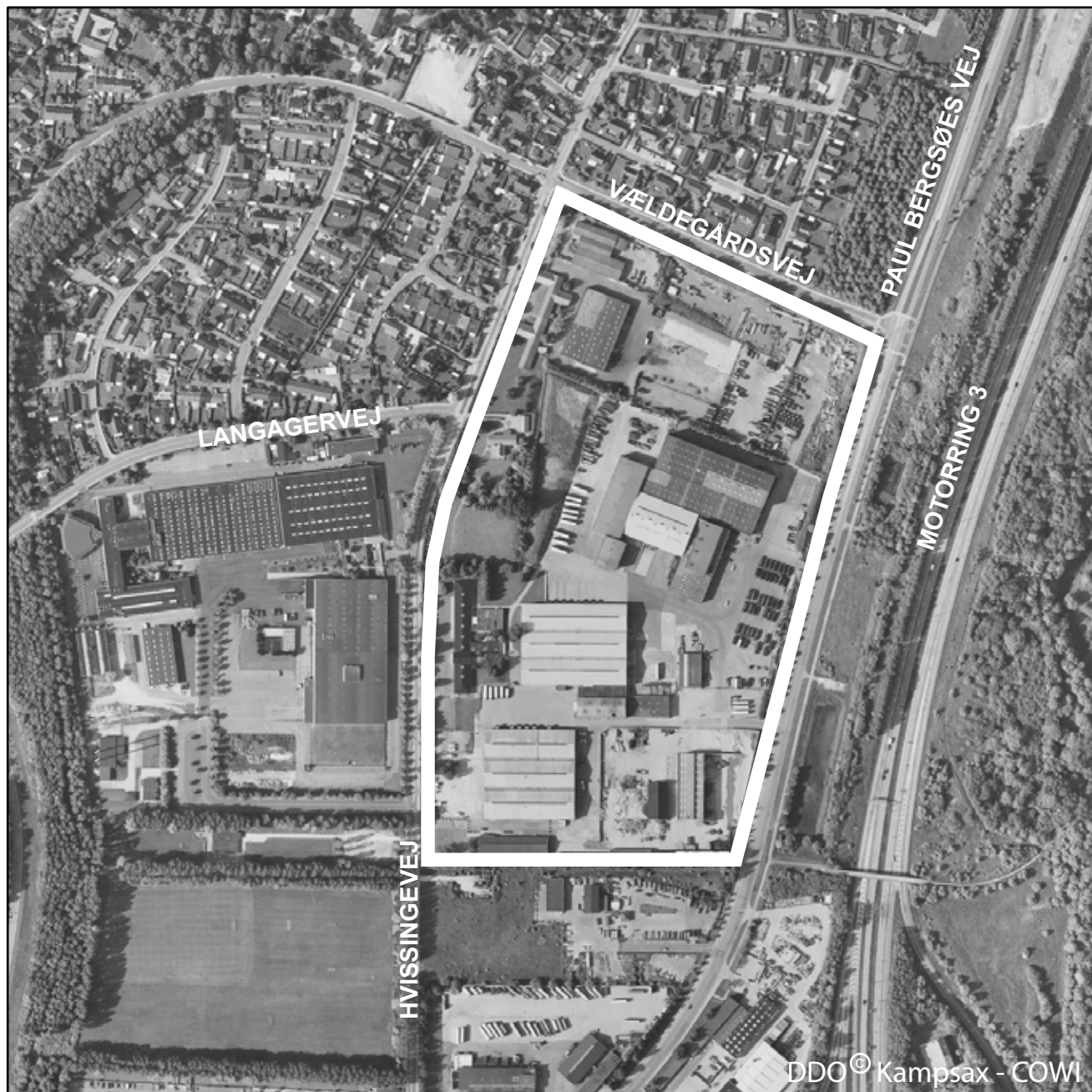


# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 63.3

FOR ET OMRÅDE MELLEM HVISSINGEVEJ, VÆLDEGÅRDSVEJ OG  
PAUL BERGSØES VEJ

TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

JANUAR 2006

# Lokalplan GL 63.3

for et område mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 7
Tilladelse fra andre myndigheder	side 8
Museumsloven	side 9
Miljøforhold og strategisk miljøvurdering	side 9
Byøkologi og ressourcer	side 10

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 11
2. Lokalplanens område	side 11
3. Områdets anvendelse	side 12
4. Udstykninger	side 12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 13
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 16
8. Ubebyggede arealer	side 17
9. Foranstaltninger mod forureningsgener	side 18
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 18
11. Grundejerforening	side 18
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side 18
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side 18
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 20
Vedtagelsespåtegning	side 20

Kortbilag 1: Eksisterende forhold	
Kortbilag 2: Infrastruktur og begrænsningslinier	
Kortbilag 3: Grønne områder og beplantningsbælte	
Kortbilag 4: Byggezoner og adgangsforhold	
Kortbilag 5: Illustrationsplan boligbebyggelse	

TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015



# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

Lokalplan GL 63.3 er udarbejdet, fordi anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan GL 63.2 ikke svarer til den ønskede fremtidige anvendelse af grunden. Lokalplan GL 63.3 er tilpasset grundens nuværende og den ønskede fremtidige anvendelse og fastlægger områdets anvendelse til boliger og erhverv i to adskilte delområder.



*Planområdet ligger syd for Hvissinge landsby og umiddelbart vest for Motorring 3*

## Lokalplanens område

Området afgrænses af Hvissingevej, Vældegårdsvej, Paul Bergsøes Vej og den planlagte hovedsti, Essestien langs lokalplanområdets sydside

I området lå tidligere virksomheden Paul Bergsøe A/S, der arbejdede med genvinding af metaller - med specialisering i oparbejdning og raffinering af jernfri metaller såsom kobber, tin og i særdeleshed bly. Koncernen blev grundlagt i 1902 af den fremstående metallurg og kemiker dr.tech. Paul Bergsøe.

Området rummer en del erhvervsbygninger, hvoraf flere er udtjente. I den sydlige del af området ligger "velfærdsbygningen", som er opført i 1980-81 og har nogle gode bygningsmæssige kvaliteter. Bygningen blev anvendt som omklædnings- og badehus for de ansatte på fabrikken. I den vestlige del langs Hvissingevej ligger flere administrationsbygninger, der er renoverede og er i anvendelse.





## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at opdele området i et boligområde mod nord og et erhvervsområde mod syd.

Mellem de to delområder er det planen at skabe et fælles grønt friareal. Et friareal som markant deler boliger fra erhverv. Samtidig skal planen muliggøre, at der skabes beplantningsbælter mellem områderne og langs veje, så området fra de omgivende veje fremstår med en grøn helhedsvirkning.

Planen skal derudover medvirke til, at erhvervsområdet ikke skaber unødigt tung trafik på Hvissingevej og Vældegårdsvej.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens 2 delområder er:

Delområde I er i Kommuneplan 2003-2015 udlagt til boligformål. Der kan etableres en boligbebyggelse på ialt ca. 180 boliger. Bebyggelsen skal afstemmes til Hvissinge Landsby, opføres forholdsvis varieret og være opdelt af grønne bælter sådan, at der opnås et mere åbent parkagtigt præg i bebyggelsen. Det er hensigten, at boligerne skal etableres i adskilte etaper sådan, at der skabes gode muligheder for tilpasning til bolig efterspørgslen ved størrelsen af de forskellige etaper samt størrelsesvariationer og facadeudtryk ved de enkelte bygninger. Ny bebyggelse vil omfatte hovedsageligt tæt-lav boligbebyggelse og enkelte fritliggende boliger. I det meste af delområdet må ny bebyggelse opføres med maksimalt 2,5 etager svarende til 2 fulde etager samt en udnyttelig tagetage. I et bælte langs vejene Hvissingevej og Vældegårdsvej må ny bebyggelse dog kun opføres med maksimalt 1,5 etager svarende til 1 fuld etage samt en udnyttelig tagetage. På denne måde gives ny bebyggelse langs vejene en højde, der svarer til højden af husene i det omgivende Hvissinge Landsby. I den del af delområdet, der ligger ud til Paul Bergsøes Vej, kan der bygges etagehuse på max. 3 etager.

