

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL52.1

GLOSTRUP SOGNEGÅRD

DECEMBER 2019

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 deklarationer, 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 GL52.1

for Glostrup Sognegård

Indholdsfortegnelse

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens område	side	5
Lokalplanens formål	side	6
Lokalplanens indhold	side	7
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	11
Miljøscreening	side	13
Byøkologi og ressourcer	side	13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	14
2. Lokalplanens område	side	14
3. Områdets anvendelse	side	14
4. Udstykninger	side	15
5. Vej-, og parkeringsforhold	side	15
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	15
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	16
8. Terrænreguleringer, ubebyggede arealer og hegning	side	17
9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse	side	17
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	18
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	18
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	18
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	18

Vedtagelsespåtegning	side	19
----------------------	------	----

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens område
- Bilag 2: Byggefelt, vejadgang og grønne områder
- Bilag 3: Illustrationsplan
- Bilag 4: Farveskala (udarbejdet af SKALA arkitekter)
- Bilag 5: Skyggediagrammer (udarbejdet af SKALA arkitekter)
- Bilag 6: Maksimale bygningshøjder (udarbejdet af SKALA arkitekter)

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

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Glostrup Sogns Menighedsråd om at bygge en ny og større sognegård, grundet manglende plads til aktiviteter i relation til kirken og for at skabe bedre forhold for medarbejdere tilknyttet Glostrup Kirke, Kirkegård og Menighedsråd.

Menighedsrådet har nøje overvejet og vurderet om en tilbygning eller udvidelse af den eksisterende sognegård kunne tilgodese det øgede pladsbehov. Dette har dog vist sig ikke at være en mulighed, idet pladsbehovet andrager i størrelsesordenen 1.150 m² ekskl. kælder. Der er i dag ca. 750 m² erhvervsareal.

Det er derfor hensigten at nedrive den eksisterende sognegård samt kirkekontorhuset, og på dette areal opføre en ny sognegård.

Menighedsrådet har afholdt en arkitektkonkurrence, hvor 4 tegnestuer kom med deres forslag på udformning af en ny Sognegård. Vinderforslaget danner grundlag for en del af denne lokalplans indhold.

En del af de ønsker og krav menighedsrådet har til den nye sognegård, kan ikke rummes indenfor den eksisterende lokalplan GL52 – for Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård, mm. Lokalplanen gælder for et større område, der bl.a. indeholder kirke og kirkegård, det grønne område ved Præstegården og villabebyggelserne nord for Kirkegården.

Kommunen er blevet anmodet om nyt plangrundlag som muliggør det ønskede byggeri. Dette indebærer en ny lokalplan samt tillæg til kommuneplanen for et særskilt område omkring Sognegården. Glostrup Kommune har derfor udarbejdet nærværende lokalplan for at muliggøre opførelse af en ny sognegård, og sikre en tilpasning til omgivelserne.



Visualisering af mulig ny udformning af Glostrup Sognegård. Den nye bebyggelse underordner sig Glostrup Kirke, der stadig får lov at stå frem i bybilledet (Ill: Skala arkitekter).

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter to grunde på Østervej 6 og 8, matr. 2 og 30, Glostrup By, Glostrup og del af matr. 79, Glostrup By, Glostrup.

Området indeholder kirkekontoret mod syd og den eksisterende sognegård mod nord, begge med adgang fra Østervej og Kirkepladsen. Mod øst ligger Glostrup Kirke og Kirkegård. Vest for Østervej ligger der etageboliger i denne del af byen, der langt tilbage i historien var gadekær, og den centrale del af hvad der sidenhen blev Glostrup by. Mod nord ligger villakvarteret Solvang og syd for lokalplanområdet ligger en offentlig parkeringsplads samt en bunker, i krydset hvor Østervej møder den travlt trafikerede Hovedvejen.



Kortudsnit, der viser lokalplanområdet tilstødende Glostrup Kirke og Kirkegård.

Området ligger jf. Kommuneplan 2013 - 2025 i rammeområde GO02 – 'Kirke og Kirkegård ved Hovedvejen', der udlægger området til offentlige formål – kirke og kirkegård. Indenfor området kan der opføres bebyggelse i 2 etager med en højde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 10 for hele området omkring kirke, kirkegården, præstegården og de omkringliggende grønne arealer.

Området er desuden omfattet af Lokalplan GL52 for Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård m.m. fra 1981, der omfatter Kirke, Kirkegård, Præstegård, Præstegårdshave, mm. Lokalplanen udlægger hele området til kirke, kirkegård og lign. og fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 10, og at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

For at muliggøre nedrivning af den eksisterende sognegård og opførelse af en ny, udlægges der i nærværende lokalplan en del af det samlede område for GL52, nogenlunde svarende til omfanget af det areal, den eksisterende sognegård udgør.

