



# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN EL 2.2

FOR ET OMRÅDE MELLEM EJBY INDUSTRIVEJ  
ERHVERVSVEJ OG PRODUKTIONSVEJ

TILLÆG NR. 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

MAJ 2002

# LOKALPLAN EL 2.2

for et område mellem Ejby industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej.

## Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE .....	3
Lokalplanens baggrund .....	3
Lokalplanens område .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	5
Vej- og parkeringsforhold.....	5
Byøkologi og ressourcer .....	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	7
1 Lokalplanens formål .....	7
2 Lokalplanens område .....	7
3 Områdets anvendelse .....	7
4 Udstykninger .....	8
5 Vej- og parkeringsforhold .....	8
6 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
8 Ubebyggede arealer og hegning .....	9
9 Belysning.....	10
10 Forsyning og miljø .....	10
11 Forudsætninger for ibrugtagen.....	10
12 Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner .....	10
13 Lokalplanens retsvirkninger.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	11

Kortbilag 1, lokalplanens område

Kortbilag 2, byggelinier mod vej

TILLÆG NR. 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997 – 2009

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er foranlediget af et ønske fra en af området's grundejere, som ønsker at udvide deres virksomhed på Produktionsvej med en tilbygning til den eksisterende bygning. Virksomheden huser en kompliceret teknisk produktion, som bl.a. stiller store krav til ventilationsanlægget. For at honorere disse krav, ønsker virksomheden mulighed for at øge bebyggelsens etagehøjde, så den fremtidige bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 13 meter, på dele af bygningen dog 17 meter. Den fremtidige bygning ønskes opført i 4 etager hvor 4. etage tænkes forbeholdt til ventilationsanlæg o.lign. Det kræver at der udarbejdes en ny lokalplan for området, idet der i dag kun er mulighed for at opføre bygninger i en maksimal højde på 10 meter. Samtidig ønsker kommunalbestyrelsen, at der skabes ensartede vilkår for virksomhederne inden for lokalplanområdet, således at området i højde og bebyggelsesstruktur kommer til at fremstå som en samlet enhed.

## Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter matr.nr. 5p, 5u, 5q, 5x, 6ae, 6o og del af 7am alle af Ejby by, Glostrup sogn.

Lokalplanområdet ligger mellem Ejby Industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej. Området er en del af Ejby Industriområde.

Mod nord afgrænses området af et 50 m bredt beplantningsbælte, som adskiller lokalplanområdet mod Nordre Ringvej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Produktionsvej. På den modsatte side af Produktionsvej ligger 2 erhvervsområder, delt af et mindre område som anvendes til fritidshaver. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Erhvervsvej. Grundene, der støder op mod den sydlige side af Erhvervsvej, er industrigrunde med forholdsvis store virksomheder. Mod vest afgrænser Ejby Industrivej området, med store virksomheder på Ejby Industrivejs modsatte side.

Selve lokalplanområdet er karakteriseret ved at rumme større industri- og erhvervsbygninger med tilhørende lager- og parkeringsarealer. Langs Produktionsvej og Ejby Industrivej ligger et beplantningsbælte med buske, træer eller græs.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger området's anvendelse til erhvervsvirksomheder inden for industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. I lokalplanen fastsættes bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til 85%.

Lokalplanen muliggør, at der inden for lokalplanens område kan bygges i op til 13 meters højde. Dog kan dele af en bygning, som anvendes til tekniske installationer (ventilationsanlæg, rør, varmeanlæg o.lign) samt punktvis bygningsdele (mindre indgangspartier, kviste, tårne o.lign), opføres i en højde op til 17 m målt fra det omgivende terræn, hvis det ikke giver skyggegener på omkringliggende bebyggelse og ud fra en arkitektonisk vurdering kan dokumenteres, at de indgår som en integreret del af bygningen. Mod vejarealer fastsætter lokalplanen at bebyggelsen som hovedregel maksimalt må være 10 m høj, målt 5 m fra skel og maksimalt 13 m høj, målt 10 m fra skel. Langs Produktionsvej, overfor de eksisterende fritidshaver, tillader lokalplanen dog kun en maksimal bygningshøjde på 10 m, målt 10 m fra skel, og maksimalt 13 m højde målt 15 m fra skel. Lokalplanen fastlægger vejadgang til de enkelte ejendomme. Lokalplanen fastsætter at parkering skal ske på egen grund, og at der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Endvidere fastsætter lokalplanen, at områdets grønne karakter skal bevares. Det sker med bestemmelser om at bevare eksisterende Ahorntræer langs Produktionsvej, og ved bestemmelser om, at der i en 5 m bred zone mellem vejskel og byggelinier skal beplantes eller sås græs.