Ved bebyggelse efter en samlet etape/helhedsplan kan den maximale bebyggelsesprocent for delområde I hæves til 40 såfremt der sikres gode friarealer til ny bebyggelse. En sådan plan skal redegøre for udbygningstakt, principper for placering af bygninger samt landskabsbearbejdning, beplantning og vej- og stisystemer. Etapeplanen/helhedsplanen skal revideres sådan, at den tilpasses den til enhver tid gældende udbygningstakt for boliger i Glostrup Kommune.

Ved udformningen af bebyggelsen skal der ved byggeriets proportionering, farvesætninger og materialevalg tages hensyn til den nære tilknytning til landsbyens bebyggelse mod nord og vest. Mod syd skal boligbebyggelsens udformning tage hensyn til etableringen af et fælles friareal og de store bygningsvolumener, som ligger i erhvervsområdet. Der skal tilstræbes en opdeling af bebyggelsen med grønne korridorer.

Vejadgang til delområdet skal ske fra Hvissingevej og Vældegårdsvej.

Delområde II anvendes til erhvervsformål. Dette kan omfatte lettere industri- værksteds- og lagervirksomhed, servicehal samt vognmandsvirksomhed og tilsvarende med tilhørende kontor- og servicevirksomhed. Bygningerne kan opføres i op til 3 etager, hvortil kommer en ikke udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75.

Erhvervsfunktionerne i delområde II er opdelt sådan, at kontor- og servicefunktionerne er samlet i delområdets vestlige del langs Hvissingevej og den øvrige lager- og vognmandsvirksomhed finder sted i den østlige del langs Paul Bergsøes Vej. Moderne rationel lagervirksomhed kræver relativt store bygninger. Rumhøjden er af stor betydning for en rentabel drift af lagerbygninger. Lokalplanen fastlægger derfor, at sådanne bygninger, i et afgrænset byggefelt i den østlige del af område II, kan gives en maksimal højde på 20 m i lighed med den nordligste eksisterende bygning i erhvervsområdet (bygning 79). Ved placering af bygninger med særlig stor bygningshøjde, skal disse endvidere placeres sådan, at de ikke skæmmer eller virker markante set fra de omgivende boligbebyggelser. Placeringen af bygningerne skal godkendes af kommunen.

Vejadgang til delområdet skal ske fra Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej. Adgang for tung trafik til erhvervsområdet, eksempelvis lastvognskørsel, må kun finde sted fra Paul Bergsøes Vej.

#### Fælles forhold

Forholdet mellem boligområde og erhvervsområde skal reguleres således, at den mest hensigtsmæssige visuelle og støjmæssige afskærmning etableres. Lokalplanen fastlægger derfor nogle beplantede afskærmningsbælter med en god afskærmningsvirkning i to dele af lokalplanområdet:

I boligområdet udlægges langs afgrænsningen af delområde II et afskærmningsareal bestående af et 5 m bredt tætbeplantet beplantningsbælte.

Tilsvarende udlægges i erhvervsområdet langs lokalplanområdets sydgrænse et afskærmningsareal bestående af et 3 m bredt beplantningsbælte grænsende op til den kommende offentlige sti - Essestien - uden for lokalplanområdet. Beplantningsbæltet kan anlægges som en åben beplantning, hvor de enkelte planter ikke danner et sammenhængende forløb. En åben beplantning har en præventiv effekt overfor indbrudsforsøg i bygninger i området, idet der opnås bedre oversigtsmuligheder fra stien.

Der udlægges interne fællesveje og stiforløb til betjening af områderne, med udgangspunkt i ovennævnte vejadgangsmuligheder.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

### Kommuneplan 2003 – 2015 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområder HB 11 og HE 2. Lokalplanens område I er identisk med rammeområde HB 11. Lokalplanens område II består af en del af rammeområde HE 2.

For område HB11 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager med udnyttet tag-etage og
- d. at bygningshøjden ikke må være mere end 8,5 m over terræn.

For område HE 2 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt tilhørende administration,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 75,
- c. at ny randbebyggelse langs vejene skal opføres i min. 2 etager og max. 3 etager,
- d. at øvrig ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager svarende til en totalhøjde på 10 m. målt fra terræn og
- e. at ny bebyggelse langs vejene skal opføres med facaden i en fastlagt facadebyggelinie, der max. må ligge 5 m fra vejskel

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet lokalplanen tillader en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde i rammeområde HB11 samt en højere bygningshøjde i rammeområde HE2. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 7 til Glostrup Kommuneplan 2003 - 2015. Tillægget findes bagest i lokalplanen.

### Kommuneplan 2003-2015, temaplan for boligområdet.

I Kommuneplan 2003-2015, temaplan for boligområdet er der vedtaget et boligbyggeprogram. I dette boligbyggeprogram er der godkendt opførelse af 96 boliger i lokalplanområdet mellem 2006 og 2010. Denne lokalplan tillader, at der kan opføres op til 180 boliger. De mange ekstra boliger vil naturligvis påvirke befolkningsudviklingen i Glostrup Kommune. Derfor skal der udarbejdes en etapeplan for udbygningen af området, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Etapeplanen skal tinglyses på ejendommen.

### Ledningsføringer og stier



Området gennemskæres af en hovedkloakledning, se kortbilag 2. Ifølge en deklARATION må der ikke placeres bebyggelse nærmere end 2,5 m fra kloakledningen.

Endvidere foreligger en deklARATION om hovedforsyningsledning til fjernvarme for området nord for grunden, se kortbilag 2. Der må ikke placeres bebyggelse nærmere end 2,5 m fra fjernvarmeledningen. Disse deklARATIONER fastholdes med denne lokalplan.

Indenfor lokalplanområdet er placeret en 10 kV transformer med tilhørende 10 kV kabler. I forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet skal der indhentes ledningsoplysninger hos NES A/S

Umiddelbart syd for området er der planlagt en stiforbindelse.

### Varmeforsyning

Lokalplanens delområde I er udlagt til kraftvarmeforsyning og påregnes forsynet fra den planlagte forsyningsledning til det kommende boligområde i Hvissinge Øst. Delområde II er udlagt til naturgasforsyning.

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af GL 63.2. Ved vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves GL 63.2.

### Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Nedenstående deklARATION indeholder private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser fortrænger efterfølgende en række tilstandsservitutter i følgende deklARATION:

- DeklARATION lyst 24. februar 1944 på matr.nr. 6d, Hvissinge by, Glostrup. Dok. om bebyggelse og benyttelse mv.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanområdet er som helhed voldsomt forurenede af den tidligere produktion og bearbejdning af bly på Paul Bergsøes fabrikker. En del af lokalplanens område, vist på kortbilag 1, er af Københavns Amt registreret som affaldsdepot (slaggedepot).

Det pågældende område må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre området af Københavns Amt, eller tilsvarende myndighed frigives til det pågældende formål efter den til enhver tid gældende Lov om Forurenede Jord.

Nedsivning af regnvand fra vejarealer samt parkeringsarealer kræver tilladelse fra København Amt (i henhold til den enhver tid gæl-

dende Lov om Miljøbeskyttelse §19 med undtagelser som beskrevet i Bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv. efter Miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4).

### **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 ( Museumsloven – lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes .

### **Miljøforhold og strategisk miljøvurdering**

Hele lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 efter Lov om forurennet jord af Københavns Amt. Kortlægningen medfører en række pligter for grundejer i forbindelse med salg, udlejning, bygge- og anlægsarbejde, flytning af jord m.m.

Københavns Amt er tilsynsmyndighed for såvidt angår forureningskortlægning og udstedelse af tilladelser til ændret arealanvendelse.