Lokalplanens formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål. Lokalplanen muliggør nedrivning af den eksisterende sognegård samt kirkekontor, og opførelse af en ny sognegård. Lokalplanen udlægger en del af det samlede område for lokalplan GL52 til dette – den del, hvor den eksisterende sognegård og kirkekontoret er placeret.



Markering af lokalplanområdet, hvor den eksisterende sognegård og det tilhørende kirkegårdskontor i dag er placeret.

Ny bebyggelse kan etableres i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra indgangsniveau og 11 meter målt fra fortov på Østervej. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed er 70. Ændringen i bebyggelsesprocenten, fra 10 til 70, og maksimal byggehøjde fra 8,5 til 11 meter gør, at der er udarbejdet et kommuneplantillæg for området – tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025.

Området er arkitektonisk særegent, da det ligger op ad Glostrup Kirke og Sdr. Kirkegård. Lokalplanområdets østlige side er afgrænset af kirkegårds-muren ind mod kirken. Lokalplanens formål er at sikre, at ny bebyggelse i området tilpasses omgivelserne med respekt for Kirken og omgivelsernes udtryk. Røde, rødlig og rødbrune mursten er kendetegnende for området og det er vigtigt, at ny bebyggelse har et arkitektonisk samspil med det eksisterende og tager hensyn til de kig og sigtelinjer der er mod kirken. Det eksisterende kirkegårdskontor er opført i gule nuancer af tegl, som går igen i den vejledende farveskala for facader, vist i Bilag 4.

En stor del af det foreslåede projekts tagarealer er flade, og et af lokalplanens formål er, at udnytte disse arealer til grønne tage i så høj grad som muligt.

Lokalplanens formål er desuden at sikre etablering af parkeringspladser på egen grund, så området kan overholde gældende parkeringsnorm, med nedsættelse grundet stationsnærhed.



Vestvendt facade af foreslået ny Sognegård med kirken i baggrunden (Ill.: Skala arkitekter).

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt som vist på Bilag 2, i området hvor den eksisterende sognegård er placeret. For at imødekomme ønsket om en større sognegård, med plads til flere offentlige aktiviteter og bedre indretning for arbejdende og brugere, fastlægges bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed til 70. Dette tal svarer nogenlunde til omfanget af den eksisterende bebyggelse i to etager, men dog med rum for udvidelse til medarbejdere og aktiviteter.

Ændringen i bebyggelsesprocenten, fra 10 til 70, og maksimal byggehøjde fra 8,5 til 11 meter gør, at der skal laves et kommuneplantillæg til rammeområde GO02.

Ny bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager, inkl. eventuelle tekniske anlæg med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra bygningens indgangsniveau eller 10 meter målt fra terrænkote 14.60, eller 11 meter målt fra fortovskant. Se bilag 6.

Den maksimale højde skal tillade, at der er plads til en ny og arkitektonisk spændende sognegård, der samtidig skal underordne sig Glostrup Kirke, der står som et historisk fikspunkt for området og Glostrup.

Byggefelt/byggelinjer

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på Bilag 2 viste byggefelt, hvor det ønskede byggeri på ca. 1150 m² kan placeres.

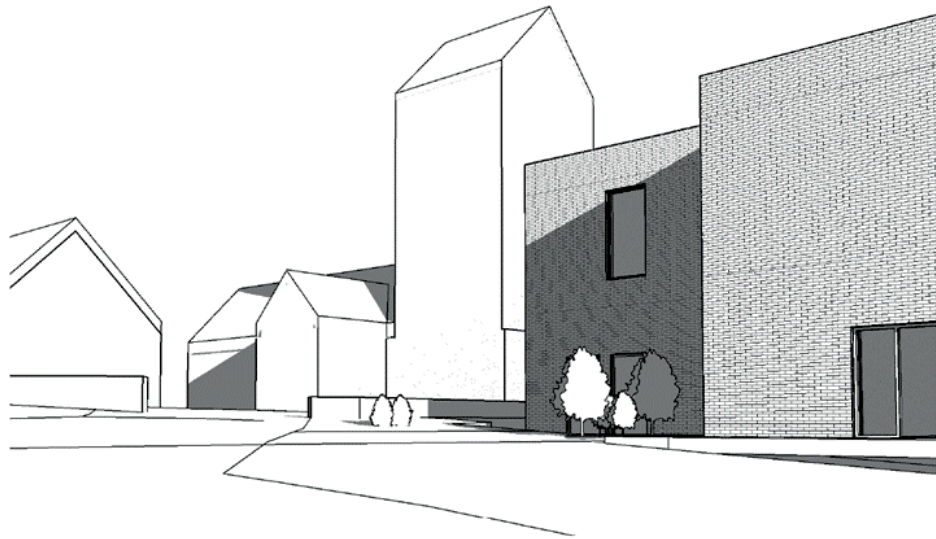
Bebyggelsens udseende og materialer

Områdets karakter af kirke- og kirkegårdsområde skal bevares, og derfor skal ny bebyggelses facader hovedsageligt opføres i materialer der tilpasser sig Glostrup Kirke. Glostrup Kirke, den nuværende sognegård og store dele af bygningerne i Rådhusparken, der ligger som en grøn forlængelse af kirken og kirkegården, er udført i røde nuancer af tegl. Dette skaber en stærk identitet, der skal videreføres ved ny bebyggelse.