Produktionsvej, set mod syd. Kolonihaverne på venstre side og arealerne for den nye erhvervsbebyggelse på højre side.



Produktionsvej set mod nord.

Nedsivning af regnvand fra tagarealer og befæstede arealer kræver i følgende tilfælde

- nedsivning fra offentlige veje
  - nedsivning fra p-pladser for mere end 20 biler
  - nedsivning, hvor regnvandet fra tagarealer og befæstede arealer indeholder andre stoffer end hvad der normalt forekommer
- tilladelse fra Københavns Amt (efter §19 i Miljøbeskyttelsesloven og tilhørende bekendtgørelse nr. 501 af 21/06/1999 om spildevandstilladelser mv. efter Miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4)

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

#### **GLOSTRUP KOMMUNEPLAN 1997–2009, RAMMEOMRÅDE EE1**

I den gældende Kommuneplan 1997-2009 ligger området i rammeområde EE1. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, hvor der kun må opføres eller indrettes bebyggelse til industri- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af den enkelte grunds areal, og bygningernes rumfang på den enkelte grund må ikke overstige  $3\text{m}^3/\text{m}^2$  grundareal.

Bygningshøjden er fastsat til maksimalt 10 m over omgivende terræn.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, er der udarbejdet tillæg nr. 15 til Glostrup Kommuneplan 1997-2009. Tillægget findes bagest i lokalplanen.

#### **TIDLIGERE BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER**

Lokalplanområde er omfattet af byplanvedtægt E2 som ophæves for lokalplanens område.

#### **DEKLARATIONER**

I området er tinglyst sædvanlige bestemmelser om byggemodning, overkørsler, betingelse iht. bygningsreglement og rettigheder vedr. forsynings- og afløbsledninger. Der er ikke fundet servitutter, der strider mod nærværende lokalplan.

#### **Vej- og parkeringsforhold**

Den gældende parkeringspolitik i kommunen er beskrevet i Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997 – 2009. Parkeringspolitikken betyder for planområdet og dets anvendelse, at der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50  $\text{m}^2$  etageareal, hvoraf mindst 75% skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

## **Byøkologi og ressourcer**

I Kommuneplan 1997-2009 indgår en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelser, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes. Passiv solvarme skal udnyttes mest muligt, bl.a gennem optimalt solindfald i bygninger.

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 med videre.

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 ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Kommunalbestyrelsens ønsker, at aktiv solvarme prioriteres, og udnyttes på flest mulige måder. Naturlige former for ventilationsanlæg skal i videst mulig omfang benyttes, frem for tekniske anlæg.

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

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## FORSLAG TIL LOKALPLAN EI.2.2

For et område mellem Ejby industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til erhvervsvirksomheder inden for industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv,
- at fastholde erhvervsområdets grønne helhedspræg bl.a. ved græsrabatter, busk- og træbeplantning,
- at minimere de miljømæssige gener overfor samtlige naboer mest muligt.

### 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og matr.nr. 5p, 5u, 5q, 5x, 6ae, 6o og del af 7am alle af Ejby by, Glostrup sogn, samt alle parceller der efter den 01.12. 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området ligger i byzone.

### 3 Områdets anvendelse

- 3.1 I det på kortbilag 1 angivne område må kun opføres bebyggelse til industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres én bolig til én person tilknyttet virksomheden.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformestationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup>

bebygget areal, og ikke har en højde over 3m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### **4 Udstykninger**

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 2500m<sup>2</sup>. Grunde skal mindst have en bredde mod vej på 30m.

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

- 5.1 Ejendommene må kun have vejadgang fra henholdsvis Produktionsvej, Erhvervsvej og Ejby Industrivej. Der må højst etableres 1 vejadgang til grunde under 3500 m<sup>2</sup> og højst 2 vejadgange til grunde over 3500 m<sup>2</sup>.  
Vejadgange kan kræves udformet som fælles overkørsler for 2 virksomheder.
- 5.2 Parkering skal ske på egen grund.
- 5.3 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, heraf skal mindst 75% anlægges ved ibrugtagen af ny bebyggelse. Den øvrige del skal anlægges når kommunalbestyrelsen forlanger det. Etablering af overdækninger, samt etagearealer der udelukkende anvendes til tekniske installationer der er nødvendige for ejendommens drift, medfører ikke krav om etablering af parkeringspladser.

