

Lokalplan HL13.4

Boliger og erhverv ved
Granskoven 14-22 (Hesteskoen)

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

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

Udarbejdelse

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

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger. Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning. Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet. Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

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

Indhold

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

Lokalplan HL13.4

Boliger og erhverv ved Granskoven 14-22 (Hesteskoen)

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens område	side	5
Områdets historie	side	9
Lokalplanens formål	side	12
Lokalplanens indhold	side	13
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	19
Miljøscreening	side	22

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	23
2. Lokalplanens område	side	23
3. Områdets anvendelse	side	23
4. Udstykninger	side	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	25
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	27
8. Beplantning, ubebyggede arealer og hegning	side	29
9. Belægning, grundvand og klimatilpasning	side	30
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	31
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	31
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	31

Vedtagelsespåtegning	side	32
----------------------	------	----

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Delområder byggefeltet og bevaringsværdig beplantning

Bilag 3a: Parkering, stiudlæg og beplantning

Bilag 3b: Parkering, stiudlæg og beplantning

Bilag 4: Skema for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

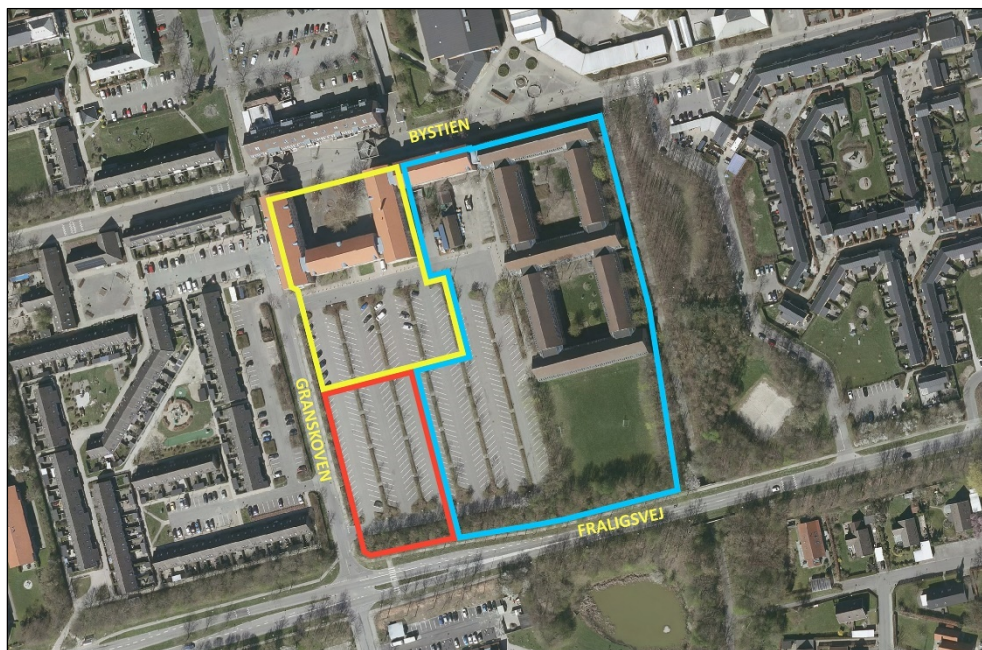
Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Vækst- og Byudviklingsudvalget har på mødet den 27. maj 2020 besluttet at udarbejde en lokalplan, der skal udvide omdannelsesmulighederne i en del af stueetagen af den eksisterende bebyggelse på Granskoven 14-22, matr.nr. 4ao, så der foruden erhverv også kan indrettes boliger. Efterspørgslen på erhvervslokaler i området er faldet, og der er omvendt en stigende efterspørgsel på boliger i Glostrup Kommune. Omdannelsen af stueetagen til boliger forudsætter, at der anlægges de nødvendige parkeringspladser til anvendelsen. Disse parkeringspladser kan anlægges indenfor lokalplanområdet.

Bebyggelsen er en del af Lokalcenter Hvissinge, og en del af et samlet udviklingsområde omkring Granskoven. Udviklingsområdet består af tre delområder, hvoraf Granskoven 14-22 ("Hesteskoen") er det ene. I august 2020 blev der vedtaget et plangrundlag, der muliggør en ny dagligvarebutik i det andet delområde. Det tredje delområde udgøres af Granskoven 2-8 ("8-tallet" og "Brobygningen"), hvor der er igangsat en planproces for ca. 200 nye boliger.



Udviklingsområdet ved Granskoven set fra luften fra sydøst. Lokalplanområdet er markeret med gul, dagligvarebutiksområdet med rød og "8-tallet" og "Brobygningen" med blå.

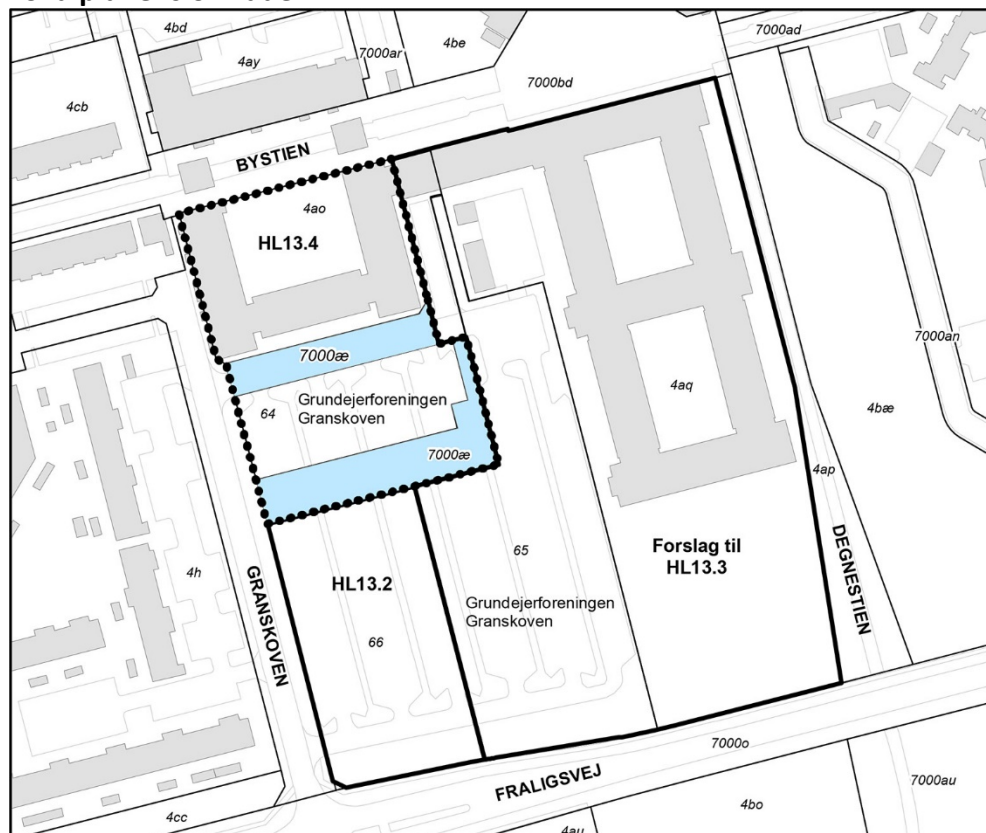
Bebyggelsen på Granskoven 14-22 består af tre bygningslænger i tre etager. Bebyggelsens 1. og 2. etage blev i efteråret 2020 omdannet fra kontorhverv til boliger i overensstemmelse med den eksisterende Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord.



Bebyggelsen med parkering set fra syd.

Parkeringsbehovet for bebyggelsens boliger på 1. og 2. etage og erhverv i stueetagen er anlagt på matr.nr. 64, som ejes af Grundejerforeningen Granskovens. Matr. nr. 4ao og 4aq er medlemmer af Grundejerforeningen Granskoven, der også ejer matr. nr. 65, som ligger uden for lokalplanområdet

Lokalplanens område



De tre udviklingsområder ved Granskoven: Lokalplan HL13.2, HL13.3 og HL13.4.

Lokalplanen omfatter

- matr.nr. 4ao Hvissinge By, Glostrup
- matr. nr. 64 Hvissinge By, Glostrup
- to dele af det offentlige vejareal litra 7000æ, der ligger henholdvis nord og syd-sydøst for matr. nr. 64 (se kort ovenfor).

Lokalplanens område er på 6.696 m². Det ligger i den centrale del af Hvissinge, der er præget af store boligbebyggelser og institutioner fra hovedsagligt 1980'erne og frem. Bebyggelserne er bundet sammen af Bystien, der løber mellem de store bebyggelser.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Bystien. Mod nordøst afgrænses området af en tunnel til Egeskoven nord for Bystien samt af en mindre bygning kaldet "Brobygningen", der tidligere udgjorde et bindeled mellem "Hesteskoen" og "8-tallet", som var en del af Carl Bro/ Sweco - bebyggelsen.



