisterende støjforhold.

Ved opførelse af en ny dagligvarebutik bliver der afgivet støj fra kundetraffic og varelevering. Da der ikke er gennemkørende veje i lokalplanområdet, vil trafikken fra kunder foregå ved lav fart og inden for butikkens åbningstid, hvilket medfører begrænset støj, som vurderes at være af underordnet betydning. Varelevering kan ske både indenfor og udenfor butikkens åbningstid, og af- og pålæsning kan medføre støj.

I Miljøstyrelsens Vejledning for støjsvag varelevering står, at der ved planlægning af nye butiksområder bør sikres, at der ikke opstår konflikt mellem eksisterende og kommende boligområder og butiksområdet. Som udgangspunkt anvendes Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder ved vurdering af støj fra detailhandel:

	Dag Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Aften Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søndag kl. 07.00-22.00	Nat Alle dage kl. 22.00-07.00
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB

I lokalplanen er der sat krav om en overdækket varegård og angivet en mulig placering af støjskærme for at sikre, at dagligvarebutikken kan leve op til de vejledende støjgrænser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstaden. Kommunens planlægning må ikke være i strid med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplanområdet ligger i byzone i fingerplanens ydre storbyområde, og lokalplan HL13.2 er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

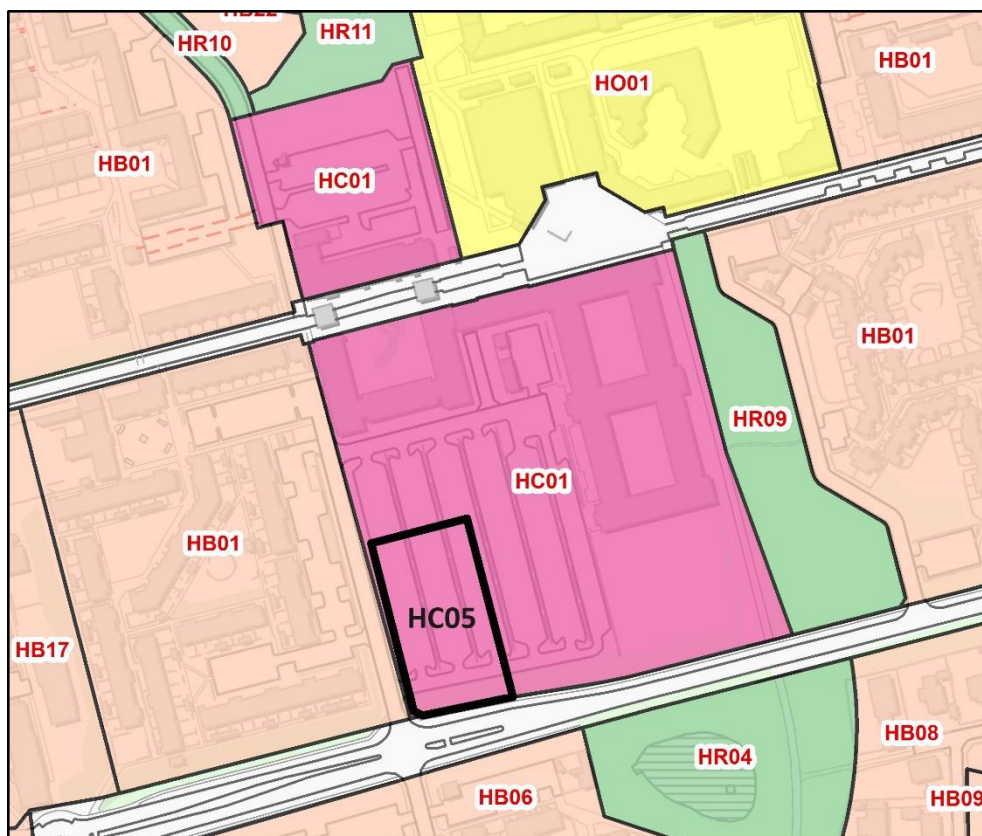
Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Lokalplanområdet ligger indenfor et areal, som i Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som lokalcenter, jf. planlovens § 5 n, stk. 1, 2. pkt. Lokalplan HL13.2 er derfor i overensstemmelse med landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet.

