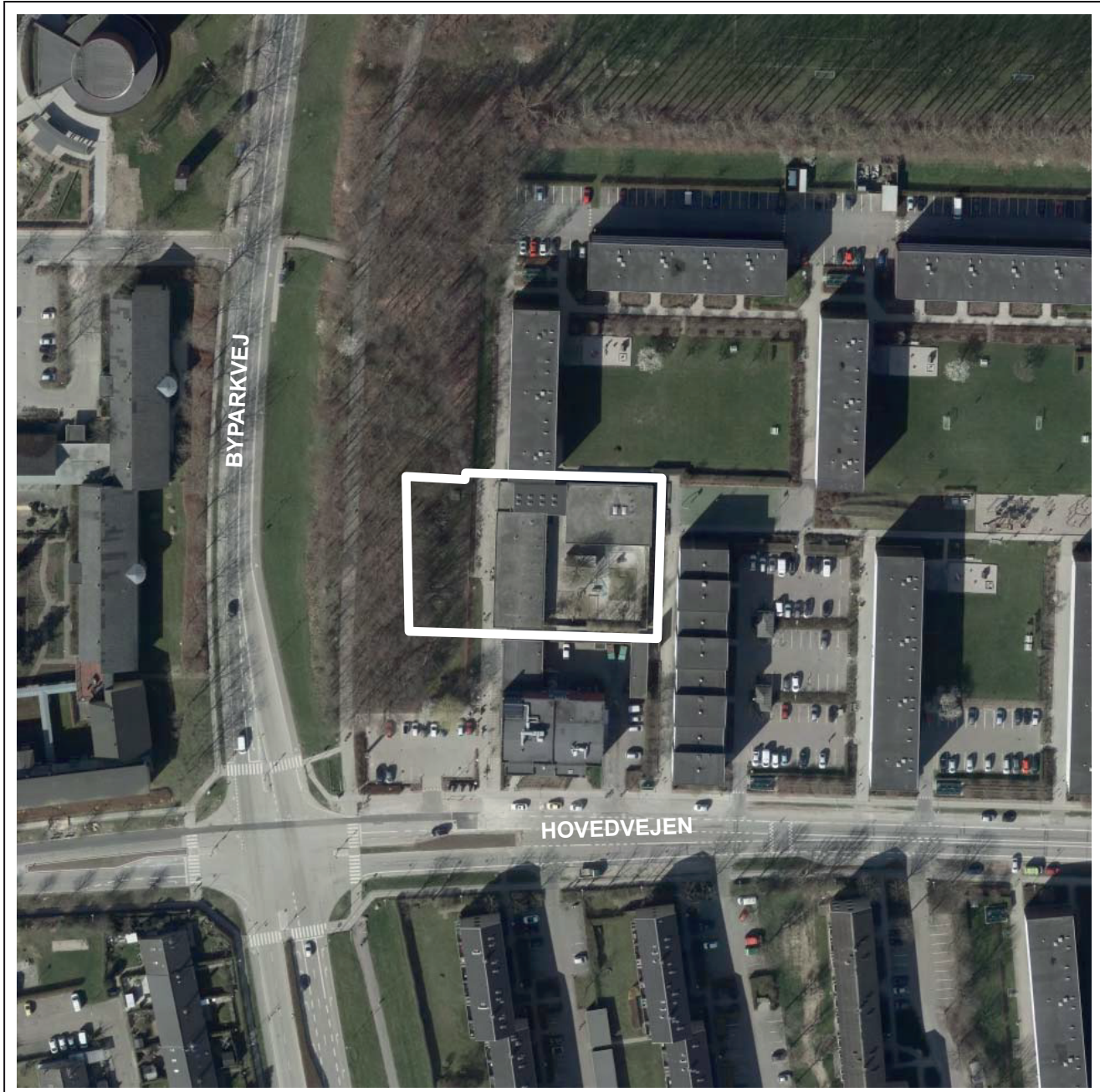


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL13.6

DALVANGSVEJ 56

MARTS 2017

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 HL13.6

Dalvangsvej 56

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	10
Miljøscreening	side	11
Byøkologi og ressourcer	side	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

BILAG

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelt, parkeringsareal og beplantning

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra ejendomsmæglerkæden EDC. På vegne af grundejeren Glostrup Andelsboligforening, GAB, søger EDC om en ny lokalplan for matr. nr. 12 hu, Hvessinge By, Glostrup.

Formålet med en ny lokalplan er, at videreføre områdets eksisterende anvendelse som børneinstitution og at udvide anvendelsen til også at omfatte sundhedshus og lign samt liberalt erhverv og kontorerhverv, der kan indpasses i området.

