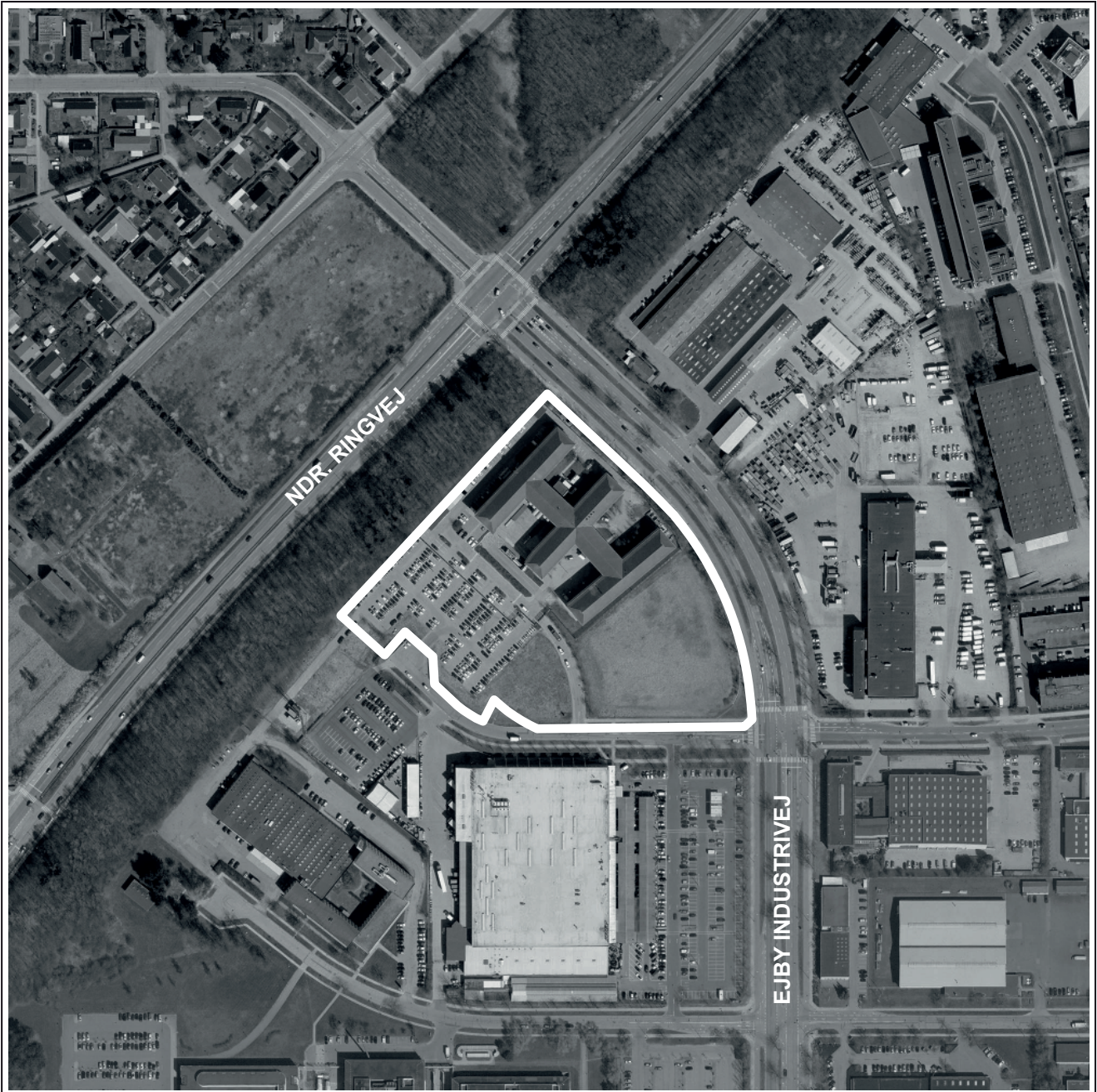


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL2.3

FOR EJBY INDUSTRIVEJ 125

NOVEMBER 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 EL2.3

for Ejby Industrivej 125

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	7
Miljøscreening	side	10
Byøkologi og ressourcer	side	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter og vejadgange

Kortbilag 3: Skyggediagram, jævndøgn

Kortbilag 4: Skyggediagram, vintersolhverv

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

Ejeren af Ejby Industrivej 125 ønsker at udvide den eksisterende bebyggelse for at give plads til nye arbejdspladser. Den eksisterende bebyggelse rummer i dag ca. 480 arbejdspladser til Rigspolitiet fordelt på ca. 10.500 m². Der ønskes mulighed for at bygge yderligere ca. 22.000 m² for at give plads til flere arbejdspladser.