Til venstre i billedet ses den østlige længe af "Hesteskoen". Midtfor anes "Brobygningen" og til højre ses den vestlige del af "8-tallet". Rækken med beplantning til venstre i billedet ligger i lokalplanområdets sydøstlige del.

Mod øst og sydøst afgrænses området af Grundejerforeningen Granskovens parkeringsareal matr. nr. 65, samt den tidligere Carl Bro/ Sweco - bebyggelse kaldet "8-tallet". Det er igangsat udarbejdelse af nyt plangrundlag for dette område med ca. 200 nye etageboliger i 3-5 etager.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af arealet til en kommende dagligvarebutik på hjørnet af Granskoven og Fraligsvej med tilhørende parkering. Langs lokalplangrænsen mod syd og sydøst skal der anlægges en strækning af en ny sti, som skal forbinde Granskoven og Degnestien. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af den offentlige vej Granskoven.

Matr.nr. 4ao

Matr.nr. 4ao har et grundareal på 3.154 m² og indeholder en bebyggelse med et samlet etageareal på 4.995 m². Bebyggelsen, der er opført i 1991-1992, består af tre bygningslængder, der omkranser et gårdrum. Bebyggelsen har tidligere været anvendt til kontorerhverv (senest af Sweco) samt af enkelte boliger på 1. og 2. etage. Bygningslængernes 1. og

2. etage er netop omdannet og ombygget til udelukkende boliger i overensstemmelse med den gældende Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord. Der er indrettet 22 boliger på hver af 1. og 2. etage. Stueetagen står p.t. tom.



Bebyggelsen med adgangsvej fra Granskoven, set fra sydvest.

I forbindelse med ombygningen blev de oprindelige sammenbygninger mellem bygningslængerne fjernet. De tre længer er nu forbundet med udvendige svalegange, og der er skabt sivepassager i terrænen mellem bygningslængerne. I den midterste bygningslænge er der en centralt placeret portåbning i stueetagen, der giver passage mellem bebyggelsens gårdrum og vejarealet/parkeringsområdet i lokalplanområdet.



Portåbningen set fra gårdrummet i nord.



Portåbningen set fra ydersiden i syd.

Bebyggelsen fremstår karakterfuld med saddeltag af røde tegl, facade af patinerede gule tegl og markerede opgangsspartier, der spænder fra terræn til kvist. Bygningens facadeudtryk er blevet fornyet ved den gennemførte omdannelse af 1. og 2. etage til boliger. Vinduer, døre og markeringer af trappepartier m.m. var oprindeligt hvide, men er på 1. og 2. sal netop blevet udskiftet med koksgrå partier. Bebyggelsens vestlige længe har enkelte altaner på 2. sal, og de er i samme forbindelse malet koksgrå. Stueetagens partier fremstår fortsat hvide, men forventes at blive udskiftet ifm. en omdannelse af stueetagen.

På matr.nr. 4ao står flere markante træer, herunder tre poppeltræer i gårdrummet og to robinietræer langs ydersiden af bebyggelsen mod både øst og syd. Træerne er med til at tilføre karakter og liv til bebyggelsen.



Robinietræer langs bebyggelsens sydside.



Poppeltræer i bebyggelsens gårdrum.



Bebyggelsen og gårdrummet set fra Bystien i nord.

Matr.nr. 64 Hvissinge By, Glostrup

Parkeringsarealet tilhører Grundejerforeningen Granskoven og har et grundareal på 1.750 m². Området var tidligere offentligt vejareal og en del af det samlede parkeringsområde anvendt af Carl Bro/ Sweco. I forbindelse med omdannelsen af 1. og 2. etage af bebyggelsen i lokalplanområdet fra kontorerhverv til boliger blev området nedlagt som offentlig vej og overdraget til Grundejerforeningen Granskoven (som privat fællesvej) i overensstemmelse med gældende lokalplan HL13. De to ejendomme matr. nr. 4a0 og 4a1 er eneste medlemmer af grundejerforeningen.

I forbindelse med omdannelsen af 1. og 2. etage blev afgrænsningen af matriklen fastlagt med henblik på at kunne indeholde den nødvendige parkering (66 parkeringspladser) til boliger på 1. og 2. etage samt erhverv i stueetagen i overensstemmelse med -den på det tidspunkt gældende- lokalplan HL13.

Offentligt vejareal

De to dele af det offentlige vejareal (i alt 7000 m²) ligger på hver side af Grundejerforeningen Granskovens matr. nr. 64. Det nordlige vejareal er på 656 m² og skal fortsat opretholdes som gennemkørende offentlig vej (Granskoven). Det syd-sydøstlige vejareal er på 1.137 m², og har været anvendt til parkering ifm. det tidligere kontorerhverv. Dette areal indeholder et beplantningsbed mod øst langs lokalplanafgrænsningen.



Beplantningsbed i den østlige del af det offentlige vejareal i den sydøstlige del af lokalplanområdet.

Områdets historie

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

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

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

1980-1981:

Glostrup Kommune udstykker og sælger matr.nr. 4aq til Carl Bro. Der gives byggetilladelse til byggeri i den nordlige ende af ejendommen. Carl Bro skal anlægge parkering til byggeriet på kommunens areal.

1984-1985:

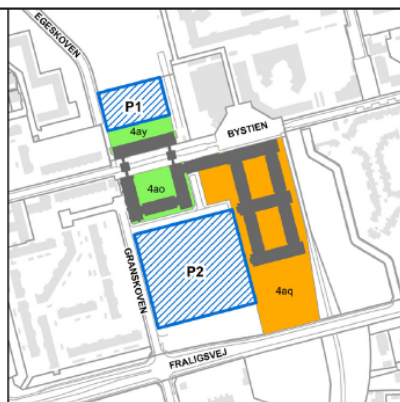
Carl Bro sælger matr. nr. 4aq til ATP. Carl Bro er nu lejer af byggeriet på ejendommen og rådgiver på udbygningen med yderligere tre længer mod syd. Carl Bro/ATP skal anlægge mere parkering til byggeriet på kommunens areal.

1986-1988:

Glostrup Kommune udstykker og sælger matr. nr. 4ay til Carl Bro. Der gives byggetilladelse til byggeri langs Bystien. Carl Bro skal anlægge yderligere parkering til byggeriet på kommunens areal. Det nødvendige antal p-pladser beregnes samlet for de to ejendomme og placeres på kommunens arealer syd for Bystien.

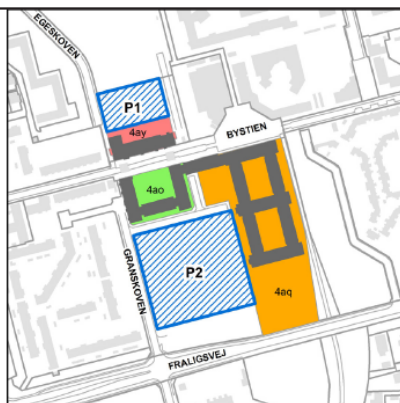
1991-1992:

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



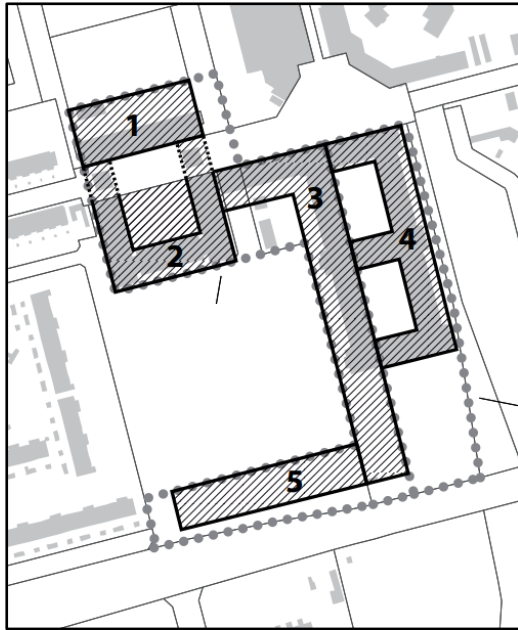
2004:

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



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

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



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

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

De nye ejere af matr.nr. 4ao, Projektselskabet Granskoven, påbegyndte efter Swecos udflytning en ombygning af bygningens 1. og 2. sal til boliger, som lokalplan HL13 giver mulighed for, se byggezone 2 på ovenstående kortudsnit. I den forbindelse blev en del af vejarealet litra 7000æ nedlagt og overdraget til en ny grundejerforening (Grundejerforeningen Granskoven), hvis medlemmer består af ejerne af matr.nr. 4ao og 4aq. Grundejerforeningens areal består af matr. nr. 64 og 65 Hvessinge BY, Glostrup.

