

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL20

FOR EN DEL AF INDUSTRIOMRÅDET I HVISSINGE

AUGUST 2014

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 HL20

For en del af Industriområdet i Hvissinge

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	9
Museumsloven	side	12
Miljøvurdering og sammenfattende redgørelse	side	12
Byøkologi og ressourcer	side	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	15
2. Lokalplanens område	side	15
3. Områdets anvendelse	side	15
4. Udstykninger	side	16
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	16
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	17
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	17
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	18
9. Klimasikring	side	18
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	19
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	19
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	19
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	21
Vedtagelsespåtegning	side	21

Kortbilag 1: Lokalplanens område	
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder	
Kortbilag 3: Ledninger og vejadgange	
Kortbilag 4: Byggezoner og begrænsningslinjer	
Kortbilag 5: Beplantningsbælter og landskab	

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplan HL20 for Industriområdet i Hvissinge er udarbejdet for at sikre langsigtede udviklingsmuligheder for København Fur.

Lokalplanens område er beliggende udenfor det stationsnære område omkring den forventede kommende S-togsstation ved Priorparken i Brøndby. Industriområdet vil således ikke kunne udvikles i retning af arbejdspladstunge erhverv (kontorerhverv) som den sydlige del af erhvervsområdet og fastholdes med denne lokalplan som håndværks-/ industriområde.

Da lokalplanen blev udsendt som forslag indeholdt den hele industriområdet i Hvissinge nord (alle arealer udenfor det stationsnære område). Det var formålet med lokalplanforslaget dels at sikre langsigtede udviklingsmuligheder for de to virksomheder HCS A/S og København Fur og dels at omlægge stiudlægget (Essestien) på matr.nr. 11 ag (den kommunale genbrugsstation) således, at stien fremtidigt udlægges langs den sydlige kant af denne ejendom.

I forbindelse med høringen af lokalplanforslaget ønskede HCS A/S ikke at være omfattet af lokalplanen, da denne gennem sit udlæg af miljøzoner fastlægger placering og krav til afskærmning af de mest belastende aktiviteter på ejendommen. Kommunalbestyrelsen besluttede ved behandling af de modtagne indsigelser at reducere lokalplanområdet til alene at omfatte København Fur.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et areal på ca. 8 ha. Området afgrænses af Essedal, skovstykket ved Degnestien, Langagervej og Hvissingevej.

Ejendommene indenfor lokalplanens område er kendetegnet af store bygningsvoluminer, fortrinsvist store flade industribebyggelser. Langs de offentlige veje er der etableret parkeringsområder, tilkørselsveje samt beplantningsbælter. Området rummer Glostrup Pelsauktioner (København Fur).

Virksomheden udgør Dansk Pelsdyravlerforenings auktions- og repræsentationsfaciliteter. Virksomheden er etableret i 1961 på et areal, der tidligere tilhørte Paul Bergsøe A/S. Komplekset indeholder et antal sorteringshaller og lagerfaciliteter, en intern restaurant og en auktionshal.

Udenfor lokalplanområdet:

Øst for lokalplanområdet ligger HCS A/S og Glostrup Kommunes genbrugsstation. HCS A/S er erhvervsområdets store virksomhed. HCS A/S ligger på det areal, der tidligere rummede virksomheden Paul Bergsøe og

Søn A/S. Paul Bergsøe og Søn A/S arbejdede med genvinding af metaller - med specialisering i oparbejdning og raffinering af jernfri metaller såsom kobber, tin og i særdeleshed bly. De metalindustrielle anlæg blev nedlagt på ejendommen i 1985. HCS A/S købte ejendommen i 1993 og indrettede ejendommens bygninger til oplag/behandling af genbrugsmaterialer samt vognmandsforretning.

Syd for lokalplanområdet ligger Østervangsbanerne samt børneinstitutionen Essedal og vest for lokalplanområdet ligger fredskovsarealet langs Degnestien.

Nord for lokalplanområdet ligger parcelhus- og rækkehusområderne i Flemager, Ravnager og Hvissingeparken.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre gode udviklingsmuligheder for Kopenhagen Fur samtidig med at hensynet til naboer sikres gennem udlæg af en særlig byggezone til højlager.

Det er også lokalplanens formål at sikre beplantningsbælter og beplantninger langs vejene, så området fra omgivende veje og naboer fremstår grønne og afskærmede. Det skal bemærkes, at den afskærmende beplantning er skåret væk/voldsomt tilbage i lokalplanens høringsperiode.

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder.

Område A:

Delområdet må udover lettere industri- værksteds- og håndværksvirksomhed samt service- og lagervirksomhed også anvendes til kontor og administration tilknyttet delområdets erhvervsformål. Lokalplanen giver mulighed for at der i delområde C kan opføres bebyggelse med generel højde på 12 m og inden for en afgrænset byggezone i delområdets østlige del højlagerbebyggelse med en højde på indtil 18 m. Byggezonen er fastlagt så høj bebyggelse ikke skæmmer eller virker unødigt markant set fra de omgivende boligbebyggelser. Delområdets anvendelse forudsætter stor trafikal tilstrømning og periodevis et meget stort antal gæster. Af den årsag fastlægger lokalplanen krav til antal parkeringspladser samt krav om at al parkering skal kunne finde sted på egen grund.

På grund af områdets store haller giver det ikke mening at regulere omfanget af bebyggelsen ved hjælp af en bebyggelsesprocent (etageareal i forhold til grundareal). Udregning af bebyggelsesprocenten bliver grundet det komplek-

se byggeri meget snirklet og vil alligevel ikke give et retvisende billede, da meget af bebyggelsen har stor etagehøjde. Hensigten med en bebyggelsesprocent, er at sikre en særlig udnyttelsesgrad på en ejendom - dette primært for at sikre plads på grunden til andre formål som eksempelvis parkering og beplantning. Dette hensyn kan dog i lige så høj grad sikres ved at fastlægge hvor stor en del af grundarealet, der må bebygges. Med Lokalplan HL20 gælder således for delområdet under et, at maksimalt 50 % af grundarealet må være bebygget. Grundarealer skal opgøres for den enkelte ejendom og skal beregnes for hele ejendommen.

Lokalplanen giver mulighed for et der kan indrettes boliger til indehaver eller ansatte/gæster med direkte tilknytning til virksomheder i lokalplanområdet. Der må dog alene indrettes 3 boliger til egentlig permanent beboelse (med fast adresse). Derudover kan der placeres boliger af typen hotel/midlertidigt ophold. Lokalplanen fastlægger ikke en begrænsning på antallet af disse midlertidige boliger.