Ejer eller bruger af arealet skal søge Københavns amt om tilladelse, før arealanvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution (skole, plejehjem, fritidshjem).

Før bygge- og anlægsarbejdet på det kortlagte areal kan igangsættes, skal der søges om tilladelse efter Lov om forurennet jord hos Københavns amt.

Forureningen af ejendommen stammer primært fra deponeret produktionsaffald fra virksomheden Paul Bergsøe og Søn, som drev virksomhed på arealet fra 1938 til 1985. Virksomhedens aktiviteter bestod fortrinsvis i oparbejdning af metalkrot. Et biprodukt ved aktiviteten var et stort volumen slagge og blysten indeholdende tungmetaller i varierende grad.

Samlet er der deponeret over 100.000 tons slagge og blysten på ejendommen. 56.000 tons er deponeret i to miljøgodkendte special-depoter. Endvidere er en del slagge og blysten brugt til befæstning af arealerne og opfyldning af huller m.v.

Ejendommen ligger i et indvindingsopland til almene drikkevandsforsyninger. Det er Københavns Amts vurdering, at der på området er en forurening, der kan have skadelig virkning på grundvand og mennesker. Ejendommen er således beliggende i et indsatsområde, som betyder, at en fremtidig undersøgelse og evt. oprydning betales af Københavns Amt. Oprydning af grunden vil finde sted til de krav, der stilles til erhvervsområder kan opfyldes. Københavns Amt forventer at afværgning af forureningen kan igangsættes i 2022.

### Strategisk miljøvurdering

Placering af boliger i nærheden af det eksisterende erhvervsområde på grunden stiller høje krav til kvaliteten af det udførte byggeri. Det er vigtigt, at nyetablerede boliger i lokalplanområdet udføres sådan, at der trods det støjniveau, der kan forventes fra industriarealerne samt fra trafikken på Mortoring3 og Paul Bergsøes Vej, kan skabes gode boliger. Ligeledes skal udendørs friarealer sikres mod støj.

Der er for lokalplanen gennemført en miljøscreening med efterfølgende offentlig høringsrunde. Udgangspunktet for screeningen er en forhåndsvurdering af de forskellige miljøpåvirkninger, som lokalplanen giver anledning til.

Screeningen har vist, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen anviser for lokalplanområdet ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Der er derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplanen.

### **Byøkologi og ressourcer**

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

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 GL 63.3

for et område mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

#### **1.1** Det er lokalplanens formål:

- at sikre mulighed for etablering af et boligområde til tæt-lav og etageboliger i områdets nordlige del,
- at sikre fortsat mulighed for drift af erhvervsområdet (vognmandsvirksomhed, lager, genbrugsvirksomhed, industri og værksteder med tilhørende kontor- og serviceområde) i lokalplanområdets sydlige del,
- at sikre etablering et fælles friareal mellem kommende boliger og erhvervsområdet,
- at sikre adgangsforhold, der muliggør at området ikke skaber tung trafik på Hvissingevej og Vældegårdsvej og
- at sikre, at området fra de omgivende veje fremstår med en grøn helhedsvirkning.
- at sikre, at bebyggelsen i det vestlige område harmonerer med Hvissinge Landsby.

### **2. Lokalplanens område**

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 6 d Hvissinge by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den d. 28. juni 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2** Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.
- 2.3** Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1** Delområde I må kun anvendes til boligbebyggelse samt fælles grønt område. Boligbebyggelse skal opføres fortrinsvist som tæt-lave boliger og etageboliger i indtil 3 etager
- 3.2** Inden for delområde I kan kommunalbestyrelsen endvidere tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg som vuggestuer, børnehaver og lignende til betjening af området.
- 3.3** Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udføres erhverv som omfatter lettere industri-, værksted- og lagervirksomhed, servicehal, samt genbrugs- og vognmandsvirksomhed med tilhørende kontor- og servicevirksomhed.
- 3.4.** Inden for delområde II kan der efter kommunalbestyrelsens tilladelse indrettes boliger indenfor området, når disse bebos af indehaver eller ansatte med direkte tilknytning til virksomheden dog højst tre boliger i alt.
- 3.5** I delområde II udlægges arealer langs Hvissingevej til parkering som vist på kortbilag 2.
- 3.6** Indenfor lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.
- 3.7** Områder der jf. kortbilag 3 er udlagt til fælles friareal og beplantningsbælter, må kun anvendes som sådan, og må ikke bebygges. Arealet mellem boligbebyggelsen i delområde I og erhvervsbebyggelse i delområde II skal tjene som friareal for delområde I. Der skal sikres offentlig adgang til fælles friarealer mellem delområderne I og II.

### **4. Udstykninger**

note: *I henhold til Lov om Forurennet Jord skal udstykning godkendes af den relevante myndighed.*

- 4.1** I delområde I er det kun tilladt at foretage udstykning, skelreguleringer o.l., efter en samlet plan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.2** I delområde I kan der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>. Såfremt der udarbejdes og godkendes en samlet bebyggelsesplan for en eller flere deletaper af byggeriet, kan der på baggrund af denne tillades udstykninger der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3** I delområde II må der ikke udstykkes grunde med mindre størrelse end 10.000 m<sup>2</sup>.

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

- 5.1** Vejadgang til delområde I må kun ske fra Vældegårdsvej og Hvissingevej, som vist principielt på kortbilag 4.
- 5.2** Vejadgang til delområde II må kun ske fra Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej, som vist principielt på kortbilag 4.
- 5.3** Vejadgang for tung trafik til delområde II må kun ske fra Paul Bergsøes Vej som vist principielt på kortbilag 4.
- 5.4** Udformning og placering af veje, stier og parkering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 5.5** Der skal udlægges parkeringsarealer svarende til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boliger dog mindst 1,5 pr. bolig og 1 pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor-erhverv. Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes parkeringspolitik. Mindst 75% af parkeringspladserne skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 5.6** Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt.

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

- 6.1** Langs veje, stier og ledningsføringer pålægges de på kortbilag 2 viste byggelinier. Bebyggelsen må ikke placeres på vej- eller ledningssiden af byggelinierne. Byggelinierne afstand til ledninger er 2,5 m.

### Delområde I

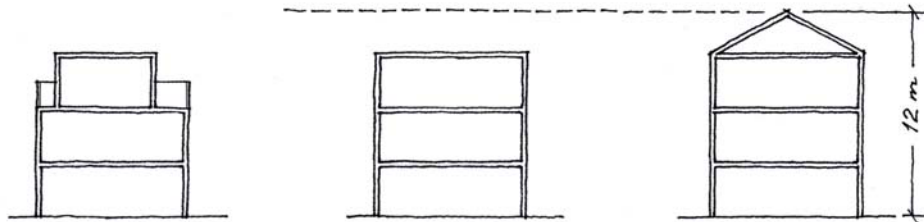
- 6.2** Delområde I skal underopdeles i mindre etaper sådan, at hver etape kan udbygges i overensstemmelse med Glostrup Kommunes udbygningstakt for boliger. En samlet etapeplan/helhedsplan, der redegør for udbygningstakt, principper for placering af bygninger samt landskabsbearbejdning, beplantning og vej- og stisystemer for hele delområde I skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Etapeplanen/helhedsplanen skal revideres, såfremt der vedtages relevante ændringer i Glostrup Kommunes udbygningstakt for boliger. (Se illustration af en mulig helhedsplan for delområde I på kortbilag 5).

*note: Den godkendte samlede etapeplan vil danne grundlag for en deklaration, der skal tinglyses på delområdet. Deklarationen har til formål at sikre den til enhver tid godkendte etapeplans overholdelse.*

- 6.3** Der må ikke etableres bebyggelse indenfor delområdet før den i pkt. 6.2 nævnte etapeplan er godkendt og tinglyst.
- 6.4** I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Parkeringsarealer under bygninger medregnes ikke i etagearealet.