Lokalplan HL13's muligheder for omdannelse og udvidelse af byggeri i de øvrige byggezoner (3, 4 og 5) er hverken udnyttet eller aktuelle længere. Med vedtagelsen af Lokalplan HL13.2 - For en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven - er der sat nye rammer for en tidssvarende dagligvarebutik med en synlig placering på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven, som forventes opført i løbet af 2021/2022.

Lokalplanens formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder etageboliger. 1. og 2. etage af den eksisterende bebyggelse på Granskoven 14-22 er netop blevet omdannet fra erhverv til boliger i overensstemmelse med den gældende Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord, der ikke muliggør boliger i stueetagen.

Det primære formål med lokalplanen er at udvide anvendelsesmulighederne i bebyggelsens stueetage, så der kan ske en omdannelse, der understøtter boligbehovet og giver liv i gadebilledet. Lokalplan giver derfor mulighed for at omdanne en del af stueetagen til boliger, foruden erhverv. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanrammen HC01, der er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder detailhandel (lokalcenter).

Afgrænsningen af lokalplanområdet sikrer de nødvendige tilkørselsforhold, og sikrer det nødvendige antal parkeringspladser og cykelparkering til anvendelsesmulighederne af bebyggelsen i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er en del af et aktuelt udviklingsområde, og ligger op til et udbygget område langs Bystien og Granskoven. Det er lokalplanens formål at sikre sammenhæng med de tilstødende arealer i forhold til adgangsforhold, stier og beplantning.

Lokalplanens har til formål at udpege bevaringsværdige træer ved bebyggelsen. Lokalplanområdet er allerede bebygget og befæstet i høj grad. De eksisterende træer ved bebyggelsen giver området karakter og udgør et godt supplement til de befæstede arealer.

Bebyggelsen er karakterfuld i kraft af bebyggelsens tagform og -materiale, facadeudtryk og en karakteristisk og centralt placeret portåbning. Elementer som lokalplanen har til formål at fastholde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder; A, B og C, se kortbilag 2. Lokalplanens indhold for hvert af de tre delområder er som følger:

Delområde A fastlægges til centerformål, herunder etageboliger.

1. etage og 2. etage er fastlagt til boliger i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet 1. og 2. etage i efteråret 2020 er blevet indrettet med 44 boliger i overensstemmelse med gældende Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord.

I stueetagen kan der indrettes erhverv til dagligvare- og udvalgswarebutikker, publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, frisør, ejendoms-mægler og lign., samt klinikker og andre liberale erhverv såsom kontorerhverv. En del af stueetagen - de to bygningslænger, der går ud til Bystien – kan desuden indrettes til boliger. Nye boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 75 m² og have dagslys fra mindst to verdenshjørner. Boliger i stueetagen vil medføre behov for yderligere parkering i lokalplanområdet, og lokalplanen fastlægger placering heraf i delområde C. Det er ikke givet, at der kan tiltrækkes erhverv til stueetagen, og da det er vigtigt for området med aktivitet og liv i stueetagen, åbner lokalplanen op

for, at bebyggelsens midterste længe også kan anvendes til fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne, foruden til erhverv.

Lokalplanen tager afsæt i de eksisterende bygningsforhold. Lokalplanområdet er fuldt udbygget med bebyggelse i tre etager. Skyggeforhold vil derfor forblive uændrede. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal fastholde den eksisterende bebyggelsens karakterfulde elementer; saddeltag i røde tegl, blanke gule teglstensfacader og den centralt placerede portåbning, der sikrer en naturlig passage for gående mellem bebyggelsens gårdrum og lokalplanområdets vejareal/ parkeringsareal. I efteråret 2020 blev der blevet udskiftet vinduer, døre og facadepartier ved trappeopgange og lignende på 1. og 2. etage. Lokalplanen sikrer, at der ved udskiftning af tilsvarende elementer i stueetagen opnås en vis ensartethed med udtrykket af elementerne på 1. og 2. etage.

Lokalplanen sikrer, at området primært får karakter af et boligområde, idet ny affaldshåndtering skal holdes samlet og skærmet mod Bystien, og at reklameskiltning til erhvervsanvendelse i stueetagen skal holdes diskret. Bebyggelsens opholdsarealer i gårdrummet på matr.nr. 4ao fastholdes med lokalplanen.

Lokalplanen udpeger syv bevaringsværdige træer i delområdet; tre poppeltræer i gårdrummet og fire robinietræer langs bebyggelsens yderside.

Delområde B fastlægges til offentligt vejareal. De eksisterende forhold fastholdes, idet lokalplanen opretholder den eksisterende vejadgang til området fra Granskoven og gennemkørsel til den tilstødende tunnel i øst, der fører til Egeskoven nord for Bystien. Brandkøretøjer og renovationsvogne kan fortsat tilgå lokalplanområdet fra Bystien.

Delområde C i syd fastlægges til parkering, opholdsareal og rekreative formål, herunder stiforbindelse og beplantning.

Lokalplanen udlægger en 2,5 m bred sti langs skel i syd, ligesom der syd for lokalplangrænsen er udlagt en 2,5 m bred sti i henhold til Lokalplan HL13.2. Der er desuden udlagt areal til sti mod sydøst, så det sikres, at stiforløbet kan forbindes til stien gennem matr.nr. 65 og 4aq til Degnestien. Den samlede sti vil udgøre en strækning af en kommende sti, der skal binde Granskoven med Degnestien, når udviklingsområdet ved Granskoven er udbygget. Stien inden for lokalplanområdet skal indrettes med en træække.

Lokalplanen fastlægger de nødvendige antal parkeringspladser til bebyggelsen og angiver placering af parkeringen i delområde C. Lokalplanen fastlægger bestemmelser og principper for indretning af parkering og beplantning i delområde C.

Jf. bilag 3a og 3b fastlægges rammer og bestemmelser ved

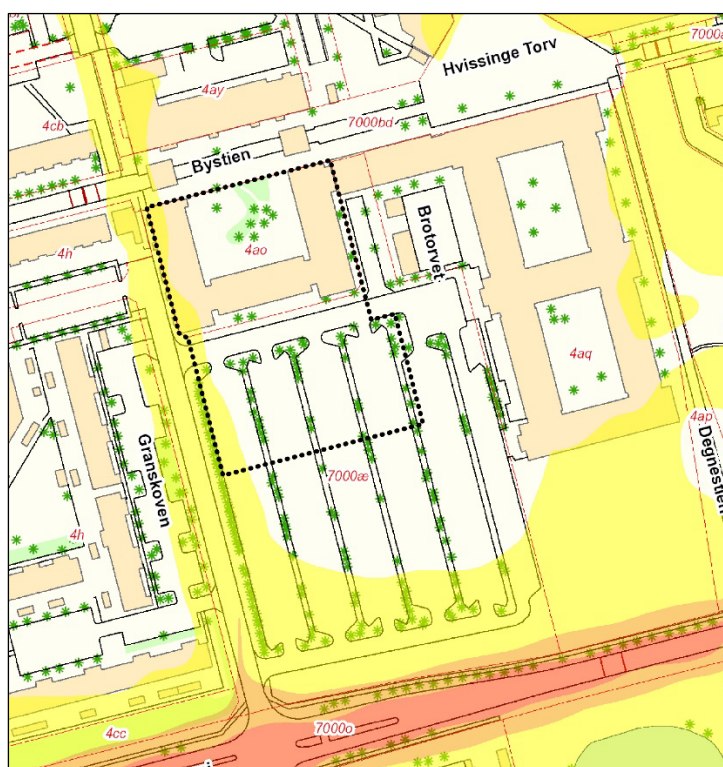
omdannelse af den syd-sydøstlige del af delområde C (det offentlige vejareal). Parkeringen skal indrettes i forlængelse af det eksisterende parkeringsområde på matr.nr. 64.

Lokalplanen muliggør også, at det offentlige vejareal kan omdannes til opholdsareal og rekreative formål og stiller bestemmelser for omfanget af grønne områder og beplantning dertil.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Den eksisterende støj i lokalplanområdet kommer fra Granskoven. Nedenstående kort viser støjudbredelsen.



Den gule farve viser en støjbelastning på 58-63 dB

Den orange farve viser en støjbelastning på 63-68 dB

Den røde farve viser en støjbelastning på 68-73 dB

(2017, Lden 1,5 m)

I den vestlige del af lokalplanområdet langs Granskoven er støjbelastningen 58-63 dB, dvs. højere end den vejledende grænse på 58 dB for udendørs ophold. Det primære udendørs ophold vil dog foregå i gårdrummet af den hesteskoformede bebyggelse, der afskærmer mod støj fra vej. Gårdrummet er ikke plaget af støj, ligesom den øvrige del af lokalplanområdet heller ikke er det.

Skyggeforhold

Lokalplanområdet er allerede fuldt udbygget, og skyggeforhold vil derfor forblive uændret med den ny planlægning.