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

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85.
- 6.2 På hver ejendom skal mindst 10% af etagearealet anlægges som friareal.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 13 m over det omgivende terræn. Dog kan dele af en bygning, som anvendes til tekniske installationer (ventilationsanlæg, rør, varmeanlæg o.lign.) samt punktvis bygningsdele (mindre indgangspartier, kviste, tårne o.lign.), opføres i en højde op til 17 m målt fra det omgivende terræn.
- 6.4 Bygningernes højde i forhold til skel mod vej fastsættes som vist med stiplede linier på kortbilag 2 således:
- a: Ingen bygning må være højere end 10 m  
b: Ingen bygning må være højere end 13 m (jf. dog pkt. 6.3)



- 6.5 Mellem den på kortbilag 2 viste byggelinie a og skel mod vej må der ikke opføres nogen form for bebyggelse

## **7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens godkendelse.  
Skiltning og reklamering skal overholde retningslinierne "Retningslinier for facader og skilte", udarbejdet af Glostrup Kommune, oktober 1996. Jvf. afsnittene; skilte side 13-20, flagning side 28 og facadesalgsskilte side 32.
- 7.2 Tekniske installationer og disses afskærmning samt punktvis bygningsdele kan kun tillades, hvis de udfra en arkitektonisk vurdering indgår som en integreret del af den samlede bebyggelse.

## **8 Ubebyggede arealer og hegning**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.2 Byggeliniearealer, d.v.s arealer mellem byggelinie og matrikelstel mod vej, skal beplantes eller tilsås med græs således, at området får en grøn karakter. Arealerne skal plejes og vedligeholdes så de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte. På byggeliniearealerne må der ikke forefindes oplag.
- 8.3 Den på kortbilag 2 viste række af Ahorn langs Produktionsvej må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.4 Hegning må kun ske med levende hegn.  
Hegning med trådhegn må kun ske, når trådhegnet skjules af levende hegn.
- 8.5 Opstilling af pølsevogne er ikke tilladt.
- 8.6 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.7 Det skal undersøges om regnvand fra tage og belagte arealer kan nedsives. Er dette muligt, skal det nedsives. hvor det er muligt skal regnvand fra tage og belagte arealer føres til faskiner.

## **9 Belysning**

- 9.1 Belysning må ikke være blændende og skal have, en efter sit formål, lavest mulig højde.

## **10 Forsyning og miljø**

- 10.1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

- 10.2 Aktiv solvarme i form af solfangere kan etableres.

## **11 Forudsætninger for ibrugtagen**

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

- 11.1 Tilslutning til offentlig kloak og vandforsyning er tilvejebragt.

- 11.2 Parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.3.

## **12 Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner**

- 12.1 Byplanvedtægt E2 for et område nord for Jyllingevej og øst for Ringvej B3 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

## **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 med videre, 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, jvf. § 18 i Planloven.

**Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 15. maj 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. juni 2002