Lokalplanområdet, Dalvangsvej 56, er en mindre del af en stor boligbebyggelse ved Dalvangsvej, Byparkvej og Hvissingevej. Lokalplanområdet er på ca. 2.700 m² og indeholder bebyggelse på knap 750 m² fordelt på to bygninger i ét plan. Bebyggelsen er opført til børneinstitution og har siden været anvendt af Glostrup Kommune indtil opsigelsen af lejemålet ved årsskiftet til 2016. I 2015 blev lokalplanområdet udstykket som selvstændig ejendom fra GAB's samlede bebyggelse på Dalvangsvej.

GAB søger ny lejer til lokalplanområdet og ønsker i den forbindelse bredere anvendelsesmuligheder. Omfanget af ny anvendelse vil afhænge af, om der kan etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Kommuneplanrammen for området giver blandt andet mulighed for erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Anvendelsen i lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er en del af Dalvangsvej-bebyggelsen, der er en større boligbebyggelse beliggende på et knapt 60.000 m² stort areal nord for Dalvangsvej i den østlige del af Glostrup tæt ved Hovedvejen. Dalvangsvej-bebyggelsen består af tre-etagers blokbebyggelse med boliger og fælles grønne områder, legepladser, et par boldspilbaner og et supermarked. Lokalplanområdet ligger mellem to boligblokke, et supermarked ved Dalvangsvej og et beplantningsbælte langs Byparkvej.

Lokalplanområdet omfatter én ejendom bestående af to selvstændige længebygninger med direkte udgang til en fælles aflukket gård/ legeplads. Bygningerne er opført i 1969 og har fladt tag samt facade i rød tegl med

hvide vinduesrammer. Bygningerne i lokalplanområdet er opført samtidigt og med samme arkitektur som de øvrige bygninger i Dalvangsvejbebyggelsen, dog kun i én etage.

Bygningerne i lokalplanområdet ligger omkranset af et fælles stisystem for hele boligområdet. Adgang til lokalplanområdet er for nuværende begrænset til stisystemet. Der er i dag ingen parkeringsarealer i lokalplanområdet.



Lokalplanens område ved Dalvangsvej og Byparkvej



Ejendommens vestlige facade. Det grønne areal til højre i billedet kan omdannes til parkeringsareal til ejendommen



Den ét-etages bygning i lokalplanområdet ligger mellem treetagers boligbygninger og grønne arealer. Beplantningsbæltet ses bagerst



Til bygningen er der et gårdrum, som p.t. er indrettet som legeområde til den tidligere børneinstitution. Det fælles stisystem anes til højre i billedet

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at udvide den mulige anvendelse af området.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre tilstrækkelige parkeringspladser i forhold til anvendelsen og at sikre, at parkeringsarealet får et grønt udtryk.

Det er ligeledes lokalplanens formål at klimatilpasse området ved at fastlægge krav til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen viderefører områdets anvendelse til børneinstitution og udvider anvendelsen til også at omfatte sundhedshus og lign. samt liberalt erhverv og kontorerhverv, der kan indpasses i området.

Byggefelter

Lokalplanen fastlægger to byggefelter. Det ene byggefelt svarer til den nuværende bebyggelse på 742 m² og giver mulighed for yderligere bebyggelse, så det samlede etageareal kan blive op til 850 m². Byggefeltet giver mulighed for, at lokalplanområdets to bygninger kan sammenbygges, hvor der i dag er en overdækning. Hvorvidt byggemuligheden kan udnyttes afhænger af, om der kan etableres tilstrækkeligt parkeringsareal til den aktuelle anvendelse.

I den oprindelige Byplanvedtægt G13 - for et område af Glostrup ejerlav, Glostrup kommune, nord for Roskildevejen - fra 1965 er fastlagt en byggelinje, der videreføres i denne lokalplan som ovennævnte byggefelt.

Det andet byggefelt fastlægges til skure til renovation og overdækket cykelparkering. Byggefeltet er placeret mellem det udlagte parkeringsareal og det fælles stisystem.

Skyggevirkninger

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Eventuelt nybyggeri skal placeres i byggefeltet, hvor den nuværende bebyggelse og overdækning er placeret. Overdækket cykelparkering vil være begrænset i sit omfang og vil ikke give nævneværdig skygge. Nybyggeri giver ikke anledning til ændrede skyggeforhold.