Trafik- og parkeringsforhold

Da området blev anvendt til kontorerhverv indtil 2018/2019, foregik trafikken primært indenfor alm. kontortid mandag til fredag. Omdannelsen af lokalplanområdet fra primært kontorerhverv til primært boliger forventes at medføre en ændring af det trafikale mønster. Ændringen forventes allerede at være undervejs, idet 1. og 2. etage blev omdannet til boliger i efteråret 2020. Nærværende lokalplan forventes at forstærke ændringen af det trafikale mønster henimod mere gående, cyklende og kørende trafik til lokalplanområdet end tidligere. Forøgelsen vil primært ske om aftenen og i weekenderne, hvor området tidligere lå øde hen efter kontorarbejdstid. Ændringerne forventes samlet set ikke at medføre en væsentlig øget trafik i forhold til den tidligere anvendelse af den eksisterende bygning (kontorerhverv). Derfor forventes ændringerne i trafikmønsteret at kunne håndteres inden for de eksisterende rammer.

Indtil efteråret 2020 indeholdt udviklingsområdet ét stort samlet parkeringsareal. Parkeringsarealet blev brugt til medarbejder- og kundeparkering til de tidligere kontorarbejdspladser hos Sweco indtil fraflytning i 2018/19. I forbindelse med omdannelsen af de tre områder i udviklingsområdet (primært boliger i lokalplanområdet, den forventede bebyggelse med ca. 200 nye boliger øst for lokalplanområdet og den kommende dagligvarebutik i syd) vil adgangs- og parkeringsforholdene i udviklingsområdet blive ændret. I efteråret 2020 er der påbegyndt udstykning af udviklingsområdet med henblik på at kunne indrette hvert af de tre udviklingsområder med eget parkeringsområde. De tre områder vil således alle komme til at fungere selvstændigt med separate vejadgange og parkering.

Lokalplanområdet vejbetjenes af Granskoven samt af Bystien til renovationsvogne og brandkøretøjer. Den offentlige vej i lokalplanområdet fastholdes med gennemkørsel til tunnelen øst for lokalplanområdet, der fører til Egeskoven nord for lokalplanområdet.

I forbindelse med omdannelsen af 1. og 2. etage til boliger i efteråret 2020, blev der på matr.nr. 64 anlagt den nødvendige parkering (66 p-pladser) til boliger og erhverv i bygningen på matr.nr. 4ao. Ved omdannelse af en del af stueetagen til boliger i overensstemmelse med den nye lokalplan HL13.4, opstår et behov for yderligere parkering. Den syd-sydøstlige del af lokalplanområdet (en del af det offentlige vejareal litra 7000æ), er derfor udlagt til parkering i lokalplanen.

Parkeringskrav:

Ved anlæg af parkering skal antallet af parkeringspladser beregnes i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019 med tillæg.

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært. Derfor skal der udlægges og anlægges parkeringspladser til biler til minimum:

- 1,5 p-pladser pr. etagebolig.
- 1,0 p-plads pr. 25 m² dagligvare- og udvalgswarebutik.
- 1,0 p-plads pr. 40 m² kontor og liberalt erhverv.
- 1,0 p-plads pr. 5 siddepladser eller 1 p-plads pr. 10 m² restaurant.

Der er fastsat krav om, at ud af det samlede antal p-pladser, skal mindst 2 p-pladser pr. 51-100 p-pladser etableres og reserveres som handicap p-plads til alm. biler (3,5 x 5,0 m). Dertil skal mindst henholdsvis 2 p-pladser pr. 51-75 p-pladser eller 3 p-pladser pr. 76-100 p-pladser etableres og reserveres til kassebiler (4,5 m x 8,0 m) for at imødekomme behovet for parkering af handicap-minibus med lift bag på. Kravene svarer til det anbefalede antal handicap p-pladser i Håndbog for byggeindustrien.

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

Jf. Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019 skal der anlægges cykelparkering svarende til minimum:

- 2,5 pladser pr. etagebolig.
- 1,0 plads pr. 50 m² dagligvare- og udvalgswarebutik.
- 1,0 plads pr. 40 m² kontor og liberalt erhverv.
- 1,0 plads pr. 10 siddepladser i restaurant.

Minimum 40 % af cykelparkering til langtidsparkering (herunder til boliger og arbejdspladser) skal være overdækket.

Stiforhold

Lokalplanen udlægger en strækning langs den sydligste og sydøstligste del af lokalplanområdet til sti. Denne strækning vil blive en del af en samlet stiforbindelse for blød trafik mellem Granskoven og Degnestien, når udviklingsområdet er omdannet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning, og der er tilslutningspligt for ny bebyggelse, herunder omdannelse af eksisterende bebyggelse, hvor der installeres selvstændigt varmeanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet den almene vandforsyning, som i øjeblikket varetages af Glostrup Forsyning.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

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

Klimatilpasning

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

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

Det bemærkes, at det inden for lokalplanens område, særligt i delområde C, jf. kortbilag 2, f.eks. er mulighed for at nedlægge rørmagasiner. Det er også muligt at etablere grønne tage på skure til bl.a. cykelparkering og affaldshåndtering.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand. Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvandet.

Bebyggelse, flisebelægning, asfalt og tilsvarende er at regne for lukkede overflader, idet nedbør her ikke har mulighed for at nå de underliggende jordlag. Trods det faktum, at jorden i Hvissinge er ret leret og ikke tillader megen nedsivning, vil en del vand nå igennem til grundvandet.

Lokalplanområdet er allerede udbygget og i høj grad befæstet. Delområde A og B forventes ikke ændret i nær fremtid i den henseende. Delområde C har som parkeringsområde indtil efteråret 2020 indeholdt ca. 500 m² beplantede arealer, hvor størstedelen blev fjernet ifm. omlægning af parkeringsarealet til omdannelsen af bebyggelsen i overensstemmelse med den gældende Lokalplan HL13. For at sikre et grønt udtryk af

parkeringsarealet men også for at sikre mulighed for nedsivning af regnvand og derved medvirke til fortsat grundvandsdannelse, stiller lokalplanen krav til beplantede, permeable arealer med en samlet størrelse på min. 8 % af delområdets areal. Der stilles også krav til befæstede overflader og afvanding i forhold til klimatilpasning.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område. Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden forventes at være lettere forurenede. Det betyder, at jord der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune kontaktes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

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

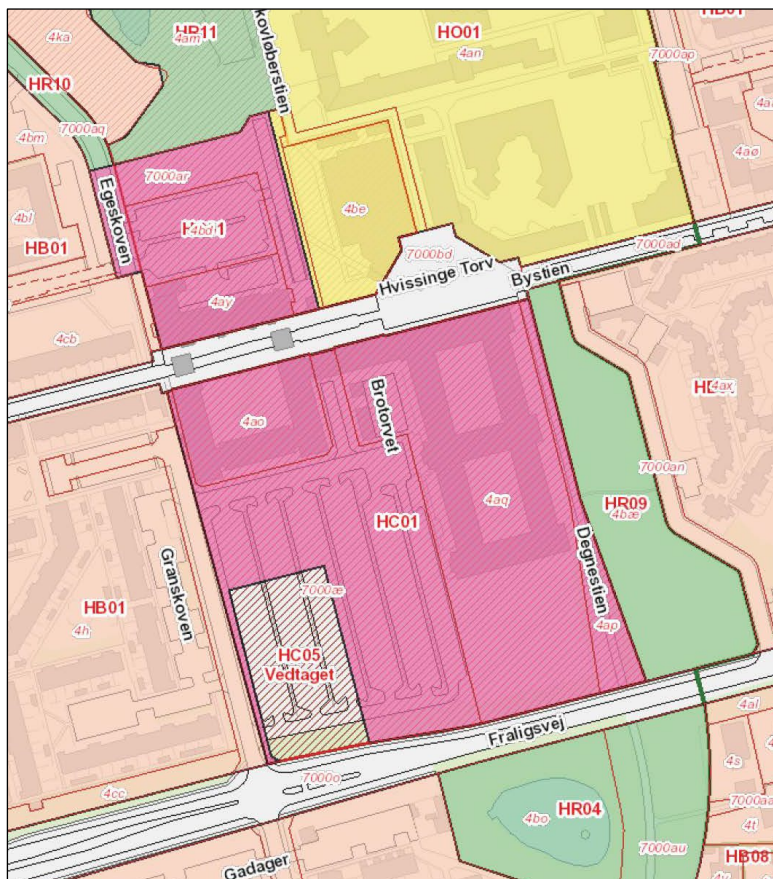
Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde HL01 - Lokalcenter i Hvissinge. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – 2025.