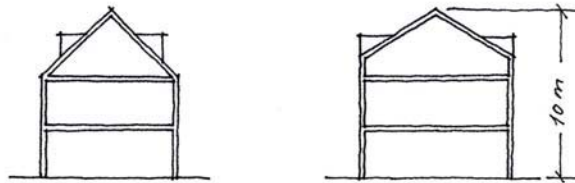


- 6.5** I delområde I skal al bebyggelse og private haveanlæg placeres inden for de på kortbilag 4 viste byggefelter.
- 6.6** I byggefelt A er det muligt at opføre etageboliger. Her må bebyggelsen ikke opføres i mere end 3 etager med uudnyttet tagetage. Den maximale højde må ikke overstige 12 m.

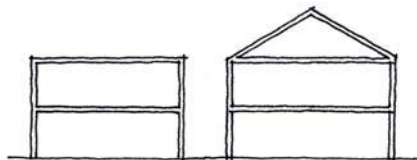


*Eksempler på snit gennem bygninger med en højde på 3 etager. En bygning med 3 etager defineres som en bygning, hvor den samlede facadehøjde svarer til højden af 3 fulde etager og hvor tagformen ikke tillader udnyttelse af tagrummet. De tre eksempler adskiller sig ved deres tagform. Yderst til venstre er 3. etage udført som penthouse, dernæst 3 fulde etager med fladt tag henholdsvis uudnyttet tagrum.*

- 6.7** I byggefelt B er det muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse og enkelte fritliggende boliger. I byggeområde B må bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttet tagetage (2,5 etager). Den maximale højde må ikke overstige 10 m. I udnyttet tagetage må trempelen inklusiv tagfod ikke gives en højde større end 1 m over færdigt gulv i tagetage.



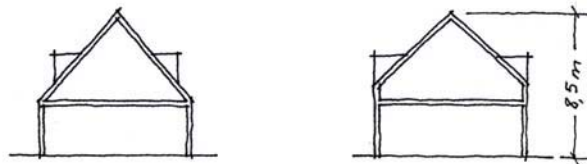
*Eksempler på snit gennem bygninger med en højde på 2,5 etager. En bygning med 2,5 etager defineres som en bygning med 2 fulde etager og udnytteligt tagrum. Det første eksempel viser en bygning, hvor facademuren ikke når højere end 2. etage. Det andet eksempel viser en bygning, hvor facademuren er ført op i den udnyttede tagetage som en trepelmur. Lokalplanen fastlægger at trepelmur ikke kan gives en højde større end 1 m over det færdige gulv i tagetagen.*



*Eksempler på snit gennem bygninger med en højde på 2 etager. En bygning med 2 etager defineres som en bygning, hvor den samlede facadehøjde svarer til højden af 2 fulde etager og hvor tagformen ikke tillader udnyttelse af tagrummet.*

- 6.8** I byggefelt C er det muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse og enkelte fritliggende boliger. I byggefelt C må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1

etager med udnyttet tagetage (1,5 etager). Den maximale højde må ikke overstige 8,5 m. I udnyttet tagetage må trempelen inklusiv tagfod ikke gives en højde større end 1 m over færdigt gulv i tagetage.



*Eksempler på snit gennem bygninger med en højde på 1,5 etager. En bygning med 1,5 etager defineres som en bygning med 1 hel etage samt udnytteligt tagrum. Det første eksempel viser en bygning, hvor tagetagen ikke har trepelmur. Det andet eksempel viser en bygning, hvor facademuren er ført op i den udnyttede tagetage som en trepelmur. Lokalplanen fastlægger at trepelmur ikke kan gives en højde større end 1 m over det færdige gulv i tagetagen.*

- 6.9** Bebyggelsen skal udformes således, at der mellem vejene Hvissingevej og Vældegårdsvej og det fælles friareal langs med delområde II etableres et antal grønne korridorer på tværs af byggefeltene, som vist principielt på kortbilag 3.
- 6.10** For hver etape/del af ny bebyggelse i delområde I skal der fastlægges en samlet bebyggelsesplan, som redegør for variation i bebyggelsestyper, for vej- og stiforhold, for fælles friarealers beliggenhed og udformning samt for sammenhæng med tidligere etaper.
- 6.11** Den i pkt. 6.10 nævnte samlede bebyggelsesplan, med angivelse af skure, småbygninger, affaldscontainere etc., skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Affaldscontainere må ikke opstilles direkte i det fri, men skal overdækkes.
- 6.12** I forbindelse med boligbebyggelse må der ikke opføres garager og carporte som særskilte småbygninger.
- 6.13** Skure, småbygninger og lignende må maksimalt opføres i en højde af 2,5 m.
- 6.14** Den samlede bebyggelse skal disponeres ud fra kriminalpræventive hensyn. Det sikres ved, at der etableres vinduesåbninger ud mod alle opholds- og friarealer, og at der i bebyggelsen ikke opstår 'blinde vinkler'.

note: *Der henvises endvidere til anbefalinger fra Det kriminalpræventive Råd herunder bl.a. hæftet: Kriminalpræventiv boligprojektering*

## Delområde II

- 6.15** I delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 75. Parkeringsarealer under bygninger medregnes ikke i etagearealet.

- 6.16** I hele delområde II gælder, at ny bebyggelse må opføres i indtil 3 etager med ikke udnyttelig tagetage. Højden til skæringen mellem facade og tag må ikke overstige 12 m og til tagryg 16 m. Såfremt der under nogle bygninger indrettes en delvis forsænket parkering under stueetagen, må den angivne maksimalhøjde forøges med 1,5 m i forhold til eksisterende terræn til henholdsvis 13,5 og 17,5 m.
- 6.17** Indenfor byggefelt D gælder at, haller til oplagring kan tillades opført i indtil 20 m i højden afhængig af bygningens placering i området. Byggefelt D er vist på kortbilag 4.
- 6.18** I hele delområde II gælder, at særlig høje bygninger over 10 m højde ikke må placeres sådan, at de virker skæmmende set fra de omkringliggende boligbebyggelser.
- 6.19** Placeringen af al ny bebyggelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Indenfor lokalplanområdet må al nybygning, om- og tilbygning kun finde sted med en arkitektur, konstruktioner, materialer og farvesætning, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.
- 7.2** Ved udformningen af boligbebyggelsen i delområde I skal der ved bygningernes proportionering, materialevalg og farvesætning tages hensyn til naboskabet til landsbybebyggelsen langs Hvissingevej og Vældegårdsvej.
- 7.3** I lokalplanens delområde I må ikke skiltes. I delområde II skal skiltning, lysinstallationer m.v. skal tilpasses bygningers størrelse, arkitektur, og de omgivende vejes landskabsarkitektoniske udtryk. Skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinierne ”Retningslinier for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.
- 7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på facader, gavle, tagflader, master eller lignende, der er synlige fra vej.
- 7.5** Udvendige tekniske installationer som elevatorårne, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.6** Placering af postkasser skal indarbejdes i byggeriet, således at der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til farver og placering.

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

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, belysning og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal opretholdes

- 8.2 Beplantning-, belysning og befæstelse må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for anlæg af en eller flere etaper af bebyggelsen.

#### Delområde I

- 8.3 Hegning af private haver og andet mod det fælles friareal, samt indbyrdes mellem private haver må kun ske med levende hegn.
- 8.4 Der må kun ske ændring af terræn efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan. Dog skal volden ud mod Vældegårdsvej fjernes som del af en samlet plan for delområdet.
- 8.5 Mellem delområde I og II skal der anlægges et 5 m bredt beplantningsbælte.