Ny bebyggelse skal opføres i langtidsholdbare materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal og beton. Dette gælder også bygningsdetaljer, såsom døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Ny bebyggelses facader skal hovedsageligt fremstå i tegl, i røde, rødlige og/eller rødbrune nuancer. Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke udføres med toning eller spejlvirkning. Mindre bygningsdele må fremstå med andre materialer, men skal i farve og udtryk være afstemt med den øvrige bebyggelse.

Der er udarbejdet en farveskala som hovedparten af ny bebyggelses facader skal overholde for at fremstå som en helhed med omgivelserne.



Visualisering af Glostrup Kirke set fra Østervej ved stikvej ind til kirkegården (Ill.: Skala arkitekter)

Grønne tage

Lokalplanen indeholder bestemmelser om grønne tage. Et stort areal af tagene i det skitserede projekt er fladt, og dette kan benyttes til klimatilpasning og forskønnelse af området. Tagarealer inden for lokalplanområdet, der ikke bruges til opholdsarealer (for så vidt angår 1. etage) eller ovenlys, skal derfor begrønnes med græs, sedummos, el.lign.

Skiltning

Skiltning inden for lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion, så længe skiltning fremtræder som en integreret del af bebyggelsernes arkitektur. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse og må ikke være til gene for omgivelserne og herunder trafiksikkerheden.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Adgang via bil til lokalplanområdet skal ske over stikvej nord for lokalplanområdet, hvor der både vil være nedkørsel til parkeringskælder og indkørsel til parkeringsplads på terræn.

Parkeringsforhold

Parkering skal anlægges i henhold til gældende parkeringsnorm for Glostrup Kommune "Parkeringsnorm 12. marts 2014". Området er stationsnært og parkeringskravet kan derfor nedsættes med 25%.

Normen udlægger at der ved kontorbebyggelse skal være minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal. Kravet nedsættes på grund af den stationsnære beliggenhed til 0,75 parkeringsplads pr. 50 m² bebyggelse.

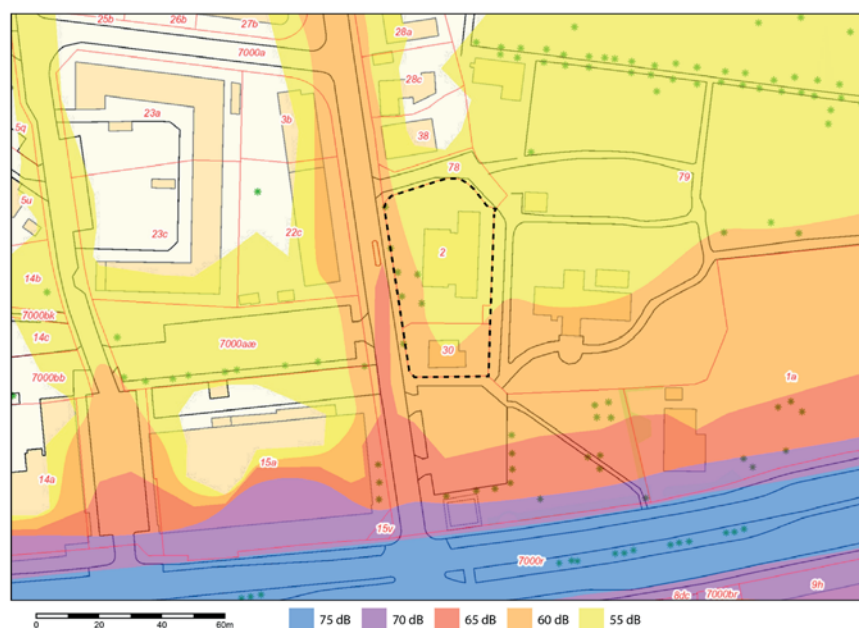
Dette betyder, at der til nyt byggeri på 1150 m² skal anlægges 17 parkeringspladser. Lokalplanen bestemmer, at mindst halvdelen af parkering skal etableres i konstruktion. Resterende parkering placeres i den nordlige del af området.

Skyggevirkninger

Der er under lokalplanens udarbejdelse lavet skyggediagrammer for den foreslåede bebyggelse. Bebyggelse indenfor lokalplanens byggefelt som overholder omfangsbestemmelserne, vil ikke have nogle væsentlige skyggegener på omkringliggende bebyggelse. Den foreslåede bebyggelse afviger ikke meget i omfang og højde fra den eksisterende sognegård og vil derfor ikke påvirke skyggeforholdene særligt. De umiddelbart mest generende skygger vil falde inden for lokalplanens område, og en lille del af Glostrup Kirkegård. Skyggediagrammer kan ses i Bilag 5.