For område HL01 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.	HC01
Områdenavn	Lokalcenter i Hvissinge
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet byområde
Områdets anvendelse	Boliger Lokalcenter: udvalgsvarer- og dagligvarebutikker, liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv som restauranter, offentlige formål
Zone	Byzone
Max antal etager	3 etager
Bebyggelsesprocent	60
Landskab	Der skal sikres arealer til grønne områder, der forbinder bydelen med Vestskoven

Notat	Der skal sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer



Eksisterende kommuneplanramme HC01 – Lokalcenter i Hvinginge, markert med pink.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan HL13 - Hvinginge Nord fra maj 2010. Lokalplan HL13 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan HL13.4.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er deklarationer for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Der er tinglyst syv servitutter i lokalplanområdet. Der er ingen, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1595 af 6. december 2018). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000:

Det aktuelle planområde er udbygget byzone. Størstedelen af det aktuelle planområde er asfalteret og bebygget. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 8 km væk (Område nr. 143 Vestamager og havet syd for). Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

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 (nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om

ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det er ligeledes vurderet, at de samlede miljømæssige indvirkninger af lokalplanforslaget ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner. Af den årsag har screeningen har ikke været høring ved eksterne parter.

Beslutningen om ikke at udføre en miljøvurdering af lokalplan HL13.4 har været i offentlig høring sammen høringen af lokalplanforslaget. Beslutningen har været i høring fra den 16. december og 4 uger frem. Der er ikke modtaget indsigelser til beslutningen om ikke at udføre miljøvurdering af lokalplanen.

Lokalplan HL13.4

Boliger og erhverv ved Granskoven 14-22 (Hesteskoen)

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til centerformål - herunder etageboliger,
- at sikre tilstrækkelig parkering for biler og cykler til områdets anvendelse,
- at sikre sammenhæng med de tilstødende arealer i forhold til adgangsforhold, stier og beplantning,
- at udpege bevaringsværdige træer ved bebyggelsen, og
- at fastholde bebyggelsens karakterfulde elementer; tagform og -materiale, facadeudtryk og en centralt placeret portåbning.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4ao og 64 Hvessinge By, Glostrup, to delområder af det offentlige vejareal litra 7000æ Hvessinge by, Glostrup samt alle parceller, der efter den 1. december 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.1 Lokalplanens område opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 2.

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A, jf. kortbilag 2, er fastlagt til centerformål, herunder etageboliger, fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne, dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, frisør, ejendomsmægler og lignende, samt klinikker og andre liberale erhverv såsom kontorerhverv.

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse. Fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne er fx beboerlokaler, aktivitetsrum og fællesvaskeri men ikke faciliteter af depotlignende karakter. Dagligvarebutikker må ikke overstige 1000 m² og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 500 m².

Bebyggelsens 1. og 2. etage må kun anvendes til boliger. Erhverv må etableres i hele stueetagen. Boliger må etableres i byggefelt X1 og X2 i stueetagen. Fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne må kun etableres i byggefelt Y i stueetagen, jf. bilag 2.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i boliger drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under følgende forudsætninger:

- Der må ikke være tinglyste bestemmelser, som hindrer dette.
- Erhvervet skal drives af den, der bor i boligen, og der må ikke være ansatte i virksomheden.
- Typer af erhverv der kan etableres, er liberale erhverv såsom ejendomsadvokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, frisør, massør, freelancer og privat børnepasning med pasning af op til 5 børn (dagpleje).
- Erhvervet må ikke give nogen form for gener for de omkringboende, og der må ikke ændres på ejendommens eller områdets karakter af beboelse.
- Erhvervets areal må højst udgøre 25 % af boligens samlede etageareal, og det areal som anvendes til erhverv skal anmeldes til BBR.
- Erhvervet må ikke medføre behov for parkering ud over de krav, der stilles til parkering til boligen.
- Skiltning til det pågældende erhverv skal ske som almindelig navneskiltning på postkasse eller hoveddør.
- Der må ikke være nogen form for udendørs oplag, og vareleverancen skal være begrænset svarende til for en bolig.
- Erhvervet udøves i bygninger, der ligger mindst 2,5 meter fra naboskel.

3.2 Delområde B, jf. kortbilag 2, er fastlagt til offentligt vejareal.

3.3 Delområde C, jf. kortbilag 2, er fastlagt til parkering, opholdsarealer og rekreative formål, herunder stiforbindelse og beplantning.

3.4 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.5 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med

omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

Note: Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).

4. Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere, med følgende undtagelser:

- I delområde C kan vejarealet litra 7000æ udstykkes, såfremt det nedlægges som offentligt vejareal.
- Mindre arealoverførsler mellem delområder, tilstødende ejendomme og vejarealer må finde sted.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Granskoven. Adgang til lokalplanområdet for renovationsvogne og brandkøretøjer må desuden ske fra Bystien. Den offentlige vej i delområde B skal fastholdes som gennemkørende vej.

5.2 I delområde C langs lokalplanområdets skel i syd udlægges en strækning med en bredde på 2,5 m til sti, jf. kortbilag 3a og 3b. Stien skal indrettes med en træække, jf. styk 8.2.

Note: Stien skal anlægges med en samlet bredde på 5 m, hvoraf den resterende bredde på 2,5 m er udlagt på det tilstødende areal syd for lokalplanområdet. Stien i lokalplanområdet og området syd for er en delstrækning af en samlet sti, der skal forbinde Granskoven og Degnestien.

Langs den sydøstlige afgrænsning af delområde C udlægges også et areal til sti, jf. kortbilag 3a og 3b. Det skal sikre, at stien fra Granskoven kan kobles til det videre stiforløb til Degnestien.

5.3 Al bilparkering til lokalplanområdet skal placeres i delområde C, som vist på illustrationsplanen i bilag 3a og 3b .

Parkeringsområdet skal fungere og indrettes som et sammenhængende anlæg.

Ved omdannelse af den syd-sydøstlige del af delområde C til parkering gælder, at parkeringsområdet skal indrettes i forlængelse af det eksisterende parkeringsområde på matr.nr. 64. og med beplantning i princippet som vist på kortbilag 3a eller 3b.

Note: I overensstemmelse med Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord er der i efteråret 2020 anlagt 66 parkeringspladser til de 44 nye boliger, der er etableret på 1. og 2. etage og med erhverv i stueetagen. Parkeringen er anlagt på matr.nr. 64 Hvissinge By, Glostrup.

5.4 I overensstemmelse med Glostrup Kommunes Parkeringsnorm 2019 med tillæg skal der udlægges og anlægges parkeringspladser til biler svarende til mindst:

- 1,5 p-plads pr. etagebolig.
- 1,0 p-plads pr. 25 m² dagligvare- og udvalgswarebutik.
- 1,0 p-plads pr. 40 m² kontor og liberalt erhverv.
- 1,0 p-plads pr. 5 siddepladser eller 1 p-plads pr. 10 m² restaurant.

Ud af det samlede antal p-pladser, skal mindst 2 p-pladser pr. 51-100 p-pladser etableres og reserveres som handicap p-pladser til alm. biler (3,5 x 5,0 m). Dertil skal mindst henholdsvis 2 p-pladser pr. 51-75 p-pladser eller 3 p-pladser pr. 76-100 p-pladser etableres og reserveres til kassebiler (4,5 m x 8,0 m). Hvis der skal reserveres p-pladser derudover, skal de anlægges i tillæg til det parkeringsbehov, der er beregnet på baggrund af ejendommens anvendelse.

Note: Etablering af og forberedelse til ladestandere til elbiler er fastlagt i lade-stander-bekendtgørelsen og er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

5.5 Glostrup Kommunes Parkeringsnorm 2019 med tillæg giver mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser ved forskellig anvendelse af bebyggelsen, jf. bilag 4 med skema for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

5.6 I overensstemmelse med Glostrup Kommunes Parkeringsnorm 2019 med tillæg skal der udlægges og anlægges cykelparkering svarende til mindst:

- 2,5 pladser pr. etagebolig.
- 1,0 plads pr. 50 m² dagligvare- og udvalgswarebutik.
- 1,0 plads pr. 40 m² kontor og liberalt erhverv.16
- 1,0 plads pr. 10 siddepladser i restaurant.

Minimum 40 % af cykelparkering til langtidsparkering (herunder til boliger og arbejdspladser) skal være overdækket.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Delområde A må indeholde op til 5.000 m² bebyggelse indenfor byggefelterne, jf. kortbilag 2. Udvendige svalegange og åbne altaner må opføres udenfor byggefelterne med en dybde som eksisterende forhold. Der må ikke opføres bebyggelse i delområde B og C.
- 6.2** Småbygninger som cykel- og affaldsskure og lign. må opføres udenfor byggefelterne og skal placeres i gårdrummet på matr.nr. 4ao.
- Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommune gældende regulativ for husholdningsaffald.*
- 6.3** Portåbningen i stueetagen i byggefelt Y skal opretholdes som passage med en placering og udstrækning som den eksisterende portåbning, jf. kortbilag 2.
- 6.4** Bygningslængerne skal fremstå i 3 etager med saddeltag, ikke udnyttet tagetage og med en højde som eksisterende forhold.
- 6.5** Nye boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m².
- 6.6** Boliger skal have dagslys fra mindst to verdenshjørner. Étværelses boliger må undtages fra dette krav, hvis boligens opholdsareal ikke vender mod nord.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå i blank mur i gule sten. Mindre bygningsdele som indgangspartier, facade ved trappeopgange og lign. kan fremstå i andre materialer, dog ikke eternit og pvc.
- 7.2** Bebyggelsens vinduer skal fremstå uden inddeling eller med en enkelt lodret inddeling. Bebyggelsens døre skal fremstå uden glaspartier eller med glaspartier uden inddeling. Ved erhvervsanvendelse i stueetagen må de tilhørende vinduer og døre indeles frit. Bebyggelsens vinduer og døre skal fremstå med rammer i træ eller metal og med antracitgrå farve (Ral 7016).