#### Delområde II

- 8.6 Mod veje og de grønne områder må hegning kun udføres som levende hegn, buskads hæk eller trådhegn dækket af beplantning.
- 8.7 Langs områdets sydlige skel ud til den planlagte offentlige sti syd for området skal der anlægges et 3 m bredt beplantningsbælte, se bilag 3. Beplantningsbæltet kan anlægges med åben/spredt beplantning.
- 8.8 Knust genbrugsmateriale og lignende på det eksisterende forseglede slaggedepot langs Paul Bergsøes Vej, må ikke opdynges i bunker højere end 8 m over det underliggende terræn.

#### Generelt

- 8.8 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med beplantningsplaner godkendt af kommunalbestyrelsen, og skal efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstå vedligeholdte.
- 8.9 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.10 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.11 Regnvand må ikke nedsives på forurenede arealer.
- 8.12 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

### **9. Foranstaltninger mod forureningsgener**

- 9.1 Opførelse af bebyggelse på ejendommen matr. nr. 6d, Hvessinge By, Glostrup og parceller der udstykkes herfra, må ikke finde sted inden arealanvendelsen er godkendt af Københavns Amt eller tilsvarende myndighed.

note: *I deklaration tinglyst den 8.2.1989 for området er der fastlagt bestemmelser for flytning af affaldsdepotet.*

## **10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

- 10.1** Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg. Undtaget herfor er dog bygning 53, 54 og 79, se bilag 1, der er tilsluttet fælles varmecentral, baseret på biomasse.
- 10.2** Før ny bebyggelse må tages i brug, skal beplantningsbælter, fælles friarealer, belysning af fælles friarealer samt parkeringspladser være godkendt og anlagt efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

## **11. Grundejerforening**

- 11.1** Inden for delområde 1 skal der, senest når minimum 25% af ny bebyggelse er taget i brug, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for grundejere.
- 11.2** Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for foreningens område.
- 11.3** Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## **12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner**

Lokalplan GL 63.2 af 4. februar 2003 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan GL 63.3 ved den endelige vedtagelse af denne.

## **13. Ophævelse af servitutter og deklamationer**

Deklaration lyst 24. februar 1944 på matr.nr. 6d Hvessinge by, Glostrup, ophæves delvist af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18. Deklarationens ”Post 5” bevares, hvorimod ”Post 4” aflyses i sin helhed med undtagelse af følgende afsnit:

”Køberen skal være uberettiget til at raade over den Jord, som i Anledning af Bebyggelse bliver udgravet af og bortført fra Grunden, og skal være forpligtet til paa sin Bekostning at køre den hen paa et af Københavns Magistrat anvist Sted.

Saafrømt Københavns Magistrat stiller krav derom, er Køberen mod et Vederlag som nedenfor nævnt forpligtet til særskilt at afgrave og særskilt at køre hen paa et af Københavns Magistrat anvist Sted den Muldjord, der bliver at bortføre fra Grunden.

Det nævnte Vederlag udgør 1 Kr. 25 Øre pr. m<sup>3</sup> ren Muldjord.”





#### **14. 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. Videgående 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 18. januar 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. februar 2006.






Søren Enemark  
borgmester

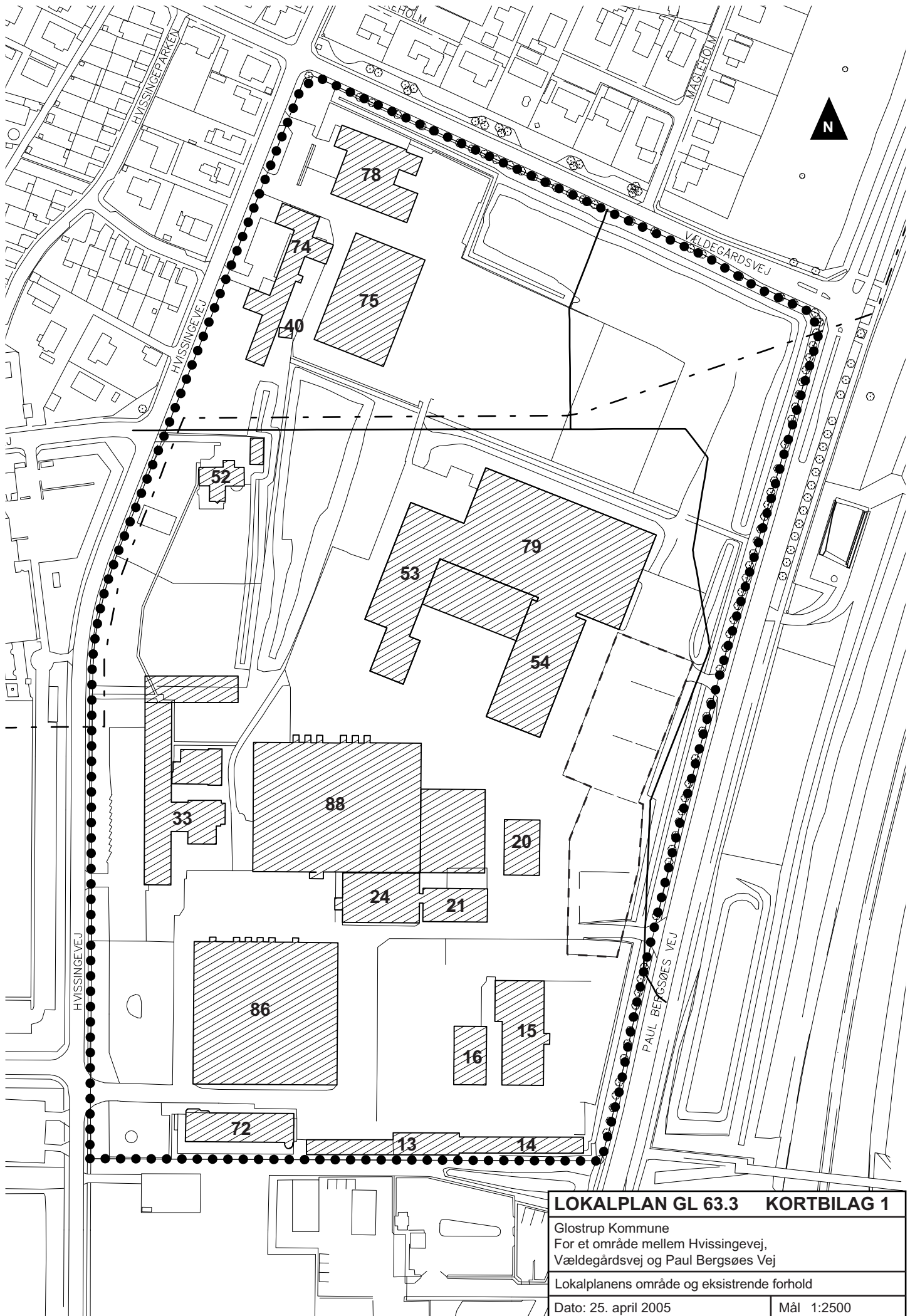
/

J.F. Hovmand  
Stadsingenør

## SIGNATURFORKLARING KORTBILAG 1

### Eksisterende forhold






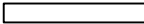


	Lokalplangrænse
	Fremtidig fjernvarme/ reservation
	Hovedkloakledning
	Eksisterende bygninger
	Slagedepot