Trafikstøj

En del af området er lokaliseret indenfor den orange markering, som vist på nedenstående kort, der indikerer en vejstøjbelastning på op til 60 dB L_{den}.



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2017.

Udendørs opholdsarealer ved bebyggelser til offentlige formål, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi på 58dB L_{den}. Dette forventes at kunne overholdes, da bebyggelsen længst mod syd vil fungere som støjskærm på bagvedliggende arealer.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes den almene vandforsyning, der pt. leveres af Glostrup Forsyning.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

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. Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende.

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

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Området ligger indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, idet det er et område med særligt sårbart grundvand og inden for indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning.

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand samt ved indretning af arealer, hvorpå der foregår potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Jordforurening

Området er områdeklassificeret hvilket betyder, at jorden forventes at være lettere forurenet. Det medfører, at jord der skal flyttes fra ejendommen, skal anmeldes til Glostrup Kommune og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2017. Lokalplan GL52.1 er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, da fortætning i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i rammeområde GO02 i Kommuneplan 2013-2025.

For område GO02 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.:	GO02
Områdenavn:	Kirke og Kirkegård ved Hovedvejen
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Offentlige formål
Områdets anvendelse:	Kirke og kirkegård
Max. Højde:	8,5 m
Max. Antal etager:	2 etager
Bebyggelsesprocent:	10
Notat:	Kirken kan dog opføres i en højde af max. 26 m Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang stemmer ikke overens med den gældende kommuneplanramme. Lokalplanen udlægger et område med en bebyggelsesprocent på op til 70 og en maksimal højde på 11 meter. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg - Kommuneplantillæg nr. 13.

Kommuneplanramme fremgår af nedenstående tabel.

Rammenr.:	GO14
Områdenavn:	Glostrup Sognegård
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Offentlige formål
Områdets anvendelse:	Religiøse institutioner og gravpladser
Max. højde:	11 meter
Max. Antal etager:	2 etager
Bebyggelsesprocent:	70
Notat:	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan GL52 for Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård mm., fra 1981. Med den endelige vedtagelse af lokalplan GL52.1, for Glostrup Sognegård, ophæves Lokalplan GL52 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og deklamationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklamationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg udarbejdet af Glostrup Kommune

Spildevandsplanen fastlægger området's kloakforsyning, herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området.

Lokalplanens bestemmelser om afledning af regnvand er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Jf. *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*, må Glostrup Kommune 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. 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 nærmest beliggende Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000 nr. 140), som ligger ca. 7,5 km vest for nærværende lokalplanområde. Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Museumsloven

Kroppedal Museum har i forbindelse med høringen af lokalplanforslaget i foråret 2019 gjort opmærksom på at der kan være fortidsminder under de nuværende bygninger og at der skal tages kontakt til museet når nedrivningen/byggeriet går i gang.

Det gælder ligeledes, at 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. 1505 af 14. december 2006 § 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 (Lov nr. 316 af 05.05.04) 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 den anvendelse og det byggeri, 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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL52.1

for Glostrup Sognegård

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- fastholde områdets anvendelse til offentlige formål,
- muliggøre nedrivning af den eksisterende sognegård og opførelsen af en ny,
- sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets arkitektoniske udtryk og tager hensyn til Glostrup Kirke,
- sikre, at tagarealer og ubebyggede områder i så høj grad som muligt begrønnes med grønne tage, græs og/eller træbeplantning,
- og sikre etablering af tilstrækkelig parkering for både biler og cykler.

2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2, 30 og del af 79, alle af Glostrup by, Glostrup.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, i form af sognegård, kirke- og mandskabskontor, samt andre funktioner tilknyttet Glostrup Kirke og Menighedsråd.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet 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).*

- 3.3 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

4. Udstykninger

- 4.1 Ejendommene omfattet af denne lokalplan skal sammenlægges inden ny bebyggelse kan etableres.
- 4.2 Området kan ikke udstykkes yderligere. Mindre arealoverførsler kan tillades.