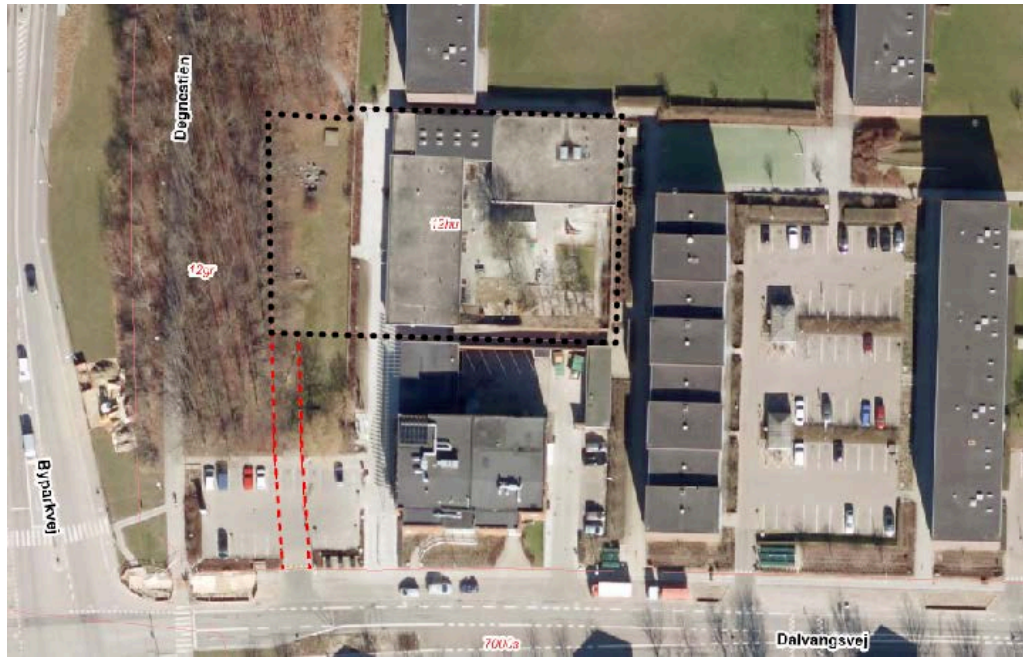
Bebyggelsens udseende og materialer

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for omfang, placering, bygningshøjde, tagform og facadematerialer for ny bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger desuden retningslinjer for placering af tekniske anlæg til bebyggelsen og for skiltning.

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Dalvangsvej via et vejudlæg, der ligger hen over et eksisterende parkeringsareal mellem Dalvangsvej og lokalplanområdet, se nedenstående kort. Anlæg af vejadgang til lokalplanområdet medfører nedlæggelse af enkelte parkeringspladser på parkeringsarealet syd for lokalplanområdet.



Vejudlæg til lokalplanområdet, markeret med rød stipling

I lokalplanen udlægges et parkeringsareal med en størrelse på op til ca. 600 m² i den vestlige del af lokalplanområdet. Ved ny bebyggelse til ophold og/eller ændret anvendelse af lokalplanområdet skal der på parkeringsarealet indenfor lokalplanområdet etableres mindst:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² daginstitution eller 1 pr. 10 normerede pladser i daginstitution,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal kontor og liberalt erhverv,
- 1 cykelparkeringsplads pr. 0,8 ansatte i daginstitution,
- 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² etageareal kontor og liberalt erhverv.

Mindst 40 % af cykelparkeringspladserne skal overdækkes.

Der skal anlægges en handicapparkeringsplads efter følgende regler:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse til ophold og/eller anden anvendelse end den nuværende anvendelse som børneinstitution, at vejudlægget fra Dalvangsvej til lokalplanområdet anlægges, og at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til anvendelsen indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at parkeringsarealet får et grønt udtryk i sammenhæng til beplantningsbæltet.

Nedsivningsforhold

Kommuneplan 2013-2025 udstikker rammer for afledningsretten for en række arealanvendelser. I overensstemmelse hermed fastlægger lokalplanen en øvre grænse for, hvor meget regnvand der må afledes til kloak i forhold til områdets anvendelse.

Ved nedsivning eller forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lignende. Lokalplanen stiller krav om, at nedsivnings- og forsinkelses anlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafik- og parkeringsforhold

Anlæg af parkeringsareal i lokalplanområdet vil medføre mere trafik ind over det eksisterende parkeringsareal syd for lokalplanområdet, der betjener dagligvarebutikken på naboejendommen. Vejudlægget der fører til lokalplanområdet skal anlægges, så det indpasses i de eksisterende forhold og giver den nødvendige tryghed ved færdsel i området.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning.

Afvandingsforhold

Overfladevand og spildevand føres til fælleskloak i Dalvangsvej og derefter til Renseanlæg Avedøre (Biofos). I forbindelse med nybyggeri til ophold, skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem spildevandsplanens krav om forsinkelse af regnvand på egen grund, jf. Glostrup Kommunes Spildevandplan 2006-2015 med tillæg.