Den ønskede fortætning af området er godt i tråd med den arkitektkonkurrence, der i 2012 blev afholdt vedr. fremtidsplanerne for Ejby Erhvervsområde. Arkitektkonkurrencen blev initieret af den kommende letbane langs Ring 3, som vil få stop ved Ejbydalsvej. Ejby Industrivej 125 ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor større kontorarbejdspladser i henhold til Fingerplanen fortrinsvis skal placeres.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommen matrikel 6g, Ejby By, Glostrup. Lokalplanområdet har et areal på ca. 3 ha. Ejendommen ligger i Ejby Erhvervsområde omgivet af Ejby Industrivej mod nord og øst og Ejby Industrivej mod syd. Mod syd ligger endvidere engrosmarkedet Metro og Danske Bank. Derudover ligger et beplantningsbælte mod vest, der afgrænser ejendommen mod Nordre Ringvej.

Området benyttes i dag til kontor og laboratorier, og der er et ønske om at udvide antallet af kvadratmeter for at gøre plads til flere arbejdspladser.



Lokalplanområdet er en del af Ejby Erhvervsområde i det nordlige Glostrup

Lokalplanens formål

I 2012 blev der afholdt en arkitektkonkurrence for omdannelse af Ejby Erhvervsområde. Ønskerne til udvidelse af ejendommen på Ejby Industrivej 125 understøtter tankerne fra konkurrencen om flere kontorarbejdspladser i det område, der grænser op til det kommende letbanestop ved Ejbydalsvej.



*Arkitektkonkurrencen lagde vægt på at bevare områdets grønne præg.
Illustration fra vinderprojektet ved Christensen & Co.*

Med det planlagte nybyggeri vil den samlede bebyggelse forventeligt udgøre ca. 32.500 m², og dette vil medføre en bebyggelsesprocent på ca. 94. Bygningen ønskes opført med en mulighed for at variere højden i op til 7 etager med en maksimal højde inkl. teknikhus på 30,5 meter. Disse ønsker kan ikke imødekommes med det nuværende plangrundlag.

For at imødekomme ønskerne til udvidelse er det derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen bliver der mulighed for nybyggeri i et byggefelt, der dækker store dele af grunden. Dette giver mulighed for at opføre en ny bygning mod syd, der evt. kan sammenkobles med de eksisterende bygninger, og dels med en selvstændig bygning, som placeres på et i dag ubebygget areal på den østlige del af grunden.

Udvidelsen af den eksisterende ejendom med flere kvadratmeter til kontor- og serviceerhverv i miljøklasse 1-2 underbygger den ønskede byudvikling ved det kommende letbanestop ved Ejbydalsvej.

Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde med under 600 meter til letbanestoppet, og når letbanen kommer i drift i omkring 2020/2021 kan det derfor forventes, at flere ansatte vil benytte kollektiv transport grundet den korte gangafstand fra station til arbejdsplads.



Letbanens linjeføring og station ved Ejby erhvervsområde

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 7 etager i op til en maksimal højde af 30,5 meter. Skyggepåvirkningerne på omkringliggende ejendomme vil ikke være store, jf. kortbilag 3 og 4. Læs mere på side 8.

Lokalplanen omfatter en ejendom på ca. 31.000 m², hvor der er bygget ca. 10.500 m². Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110, og der udlægges 1 nyt byggefelt B, jf. kortbilag 2, hvor der kan bygges 22.000 nye kvadratmeter, mens den eksisterende bygning kan udvides med 1.000 m², jf. byggefelt A på kortbilag 2.