5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra nord, som vist på Bilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser svarende til mindst 0,75 parkeringsplads pr. 50 m² ny bebyggelse jf. Parkeringsnormen 2014s bestemmelser om kontor- og erhvervsbyggeri. Antallet er nedjusteret med 25 % ift. parkeringsnormens regler om stationsnærhed.
- 5.3 Minimum halvdelen af parkeringspladser til biler skal etableres i konstruktion.
- 5.4 Parkering i terræn skal udføres med græsarmering.
- 5.5 Der skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til gældende regler i bygningsreglement.
- 5.6 Der skal som minimum anlægges cykelparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal. Mindst 40 % af cykelparkeringsanlæg, hvor der forekommer langtidsparkering, skal være overdækket. Så høj en andel overdækket cykelparkering som muligt bør dog tilstræbes.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 70 %.
- 6.2 Ny bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager, inkl. eventuelle tekniske anlæg med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra bygningens indgangsniveau, 10 meter målt fra terrænkote 14.60, eller 11 meter målt fra fortovskant.
- 6.3 Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på Bilag 2 viste byggefelt.
- 6.4 Ny bebyggelse skal udformes således, at de gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes. Desuden skal de gældende grænseværdier for støv, lugt og andre luftforurenende gener overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal gives et arkitektonisk udtryk, der via materialer, farvevalg og placering af bygningsvolumener, respekterer Glostrup Kirke og skaber helhed i området.
- 7.2 Ny bebyggelse skal opføres i langtidsholdbare materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal og beton. Dette gælder også bygningsdetaljer, såsom døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.
- 7.3 Ny bebyggelses facader skal hovedsageligt fremstå i tegl, i røde, rødlig og/eller rødbrune nuancer, som vist i farveskalaen på Bilag 4.
- 7.4 Mindre bygningselementer kan fremstå i andre farvenuancer end beskrevet i pkt. 7.3, så længe det stemmer overens med de resterende farver vist i farveskalaen på Bilag 4.
- 7.5 Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke udføres med toning eller spejlvirkning.
- 7.6 Flade tagarealer, der ikke anvendes til opholdsareal (for hvad angår 1. etage), tekniske installationer eller ovenlys, skal udføres som grønne tage – dvs. med græs, sedummos eller lignende. Der må ikke anvendes kobber eller zink som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.
- 7.7 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal skjules og integreres i bebyggelsens arkitektur således, at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omgivelserne.
- 7.8 Bygningsdele, tage og skiltning skal opføres med ikke-reflekterende overflader.
- 7.9 Solpaneler, skiltning, lysinstallationer, m.v. skal udformes og placeres, så de ikke skæmmer eller er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 7.10 Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.11 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder parabler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.12 Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse, og skal til enhver tid godkendes af kommunalbestyrelsen.

Skiltning må ikke være til gene for omgivelserne og må kun opsættes, så det ikke er til fare for trafiksikkerheden.

Skilte opsat på ubebyggede arealer, herunder henvisningsskilte, må ikke have et areal større end 0,50 m² og må maksimalt have en højde på 1,5 m.

8. Terrænregulering, ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Der må foretages de for byggeriet nødvendige terrænreguleringer, såfremt bestemmelser om maksimal højde fra eksisterende terrænkote og afledning af regnvand kan overholdes.
- 8.2 Ubebyggede arealer udenfor byggefelt, der ikke anvendes til parkering eller som adgangs- eller opholdsarealer til sognegården, skal begrønnes med græs og beplantning jf. vejledende udpegninger i Bilag 2.
- 8.3 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.4 Eventuelt hegn mod vej skal etableres som levende hegn i form af bøgepur.
- 8.5 Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes udover de gældende grænser for trafik- og jernbanestøj.
- 8.6 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

9. Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse

- 9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2 Der skal sikres plads til at forsinke eller nedsive tagvand og vand fra befæstede arealer i det omfang, at dette måtte være nødvendigt, jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Note: Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Spildevandsplanen.

- 9.3 Anlæg til forsinkelse kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner og lignende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund forurening, skal anlægget have fast bund.
- 9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ejendommen skal indrettes, så overløb på terræn forårsager mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom.
- 9.5 Parkeringsarealer i konstruktion skal sikres således, at spild og andre miljøfremmede stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- Overkørsler og adgangsveje er etableret jf. 5.1
- tilstrækkeligt antal parkeringspladser er anlagt jf. stk. 5.2 – 5.5
- tætte befæstelser med kontrollerede afløb er etableret jf. stk. 9.3
- grundvandet er tilstrækkeligt beskyttet jf. stk. 9.3 – 9.5

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL52 for Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård m.m. ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er på matrikel 2, Glostrup By, Glostrup fundet en forældet deklARATION, der skal aflyses på anden måde da Indenrigsministeriet har påtaleretten.

13. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykes, 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 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. december 2019.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 13. januar 2020.



John Engelhardt
Borgmester

/

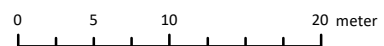


Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

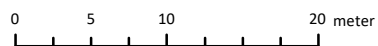
- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Vej/sti
- Eksisterende bebyggelse



LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 1	
Glostrup Kommune	
Lokalplanens område	
Dato: Februar 2019	Mål: 1:500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- | | | | |
|-------|-----------------|--|--------------------------------|
| ••••• | Lokalplanområde | | Vejl. areal til bilparkering |
| — | Matrikelskel | | Vejl. areal til cykelparkering |
| — | Vejskel | | Vejadgang |
| | Bebyggelse | | Vejl. grønne områder |
| | Byggefelt | | |

LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 2	
Glostrup Kommune	
Byggefelt, vejadgang, parkering og grønne arealer	
Dato: Juli 2019	Mål: 1:500



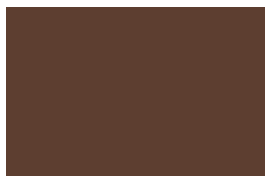
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Vejskel