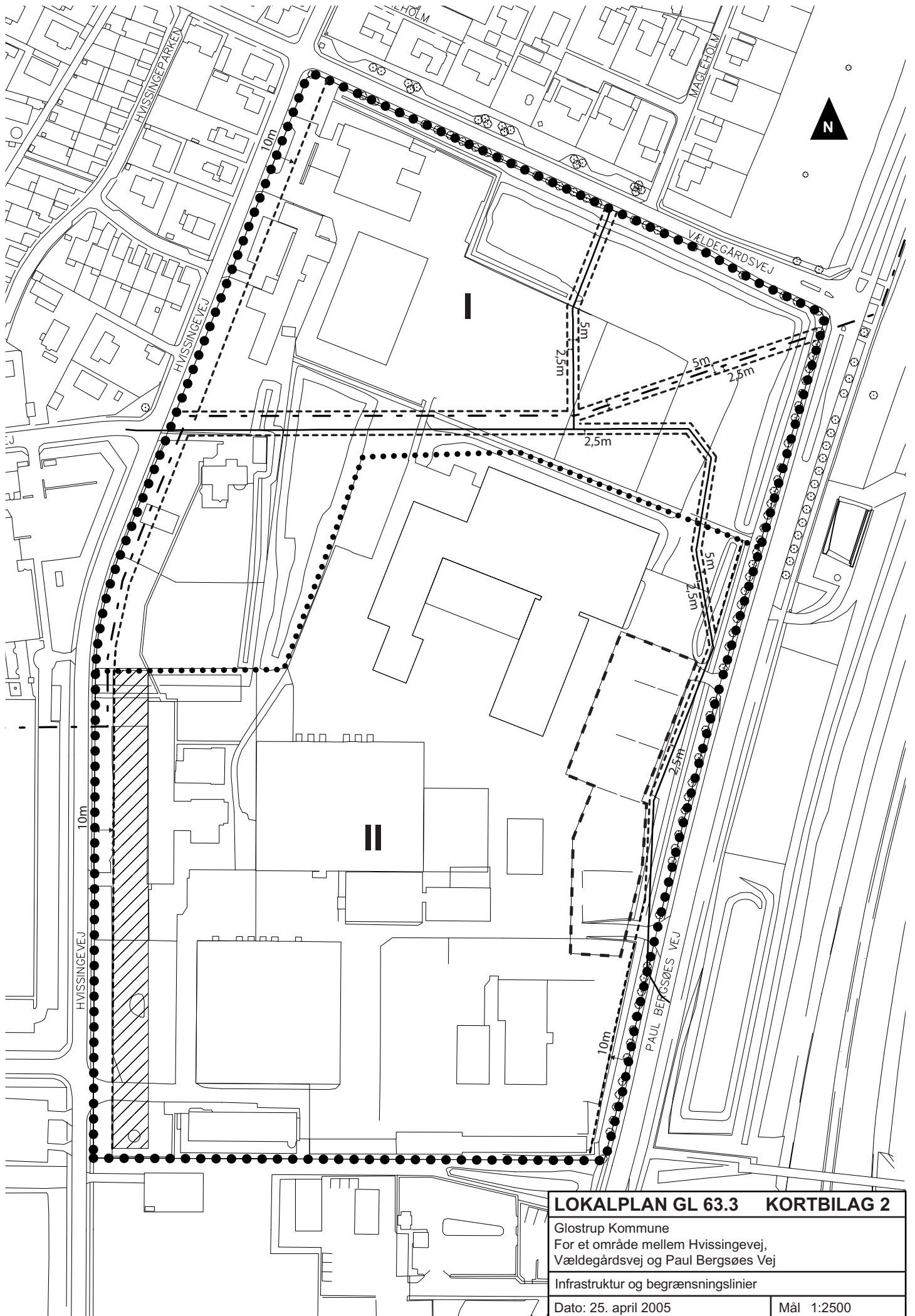


<b>LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 1</b>	
Glostrup Kommune For et område mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej	
Lokalplanens område og eksisterende forhold	
Dato: 25. april 2005	Mål 1:2500

## SIGNATURFORKLARING KORTBILAG 2

### Infrastruktur og begrænsningslinier




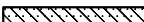
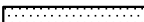

	Lokalplangrænse
	Delområdegrænse
	Fremtidig fjernvarme/ reservation
	Hovedkloakledning
	Byggelinie
	Eksisterende bygninger
	Slaggedepot
	Parkeringszone



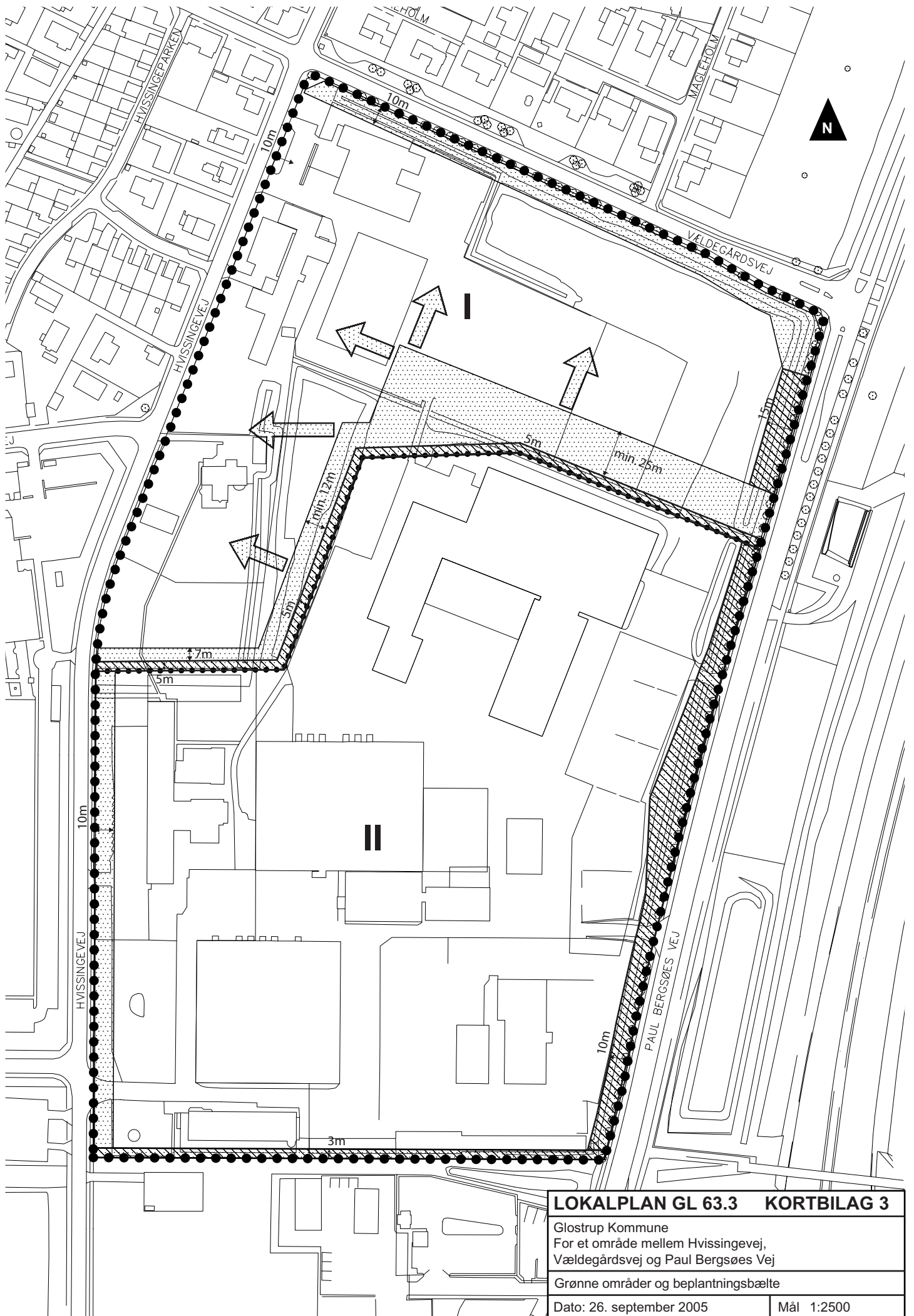
**LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 2**  
 Glostrup Kommune  
 For et område mellem Hviissingevej,  
 Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej  
 Infrastruktur og begrænsningslinier  
 Dato: 25. april 2005      Mål 1:2500

### SIGNATURFORKLARING KORTBILAG 3

#### Grønne områder og beplantningsbælte

	Lokalplangrænse
	Delområdegrænse
	Eksisterende bygninger
	Beplantningsbælte
	Fælles friareal
	Principiel placering af grønne korridorer