Ledningsforhold

Der ligger fjernvarmedistributionsledninger i den vestlige del af lokalplanområdet, hvor der i lokalplanen er udlagt parkeringsareal. Glostrup Forsyning eller et eventuelt andet fremtidigt forsynings selskab skal kontaktes ved anlæg af parkeringsarealet.

Jordforurening

I medfør af jordforureningslovens § 50 er området i udgangspunkt områdeklassificeret, hvilket betyder, at den øverste jord forventes at være

lettere forurennet. Det betyder, at jord der flyttes fra lokalplanområdet skal anmeldes til Glostrup Kommune, og at der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

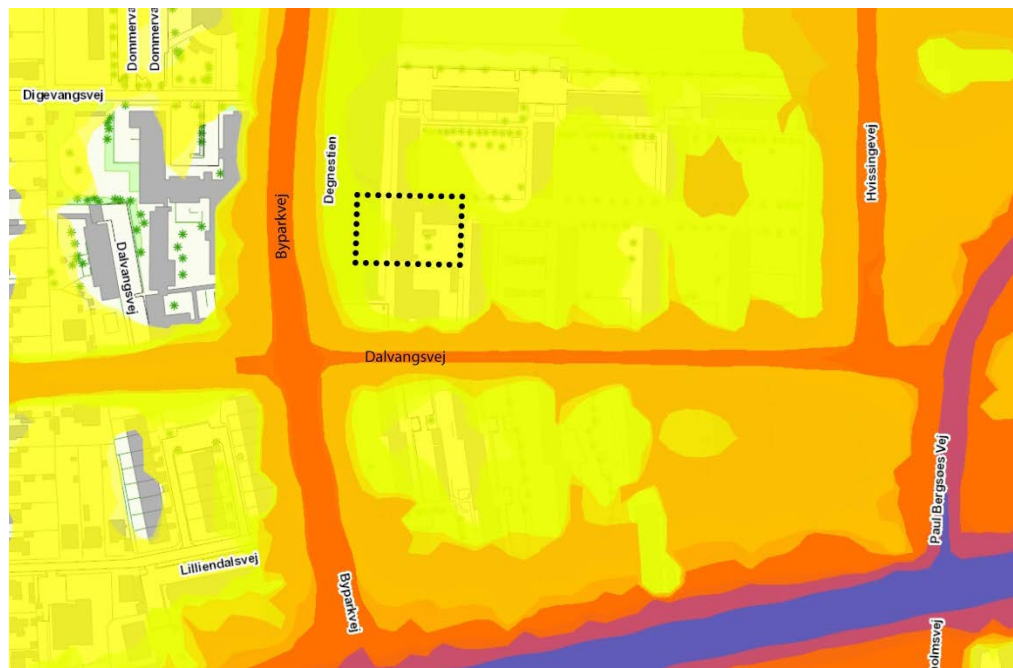
I forbindelse med eventuelle bygge- og anlægsarbejder på et ubebygget areal, der anvendes til børneinstitution, skal det sikres, at de øverste 50 cm jordlag af det berørte areal ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Der er ikke foretaget kortlægning af området efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune kontaktes.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet for drikkevand. Området ligger udenfor 300 meters beskyttelseszone for vandboringer. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Støj



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2012. Lys gul 55dB(A) – blå 75dB(A)

Den seneste støjberegning foretaget i 2012 viser, at støjniveauet fra vej blev beregnet til 55 dB(A) i lokalplanområdet. Støjniveauet ligger under den udendørs grænseværdi på 63 dB(A) for kontorer og lign. og 58 dB(A) for børneinstitutioner og udendørs opholdsarealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplanen 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen 2013.

Anvendelsen af lokalplanområdet er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i rammeområde HB12 ”Etagebolig ved Dalvangsvej” i Kommuneplan 2013-2025.

For område HB12 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.:	
Områdenavn:	Etageboligområde ved Dalvangsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligområde
Områdets anvendelse:	Etageboliger, kollektive anlæg fx børneinstitutioner, mindre butikker til områdets forsyning, erhverv der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne
Specifik anvendelse:	Etagebolig
Højde:	3 etager
Bebyggelsesprocent:	58
Notat:	Bebyggelsesprocent for område HC2 og HB12 må samlet være 58. Området skal bebygges efter en samlet plan. Maks 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 fra marts 1965. Med den endelige vedtagelse af lokalplan HL 13.6 ophæves Byplanvedtægt nr. 13 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

Der er tinglyst flere deklARATIONER, der gælder for lokalplanområdet. DeklARATIONERNE er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan. DeklARATIONERNE aflyses ikke. Nedenfor beskrevne deklARATIONER, skal særligt tages i betragtning ved udnyttelse af lokalplanens muligheder.