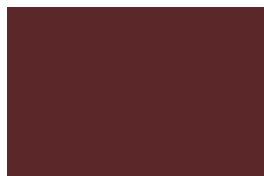
0 5 10 20 meter



LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 3	
Glostrup Kommune	
Illustrationsplan	
Dato: August 2019	Mål: 1:500



Nød RAL 8011



Rødbrun RAL 8012



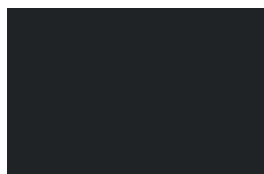
Kobber brun RAL 8004



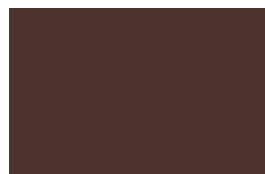
Kastaniebrun RAL 8015



Pale brown RAL 8015



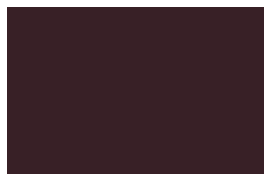
Sort brun RAL 8022



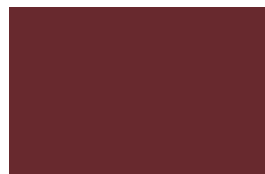
Mahogni RAL 8016



Vin rød RAL 3005



Sort rød RAL 3007



Oxirød RAL 3009



Brunrød RAL 3011



Lilla rød RAL 3004



Signalgrå RAL 7004



Sølvgrå RAL 7001



Stål grå RAL 7011



Patina Grøn RAL 6000



Mos Grøn RAL 6005



Beige RAL 1001



Sand RAL 1002

FARVESKALA

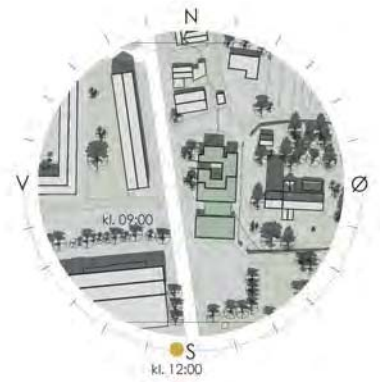
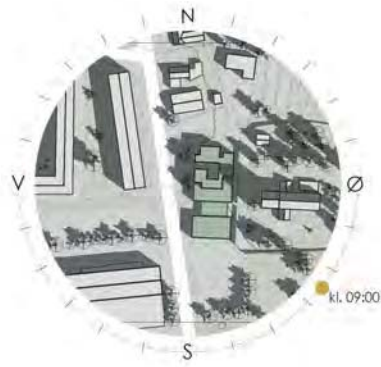
Farvene i farveskalaen skal ikke opfattes som deciderede krav til præcision, men definerer udgangspunktet for farverne til de forskellige materialer, der er tiltænkt byggeriet. Farvekoderne i RAL er korrekte, men farver vil opleves forskelligt, om de bliver betragtet på skærm eller print, mv.

LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 4

Glostrup Kommune, udarbejdet af SKALA arkitekter

Farveskala for ny bebyggelses facader

Dato: Februar 2019

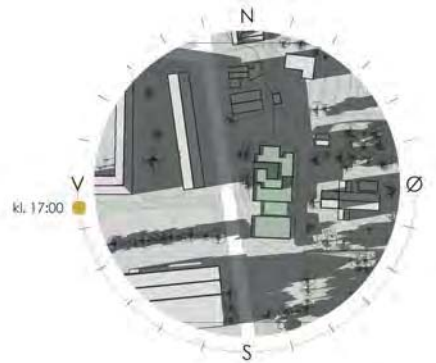
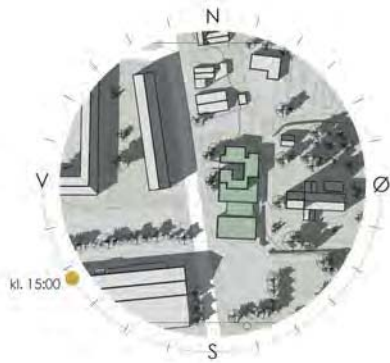


SKYGGEDIAGRAM

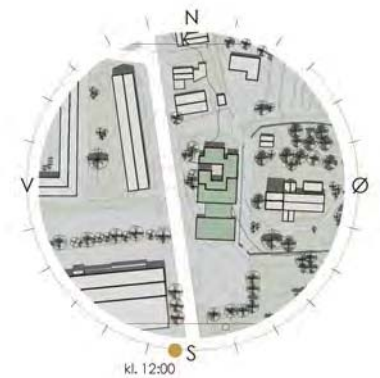
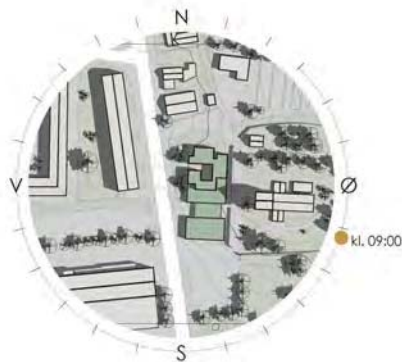
— GLOSTRUP SOGNEGÅRD

