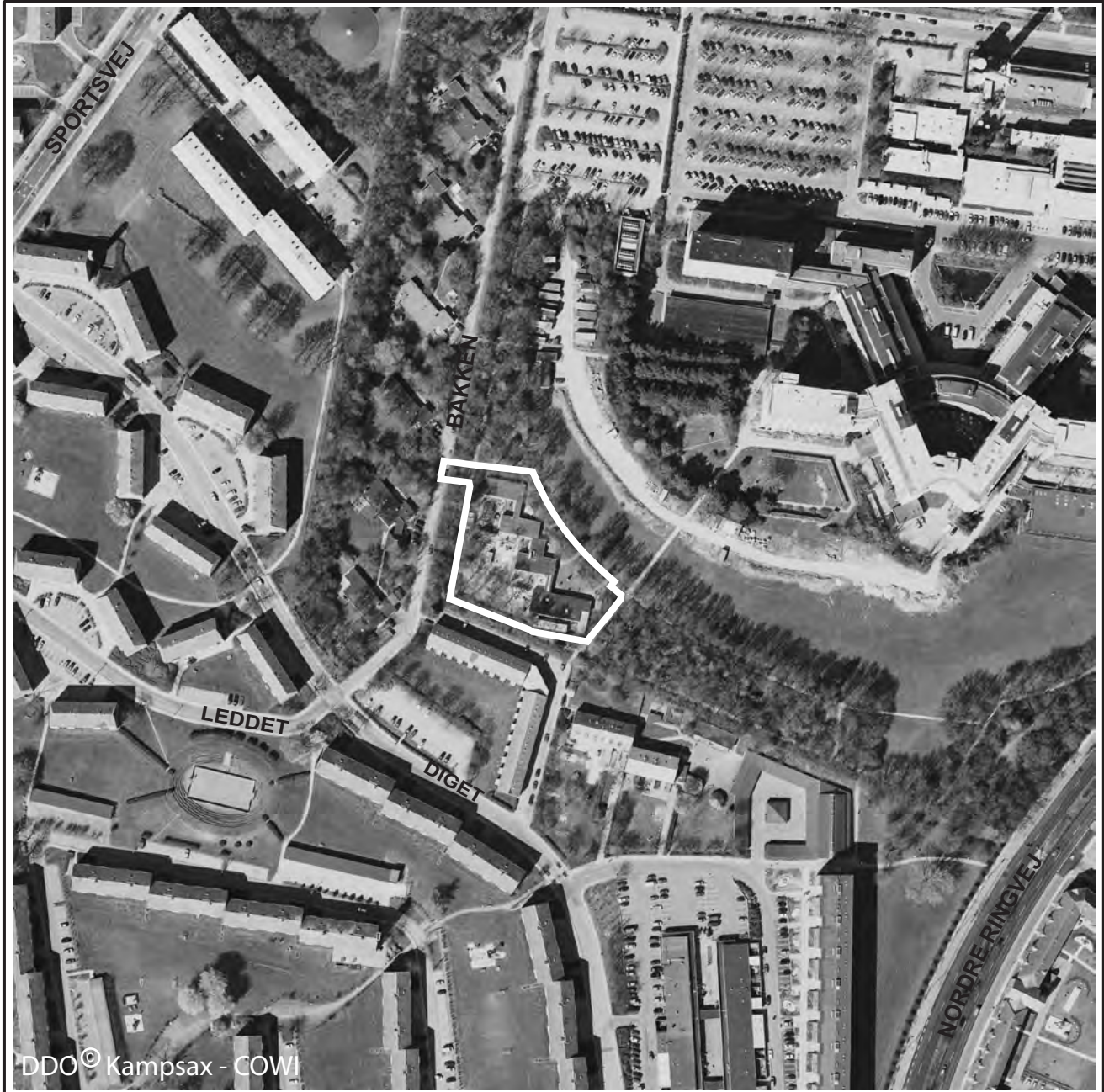


# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 93

FOR EN BØRNEINSTITUTION I HOSPITALSPARKEN

SEPTEMBER 2007

# Lokalplan GL 93

for en børneinstitution i Hospitalsparken

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 4
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 6
Miljøscreening	side 8
Byøkologi og ressourcer	side 8