Deklaration, tinglyst 16.08.1977, omhandler tilbagefaldspligt. I november 2014 overgik tilbagefaldspligten fra Københavns Kommune til Glostrup Kommune. Det skete i forbindelse med en samlet tilbagekøbsaftale for 10 kommuner. Tilbagefaldspligten forfalder i første omgang i 2035.

Deklaration, tinglyst 16.08.1977, omhandler vederlag og påtaleret i forbindelse med eventuelt yderligere byggeri. Deklarationens påtaleret er ligeledes overgået fra Københavns Kommune til Glostrup Kommune.

Deklaration, tinglyst 24.07.1995, omhandler adgang til fjernvarmedistributionsledninger m.v. i lokalplanområdet. I forbindelse med anlæg af et parkeringsareal i lokalplanområdet skal Glostrup Forsyning kontaktes.

Fredskov og skovbyggelinjer

Det tilgrænsende beplantningsbælte langs Byparkvej er i 2007 i henhold til Skovlovens §3 stk. 1, nr. 3 blevet noteret med fredskovspligt.

Glostrup Kommune har i 2011 søgt Naturstyrelsen om at få reduceret skovbyggelinjerne langs beplantningsbæltet. Skovbyggelinjen er blevet reduceret og lokalplanområdet er således i dag ikke omfattet af skovbyggelinje.

Spildevandsplan 2006-2015 med tillæg udarbejdet af Glostrup Kommune
Spildevandsplanen fastlægger områdets kloakforsyning, herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området.

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

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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

Lokalplan HL13.6

Dalvangsvej 56

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. september 2015) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At fastholde områdets anvendelse til børneinstitutioner,
- at udvide områdets anvendelse med sundhedshus og lign. samt liberalt erhverv og mindre kontorerhverv,
- at sikre anlæg af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til områdets anvendelse og at sikre, at parkeringsarealet får et grønt udtryk.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 12 hu af Hvessinge By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 21.06.16 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til børneinstitutioner, fitnesscenter, sundhedshus, lægepraksis og lign. samt til liberalt erhverv og kontorerhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

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

3.3 Indenfor lokalplanområdet kan der efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse anlægs ydre harmonerer med omgivelserne. Indenfor lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

omgivelserne. Indenfor 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 må ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsel til og fra naboejendomme.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Ved nybyggeri og ændret anvendelse af lokalplanområdet skal der anlægges et parkeringsareal i lokalplanområdets vestlige område, jf. kortbilag 2.

5.2 Ved nybyggeri og ændret anvendelse af lokalplanområdet skal der etableres parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal kontor og liberalt erhverv og 1 parkeringsplads pr. 50 m² daginstitution eller 1 parkeringsplads pr. 10 normerede pladser i daginstitution. Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m.

5.3 Ved nybyggeri og ændret anvendelse af lokalplanområdet skal der etableres handicapparkeringsplads i henhold til nedenstående skema:

Parkeringsanlæggets Størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1

5.4 Ved nybyggeri og ændret anvendelse af lokalplanområdet skal der etableres cykelparkering svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 0,8 ansatte i daginstitution og 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² etageareal kontor og liberalt erhverv.

5.5 40 % af cykelparkeringen skal være overdækket og skal placeres som vist på kortbilag 2. Det fælles stisystem skal friholdes for øvrig cykelparkering. Vest for byggefelt 1 kan der dog etableres cykelparkering i en afstand af mindst 4 meter fra byggefeltet, jf. kortbilag 2,

Note: *Nybyggeri gælder bygninger til ophold. Opførelse af en forbindelsesbygning er undtaget af bestemmelserne i punkt 5.*

Note: *Jævnfør Glostrup Kommunes parkeringsnorm af marts 2014.*

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Indenfor lokalplanområdet udlægges et byggefelt, jf. kortbilag 2, der giver mulighed for op til i alt 850 m² bebyggelse. Udnyttelse af byggemuligheden forudsætter, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkering til biler og cykler, jf. punkt 5.1 - 5.5.
- 6.2** Bebyggelse må opføres i én etage med en maksimal højde på 5 m målt fra terræn. Ingen bygningsdel må være højere.
- 6.3** Udenfor byggefeltet kan der i gårdrummet, jf. kortbilag 2, opføres 1 bygning på max. 10 m² til opbevaring af legeredskaber og lignende.
- 6.4** Skure til renovation og overdækket cykelparkering skal placeres i byggefelt 2 som vist på kortbilag 2.