21. marts / Jævn døgn

Solnedgang kl 17:56



SKALA ARK

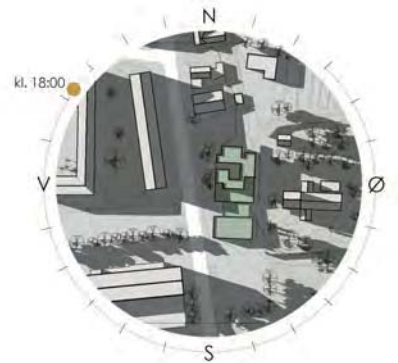
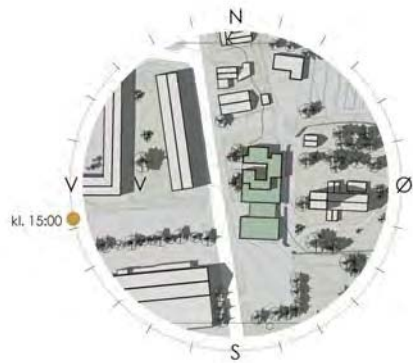


SKYGGEDIAGRAM

— GLOSTRUP SOGNEGÅRD

21. juli / Årets længste dag

Solnedgang kl 19:14



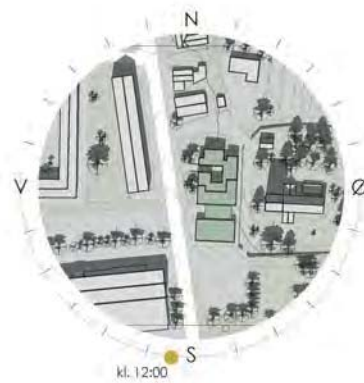
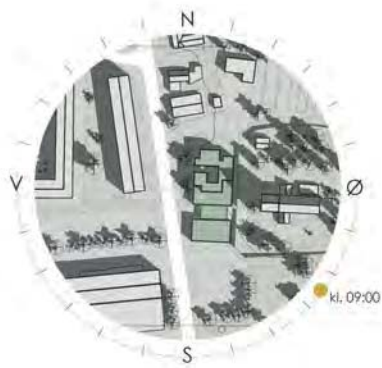
SKALA ARK

LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 5

Glostrup Kommune, udarbejdet af SKALA arkitekter

Skyggediagrammer 1 af 2

Dato: Februar 2019

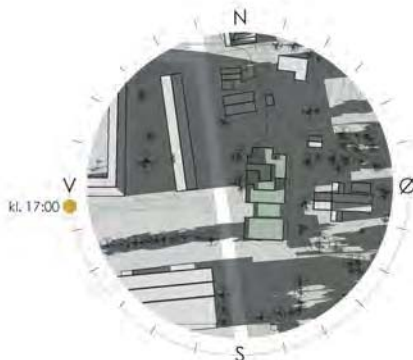


SKYGGEDIAGRAM

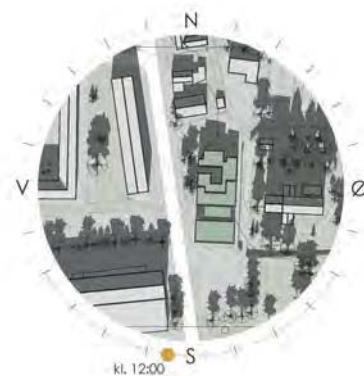
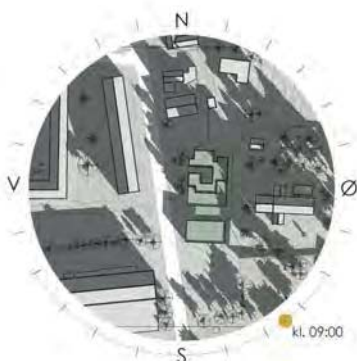
GLOSTRUP SOGNEGÅRD