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 10
2. Lokalplanens område	side 10
3. Områdets anvendelse	side 10
4. Udstykninger	side 10
5. Vej- og parkeringsforhold	side 11
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 11
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 11
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 12
9. Støj	side 13
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 13
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter	side 13
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 13
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 14

Vedtagelsespåtegning	side 14
----------------------	---------

## Kortbilag 1: Lokalplanområde, byggefelter samt vej- og parkeringsforhold

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.



Luftfoto af området, DDO © Kampsax, 2005



# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

Glostrup Kommune har vedtaget en masterplan for børneinstitutionsområdet, som medfører, at børneinstitutionen Perlen i Hospitalsparken skal opnormeres. Det vil kræve en udvidelse af institutionen, som den gældende byplanvedtægt ikke kan ligge til grund for. Dette skyldes, at byplanvedtægten ikke fastsætter nærmere regler om bygge- og anlægsarbejdet, og ikke udlægger byggefelter, angiver vejadgang, fastlægger udseende m.v. Der udarbejdes derfor en lokalplan for området, som fastsætter regler for dette.

## Lokalplanens område

Børneinstitutionen Perlen ligger i Hospitalsparken og var tidligere en af mange institutioner tilknyttet hospitalet. Selve hospitalet er med sine 10 etager Glostrup Kommunes højeste byggeri. I kontrast hertil er stort set alle de omkringliggende bygninger enetages huse med fladt tag, som gør, at de dukker sig i landskabet.



Figur 1: Den eksisterende børneinstitution

Bebyggelsen langs Bakken er således også enetages huse, som oprindeligt har været anvendt til læge- og sygeplejerskeboliger for ansatte på hospitalet, men i dag indeholder de forskellige institutioner. Husene har fladt tag, ydermurene er gule mursten, træværket er sort og vinduespartierne er hvide. Dette giver området et meget homogent præg. Der er dog løbende foretaget en del om- og tilbygninger, der har sløret dette helhedspræg noget.



**Figur 2: De omkringliggende huse på Bakken er i gule mursten med sort træværk og hvide vinduespartier**

Børneinstitutionen ligger i det sydvestlige hjørne af Hospitalsparken. Parkanlægget er udført af landskabsarkitekt Sven Hansen og rummer mange væsentlige landskabsarkitektoniske værdier, som bør bevares. Derudover har parken også rekreativ værdi for bydelen. Rundt om det meste af parken løber et en meter højt ensidigt stendige, som fungerer som afgrænsning mod den omgivende bebyggelse og parkeringsarealer. Stendiget har en kulturhistorisk værdi, som gør, at det bør friholdes for parkering, oplagring m.v. i videst mulig udstrækning.

### **Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at opføre en ny børneinstitution på grunden.

Derudover er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse i sin skala og bygningsstruktur kommer til at harmonere med den øvrige bebyggelse i området, således at områdets helhedspræg bevares.