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).*

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Nybyggeri i byggefelt 1, jf. kortbilag 2, skal opføres med fladt tag med en hældning på maksimalt 15 grader.
- 7.2** Nybyggeri i byggefelt 1, jf. kortbilag 2, skal opføres med facade i røde teglsten og hvide vinduesrammer uden sprosser. Enkelte mindre bygningsdele såsom forbindelsesbygning, indgangsparti og lign., kan afvige fra dette.
- 7.3** Skure til renovation og overdækket cykelparkering i byggefelt 2 skal sammenbygges og fremstå ensartet i udtrykket. Skure skal opføres med fladt tag med en hældning op til 15 grader og skal etableres med grønt tag. Facader skal opføres i træmaterialer og skal begrønnes i videst muligt omfang.
- 7.4** Bygningsdele og solpaneler skal opføres med ikke-reflekterende overflader.
- 7.5** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen, således at de fremstår som en integreret del af bygningen med hensyn til placering, form og materialer. De må ikke skæmme eller ved deres funktion genere omgivelserne.
- 7.6** Solpaneler, skiltning og udendørs belysning m.v. skal udformes og placeres, så de ikke skæmmer eller er til væsentlig gene for naboer.
- 7.7** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

7.8 Der må kun skiltes med institutionens eller virksomhedens navn. Det enkelte skilt må højst være 30 cm x 100 cm. Vinduer skal friholdes fra skiltning.

8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Parkeringsarealet, jf. kortbilag 2, skal etableres med græsarmering i parkeringsbåsene og med betonsten på kørearealet. Arealet må ikke hegnes.

Note: *Arealet, hvor der skal anlægges parkering, ligger op til et beplantningsbælte, og det er derfor vigtigt, at arealet får en grøn karakter i tråd med omgivelserne. En grøn karakter kan bl.a. fremkomme med belægning med græsarmering, træer og buske mellem parkeringsbåsene og ved overgangen mellem parkeringsarealet og stisystemet.*

8.2 Ved anlæg af parkeringsarealet skal der anlægges en overgang til stisystemet, i princippet som vist på kortbilag 2.

8.3 Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

8.4 Beplantning mellem det udlagte parkeringsareal og det fælles stisystem mellem byggefeltene skal opretholdes med en bredde på mindst 1,5 m og en højde på max 1,2 m, hvor der ikke er skure til renovation og overdækket cykelparkering, jf. placering på kortbilag 2.

8.5 Bredden på stisystemet vest for byggefelt 1 skal bevares med en bredde på mindst 4 meter, jf. kortbilag 2.

8.6 Belægning på det eksisterende stisystem indenfor lokalplanområdet må kun ændres i forbindelse med en ændring af det øvrige stisystem i Dalvangsvejbebyggelsen. Undtaget fra bestemmelsen er arealet, der ligger ud over 4 meter vest for byggefelt 1, jf. markering på kortbilag 2.

8.7 De to store træer i gårdrummet, jf. bilag 2, skal i videst muligt omfang bevares.

8.8 Muren, der omkranser gårdrummet, skal bevares i sin højde og omfang.

8.9 Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes udover de til enhver tid gældende grænser for trafikstøj og jernbanestøj.

8.10 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

9. Klimatilpasning

9.1 Lokalplanområdet må befæstes op til 80 %.

Note: *Ved anlæg af det udlagte parkeringsareal mindskes det ubefæstede areal i lokalplanområdet. Gårdrummet bør derefter anlægges som overvejende ubefæstet for at opfylde kravet til ubefæstede arealer.*

9.2 Tagvand og vand fra befæstede arealer skal forsinkes eller nedsives i lokalplanområdet, hvor det er muligt, i det omfang at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger:

42 % for offentlige formål som institutioner

60 % for kontorerhverv og liberalt erhverv

Note: *Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægninger. Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Spildevandplanen 2006-2015 med tillæg.*

9.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand (faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.) skal udformes med fast bund, hvor jorden er uegnet til nedsivning. Forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.

9.4 Kloakering i forbindelse med nybyggeri til ophold skal udføres med separate ledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny anvendelse af ejendommen og/eller ny bebyggelse til ophold må ikke uden Kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før:

- at der er anlagt vejadgang til lokalplanområdet fra Dalvangsvej hen over matrikel nr. 12 gr af Hvessinge By, Glostrup, til lokalplanområdet, jf. bilag 2. Vejadgangen skal godkendes af Glostrup Kommune som vejmyndighed.

- at der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til anvendelsen.