21. september / Jævn døgn

Solnedgang kl 17:45



SKALA ARK

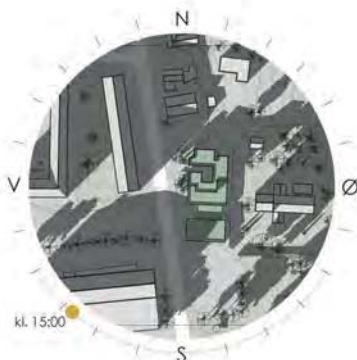


SKYGGEDIAGRAM

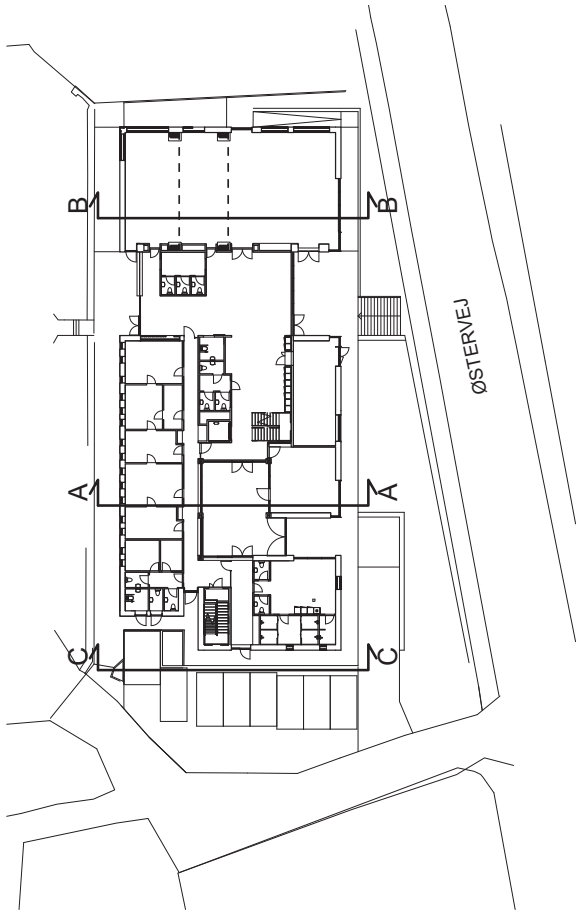
GLOSTRUP SOGNEGÅRD

22. December / Årets korteste dag

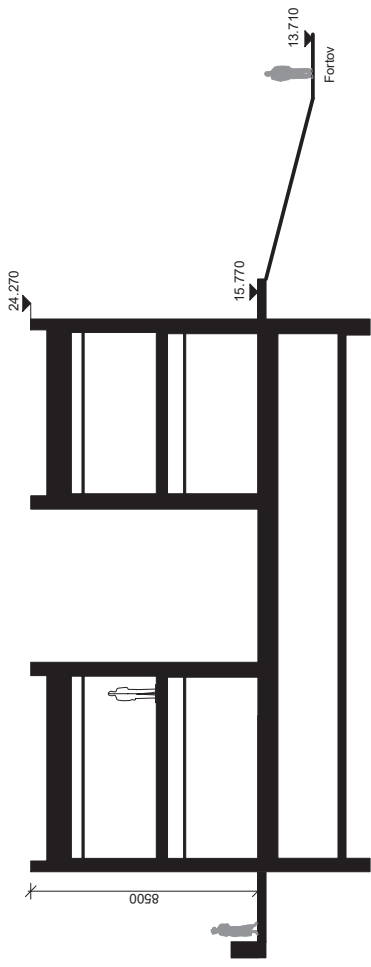
Solnedgang kl 16:13



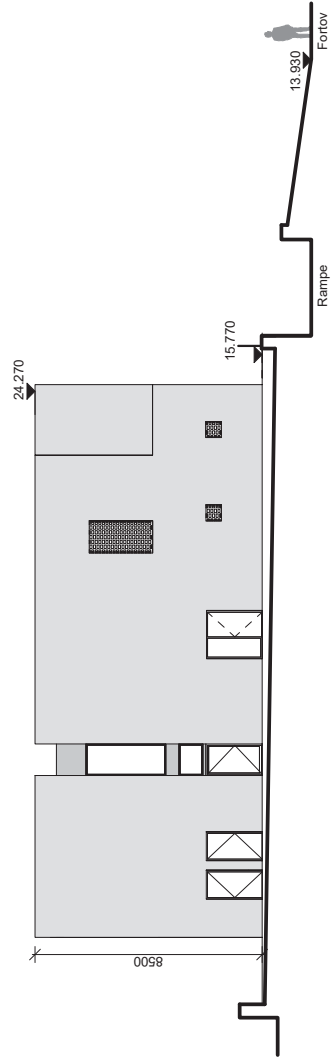
SKALA ARK



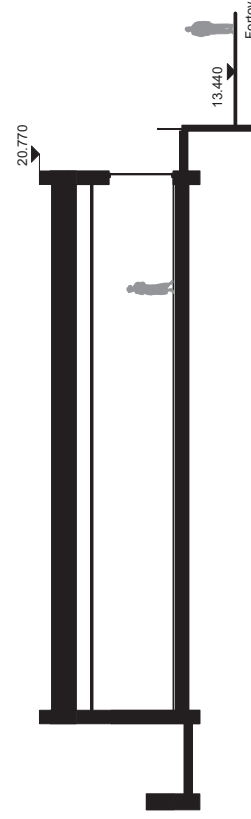
Snithenvisning



Snit A-A



Snit C-C



Snit B-B

LOKALPLAN GL52.1 - Glostrup Sognegård Bilag 6

Glostrup Kommune, udarbejdet af SKALA arkitekter

Maksimale bygningshøjder

Dato: Juli 2019