  
Søren Enemark  
borgmester

1  
  
J. F. Hovmand  
stadsingeniør

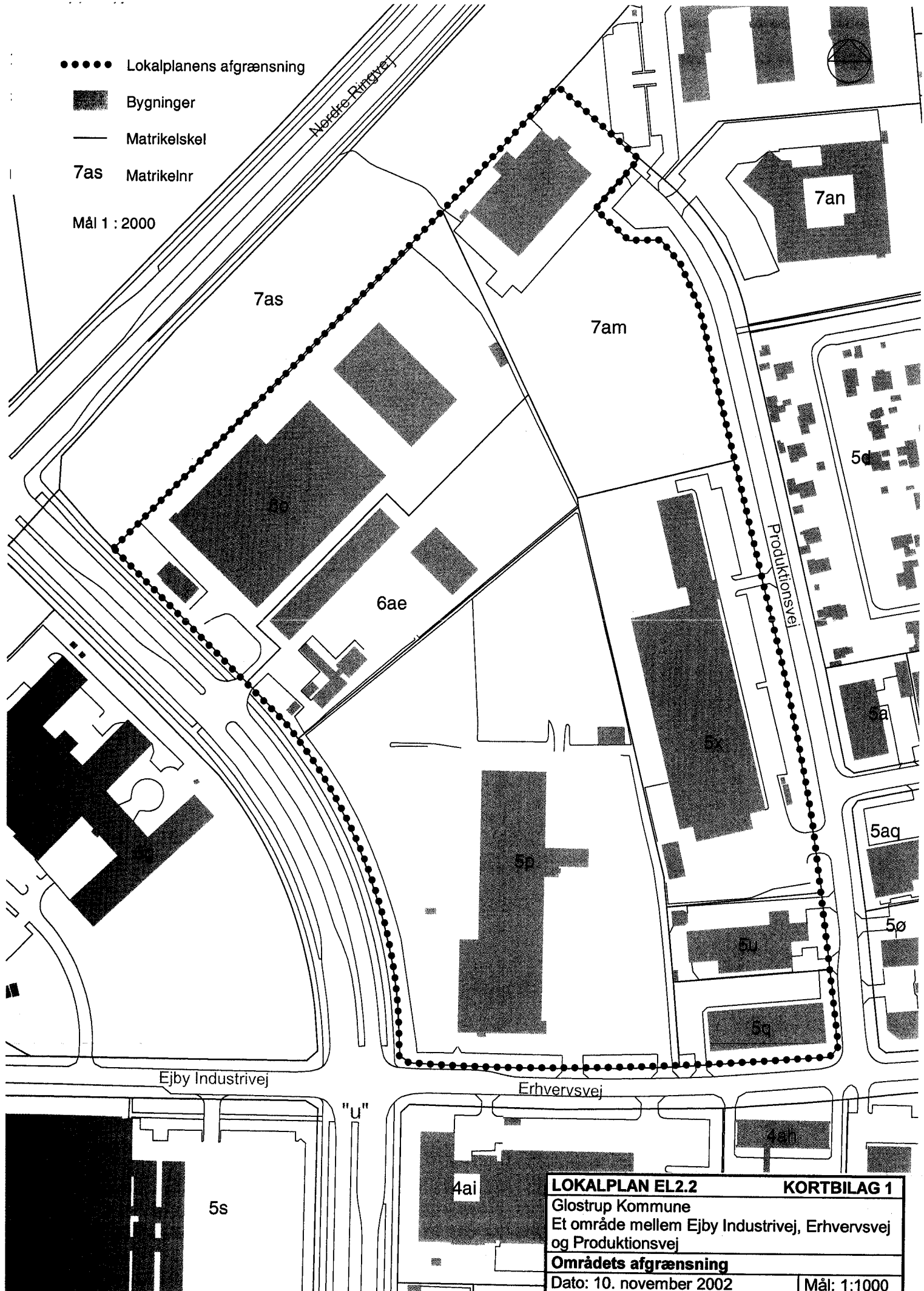
●●●● Lokalplanens afgrænsning

■ Bygninger

— Matrikelskel

7as Matrikelnr

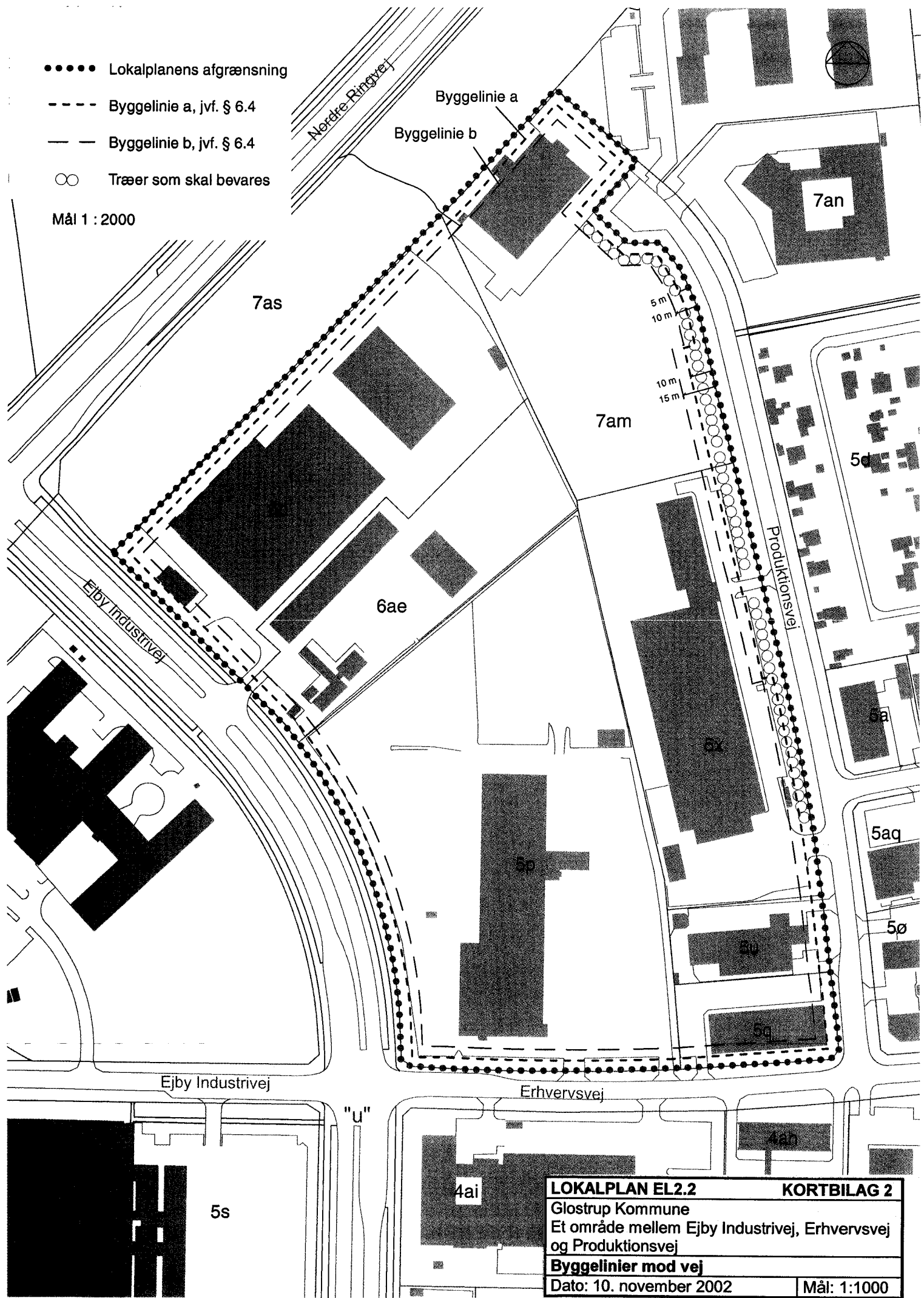
Mål 1 : 2000



<b>LOKALPLAN EL2.2</b>	<b>KORTBILAG 1</b>
Glostrup Kommune	
Et område mellem Ejby Industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej	
<b>Områdets afgrænsning</b>	
Dato: 10. november 2002	Mål: 1:1000

- Lokalplanens afgrænsning
- Byggelinie a, jvf. § 6.4
- Byggelinie b, jvf. § 6.4
- Træer som skal bevares

Mål 1 : 2000



<b>LOKALPLAN EL2.2</b>	<b>KORTBILAG 2</b>
Glostrup Kommune	
Et område mellem Ejby Industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej	
<b>Byggelinier mod vej</b>	
Dato: 10. november 2002	Mål: 1:1000

TILLÆG NR. 15  
TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009  
FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 15 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for en mindre del af område EE 1, erhvervsområde mellem Ejby Industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej. Ændringerne vedrører bebyggelsens højde og omfang.

Det omhandlede område udlægges som nyt erhvervsområde EE 6.

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 1997 -2009.

For tillægget gælder endvidere de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen i Kommuneplan 1997 - 2009.

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1997 - 2009 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 15. maj 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. juni 2002



Søren Enemark  
borgmester

1



J. F. Hovmand  
Stadsingeniør

# Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 fastsættes som tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1997 - 2009 følgende ændringer i rammer for lokalplanlægningen:

## Område EE 6

Industriområde mellem Ejby Industrivej, Erhvervsvej og Produktionsvej i Ejby.

For området gælder følgende rammer for indholdet af planlægningen.

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsvirksomheder inden for industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv,
- b) at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 85%,
- c) at intet punkt af en bygning, med undtagelse af særlige bygningsdele, må have en større højde end 13 m over det omgivende terræn.

## Rammeområde EE 6