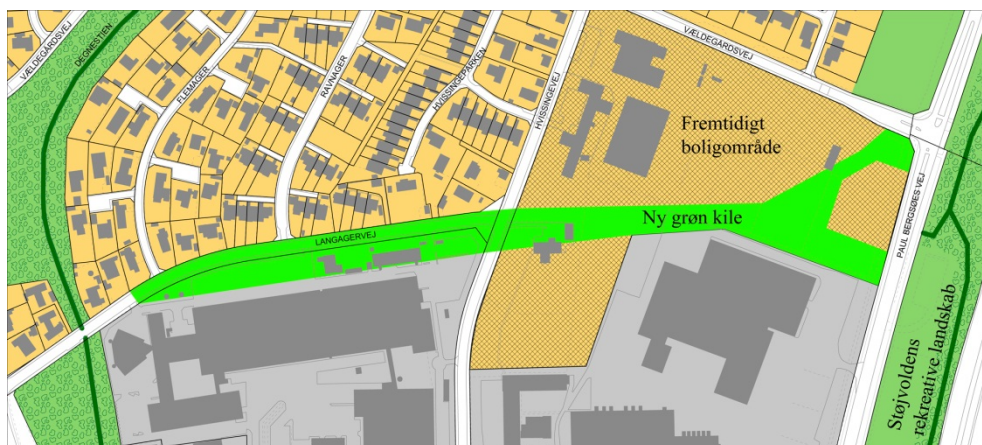
Område B:

Delområdet må anvendes til parkering i forbindelse med nærliggende erhvervsformål, men må ikke bebygges med yderligere bebyggelse. Den eksisterende lovlige bebyggelse må naturligvis fortsat blive liggende og udvikles/vedligeholdes, der må blot ikke finde en udbygning sted. Delområdet er udlagt til beplantning og grønt areal i sammenhæng med parkeringsformålet, således, at arealet vil kunne opnå et mere åbent parkagtigt udtryk. Delområdet må etableres med sikkerhedshegn mod det bagvedliggende delområde A og der må etableres direkte vejadgang til parkeringsarealerne fra Langagervej. Dette er dog ikke et krav og der vil fortsat være mulighed for at oprette den interne vejadgang som eneste adgang. Lokalplanen fastlægger at hegn mod Langagervej skal udføres som hæk i en maksimalhøjde på 130 cm. Denne højde er fastlagt for at sikre at der fra vejen vil være er indkig og oversigt over delområdet. Det er ikke et krav at der er hegn og der er således mulighed for at der kan holdes en helt åben kant mellem Delområde B og Langagervej. På den måde vil vejen opleves som et meget bredt grønt profil.

Lokalplanområdet har vejadgang fra såvel Essedal, Hvissingevej som Langagervej. Det skal tilstræbes, at tung trafik til erhvervsområdet finder sted fra indkørslerne ved Essedal og den sydlige del af Hvissingevej.

Grønne forbindelser

Det er Glostrup Kommunes hensigt, gennem planlægningen, at muliggøre flere grønne korridorer og bedre stiforbindelser gennem kommunen. De grønne korridorer vil samtidig kunne anvendes som naturlige opdelinger mellem de forskellige typer kvarterer i Glostrup Kommune. Da lokalplanområdet ligger langs den sydlige kant af boligområderne omkring Hvissinge landsby, vil det være naturligt at placere en grøn korridor langs denne grænseflade.



Kortudsnittet viser placeringen af en ny grøn kile langs den nordlige rand af industriområdet

Lokalplanen fastlægger derfor en mere ekstensiv anvendelse af arealerne langs Langagervej ligesom der i delområde B fastlægges krav om en åben beplantning med en mere parkagtig karakter.

Klimasikring

Spildevand fra området afledes til hovedledningen ved Tavleholmsvej – det tidligere naturlige vandløb ”Hvissinge Rende”, der nu er rørlagt. Afledning af regnvand fra lokalplanområdet vil ved kraftig nedbør og egentlige skybrud kunne medvirke til oversvømmelser/ tilbagestuvninger i kloaknettet i den lavere beliggende del af Glostrup syd for Hovedvejen.

Lokalplanen sikrer at nybyggeri og tilbygninger til eksisterende bebyggelse samt omlægning af belagte arealer udføres med separat regnvandskloakering.

Lokalplanens område er et af de områder i Glostrup Kommune hvor der på grund af meget høj grad af befæstelse af overfladerne ikke er god adgang for regnvandet til jordlagene. Det er derfor vigtigt, at der skabes mulighed for at få regnvandet andre steder hen end blot direkte ned i kloakken. Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner eller forsænkninger i terræn på den enkelte ejendom. Ved at sikre at mest muligt regnvand håndteres lokalt indenfor den enkelte grund sikres kapaciteten i det offentlige ledningsnet bedst muligt.

Lokalplanen fastlægger krav til afledning i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 samt Forslag til Klimatilpasningsplan 2013 for Glostrup Kommune.

Mængden af regnen der skal forsinkes fastlægges ikke alene ud fra den rå mængde nedbør. Afhængig af befæstelsesgraden på den enkelte ejendom vil den konkrete nedbørsmængde skulle fastlægges ud fra forskellige typiske regnintensiteter i forskellige standardtidsrum. En ejendom, der er meget kraftigt befæstet, skal kunne forsinke en stor mængde nedbør – svarende til den nedbør, der falder moderat kraftigt over et længere tidsrum. En ejendom, der er mindre befæstet, skal alene skal kunne forsinke en nedbørs-

mængde svarende til en kort heftig skylle. Sammenhængen mellem befæstet areal og krav til forsinkelse fremgår af skemaet under pkt. 9.

Ved at forsinke regnen aflastes kloakken bedst muligt. Afledningssystemet skal forsynes med overløb så nedbørsmængder større end forsinkelseskapaciteten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapaciteten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapacitet i kloakken, det er derfor tilstrækkeligt at der sikres overløb i terræn til offentligt vejareal.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Skyggeforhold

Lokalplanens byggemuligheder giver ikke anledning til væsentligt øgede skyggegener i forhold til den skygge, der allerede kastes fra eksisterende bebyggelse. Selv om vinteren, når skyggerne er allerlængst vil skyggen fra ny højlagerbebyggelse ikke nå ud over Langagervej.

Afstande til nærliggende boligbebyggelse

Lokalplanens byggezoner sikrer, at byggeri der etableres med en højde, der væsentligt overstiger det nuværende byggeris højde, vil blive placeret på en måde så omkringliggende boligbebyggelse generes mindst muligt. Høj bebyggelse vil dog naturligvis kunne ses på større afstand hvorfor nyt højere byggeri vil kunne ses af flere end det nuværende.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af vejene Hvissingevej og Langagervej. Danske Pelsauktioner har formel adresse på Langagervej 60, men indkørslen er alene for personvogne og tilsvarende lettere køretøjer.

Den primære tilkørsel til erhvervsområdet finder sted fra syd. Fra Hovedvejen via Paul Bergsøes Vej og Hvissingevej.