<b>LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 3</b>	
Glostrup Kommune For et område mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej	
Grønne områder og beplantningsbælte	
Dato: 26. september 2005	Mål 1:2500

## SIGNATURFORKLARING KORTBILAG 4

### Byggeområder og adgangsforhold



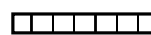
Lokalplangrænse



Delområdegrænse



Byggefelt A, boliger indtil 3 etager



Byggefelt B, boliger indtil 2,5 etager



Byggefelt C, boliger indtil 1,5 etager



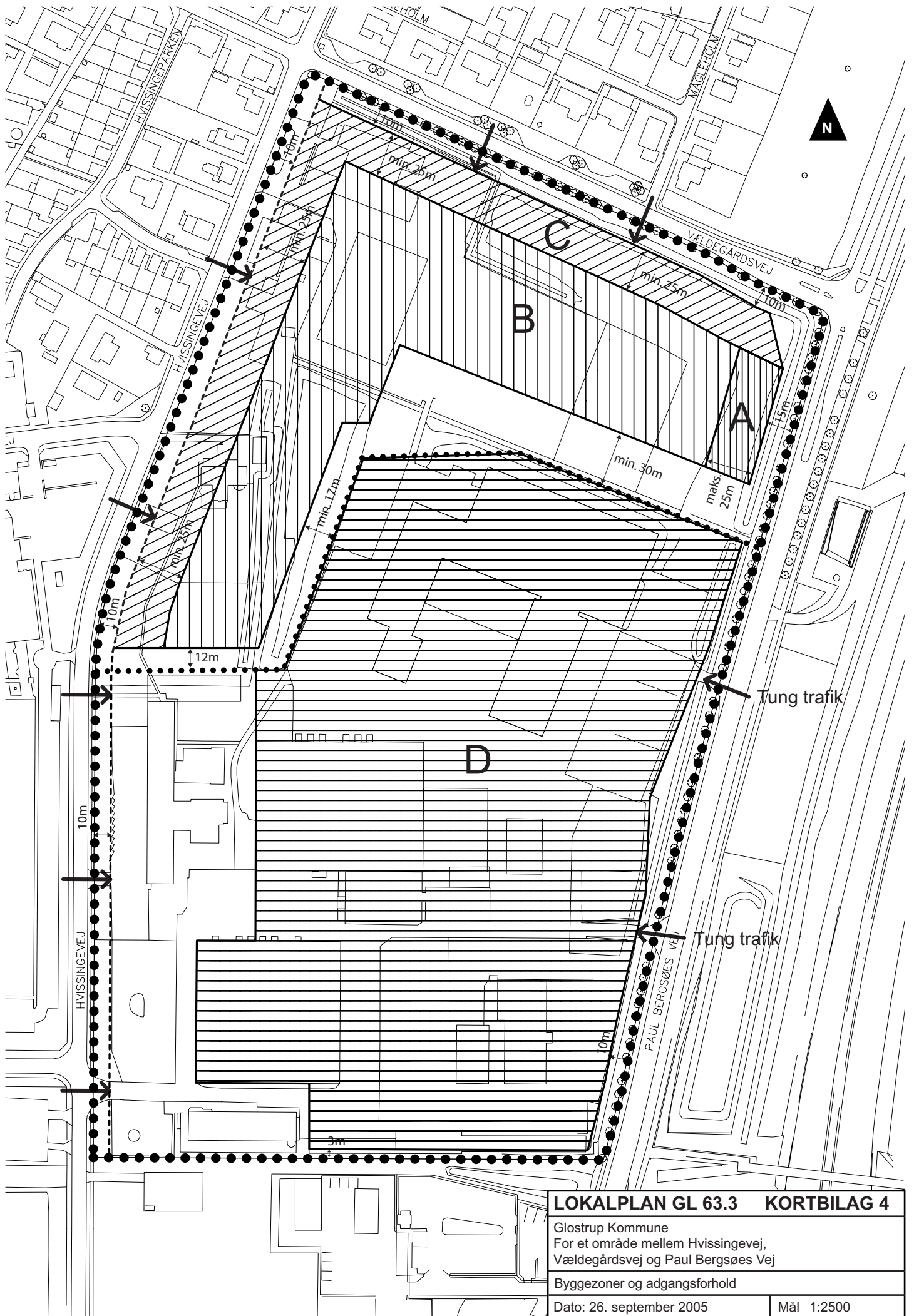
Byggefelt D, lagerbygninger indtil 20 m



Principiel vejadgang



Byggelinie



<b>LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 4</b>	
Glostrup Kommune For et område mellem Hviissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej	
Byggezoner og adgangforhold	
Dato: 26. september 2005	Mål 1:2500