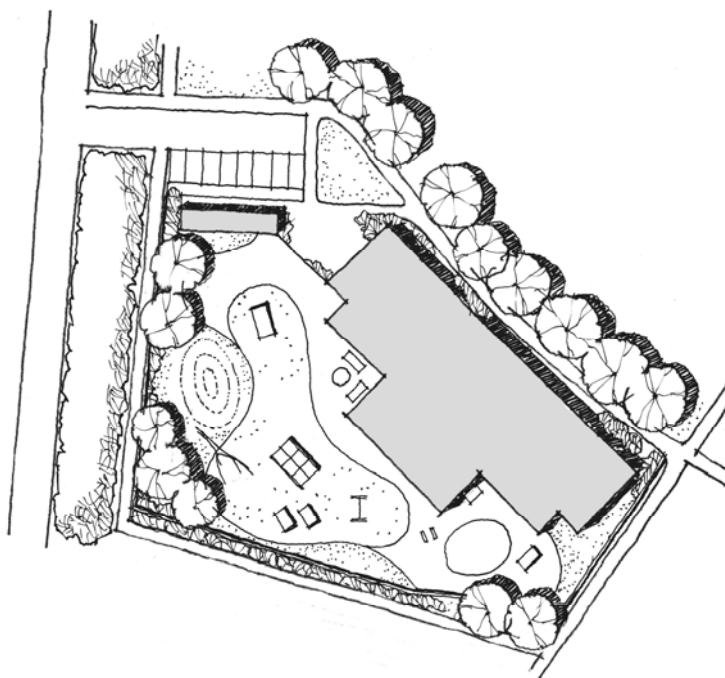
Da børneinstitutionen ligger i Hospitalsparken er det også vigtigt, at det nye byggeri tilpasses området, så der tages størst muligt hensyn til bevaringsværdierne i parkanlægget.

Ydermere skal lokalplanen sikre børneinstitutionen en vejadgang samt parkeringsforhold, som der ikke er i dag.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at kunne opføre en ny børneinstitution i Hospitalsparken. Hospitalsparken rummer mange landskabsarkitektoniske bevaringsværdier, og det er derfor vigtigt, at børneinstitutionen tilpasses området. Derfor må bygningen kun opføres i en etage, og taget skal fremstå fladt. Dette vil gøre, at bygningen vil virke mindre markant i parken.

Den omkringliggende bebyggelse er også enetages huse, som næsten forsvinder i landskabet i forhold til det 10 etager høje hospital. Området er meget homogent, og det er derfor valgt, at børneinstitutionen skal have samme facadeudtryk som disse huse for at passe bedst muligt ind i området og for at bevare helhedspræget. Den nye børneinstitution skal derfor have ydermure af gule mursten, sort træværk samt hvide vinduespartier og taget skal fremstå fladt.



Figur 3: Eksempel på illustrationsplan for en ny børneinstitution

Den nuværende institution har ikke gode adgangsforhold. Vejadgangen til børneinstitutionen går via det eksisterende stisystem i parken. Stien er smal og belagt med brosten. Det besværliggør adgangsvejen til institutionen, og på nuværende tidspunkt er det ikke muligt for en bil at komme tæt på eller ind til institutionen. På den baggrund er en vejadgang til institutionen således af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Der udlægges derfor en adgangsvej fra Bakken enten via en privatretslig aftale herom eller ved ekspropriation i henhold til Planlovens § 47.

En udvidelse af den eksisterende sti vil kræve, at stendiget omkring Hospitalsparken gennembrydes. Da stendiget ligger i byzone, er det ikke bevaringsværdigt, i henhold til § 1 stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1511 af 14.

december 2006 om beskyttede sten- og jorddiger og lignende, og en gennembrydning vil derfor ikke kræve tilladelse fra andre myndigheder. Da stendiget har en kulturhistorisk værdi, bør det dog i videst muligt omfang bevares. Gennembrydningen af stendiget skal derfor også gøres nænsomt, og afslutningen af stendiget skal være magen til den oprindelige afslutning.



**Figur 4: Stendiget på Bakken**

Affaldsforholdene fungerer ikke tilfredsstillende i dag, hverken for renovationsmedarbejdere eller institutionens ansatte, men ved at forbedre adgangsforholdene, vil dette problem også kunne løses.

I lokalplanen fastlægges der derudover bestemmelser for friarealerne og hegning af disse. Indhegning skal være levende hegn, men hvor det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager, kan der dog benyttes en anden form for hegning (fx trådhegn), hvis det blot skjules af beplantning. For at skabe en harmonisk overgang fra institutionen til Hospitalsparken, må der ikke hegnes mellem hovedbygning og parken, således at institutionsbygningen danner ryg mod parken.