Paul Bergsøes Vej er en rute for tung trafik mellem Glostrup og Ejby. Vejen skaber på den måde forbindelse mod nord til Frederikssundsmotorvejen og mod syd til Motorring 3. Vejen er moderat trafikeret – særligt af tunge køretøjer, men vejen er på ingen måde i nærheden af sin maksimale kapacitet. Der kører ca. 4.000 køretøjer i døgnet på vejen. Paul Bergsøes Vej er en meget sikker vejstrækning idet vejen er næsten fuldstændig trafiksepareret.

Fra Paul Bergsøes Vej er der forbindelse via Vældegårdsvej til den nordlige del af lokalplanområdet. Adgangen fra Vældegårdsvej til lokalplanområdet vil fremtidigt skulle passere en trafiksaneret vejstrækning, idet det er besluttet at trafiksanere Hvissingevej på strækningen syd for Hvissinge landsby til denne lokalplans område. Hvissingevej er i forvejen trafiksaneret på strækningen igennem Hvissinge landsby. Den kommende trafiksanering forventes at anspre en endnu større del af den tunge trafik til at søge adgang til lokalområdet fra syd.

Hvissingevej er en meget mindre vej end Paul Bergsøes Vej. Trafikmængden er dog tilsvarende lavere (1.200 køretøjer i døgnet) og vejen er lavt til moderat trafikeret og ligesom Paul Bergsøes Vej på ingen måde i nærheden af sin maksimale kapacitet. Imidlertid er vejen en del af det lokale net af fordelingsveje og trafikken på vejen er ikke opdelt ligesom vejen ikke er udstyret med cykelstier. Vejen er derfor mere usikker end Paul Bergsøes Vej

I forbindelse med trafiksaneringen af Hvissingevej forventes tung trafik ud over at søge adgang til lokalplanområdet fra syd også at afvikles langsommere på den trafiksanerede strækning.

Parkeringsforhold

Inden for lokalplanens område skal der på de enkelte ejendomme udlægges parkering i følgende omfang:

- 1 p-plads pr. 75 m² bebygget areal
- 1 cykelparkering pr. ansat (forstået som ansat, der har arbejdsplads på stedet)

Udlægget skal beregnes for den samlede bebyggelse og må placeres på terræn såvel som del af konstruktion. Udlægget er et overslag og vil i visse situationer være for højt. Af den årsag giver lokalplanen mulighed for at udlægget må reduceres, såfremt det kan godtgøres, at behovet ikke kan forventes at være til stede.

Lokalplanen fastlægger at mindst 75 % af de udlagte p-pladser skal anlægges inden ny bebyggelse må tages i brug.

Støj

Lokalplanområdets aktiviteter giver ikke i sig selv anledning til væsentlige støjgener. Der forekommer dog støjgener i forbindelse tung trafik til og fra ejendommen.

Støjbelastningen af boligområdet nord for Langagervej er minimeret ved at den primære tilkørsel af tung trafik til delområde C henvises til Hvissingevej. Støjbelastning af institutionen Essedal er ligeledes søgt minimeret ved at udlægge en ny lastbiladgang til delområde C direkte fra Hvissingevej.

Jordforurening

Visse dele af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2. Denne klassificering medfører en række pligter for grundejer i forbindelse med salg, udlejning, bygge- og anlægsarbejde, flytning af jord m.m.

Region Hovedstaden er myndighed for så vidt angår forureningskortlægning. Før bygge- og anlægsarbejdet på det kortlagte areal kan igangsættes, skal der søges om tilladelse efter Lov om forurennet jord hos Glostrup Kommune. Jord, der flyttes fra lokalplanområdet skal anmeldes til Glostrup Kommune og der skal tages prøver af al jord, der flyttes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening skal Glostrup Kommune kontaktes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2007. Lokalplanen giver mulighed for etablering af kontor og administration i tilknytning til andet erhvervsformål på ejendommen.

Naturstyrelsen har i forbindelse med høring af lokalplanen meddelt at lokalplanen ikke giver anledning til bemærkninger såfremt nedenstående tekstpassage indarbejdes i bestemmelserne:

”Indenfor hver ejendom (matrikel) må der ikke etableres et samlet omfang af kontorerhverv (kontor og administration) over 1.500 etagemeter, eksisterende kontorerhverv etableret før 1. januar 2007 dog undtaget.”

Ligeledes skal der i dette afsnit redegøres for de regionale konsekvenser ved en fortsat udbygning af kontor og administration tilknyttet lokalplanområdets virksomheder.

Virksomhederne indenfor lokalplanområdet er ikke arbejdspladstunge med hensyn til deres tilknyttede kontorfunktioner. Det vurderes derfor at der ikke er regional betydning selv hvis de eksisterende kontorfunktioner skulle udvides indtil det i ovenstående citat fastsatte maksimum.

Skulle en grundejer indenfor lokalplanområdet ønske at opdele sin ejendom med henblik på at udnytte den maksimale ramme for kontorerhverv på to eller flere matrikler vurderes dette fortsat at være uden regional betydning.

Lokalplanforslaget er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde HE4 - Industriområde ved Essedal.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende bestemmelser for rammeområdet hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen der reviderer bestemmelserne for rammeområde HE4 samt udskiller et nyt rammeområde HE5 til særlig høj bebyggelse. Kommuneplantillæg nr. 12 er udarbejdet sideløbende med denne lokalplan.

For HE5 mulighed for bebyggelse indtil 18 m.

For begge rammeområderne HE4 og HE5 fjerner tillægget ligeledes krav om en maksimal bebyggelsesprocent, idet denne har vist sig meget vanskelig at administrere når områdets bebyggelse indeholder haller med stor etagehøjde. For at regulere omfanget af bebyggelsen fastlægges at maksimalt 50 % af grundarealet må være bebygget. Bebyggelsens omfang vil herefter

alene reguleres af bestemmelserne om bygningshøjder og udlæg af bygge-
linjer.

For rammeområde HE4 foreslås således følgende:

Rammenr.:	HE4
Områdenavn:	Industriområde ved Essedal
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Erhvervsformål
Specifik anvendelse:	Industri- og håndværksvirksomhed samt servicevirksomhed som naturligt finder plads i området
Max bebyggelse	Det bebyggede grundareal må ikke overstige 50 % af grundens samlede areal.
Højde:	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerbygninger max 11 m • Øvrige bygninger max 11 m (skorstene dog undtaget)
Andet	<ul style="list-style-type: none"> • Der skal fastlægges byggelinjer, der sikrer at ny bebyggelse generer naboområder mindst muligt. • Der skal fastlægges bestemmelser, der sikrer en hensigtsmæssig trafiksikker adgang for tung trafik til området

For rammeområde HE5 foreslås således følgende:

Rammenr.:	HE5
Områdenavn:	Højlager ved Hvissingevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Erhvervsformål
Specifik anvendelse:	Industri- og håndværks-, service- og lagervirksomhed
Max bebyggelse	Det bebyggede grundareal må ikke overstige 50 % af grundens samlede areal.
Højde:	max 18 m (skorstene undtaget)
Andet	<ul style="list-style-type: none"> • Der skal fastlægges bestemmelser, der sikrer en hensigtsmæssig trafiksikker adgang for tung trafik til området

Tillægget forenkler de øvrige bestemmelser for områderne og tilpasser dem til de eksisterende forhold.