Note: Vinduer og døre på 1. og 2. etage er i efteråret 2020 blevet udskiftet og fremstår med ingen eller en enkelt lodret inddeling. Vinduer, døre og andre mindre facadepartier fremstår nu i antracitgrå farve (Ral 7016). Bestemmelsen sikrer en udtryksmæssig sammenhæng mellem stueetagen og de øvrige etager.

- 7.3** Vinduer og døre på facader med kundeindgang må ikke afblændes, tilklis- tres eller lign. Film med åbningstider eller mønster, der fremstår transpa- rent, kan dog anvendes på op til 25% af vindues- og/eller dørfladens areal.
- 7.4** Portåbningens bygningsøjler og loft, jf. kortbilag 2, skal fremstå i hvid eller antracitgrå farve (Ral 7016).
- 7.5** Elevatorer og trappeopgange skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.
- 7.6** Altaner må etableres på 1. og 2. etage og med en dybde op til max 1,5 m fra facaden. Altaner må ikke etableres med støttesøjler eller med synlige ophæng.
- 7.7** Bygningslængernes tage skal fremstå med symmetriske saddeltage med en hældning på 30 grader.
- 7.8** Bygningslængernes tage skal fremstå med røde og matte teglsten. Tagind- dækning af eksisterende frontispice/ kviste må fremstå i andre materialer såsom overfladebehandlet stålplade eller zink. Plastmaterialer og glase- rede teglsten må ikke anvendes.
- 7.9** Uanset stk. 7.8 kan der til tagbeklædning anvendes solenergianlæg - her- under fx solceller, solfangere mv. Solenergianlæg skal placeres, så de tager størst muligt hensyn til bebyggelsens arkitektur. Anlæggene må ikke være til gene for nabobebyggelser med hensyn til refleksion og lign. Placeringen skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende retnings- linjer for opsætning af solenergianlæg.
- 7.10** Småbygninger skal opføres med træbeklædning. Tag skal opføres som be- grønnet tag eller med let tagbeklædning.
- 7.11** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lign. skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.12** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.13** Der må ikke opsættes reklameskilte i lokalplanområdet udover mindre skilte på eller ud fra facaden i stueetagen ved erhvervsanvendelse. Skilte og eventuel belysning af skilte må ikke blænde, skifte lysstyrke eller frem- stå bevægelige eller levende.

8. Beplantning, ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** I delområde A udpeges 7 træer som bevaringsværdige: 3 poppeltræer i gårdrummet, 2 robinietræer på østsiden af bebyggelsen og 2 robinietræer på sydsiden af bebyggelsen, jf. kortbilag 2.

Ifm. nødvendig fældning af et bevaringsværdigt træ pga. sygdom eller lign. skal et nyt træ genplantes i princippet med samme placering og sort som det fældede. Det nye træ skal ved plantning have en minimumhøjde på 5 m og en stammeomkreds på minimum 30 cm. Status som bevaringsværdigt træ overføres til det nye træ.

- 8.2** Det udlagte stiareal i delområde C langs den sydlige lokalplanafgrænsning skal, jf. stk. 5.2, indrettes med en træække svarende til min. 1 træ pr. 7,5 m, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

Følgende krav til træerne skal være opfyldt:

- Træerne skal være løvfældende, opstammede/højstammede og ved plantning have en højde på mindst 3 m og en stammeomkreds på mindst 14-16 cm.
- Træerne skal plantes i afgrænsede bede, hvor plantehullerne er opbygget og indrettet med et indhold og omfang, så træerne har mulighed for at trives og udvikle sig.
- Træækken skal etableres i en afstand fra skel, så der tages hensyn til de trafikale forhold i lokalplanområdet og til en forventet indretning af et dobbeltrettet stiforløb på den samlede 5 m brede sti med delvis placering syd for lokalplanområdet.

- 8.3** De eksisterende plantebede i den nordlige del af delområde C (matr.nr. 64) skal opretholdes.

Ved omdannelse af den syd-sydøstlige del (vejareal litra 7000æ) til sti og sammenlægning af parkeringsareal med den nordlige del, skal der etableres beplantning med placering og omfang efter principperne på kortbilag 3a eller 3b.

Følgende krav til nyplantede træer i parkeringsområdet skal være opfyldt:

- Træerne skal være løvfældende, højstammede og ved plantning have en højde på mindst 3 m og en stammeomkreds på mindst 14-16 cm.
- Træerne skal plantes i afgrænsede bede med levende bunddække, hvor plantehullerne er opbygget og indrettet med et indhold og omfang, så træerne har mulighed for at trives og udvikle sig.

Note: Beplantningen sikrer et grønt udtryk af parkeringsområdet og en visuel afgrænsning af lokalplanområdet.

- 8.4** Ved omlægning af den syd-sydøstlige del af delområde C til ophold eller rekreativt område, skal stiudlægget mod syd og øst opretholdes. På det øvrige areal skal der plantes mindst 10 træer og mindst 20% af områdets areal skal fremstå som grønt areal med permeable overflader.
- 8.5** Ved omlægning af hele eller dele af delområde C, skal der fremsendes en plan for beplantning, belægning, afvanding og belysning, som kommunen skal godkende.
- 8.6** Bebyggelsens opholdsarealer i gårdrummet på matr.nr. 4ao skal fastholdes til brug for bebyggelsens beboere og brugere.
- 8.7** Lokalplanområdet må ikke indhegnes men skal fremstå åbent og tilgængeligt med frie passager internt i lokalplanområdet og med forbindelse til de omkringliggende ejendomme.
- 8.8** Nye affaldsbeholdere skal placeres samlet i skure eller lign. overdækkede områder, der afskærms mod Bystien, og som falder naturligt ind i området.

Note: Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommune gældende regulativ for husholdningsaffald.

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

9. Belægning, grundvand og klimatilpasning

- 9.1** I delområde C skal min. 8 % af delområdet areal etableres med permeable overflader med beplantning.

Note: Kravet er sat for at sikre et grønt udtryk af parkeringsområdet og for at sikre mulighed for nedsivning af regnvand og derved medvirke til fortsat grundvandsdannelse.

- 9.2** Ubebyggede arealer der befæstes, herunder stier og parkering, skal så vidt muligt, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det, anlægges med permeable belægningstyper. Det er bl.a. græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger, så nedbør kan trænge igennem til den underliggende jord. Permeable belægningstyper tæller kun med i det befæstede areal med den andel af belægningen, der bremser nedbøren.
- 9.3** Al tagvand (der ikke ønskes opsamlet) samt vand fra befæstede arealer skal

ledes til regnvandskloak. Afledningskoefficienten og afledningsretten skal overholdes som fastsat i kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen

Bebyggelsens stueetage må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- Det nødvendige antal p-pladser, stier og veje er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.
- Beplantning og belægning er etableret i henhold til pkt. 8 og 9.
- Afledning af nedbør og klimatilpasning er etableret i henhold til pkt. 9.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan HL13 - Hvissinge Nord ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 14. april 2021.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 27. april 2021.