Befæstelsen på stien til institutionen skal være brosten, men der skal etableres bånd af granit, således at tilgængeligheden til institutionen sikres for både kørestole, barnevogne m.v.

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

#### Regionplan 2005 for Region Hovedstaden

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

#### Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.



### Kommuneplan 2003 – 2015 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GO 15: Parken ved Amtssygehuset i Glostrup.

For område GO 15 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål: park, børneinstitutioner og lignende,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 5,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage,
- d. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2003-2015.

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 18: Tillæg til byplanvedtægt for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune samt Byplanvedtægt af 15. oktober 1943 lyst den 8. januar 1944.

De nævnte byplanvedtægter ophæves for hele lokalplanområdet med vedtagelsen af denne lokalplan.

### Servitutter og Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er servitutter og deklarerationer for lokalplanområdet blevet undersøgt.

Der er tinglyst følgende indenfor lokalplanområdet:

- Dokument om vejret m.v., lyst den 27. januar 1920
- Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. samt dokument om amtssygehus m.m., lyst den 26. maj 1954
- Dokument om forbud mod udstykning, dokument om benyttelse, dokument om tilbageskødning m.m., lyst den 10. januar 1962
- Deklaration om transformerstation og kabler ej til hinder for prioritering eller omprioritering, lyst den 11. december 1995
- Dokument om transformerstationer, lyst den 7. maj 2001

Heraf skal deklarerationerne om transformerstationer lyst henholdsvis den 11. december 1995 og den 7. maj 2001 respekteres, og må ikke aflyses. De resterende servitutter og deklarerationer, der er tinglyst indenfor lokalplanens område, skønnes forældede og uden betydning og vil blive søgt afløst ved kvittering.

### 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. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

### Jordforurening

Ud fra det generelle kendskab til den diffuse jordforurening i de øvre jordlag, er der mulighed for, at opgravet overskudsjord i området i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan være forurennet. Det er grundejerens forpligtelse at sikre sig, at jorden er ren og ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

### **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. I miljøscreeningen er det bl.a. vurderet, hvilken betydning en gennembrydning af stendiget vil få, da stendiget er vurderet til at være af kulturhistorisk værdi. Da gennembrydningen vil blive så smal som mulig og blive udført, så afslutningen af diget bliver magen til den oprindelige, er det vurderet, at det ikke vil betyde en markant ændring af stendigets udseende, og at det ikke vil få indvirkning på plante- og dyrelivet. På grundlag af denne screening har kommunen derfor vurderet, at det byggeri samt adgangsvej, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **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 93

for en børneinstitution i Hospitalsparken

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

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

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til offentligt formål, med mulighed for at opføre en daginstitution
- at fastlægge rammerne for en ny daginstitution under hensyntagen til den omkringliggende park
- at sikre vejadgang samt parkeringsforhold til en ny daginstitution
- at sikre at ny bebyggelse opføres i harmoni med omkringliggende bebyggelse langs Bakken

### **2. Lokalplanens område**

#### **2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 4 ba samt del af matrikel 4v af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 26. februar 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### **2.2** Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

#### **3.1** Området må kun anvendes til offentligt formål: daginstitution, park og lignende.

### **4. Udstykninger**

#### **4.1** Der kan ikke ske yderligere udstykning af området, mindre arealoverførsler kan tillades.

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

- 5.1** Der udlægges vejadgang og parkering efter princippet som vist på kortbilag 1.
- 5.2** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.