Spildevandsplan 2006-2015

Spildevandsplanen fastlægger, at der ved ny- og ombyg skal etableres separate regnvandsledninger på alle ejendomme i Glostrup Kommune.

Kloaksystemet i Glostrup Kommune er opdelt i et fælleskloakeret system, hvor regnvand og spildevand løber sammen og et separatkloakeret system, hvor regnvand og spildevand holdes adskilt. Der gælder for de to systemer forskellige krav til forsinkelse af regnvand fra belagte arealer.

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og der må for området maksimalt afledes 140 L nedbør pr. sek. pr. ha. belagt areal/tagflade til den offentlige kloak.

Forslag til Klimatilpasningsplan 2013

Klimatilpasningsplanen fastlægger forskellige afledningskoefficienter for forskellige ejendomme afhængig af deres anvendelser. For ejendommene i lokalplanområdet er fastlagt en afledningskoefficient på 0,7. I sammenhæng med Spildevandsplanens maksimale afledning opnås en specifik afstrømning fra lokalplanområdets ejendomme svarende til det viste i pkt. 9.2.

I det fælleskloakerede system skal forsinkelsesfaciliteter til ophold af afledt regnvand dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 10 års regnhændelse. Dette krav er fastlagt for at klimatilpasse afledningssystemerne.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL69. Ved vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan GL69 for de arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

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

- Dekl. lyst den 17. oktober 1974 og gældende på matr.nr. 13ot. Dok om redskabsskur og cykelskur mv.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDEDER OG UDEN BETYDNING. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at aflyse følgende deklARATION i sin helhed for de nævnte matrikelnumre jf. § 20 i tinglysningsloven:

- Dekl. lyst den 13. februar 1962 og gældende på matr.nr. 13ot og 13 oy. Dok. om pligt til at placering og drift af Poul Bergsøe og Søns virksomhed

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDEDER OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør i fællesskab med øvrige hørings-/påtaleberettigede søge følgende deklARATION aflyst ved kvittering for det nævnte matrikelnummer:

- Dekl. lyst den 28. juli 1973 og gældende på matr.nr. 13ot. Dok om auktionshal og dennes evt. lukning. Civilforsvarsstyrelsen hører.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kraftvarmeforsyning, men må naturligvis opvarmes med vedvarende energi som alternativ.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet er ikke umiddelbart egnet til nedsivning på grund af jordbundsforholdene. Der må dog etableres nedsivning af regnvand såfremt dette ud fra en miljømæssigt vurdering er forsvarligt de eksisterende jordforureninger taget i betragtning

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.

Miljøvurdering

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 det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Efter gennemførelse af høring af forslag til Lokalplan HL20 har der været mange indsigelser til byggemulighederne i lokalplanforslagets dele øst for Hvissingevej (primært HCS A/S). Da der var stor kritik af lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser og samtidig ønske om udarbejdelse af en miljøvurdering, besluttede Glostrup Kommunalbestyrelse at undersøge miljøforholdene yderligere. Den udarbejdede miljøvurderingen har været i 8 ugers offentlig høring fra 23. maj til 18. juni 2014.

Der indkom ingen bemærkninger eller indsigelser til miljøvurderingen.

Sammenfattende redegørelsen for miljøvurderingen

Ifølge loven skal myndigheder ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering eller hvor der er udarbejdet en miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse. Der skal redegøres for følgende:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen er taget i betragtning.
- Hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer.
- Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Integrering af miljøhensyn i planen

Udbygning af erhvervsområdet i Hvissinge kan medføre miljøpåvirkninger i flere henseender. I miljøvurderingen er der specifikt kigget på trafik, støj og det visuelle udtryk af ny højere bebyggelse. Herudover er luftkvalitet, emissioner, overfladevand og spildevand, grundvand, forurenede jord, energi og affald, byrum samt socioøkonomiske forhold behandlet i den forudgående miljøscreening. Det er ved udarbejdelsen af miljøvurderingen vurderet, at alene påvirkninger fra trafik, støj og det visuelle udtryk af ny højere bebyggelse vil kunne ændres som følge af vedtagelse af lokalplanen. De øvrige typer påvirkninger vurderes uændrede som følge af lokalplanens vedtagelse og reguleret under anden lovgivning end Planloven

Miljøvurderingen fastslår at vækst i trafikmængde såvel som støjniveau fra aktiviteter indenfor lokalplanområdet ikke vil være væsentlig og således ikke vil bevirke væsentlige miljøpåvirkninger. Miljøvurderingen anbefaler som alternativ til lokalplanforslagets indhold, at der ikke etableres bebyggelse højere end 25 m .

Anbefalingen er indarbejdet indirekte i lokalplanen, idet de dele af lokalplanen, der kunne rumme bebyggelse højere end 25 m er udgået af lokalplanen af andre årsager end miljøvurderingens anbefalinger. Området øst for Hvissingevej er taget ud af lokalplanen. Dette område, hvor der med den nuværende anvendelse optræder størst trafikbelastning og mest virksomhedsstøj. Ved reduktionen af lokalplanens område vurderes alle miljøforhold der vil kunne forårsages af vedtagelse af lokalplanen at være uden væsentlig betydning.

Betydningen af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Den udarbejdede miljøvurdering har bekræftet den oprindelige vurdering fra screeningen af, at de nuværende niveauer af trafik og støj ikke ville ændres væsentligt. Miljøvurderingen har dog omvendt medvirket til en øget opmærksomhed omkring den allerede eksisterende miljøbelastning fra området øst for Hvissingevej.

Valg af alternativer

Miljøvurderingen anbefaler en maksimal bygningshøjde på 25 m som alternativ til lokalplanforslaget 30 m maksimale bygningshøjde. Ved reduktion af lokalplanens område udgår den oprindelige planlagte maksimale bygningshøjde på 30 m og erstattes af en maksimal bygningshøjde på 18 m.

Overvågning

Generelt vil der blive stillet krav til aktiviteter og miljøpåvirkninger fra myndighedens side i forbindelse med udformningen af de nødvendige myndighedstilladelser.

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 HL20

for en del af Industriområdet i Hvissinge

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1, 2, 3, 4 og 5 (bag i hæftet).

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af ejendommene indenfor lokalplanens område til erhvervsformål (lettere industri- værksteds- og håndværks-, service- og lagervirksomhed med tilhørende kontor-, administration og service-område),
- at fastlægge byggezoner til placering af høj bebyggelse for bedst muligt at imødegå skæmmende udseende og skyggegener for nærliggende boligbebyggelse,
- at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet samt
- at sikre, at området fra de omgivende veje fremstår afskærmet af beplantning.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 130y og 130t begge Hvissinge By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 2. juli 2012 udstykkes fra de to ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål i form af lettere industri- værksteds- og håndværks-, service- og lagervirksomhed samt kontor og administration tilknyttet delområdets erhvervsformål. Anvendelsen skal i hele delområdet overholde miljøklasse 3.