- at området klimatilpasses, jf. punkt 9.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt G13, for et område af Glostrup ejerlav, Glostrup kommune, nord for Roskildevejen, ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan HL 13.6.

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. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 15.03. 2017

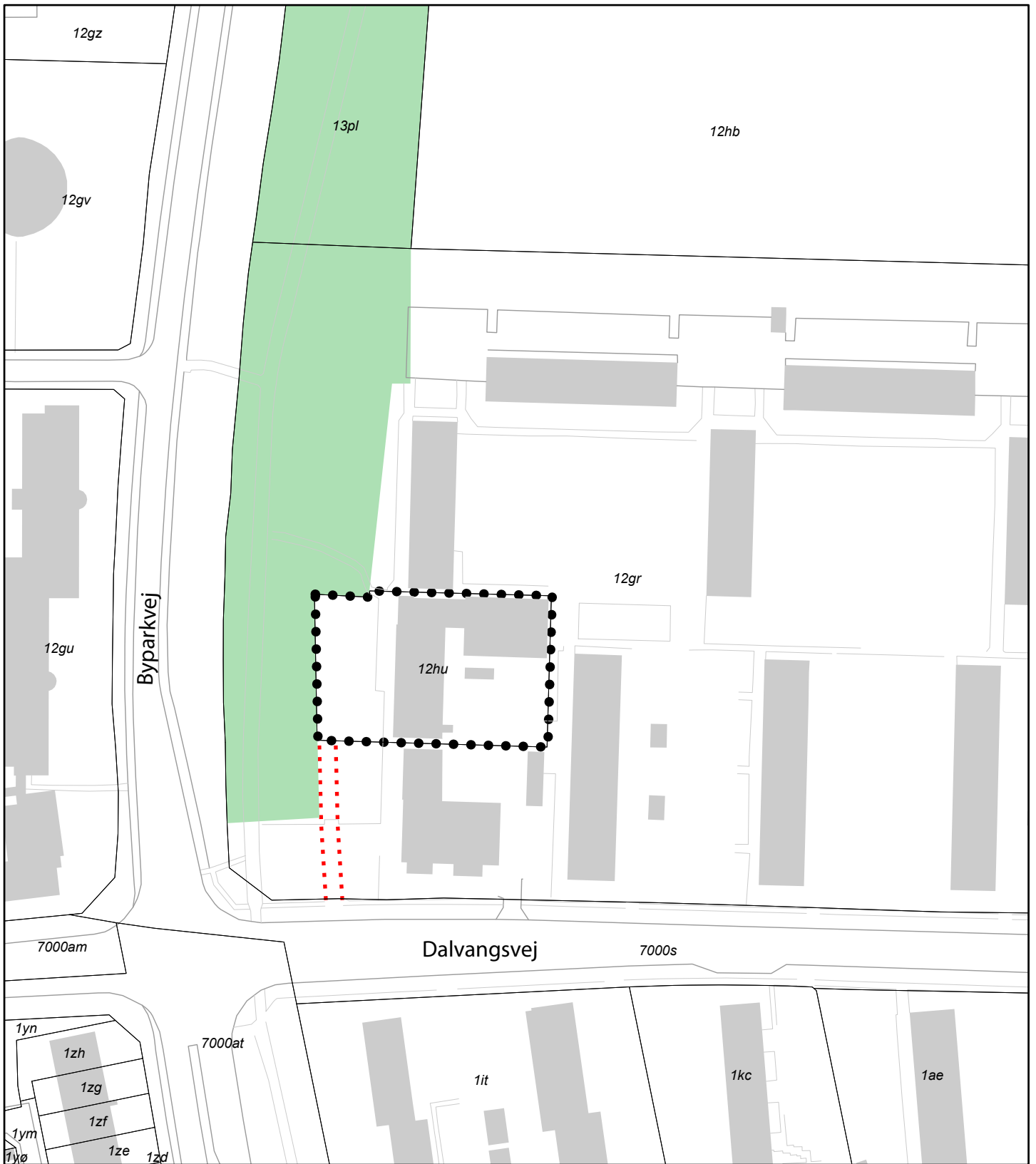
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30.03. 2017.