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

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for lokalplanområdet som helhed.
- 6.2** Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 meter.
- 6.3** Bebyggelse må kun opføres i de angivne byggefelter på kortbilag 1. Mindre bygninger (skure, legehuse m.v.) kan dog placeres uden for byggefelterne, men bag hovedbygningen, så de ikke er synlige fra Hospitalsparken.
- 6.4** Mindre bygninger (skure, legehuse m.v.) må maksimalt være 40 m<sup>2</sup> og kan højst udgøre i alt 140 m<sup>2</sup>.
- 6.5** Tage indenfor byggefeltet skal fremstå som flade tage med en hældning mellem 1:40 og 1:20, svarende til et fald på mellem 2,5 cm og 5 cm pr. meter. Bygningen skal være lavest mod Hospitalsparken. Fra terræn til top af tags laveste punkt skal der minimum være 3 m.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Bebyggelsens form, facader, materialer og farver skal udføres med god arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal derudover indpasses arkitektonisk til det omkringliggende område, således at områdets helhedspræg bevares.
- 7.2** Ydermur skal opføres i gule mursten, træværk skal være sort, og vinduespartier hvide, som den omkringliggende bebyggelse på Bakken.
- 7.3** Solfangere solceller og lignende skal anbringes, så de er mindst muligt synlige fra offentlig vej. Solfangere, solceller og lignende må ikke ved refleksion være til gene for nabobebyggelserne.
- 7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej og sti.
- 7.5** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.



**7.6** Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinierne ”Retningslinier for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.

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

**8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

**8.2** Friarealer skal beplantes efter en samlet godkendt plan. Friarealer grænsende mod parken skal beplantes efter en plan, som harmonerer med planerne for den omkringliggende Hospitalspark. Friarealerne skal plejes, så de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.

**8.3** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

**8.4** Gade-, sti- og parkeringsarealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Stiarealer skal befæstes med brosten med bånd i granit, der skal sikre, at stierne er tilgængelige for kørestole, barnevogne m.v.

**8.5** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

**8.6** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).

**8.7** Indhegning af friarealer skal ske med levende hegn. Hvor det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager, fx ved legeområder, kan hegn dog udformes med en anden type hegn (fx trådhegn), forudsat at det skjules af beplantning. Der må ikke hegnes mellem hovedbygningen og Hospitalsparken.

**8.8** Hvor det er muligt skal regnvand fra tage og belagte arealer føres til faskiner.

**8.9** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

## **9. Støj**

- 9.1** Støj fra ejendomme og udenomsarealer i lokalplanområdet må ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdetype 3 (blandet bolig- og erhvervsbebyggelse):
- 55 dB(A) på dage mellem kl. 07-18
  - 45 dB(A) på aftener mellem kl. 18-22, søn- og helligdage mellem kl. 07-18 samt lørdage mellem kl. 14-18
  - 40 dB(A) på nætter mellem kl. 22-07

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

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

- 10.1** - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8.
- 10.2** - bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 10.3** - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

## **11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 18: Tillæg til byplanvedtægt for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune samt Byplanvedtægt af 15.10.1943 lyst den 8, januar 1944.

De nævnte byplanvedtægter ophæves for hele lokalplanområdet med vedtagelsen af denne lokalplan.

## **12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER**

Følgende af de servitutter og deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område vil blive søgt afløst ved kvittering:

- Dokument om vejret m.v., lyst den 27. januar 1920
- Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. samt dokument om amtssygehus m.m., lyst den 26. maj 1954
- Dokument om forbud mod udstykning, dokument om benyttelse, dokument om tilbageskødning m.m., lyst den 10. januar 1962

### 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.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

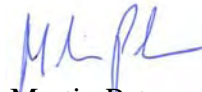
#### Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 12. september 2007.