- 3.2** Indenfor hver ejendom (matrikel) må der ikke etableres et samlet omfang af kontorerhverv (kontor og administration tilknyttet anden primært erhverv) over 1.500 etagemeter, eksisterende kontorerhverv etableret før 1. januar 2007 er dog undtaget.
- 3.3** Inden for delområde A må der indrettes op til 3 boliger til permanent beboelse, når disse bebos af indehaver eller ansatte på delområdet virksomheder. Derudover må der indrettes midlertidige boliger/hotelfunktioner til gæster/chauffører og andre med direkte tilknytning til virksomheder i lokalplanområdet.
- 3.4** Delområde B må kun anvendes til parkering i forbindelse med nærliggende erhvervsformål og må ikke bebygges med yderligere bebyggelse. Delområdet må herudover beplantes som park.
- 3.5** Der må ikke opstilles vindmøller af nogen art indenfor lokalplanområdet.
- 3.6** Inden for 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.

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** Der må ikke ske udstykninger inden for lokalplanområdet, før eventuelle forureninger er oprenset og godkendt til anvendelsesformålet, i henhold til Lov om Forurenet Jord.
- 4.2** Der må foretages udstykning indenfor lokalplanområdet så længe der kan opretholdes vejadgang i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser. Mindre skelreguleringer o.l. må dog herud over til enhver tid finde sted.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang for tung trafik må kun ske fra Hvissingevej – i princippet som vist på kortbilag 3. Øvrig trafik må ligeledes have adgang fra Langagervej.
- 5.2** Indenfor lokalplanområdet skal udlægges parkeringsarealer svarende til 1 p-plads pr. 75 m² bebygget areal samt 1 cykelparkering pr. ansat. Udlægget skal beregnes for den samlede bebyggelse og må placeres på terræn såvel i konstruktion.

- 5.3** Ved ny bebyggelse skal der anlægges minimum 75 % af det udlagte antal parkeringspladser.
- 5.4** Omfanget af anlagt parkering må reduceres, såfremt det kan godtgøres, at behovet ikke kan forventes at være til stede. Kommunalbestyrelsen kan dog til enhver tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt.
- 5.5** Minimum 40 % af cykelparkeringen skal etableres som overdækket parkering.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Det bebyggede grundareal må ikke overstige 50 % af grundens samlede areal.

Note: *Bebyggelsens omfang på ejendommene reguleres alene gennem bebygget areal af grunden og ikke gennem en bebyggelsesprocent, da områdets store bygningsvolumener i kombination med store etagehøjder gør bebyggelsesprocenter uhensigtsmæssigt.*

- 6.2** Bebyggelse må opføres i en højde på indtil 11 m. Inden for den på Kortbilag 4 viste zone til særlig højt byggeri, må bebyggelse gives en højde på indtil 18 m. Skorstene og andre tilsvarende tekniske bygningsdele må gives en større højde, dog ikke højere end 30 m.

Note: *Den på Kortbilag 4 viste zone til højt byggeri tager højde for Beredskabsstyrelsens fastsatte afstandskrav til skel og vejmidte for byggeri højere end 10 m. Øvrig bebyggelse på ejendommene vil naturligvis skulle overholde såvel disse afstandskrav som øvrige afstandskrav til naboer, skel og anden bebyggelse jf. bygningsreglementet.*

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelse højere end 12 m skal udføres i et materialevalg, der sikrer at omgivende boligbebyggelse ikke generes af refleksioner eller skæmmes af markante (afvigende) farver eller lignende.
- 7.2** Skiltning, lysinstallationer m.v. skal tilpasses bygningers størrelse, arkitektur. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinierne ”Retningslinier for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.
- 7.3** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på facader, gavle, tagflader, master eller lignende, der er synlige fra vej.
- 7.4** Udvendige tekniske installationer som elevatorårne, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Der skal etableres afskærmende beplantningsbælter mod de omgivende veje som vist på Kortbilag 5.
- 8.2** Jordvolde etableret som støjafskærmning må maksimalt gives en højde på 4 m og skal beplantes med en tæt dækkende beplantning.
- 8.3** Mod veje og tilstødende områder må hegning kun udføres som levende hegn, tæt beplantning eller trådhegn dækket af beplantning.
- 8.4** Der må etableres hegn mellem delområde A og B for at sikre område A mod uvedkommende adgang. Hegnet skal udføres sådan, at det kan forventes dækket af beplantning.
- 8.5** Beplantning i delområde B skal fremstå som åben beplantning bestående af fritstående træer. Hæk mod Langagervej må etableres med en maksimalhøjde på 130 m.
- 8.6** Der må ikke opsættes vindmøller af nogen art.

9. Klimasikring

- 9.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Udløb til kloaksystemet fra ejendomme i lokalplanområdet skal udføres med en maksimal afstrømning på 98 L/sek. pr. ha. grundareal.
- 9.3** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og bede i terræn på den enkelte ejendom.
- 9.4** Faskiner må udformes med henblik på nedsivning såfremt dette er miljømæssigt forsvarligt de eksisterende jordforureninger taget i betragtning. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.
- 9.5** Forsinkelsesfaciliteter skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del af det fælleskloakerede system minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet/m ³
0,5	26
0,6	38
0,7	55
0,8	73
0,9	91
1	108

Befæstelsesgraden skal beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Ved befæstelsesgrader i intervaller mellem de viste må interpoleres.

- 9.6** Udføres afløb fra parkeringsarealer med henblik på nedsivning, skal der etableres en olieudskillerbrønd inden selve nedsivningsanlægget
- 9.7** Separat regnvandskloak på den enkelte ejendom må udføres som afledning i terræn gennem render og kanaler frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.8** Terræn der udformes som regnbede skal udføres med overløb til offentligt tilslutningspunkt eller faskine.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1** Før ny bebyggelse må tages i brug, skal beplantningsbælter og parkeringspladser være anlagt.
- 10.2** Der skal foreligge en godkendt redegørelse for håndtering af regnvand både ved normale og kraftige regnhændelser.

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL 69 vedtaget 12. august 1987 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan HL20 ved den endelige vedtagelse af denne.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende af de servitutter og deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt afløst ved kvittering:

- Dekl. lyst den 17. oktober 1974 og gældende på matr.nr. 13ot. Dok om redskabsskur og cykelskur mv.

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.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra 15. maj 2013 til 2. august 2013

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. august 2014.