Kommuneplan 2013-25 for Glostrup Kommune

Lokalplanen område ligger i sin helhed indenfor rammeområde HC01 – Lokalcenter i Hvissinge. I rammen er bl.a. fastlagt følgende:

- blandet bolig- og erhvervsanvendelse, herunder lokalcenter
- en samlet grænse på 2400 m² til centerformål (butikker, offentlige formål, restauranter o .lign.)
- en grænse for dagligvarebutikker på 1000 m²
- bebyggelsesprocent på 60 for området som helhed



Eksisterende kommuneplanramme HC01 med markering af nyt rammeområde HC05

Lokalplan HL13.2 er i overensstemmelse med anvendelsen og bebyggelsesprocenten i planrammen HC01.

Da lokalplanens mulighed for en dagligvarebutik på 1200 m² ikke er i overensstemmelse med den gældende grænse på 1000 m² for dagligvarebutikker i HC01, er der udarbejdet et tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025, for en ny kommuneplanramme, HC05. Den nye kommuneplanramme har samme afgrænsning som lokalplan HL13.2.

Kommuneplanramme HC05 medfører ikke en ændring af kommuneplanens grundlæggende struktur, fordi den nye ramme kun justerer størrelsen på dagligvarebutikker og reducerer bebyggelsesprocenten. Anvendelsesbestemmelserne for området fastholdes.

For den nye kommuneplanramme HC05 gælder følgende bestemmelser:

Rammenummer	HC05
Områdenavn	Dagligvarebutik i Hvissinge
Generel anvendelse	Centerområde og butikker
Specifik anvendelse	Lokalcenter med en dagligvarebutik. Dagligvarebutikken må ikke overstige 1200 m ² .
Zonestatus	Byzone
Max højde	6 m
Max antal etager	1 etage
Bebyggelsesprocent	35 for området som helhed
Noter	Max 80 % af grundens areal må befæstes. Tekniske installationer, ovenlysvinduer o. lign. på bygningens tag, kan have en højde op til 7,5 m over terræn.
Generelle rammer	De generelle rammer i Kommuneplan 2013-2025 er gældende.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan HL13 for Hvissinge Nord fra maj 2010. Lokalplan HL13 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan HL13.2.

Servitutter og deklARATIONER

Lokalplanområdet ligger på et offentligt vejareal, litra 7000æ. På offentlige vejarealer kan der ikke tinglyses servitutter og deklARATIONER.

Gennemførelse af lokalplan HL13.2 kræver, at Glostrup Kommunalbestyrelse vedtager, at lokalplanens området udstykkes og nedlægges som offentligt vejareal.

Museumsloven

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

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommuner 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

Størstedelen af det aktuelle planområde er asfalteret og ligger i udbygget byzone. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 8 km væk (Område nr. 143 Vestamager og havet syd for). 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, 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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 anlæg som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 HL13.2

For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven

I henhold til Planloven (Lov nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge rammer for et areal til dagligvarebutik på max. 1200 m² med tilhørende parkeringspladser.
- at sikre der skabes sikker adgang til butikken for fodgængere og cyklister.
- at fastlægge bestemmelser for skiltning, så skiltningen tilpasses området og ikke fremstår skæmmende.
- at sikre et grønt udtryk i området.
- at sikre sammenhæng med de tilstødende arealer i forhold til veje og stier, beplantning og håndtering af støj.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområder afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af det offentlige vejareal litra 7000æ Hvessinge By, Glostrup, samt alle parceller der efter den 1. marts 2020 udstykkes fra arealet.

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til dagligvarebutik og tilhørende anlæg som parkeringspladser, veje, stier og beplantning.

3.2 Områdets parkeringspladser skal være til rådighed for dagligvarebutikkens medarbejdere og kunder.

3.3 Inde i dagligvarebutikken kan der indrettes op til 25 m² serveringsareal til café/bager, som er integreret i butikken.

3.4 Arealet langs lokalplanens nordlige afgrænsning, må i en bredde på 2,5 m kun anvendes til sti, jf. bilag 2.

3.5 Der må ikke opsættes gevinstgivende spillemaskiner i dagligvarebutikken eller andre steder indenfor lokalplanens område.

4. Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes som en samlet, fast ejendom, og kan ikke udstykkes yderligere med følgende undtagelser:

- Stien mod nord kan udskilles til privat fællesvej, såfremt planlægningen og ejendomsudviklingen på de tilstødende ejendomme udlægger en sti til privat fællesvej i tilknytning og sammenhæng med arealet.
- Mindre arealoverførsler mellem tilstødende ejendomme og vejarealer må finde sted.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Granskoven.

5.2 I områdets nordligste del skal der anlægges en 2,5 meter bred sti, jf. bilag 2.

Fra den nordlige sti skal der etableres en sydgående gangsti eller fortov til dagligvarebutikkens indgang.

Der skal etableres sammenhængende fortov fra Granskoven til dagligvarebutikkens indgang.

5.3 Alle nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikken skal etableres inden for lokalplanområdet.

Der skal udlægges og anlægges mindst 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutik. Ud af det samlede antal p-pladser, skal mindst en p-plads pr. 400 m² dagligvarebutik indrettes og reserveres som handicap p-plads. Mindst en af handicap p-pladserne i lokalplanområdet skal have et brugsareal på 4,5 m x 8,0 m for at imødekomme behovet for parkering af handicap-minibus med lift bag på.

Note: Etablering af og forberedelse til ladestandere til elbiler er fastlagt i lade-stander-bekendtgørelsen og behandles i byggeansøgningen.

5.4 Der skal udlægges og anlægges cykelparkering, svarende til mindst 1 cykelparkering pr. 50 m² dagligvarebutik. Derudover skal der være plads til

cykelanhængere, og mindst 40 % af cykelparkeringen til butikkens medarbejdere skal være overdækket.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Der må opføres en dagligvarebutik på max. 1200 m² inden for byggefeltet, markeret på kortbilag 2.

Note: De 1200 m² er bruttoetagearealet og skal dække alt nødvendigt byggeri til dagligvarebutikken: salgsareal, lager, kontor, personalefaciliteter mv., jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning, 2017, pkt. 2.5.

- 6.2** Byggeriet skal opføres i en etage med en facade- og bygningshøjde på max. 6 meter.

Enkeltstående tekniske anlæg samt ovenlys kan placeres på tagfladen, tilbage trukket fra facaden med mindst 2 m og med en højde på max. 7,5 meter over terræn.

Tekniske anlæg skal desuden inddækkes, så de fremstår integrerede i byggeriet og ikke virker visuelt skæmmende for det omkringliggende etagebyggeri.

- 6.3** Dagligvarebutikken skal indeholde et indbygget vareleverings- og renovationsområde, som er overdækket og støjafskærmet. Det skal påvises, at placering og indretning af det indbyggede vareleverings- og renovationsområde bevirker, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav kan overholdes. Se pkt. 9.3 vedr. støjskærme.

Vareoplag må ikke ske i det fri og henvises til det indbyggede vareleverings- og renovationsområde.

Note: Det overdækkede vareleverings- og renovationsområde skal sikre støjsvag varelevering mv. til dagligvarebutikken, så de omkringliggende boligområder sikres mod støj døgnnet rundt. Virksomheden skal afsætte plads til, at de kildesorterede affaldstyper kan håndteres og opbevares adskilt.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Til byggeriets facader skal der fortrinsvis anvendes tegl, natursten og behandlet træ. Mindre dele af facaden må opføres i kombinationer af metal og glas.

7.2 Facader med kundeindgang skal fremtræde med vinduespartier og evt. udstillingsarealer. Vinduer og døre må ikke afblændes, tilklistres eller lign. Film med åbningstider eller diskret mønster, der fremstår transparent, kan dog anvendes på mindre dele af vinduer og døre.

7.3 Taget skal belægges med ikke-reflekterende materialer, som fx. teglsten eller tagpap. Der kan også etableres grønt tag med f.eks. sedum. Plastmaterialer, metal og glaserede tegl må ikke anvendes.

Der kan etableres ovenlysvinduer i op til 10% af tagfladen, under forudsætning af, at vinduernes overflade ikke giver lysreflekterende gener for naboer i det omkringliggende område.