Der arbejdes med forskellige forslag til nybyggeriets udformning. Et eksempel er vist herunder.



Eksempel på ny bebyggelse i lokalplanområdet

Klimasikring

For at minimere risikoen for skader ved voldsomme regnhændelser er det vigtigt, at der skabes mulighed for at få regnvand andre steder hen end direkte 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 sikres kapaciteten i det offentlige ledningsnet bedst muligt.

Lokalplanområdet skal indrettes terrænmæssigt således, at eventuel opstuvning af regnvand på terræn ved voldsom regn giver mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom. Tiltag til klimasikring kan tænkes sammen med eventuel lokal regnvandshåndtering ved normale regnhændelser – rekreativ brug af vandet, nedsivning etc. Klimasikringen kan integreres i lokalplanområdets grønne arealer ved blandt andet at indrette terrænet indenfor for området, så det kan fungere både rekreativt og som opsamlings- og forsinkelsesbassiner ved kraftige regnhændelser.

Mængden af regnen, der skal forsinkes afhænger også af befæstelsesgraden på den enkelte ejendom. En ejendom med en høj befæstelsesgrad skal kunne forsinke en stor mængde nedbør. Sammenhængen mellem befæstet areal og krav til forsinkelse fremgår af skemaet under punkt 10 på side 15.

Trafik og parkeringsforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes i dag fra Ejby Industrivej. Lokalplanområdet er et lukket område, idet der ikke er andre ind- eller udkørsler for biler til området.

Parkering i området skal ske på egen grund, og kan etableres i konstruktion og/eller på terræn. Handicapparkering skal fortrinsvis placeres i terræn og tæt ved indgangene. Cykelparkering skal ligeledes ske i terræn, tæt på indgangene.

Lokalplanen overholder Glostrup Kommunes Parkeringsnorm af 24. januar 2014, dog med undtagelse af cykelparkering hvor der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Støj

Lokalplanen fastlægger at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes således at de gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger L_{den} 58 dB. Det kan medføre at der i forbindelse med etablering af nye udendørs opholdsarealer skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller lignende for at gældende grænseværdier overholdes. Parkeringsområder er ikke en del af de støjfølsomme arealer.

Skyggeforhold

Skyggediagrammer ved udbygning af området med bygninger med den maksimale højde 30,5 meter er vist på diagrammer i bilag 3 og 4.

Kortbilag 3 viser skyggepåvirkningen ved jævndøgn i marts og september. Her vil skyggepåvirkningen for naboejendommen mod vest (i dag ubebygget, men udlagt til boliger i kommuneplanen) være kortvarige indtil ca. kl. 8 om morgenen, mens naboejendommen (virksomhed) mod øst vil være påvirket af skygge fra ca. kl. 15.30 til solnedgang kl. 18.10.

Kortbilag 4 viser skyggepåvirkningen ved vintersolhverv i december. I vintermånederne er skyggerne lange, og skyggepåvirkningerne fra bygningerne derfor maksimale. På denne tid af året vil enkelte villaer i Ejby vest for lokalplanområdet derfor få skyggepåvirkninger fra solen står op kl. 8.25 til ca. kl. 10/11 om formiddagen. Naboejendommene (virksomheder) mod øst vil få skyggepåvirkninger fra omkring middagstid til solen går ned kl. 15.25.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnærekerneområde fra et kommende letbanestop ved Ejbydalsvej, og der kan derfor opføres kontorbyggeri over 1500 m² i området i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende bestemmelser i rammeområde EC3, da det maksimale antal etager øges fra 5 til 7 og den maksimale bygningshøjde ændres fra 14,5 til 30,5 meter.

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009-2021, der reviderer bestemmelserne for området. Dette er indarbejdet i kommuneplan 2013-2025, som forventes vedtaget ultimo 2014. Lokalplanområdet vil derfor være omfattet af bestemmelserne i rammeområde EE04: Erhvervsområde nord for Erhvervsvej.