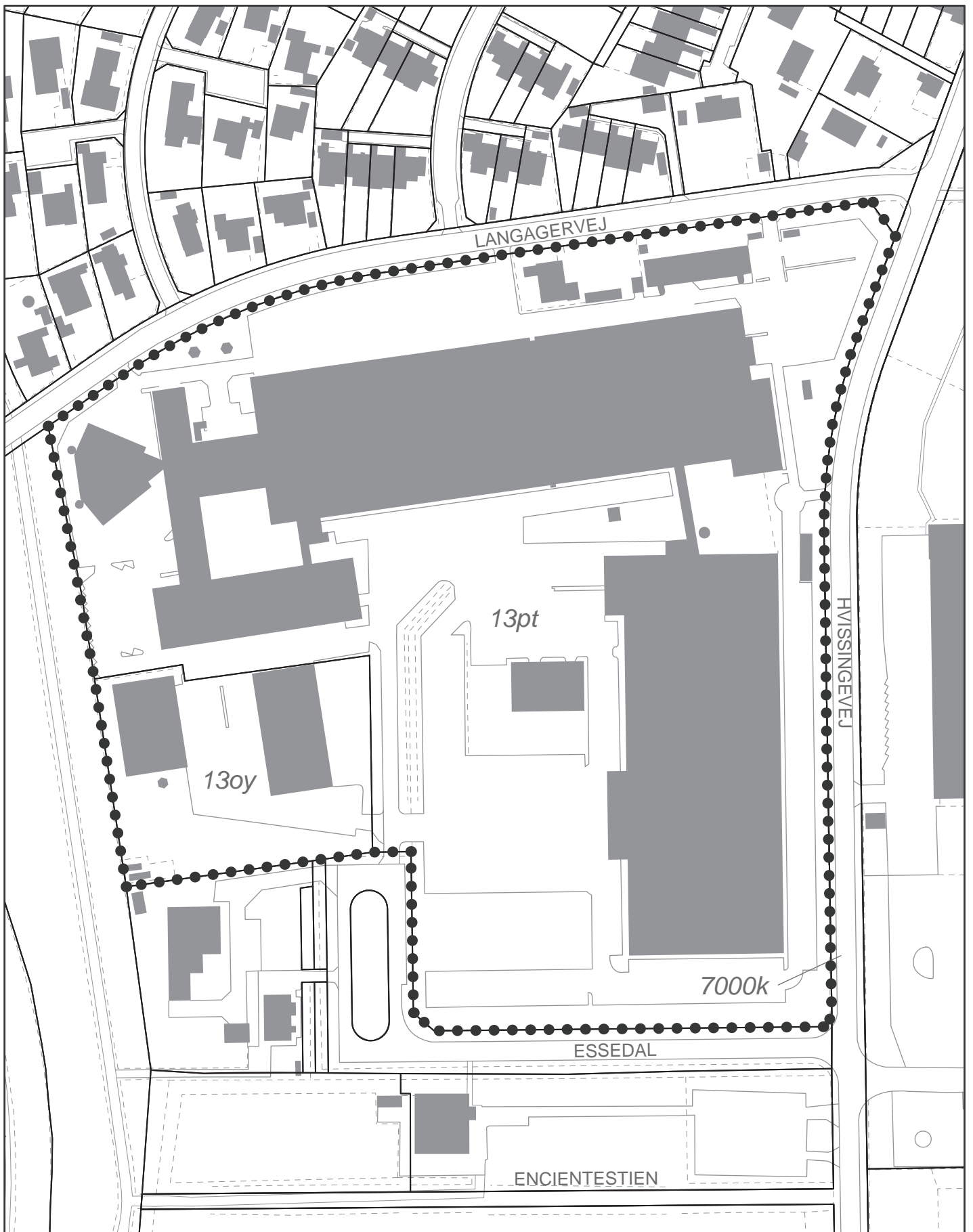
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 2. september 2014.