John Engelhardt
Borgmester



Ole Rønsholdt
Centerchef



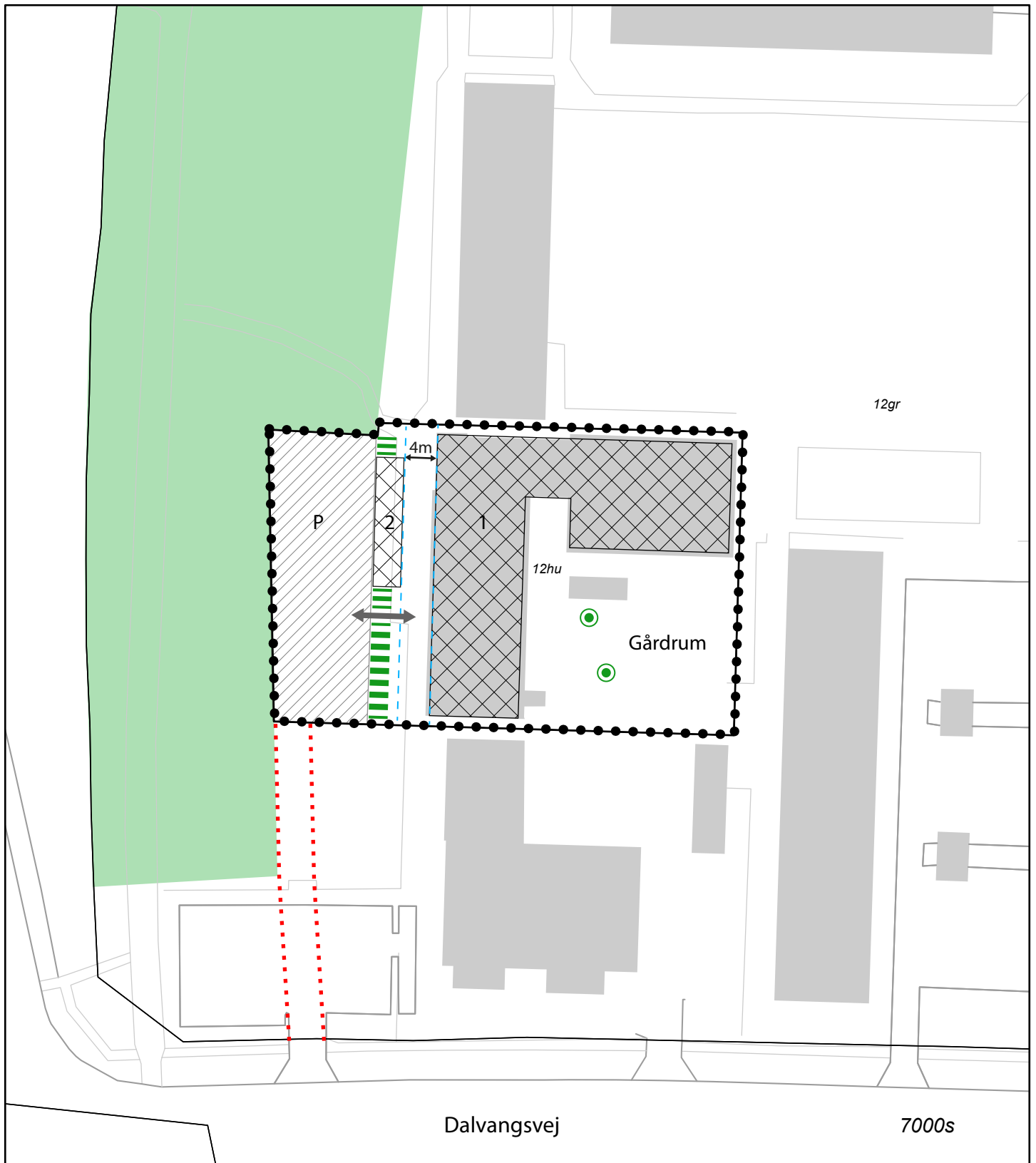
Kortgrundlag Geodatastyrelsen og Danske kommuner

0 25 50 100 Meter

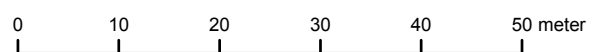














-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygningstag
-  Fredskovsnotering
-  Vejadgang

Lokalplan HL 13.6		Bilag 1
Glostrup Kommune		
Dalvangsvej 56		
Emne: Lokalplanafgrænsning og vejadgang		
Dato: 21.06.16		Mål: 1:1500



Kortgrundlag Geodatastyrelsen og Danske kommuner



- | | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Byggefelt |
|  | Matrikelskel |  | Byggefelt til skure |
|  | Bygningstag |  | Parkeringsareal |
|  | Fredskovsnotering |  | Beplantning |
|  | Vejadgang |  | Store træer |
|  | Overgang |  | Minimum bredde på sti |

Lokalplan HL 13.6	Bilag 2
Glostrup Kommune	
Dalvangsvej 56	
Emne: Byggefelt, parkeringsareal og beplantning	
Dato: 15.08.16	Mål: 1:750