Solenergianlæg skal placeres, så de tager størst muligt hensyn til husets arkitektur og til vinduers placering og må ikke være til gene for nabobebyggelse med hensyn til refleksion o.lign. Placeringen skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg.

8. Skiltning

8.1 Der må ikke opsættes reklameskiltning. Der kan dog dispenseres til reklameskiltning i overensstemmelse med en godkendt skiltemanual.

Note: Manualen skal sikre, at reklameskiltningen i lokalplanområdet tilpasses bygningens proportioner og arkitektur, samt områdets endelige indretning. Reklameskiltningen i forbindelse med butikken skal sikre, at butikken kan få nødvendig synlighed, men den må ikke virke dominerende og skæmmende for omgivelserne.

Dispensation til reklameskiltning skal ske jf. planlovens § 20.

8.2 Skilte og eventuel belysning af skilte må ikke blænde, skifte lysstyrke eller fremstå bevægelige eller levende.

9. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

9.1 Inden for lokalplanområdet skal der plantes træer, svarende til mindst et træ for hver tredje parkeringsplads der anlægges. Træerne skal placeres efter en samlet plan for området og behøver ikke stå i direkte tilknytning til parkeringsarealerne.

Følgende krav til træerne skal være opfyldt:

- Træerne skal være løvfældende, opstammede og ved plantning have en højde på mindst 3 m og en stammeomkreds på mindst 12 cm.
- Træerne skal plantes i afgrænsede bede, hvor plantehullerne er opbygget og indrettet med et indhold og omfang, så træerne har mulighed for at trives og udvikle sig.
- Træerne skal plantes med en passende sikring mod biler.

9.2 Ved behandling af byggeansøgningen skal der fremsendes en beplantning- og belægningsplan, som kommunen skal godkende. Planen skal også indeholde placering og udformning af indkøbsvogne og udendørs vareudstilling ved kundeindgang.

9.3 Der må hegnes med det sikkerhedsmæssige formål at forhindre gennemgående trafik fra fodgængere og cykellister omkring tilkørslen til den overdækkede varegård. Den præcise placering og udstrækning af hegningen skal tilpasses projektets udformning. Hegningen skal begrønnes med f.eks. klatreplanter og må være max. 1,75 m høj.

I forbindelse med den overdækkede varegård kan der opføres støjafskærmning som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav kan overholdes. Den præcise placering, udstrækning og fremtoning af støjafskærmningen skal tilpasses projektets udformning og placering, se pkt. 6.3.

Lokalplanområdet må derudover ikke indhegnes, men skal fremstå åbent og tilgængeligt med forbindelse til de omkringliggende ejendomme.

10. Belægning, grundvand og klimatilpasning

10.1 Max. 80 % af lokalplanområdet må befæstes.

10.2 Ubebyggede arealer der befæstes, fx stier og parkering, skal så vidt muligt, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det, anlægges med permeable belægningstyper, fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger så nedbør kan trænge igennem til den underliggende jord. Permeable belægningstyper tæller kun med i det befæstede areal jf. 10.1 med den andel af belægningen, der bremser nedbøren.

10.3 Al tagvand (der ikke ønskes opsamlet) samt vand fra belagte arealer skal ledes til regnvandskloak. Afledningskoefficienten og afledningsretten er fastsat i kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan

Note: Den maksimale befæstelsesgrad er fastlagt af hensyn til grundvandsdannelsen i området. Afledningskoefficienten og afledningsretten i spildevandsplanen kan medføre krav om forsinkelse af nedbør på egen grund, for at klimatilpasse lokalplanområdet i tilfælde af voldsom regn. Det er således to forskellige hensyn, der danner baggrund for bestemmelserne i dette kapitel.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- det nødvendige antal p-pladser, stier og veje er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.
- beplantning, belægning og sikkerhedsmæssig hegning eller indretning omkring varegård i henhold til pkt. 9 er etableret.
- afledning af nedbør og klimatilpasning i henhold til pkt. 10 er etableret.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan HL13 for Hvissinge Nord ophæves for den del, der ligger inden for denne lokalplans område.

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.