John Engelhardt
borgmester



Ole Rønsholdt
Centerchef

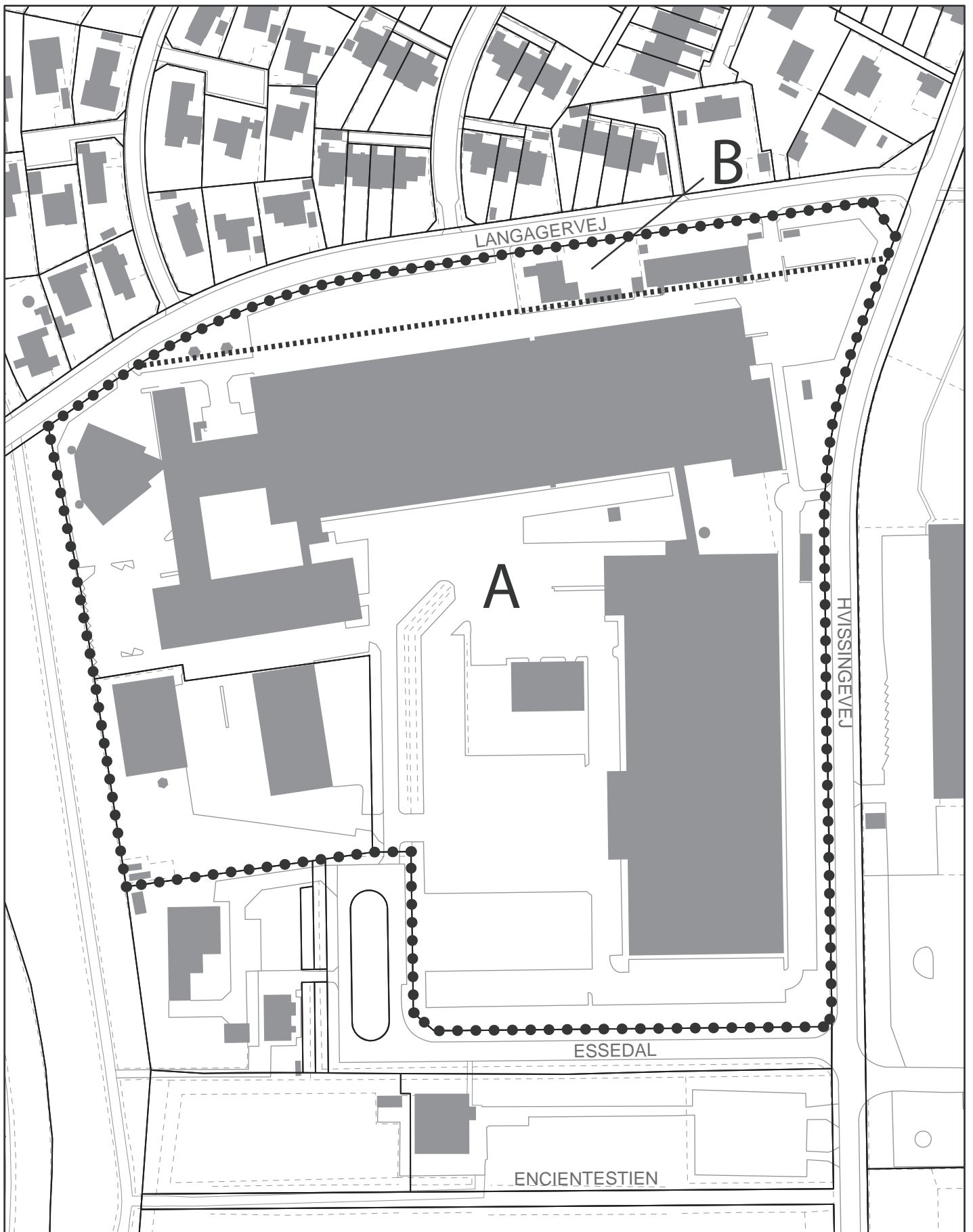


- Lokalplanens område
- Veje og stier
- Skel
- Bebyggelse

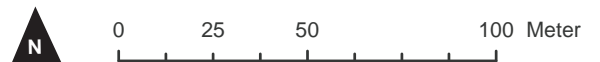


0 25 50 100 Meter

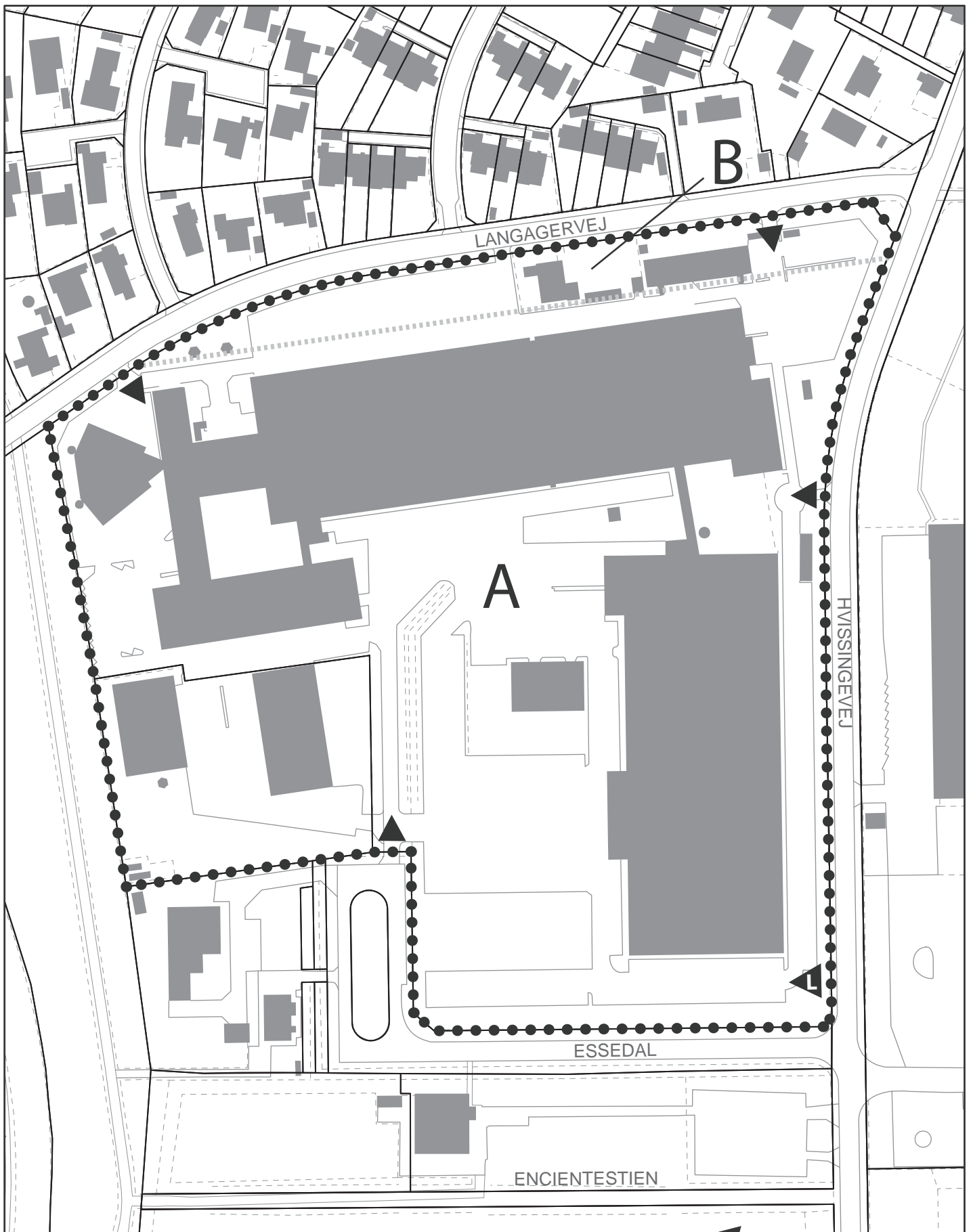
LOKALPLAN HL20	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune For en del af industriområdet i Hvissinge	
Lokalplanens område	
Dato: 4. juni 2014	Mål: 1:2.000



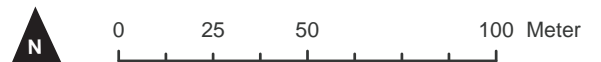
- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Veje og stier
- Skel
- Bebyggelse