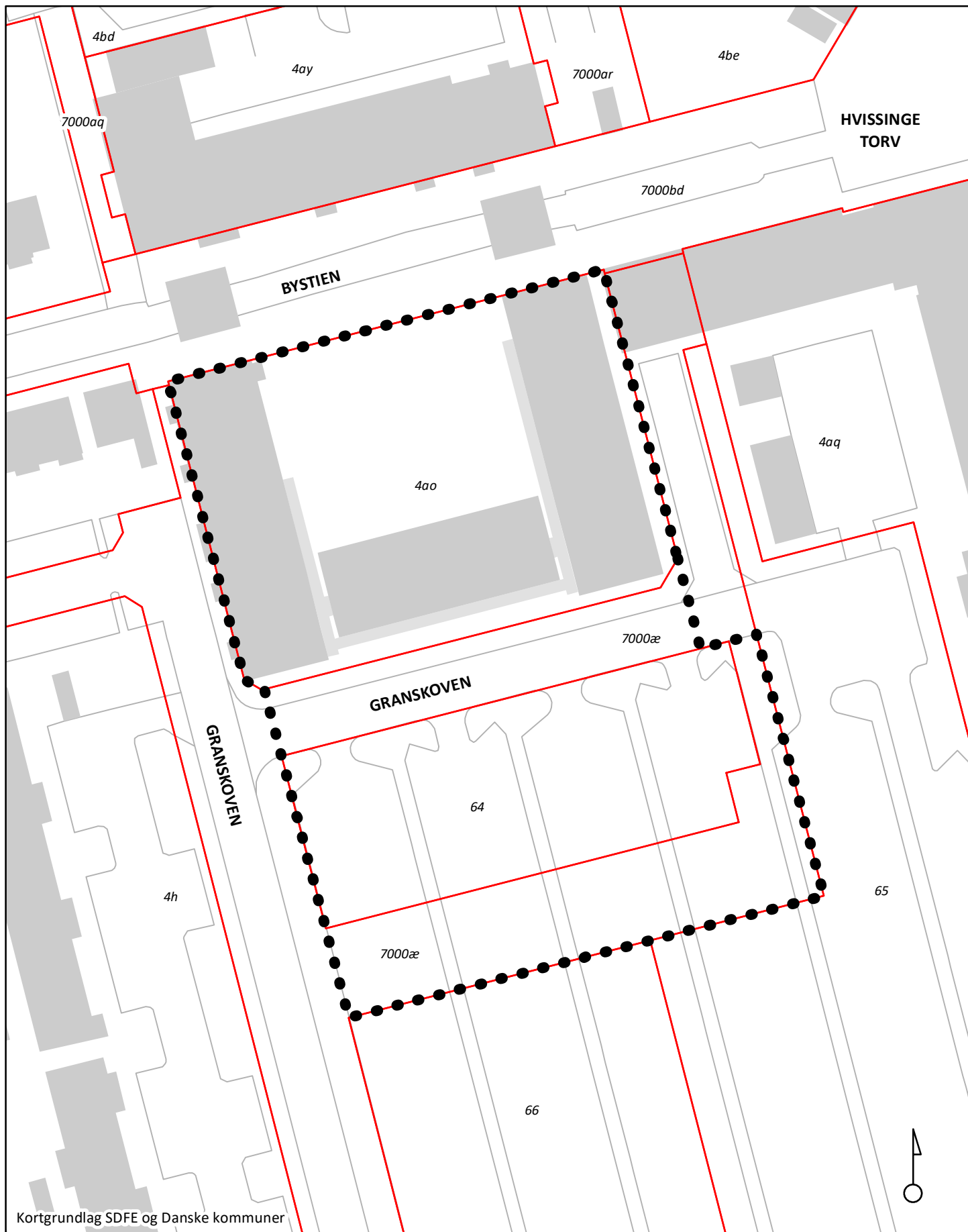


John Engelhardt
borgmester

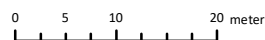
/



Anders Asmild
centerchef

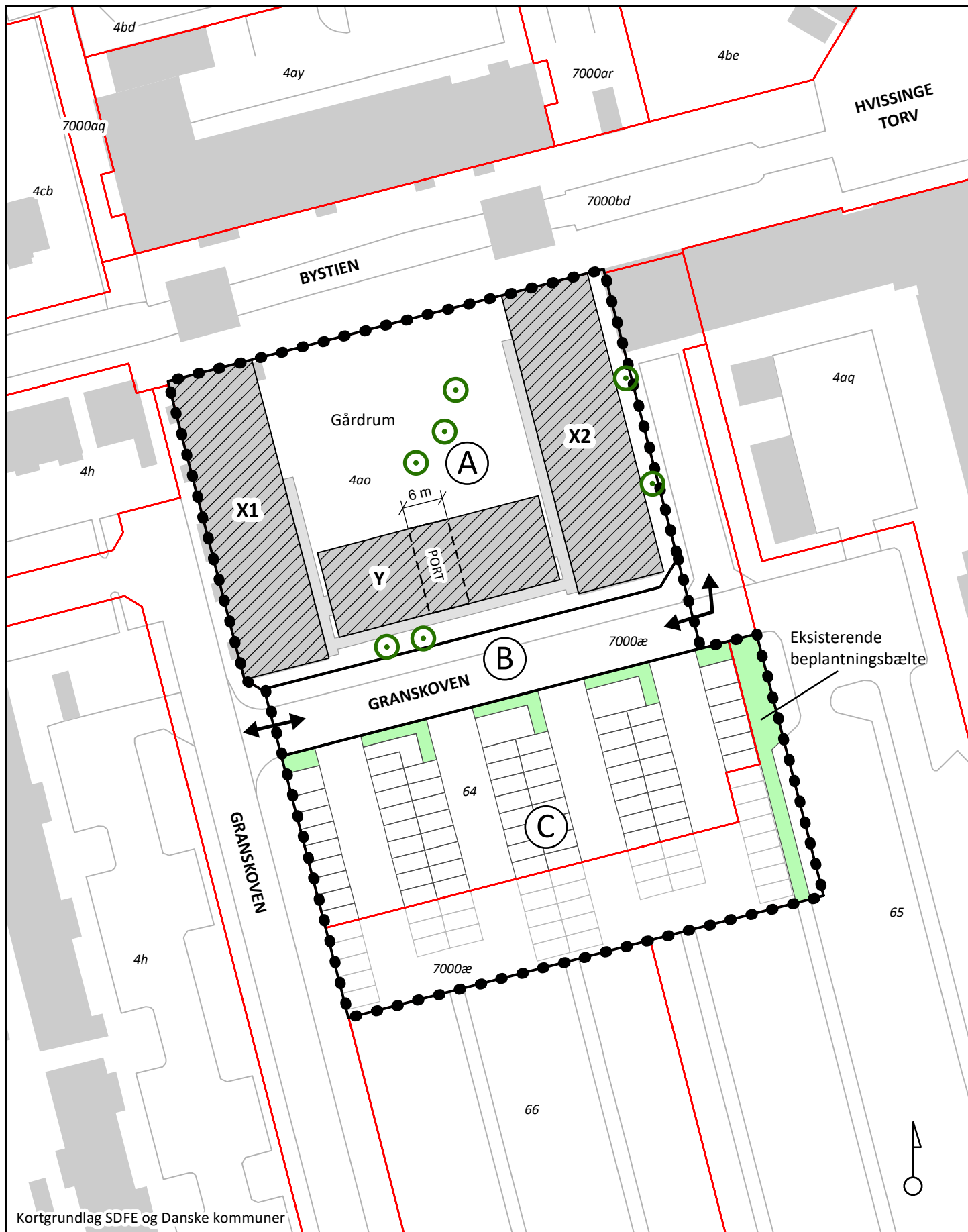


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



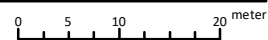
- Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelskel
- Vejkant

LOKALPLAN HL13.4	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Boliger og erhverv omkring Granskov 14-22	
Lokalplanens område	
Dato: 1. marts 2021	Mål: 1:750