Vedtagelsespåtegning

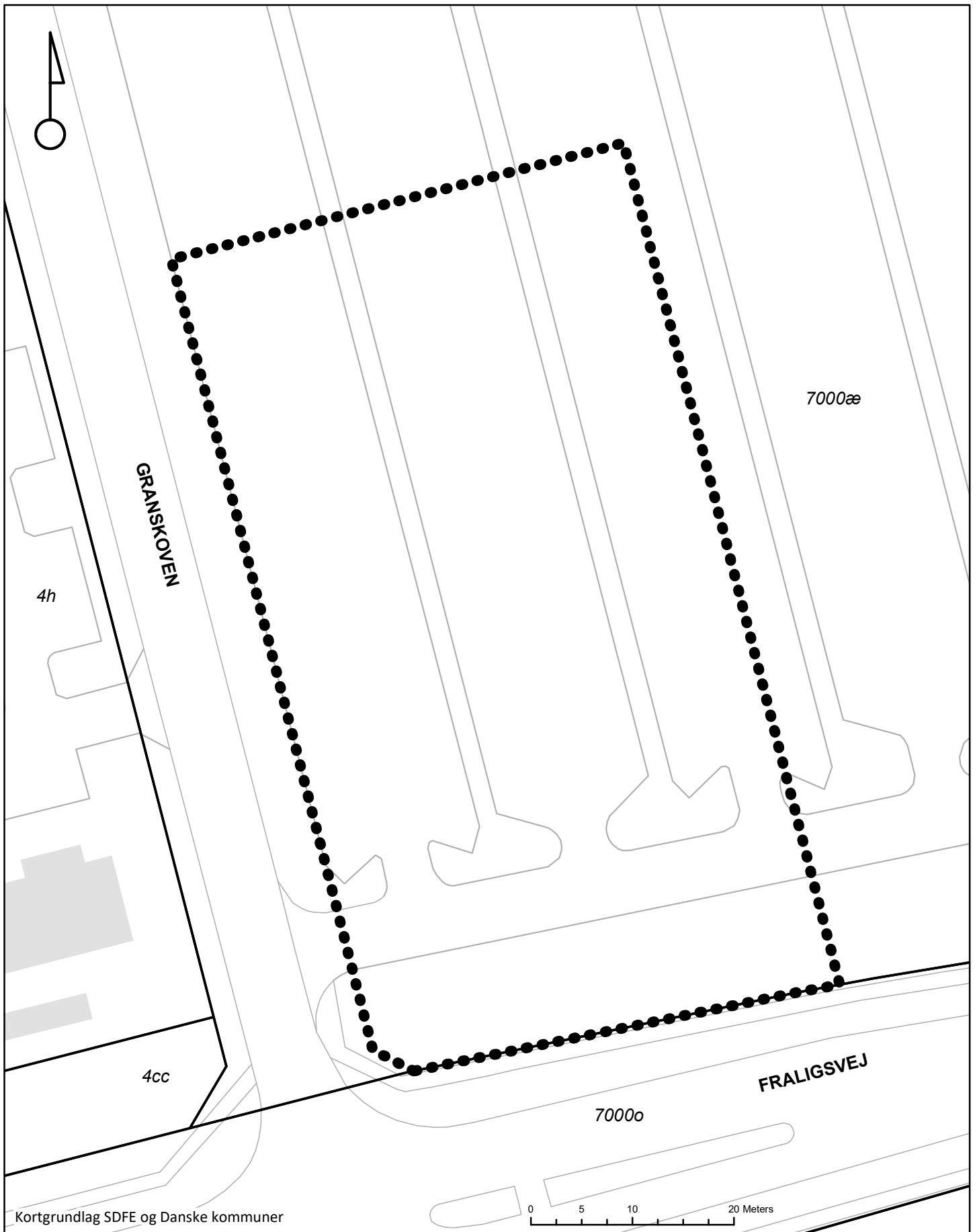
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 12. august 2020.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 19. august 2020.