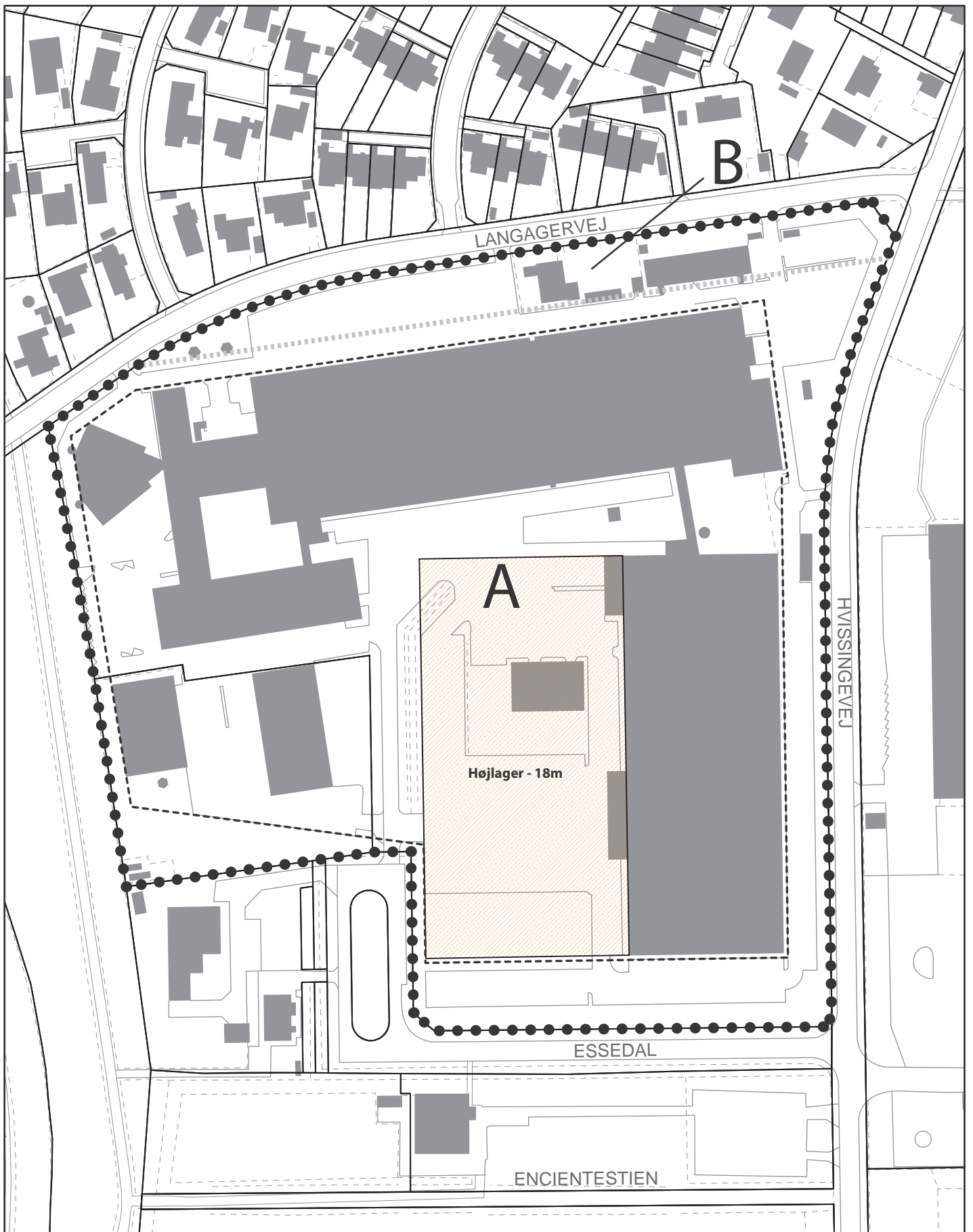
LOKALPLAN HL20	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune For en del af industriområdet i Hvissinge	
Lokalplanens delområder	
Dato: 4. juni 2014	Mål: 1:2.000



- Lokalplanens område
- ⋯⋯⋯⋯⋯ Lokalplanens delområder
- ◀ ▶ Vejadgang for lastbiler, alm vejadgang



LOKALPLAN HL20	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune For en del af industriområdet i Hvissinge	
Ledninger og vejadgange	
Dato: 4. juni 2014	Mål: 1:2.000

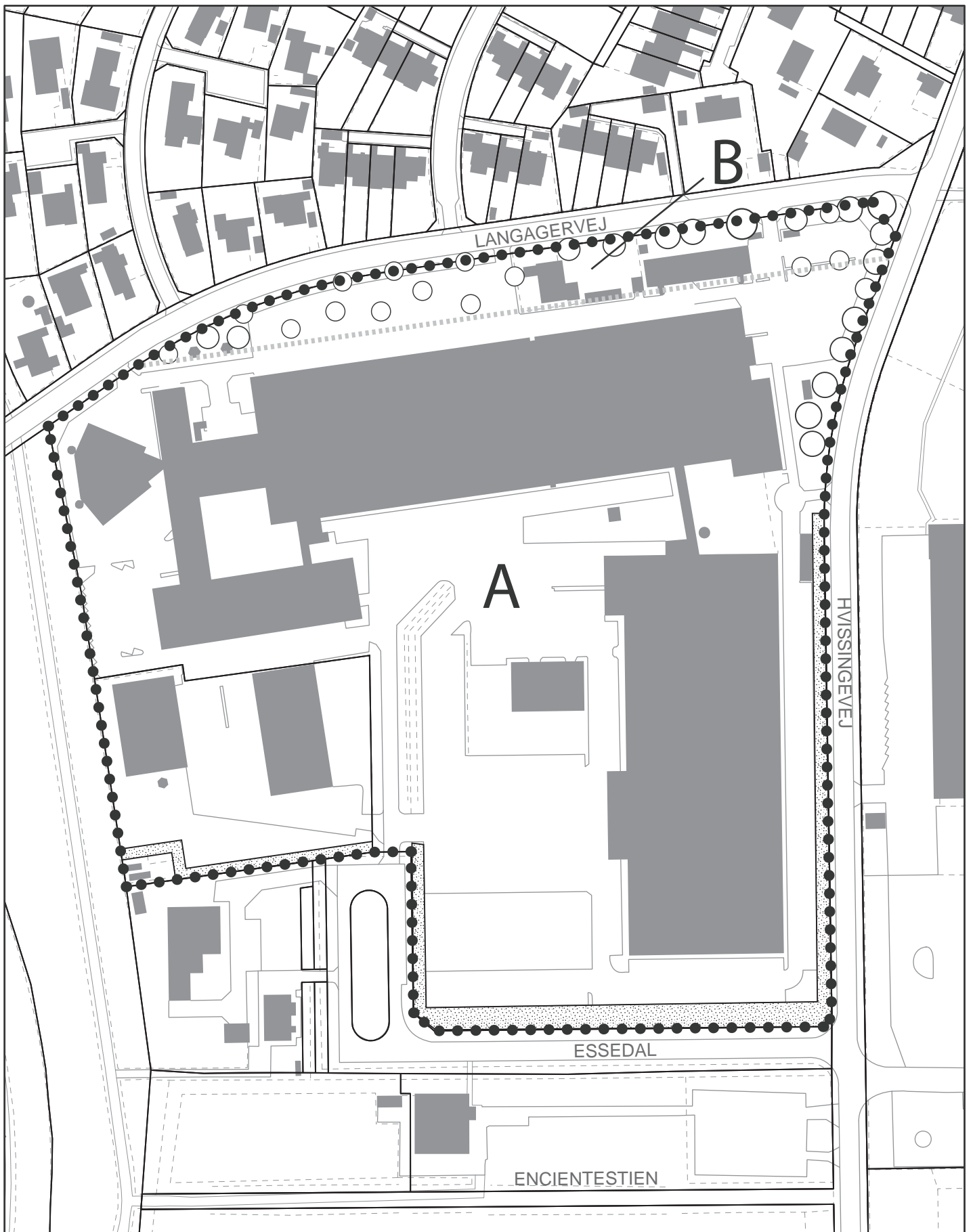


- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Byggelinjer
- Byggezone til højt byggeri



0 25 50 100 Meter

LOKALPLAN HL20	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune	
For en del af industriområdet i Hvissinge	
Byggezoner og begrænsningslinjer	
Dato: 4. juni 2013	Mål: 1:2.000



0 25 50 100 Meter

- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- - - - - Slaggedepot
- ▨ Beplantningsbælter
- ○ ○ ○ ○ Træer/ lunde

LOKALPLAN HL20	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune Industriområdet i Hviissinge	
Beplantningsbælter og landskab	
Dato: 4. juni 2014	Mål: 1:2.000