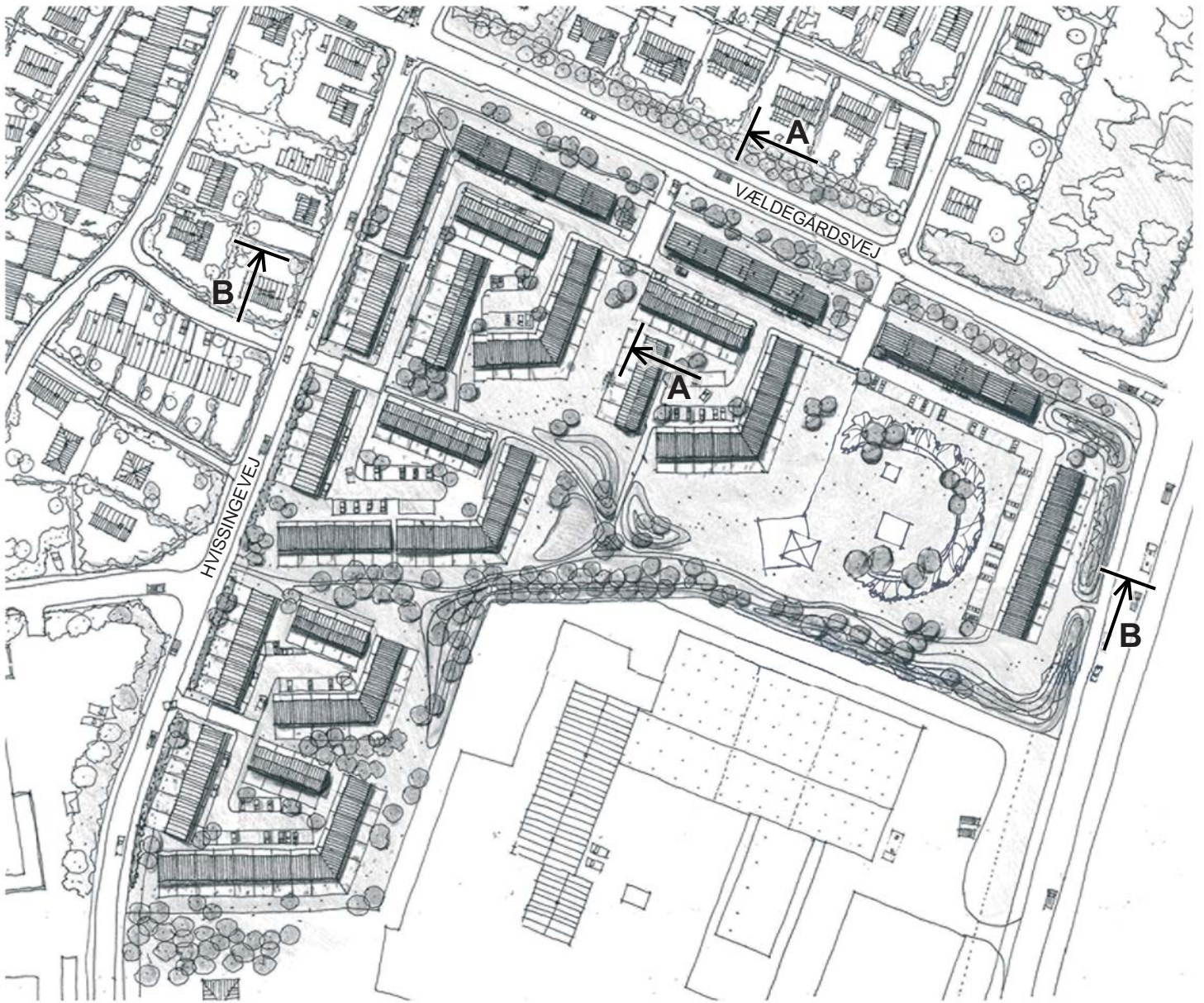
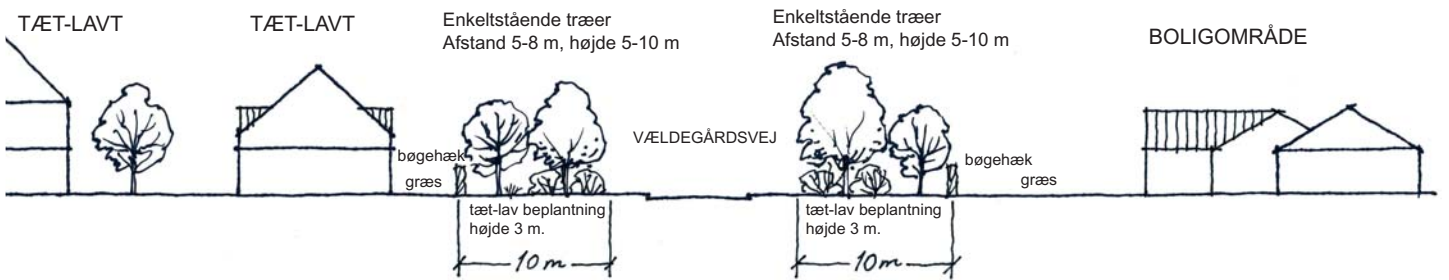
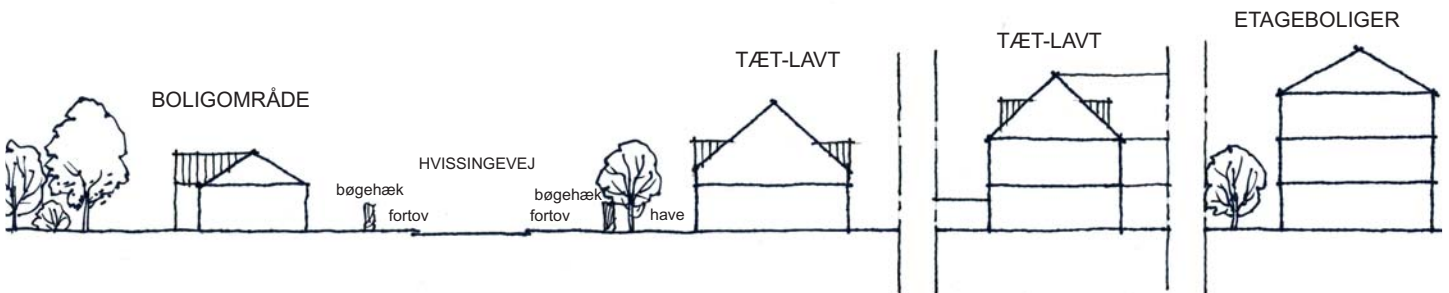


Illustration for område I, eksempel



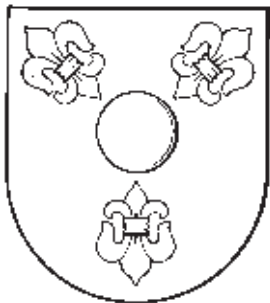
Snit A-A gennem Vældegårdsvej, mål 1:500



Snit B-B gennem Hvissingevej, mål 1:500

<b>LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 5</b>	
Glostrup Kommune For et område mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej	
Illustrationsplan	
Dato: 17. oktober 2005	Mål 1:2500





# GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 7

TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015

JANUAR 2006

## Hvad er en rammeændring?

Glostrup Kommuneplan 2003-2015 blev vedtaget den 14. april 2004. Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen, og dels rammebestemmelser for de enkelte områder i kommunen.

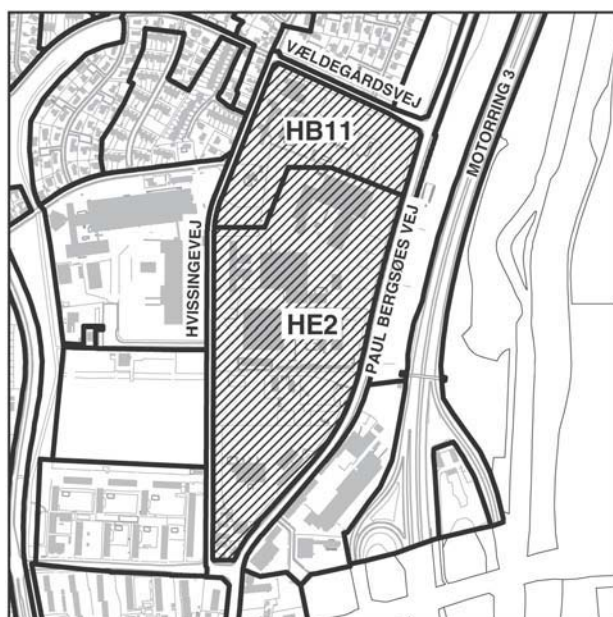
Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger retningslinier for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammebestemmelser ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

## Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune



I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes som tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2003-2015 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

## **Område HB 11**

Boligområde mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse,
- e. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40,
- f. at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager uden udnyttet tagetage og
- g. at bygningshøjden ikke må være mere end 12 m over terræn.

## **Område HE 2**

Erhvervsområde mellem Hvissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- f. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt tilhørende administration,
- g. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 75,
- h. at ny randbebyggelse langs vejene skal opføres i min. 2 etager og max. 3 etager,
- i. at bygninger anvendt til lager må opføres med en maksimal bygningshøjde på 20 m målt fra terræn,
- j. at øvrig ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager svarende til en totalhøjde på 16 m målt fra terræn (dog 17,5 m såfremt der indrettes forsænket parkering under stueetagen),
- k. at ny bebyggelse må opføres med maksimalt 12 m til skæring mellem facade og tag(dog 13,5 m såfremt der indrettes forsænket parkering under stueetagen), og
- l. at ny bebyggelse langs vejene skal opføres med facaden i en fastlagt facadebyggelinie, denne skal fastlægges gennem lokalplanlægningen af området.

TILLÆG NR. 7  
TIL KOMMUNEPLAN 2003-2015  
FOR GLOSTRUP KOMMUNE

I Glostrup kommuneplan 2003 - 2015 er områderne HB 11 og HE 2 udlagt til henholdsvis boligbebyggelse og erhverv. Kommuneplantillægget ændrer ikke på områdernes anvendelse - men udnyttelsen og bygningsreguleringen justeres.

Område HB 11 er i Kommuneplan 2003 – 2015 udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Med dette tillæg udlægges HB 11 til boligbebyggelse generelt. Den maximale bebyggelsesprocenten i HB 11 øges fra 35 til 40, og den maximale tilladte bygningshøjde øges fra 8,5 m til 12 m.

Placeringen af facadelinjerne langs vejene frafalder i HE 2 og fastsættes i lokalplanlægningen ved byggelinier.

Endvidere foretages en justering af den mulige byggehøjde i område HE 2 fra nuværende 10 m til 17,5 m. For bygninger til lager sættes den maximale bygningshøjde til 20 m

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2003-2015. For tillægget gælder endvidere de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplanlægning i Kommuneplan 2003 - 2015.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2003-2015 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 18. januar 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. februar 2006

Søren Enemark  
Borgmester

/

J. F. Hovmand  
Stadsingeniør