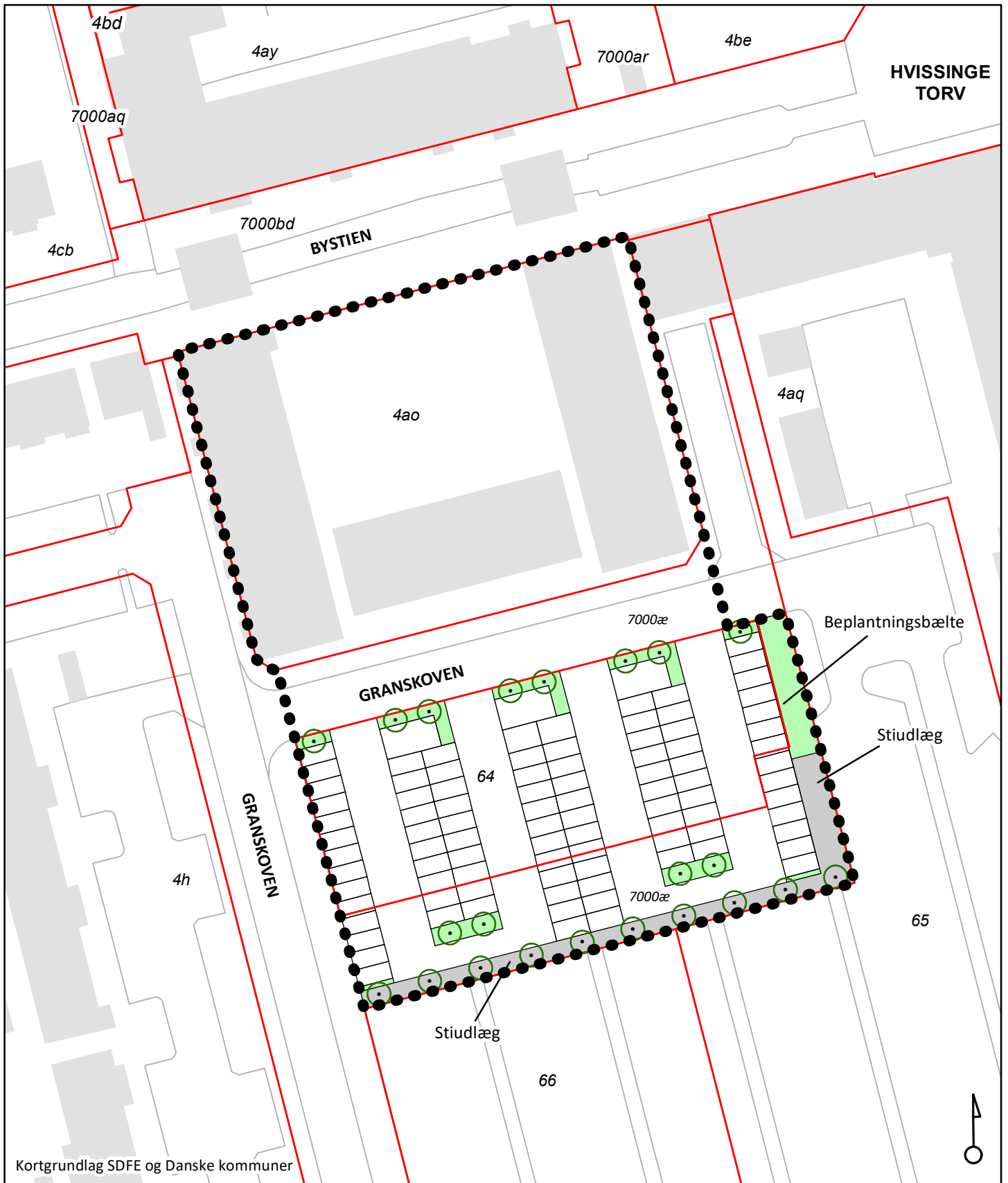


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelskel
- ▭ Parkeringspladser
- ▭ Midlertidigt anlagte parkeringspladser
- ↔ Vejdang
- ▭ Grønt areal og beplantningsbælte
- ▨ Byggefelter
- Ⓐ Delområder
- ⊙ Bevaringsværdige træer

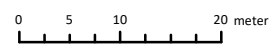
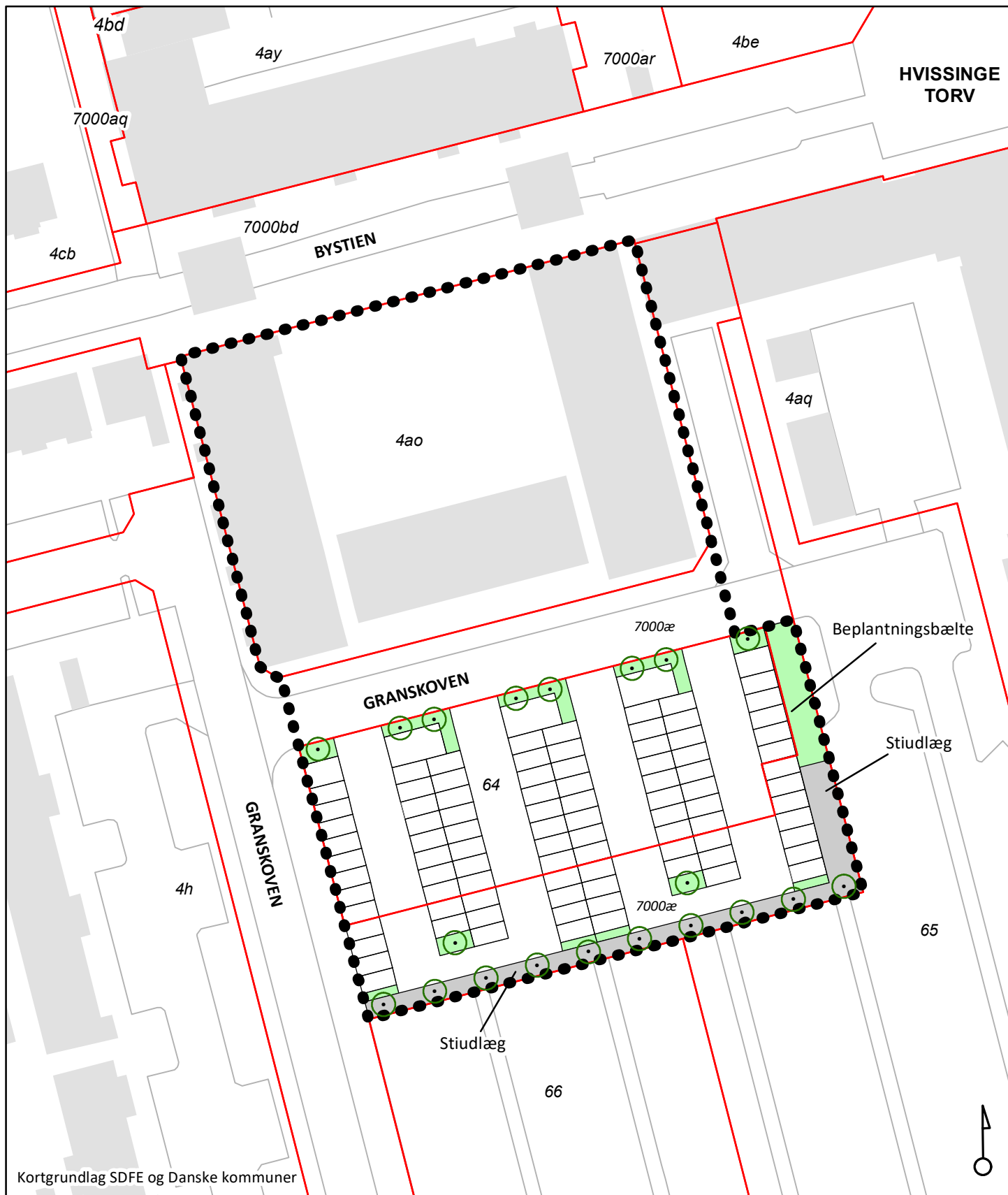


LOKALPLAN HL13.4	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune	
Boliger og erhverv omkring Granskov 14-22	
Delområder, byggefelter og bevaringsværdige træer	
Dato: 1. marts 2021	Mål: 1:750



- Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelskel
- Vejkant
- Bygning, tag
- Grønt areal
- Nye træer, princip for placering

LOKALPLAN HL13.4	KORTBILAG 3A
Glostrup Kommune	
Boliger og erhverv omkring Granskov 14-22	
Parkering, stiudlæg og beplantning	
Dato: 1. marts 2021	Mål: 1:750



- Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelskel
- Vejkant
- Bygning, tag
- Grønt areal
- Nye træer, princip for placering

LOKALPLAN HL13.4	KORTBILAG 3B
Glostrup Kommune	
Boliger og erhverv omkring Granskoven 14-22	
Parkering, stiudlæg og beplantning	
Dato: 1. marts 2021	Mål: 1:750

Bilag 4 - Skema for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Uddrag fra Glostrup Kommunes Parkeringsnormer 2019 med tillæg

3. Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser kan finde anvendelse, når parkeringspladserne vurderes at kunne blive benyttet af forskellige funktioner.

I tabel 2 er der angivet procentsatser til beregning af dobbeltudnyttelse.

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Bolig	60%	100%	60%	60%	70%
Dagligvarebutik	70%	40%	100%	10%	40%
Udvalgswarebutik	70%	40%	100%	0%	40%
Kontor og liberalt erhverv	100%	5%	5%	0%	0%
Restaurant	40%	90%	70%	100%	40%

Tabel 2. Reduktion for dobbeltudnyttelse. Tabellen angiver hvor stor en del af parkeringen, der kan forventes belagt om morgenen, i spidsbelastningen omkring middag (kl. 12-13) samt om aftenen og i weekenden.

3.1 Anvendelse af dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse beregnes for ét større sammenhængende parkeringsanlæg eller inden for en radius af ca. 200 m fra den pågældende lokalitet, hvis der forefindes eller etableres spredte parkeringspladser.

For at dobbeltudnyttelse kan finde anvendelse er det vigtigt at parkeringsanlægget etableres så det appellerer til brug af de forskellige funktioner og placeringer.

Et eksempel på en parkeringsplads, der dobbeltudnyttes, er parkeringspladsen ved biblioteket, der i dagtimerne bliver brugt af ansatte på rådhuset og i aftentimerne bliver brugt af beboere i området. Denne parkeringsplads ligger med god tilgængelighed for både ansatte og beboere.

Modsat er tagparkeringen på Glostrup Shoppingcenter et eksempel på en parkeringsplads, der kun i mindre grad dobbeltudnyttes. På trods af en central placering i bymidten og et generelt pres på ledige parkeringspladser for ansatte viser registreringen, at der kun er relativt få, der bruger tagparkeringen til langtidsparkering.