John Engelhardt
Borgmester

/ 
Anders Asmind
Centerchef



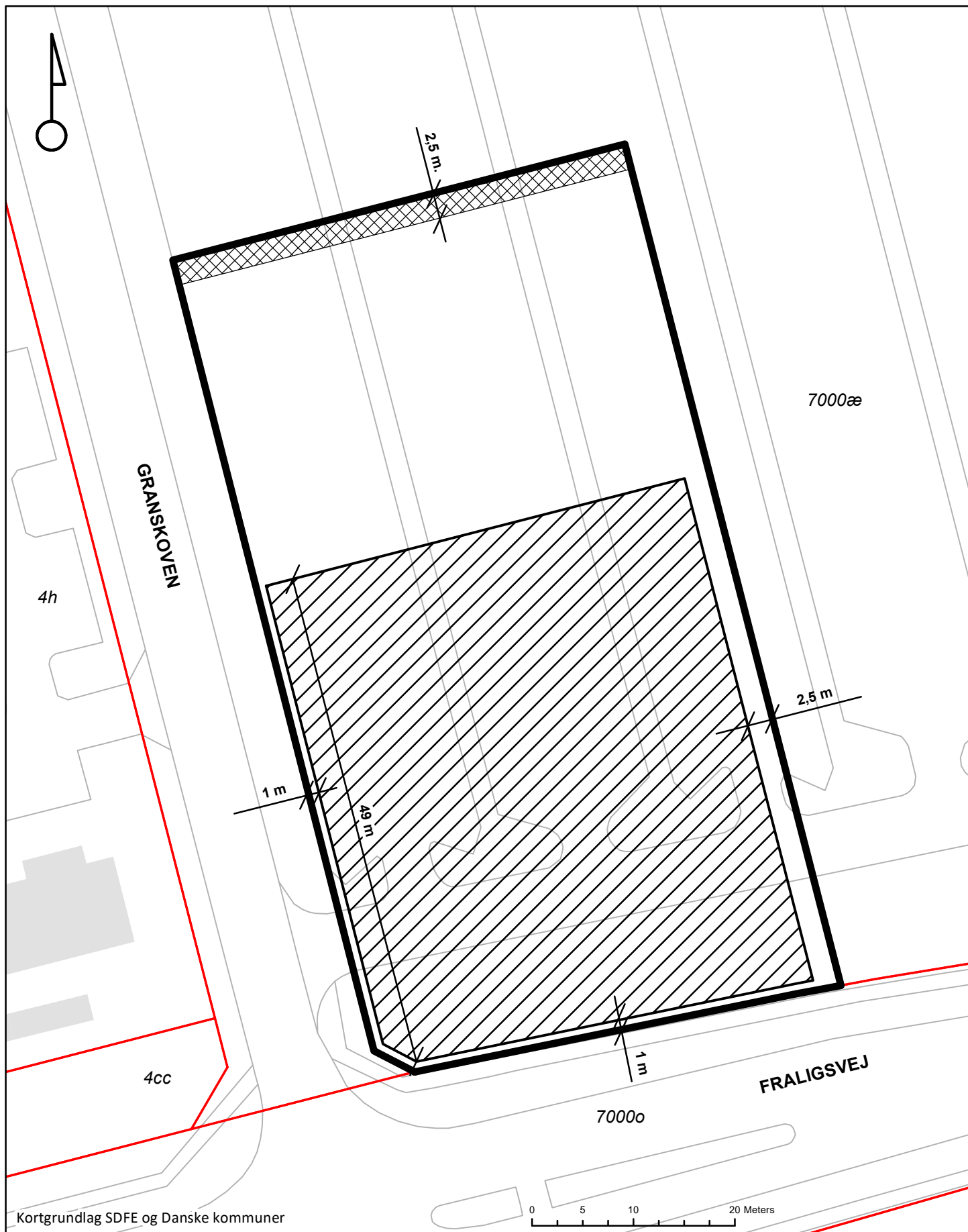
●●●● Lokalplangrænse

▭ Matrikelskel

■ Bygning tag

— Vejkant

LOKALPLAN HL13.2	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune	
For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven	
Lokalplanens område	
Dato: 27. januar 2020	Mål: 1:500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

-  Lokalplangrænse
-  Stiudlæg
-  Byggefelt
-  Matrikelskel

LOKALPLAN HL13.2		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven			
Byggefelt og stiudlæg			
Dato: 29. maj 2020		Mål: 1:500	



LOKALPLAN HL13.2

KORTBILAG 3

Glostrup Kommune

For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven

Illustrationsplan

Dato: 31. januar 2020

Mål: 1:500