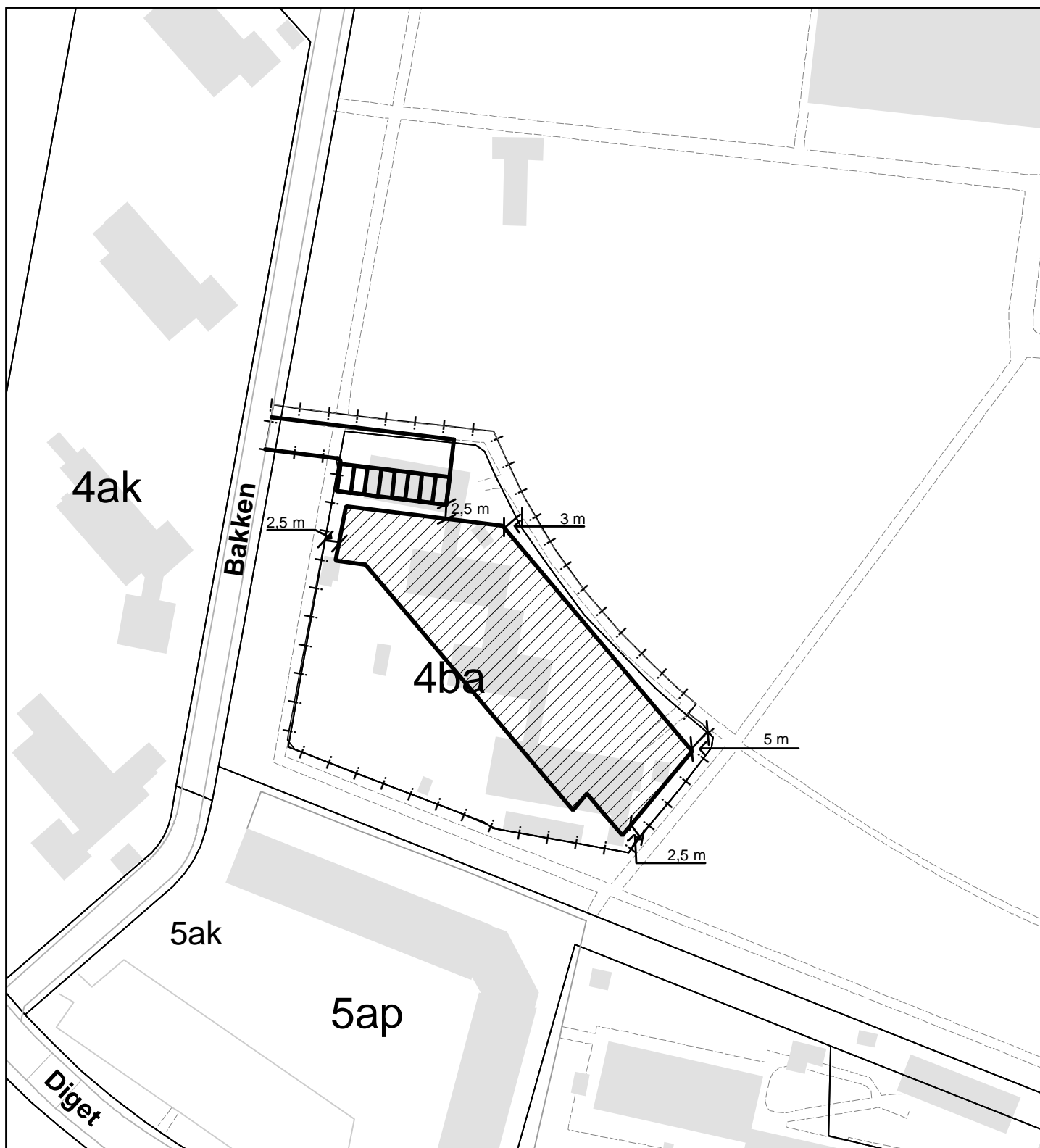
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 2. oktober 2007.








Søren Enemark  
Borgmester



Martin Petersen  
Teknik- og Miljøchef



### Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Skel
-  Byggefelt
-  Ny vej og parkering
-  Eksisterende sti

<b>LOKALPLAN GL 93</b>		<b>Kortbilag 1</b>
Glostrup Kommune Børneinstitution i Hospitalsparken		
<b>Lokalplanområde, byggefelt samt vej- og parkeringsforhold</b>		
Dato: 15. marts 2007		Mål: 1:1000