Rammeafgrænsning for rammeområde EE04

For rammeområde EE04 gælder følgende bestemmelser:

Rammenummer	EE04
Områdenavn	Erhvervsområde nord for Erhvervsvej
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor og serviceerhverv
Anden anvendelse	Erhvervsformål: kontor- og serviceerhverv svarende til miljøklasse 1-2. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde
Bebyggelsesprocent (hele området)	110
Højde	30,5
Antal etager	7
Andet	Ny bebyggelse skal opføres med min. 3 etager og max. 7 etager. Der må ikke opføres bygninger med en højde på over 20 meter i en afstand af 50 meter fra vejskel til Ndr. Ringvej

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan EL 2.1 for et område nord for Jyllingevej til erhvervsformål.

Lokalplan EL 2.1 ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Ingen af de gældende deklARATIONER vurderes at skulle ophæves.

Nitratfølsomme indvindingsområder

Staten har en igangværende kortlægning af de danske grundvandsinteresser. Kortlægningen finder sted for at revidere de tidligere områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områderne). Denne kortlægning er imidlertid ikke gennemført for Glostrup Kommune endnu. Af den årsag er hele Glostrup Kommunes areal af Staten udpeget som NFI-område (nitratfølsomt indvindingsopland).

Ved ændring af anvendelsen i et NFI-område skal der redegørelse herfor. Med denne lokalplan ændres anvendelsen i lokalplanområdet ikke.

Byggelinjer

Langs Nordre Ringvej er tinglyst en byggelinje 25 meter fra vejmidte.

Letbane

Folketinget har i februar 2014 vedtaget en projekteringslov for en letbane langs Ring 3. Ved Ejby Erhvervsområde vil letbanen forventeligt køre i den østlige side af Ring 3 og få stop ud for Ejbydalsvej. Dette medfører, at lokalplanområdet ligger max 600 meter fra letbanestoppet og dermed ligger i det stationsnære kerneområde, se afsnit om Fingerplan 2013 på side 8.

Varmeforsyning

Området er i dag forsynet med naturgas, men vil på sigt blive betjent med fjernvarme. Projektet om omlægning til fjernvarme forventes realiseret i periode 2014-18 for den eksisterende bebyggelse. Varmeforsyningen varetages af Glostrup Forsyning.

Vandforsyning

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

Spildevandsplan

Ejby Industriområde, som lokalplanområdet er en del af, er separat kloakeret.

Spildevand afledes via Ejby Øst pumpestation til Spildecenter Avedøre.

Regnvand fra den offentlige kloakering afledes via Ejby Mose til Harrestrup Å og videre til Kalveboderne med Køge bugt som slutrecipient. Ejby Mose fungerer som et regnvandstekniskanlæg, som er med til at forhindre oversvømmelser i Ejby området og sikrer rent vand til Harrestrup Å. Regnvand ledes gennem sandfang og olieudskillere før det ledes til mosen.

Klimatilpasningsplanen

Klimatilpasningsplanen fastlægger afløbskoefficienter afhængig af en ejendoms anvendelse. For erhvervsjendommene i lokalplanområdet er der fastlagt en afløbskoefficient på 0,75, svarende til en forventning om at 75 % af ejendommens areal er befæstet eller bebygget og på den måde regnvandsafledt til offentlige systemer.

Spildevandsplanens maksimale afledning på 110 liter/sek./ pr. ha grundareal skal således reduceres til 75 %, hvorfor den maksimale afledning fra lokalplanområdets ejendomme bliver 83 l/sek. pr. ha grundareal til den offentlige kloak.

Jordforurening

Der er inden for området ikke registreret ejendomme med forurenede jord. Såfremt der konstateres forurenede jord på en ejendom skal Glostrup Kommune kontaktes med henblik på håndtering efter Lov om forurenede jord. Hele området er herudover områdeklassificeret som lettere forurenede. Gældende lovgivning for bortskaffelse af jord skal overholdes. Opdages der ved bygge- og anlægsarbejder forureninger, skal gældende lovgivning for undersøgelse m.m. overholdes.

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 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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL2.3

for Ejby Industrivej 125

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for at opføre kontor- og serviceerhverv med tilknyttede laboratoriefunktioner
- at sikre etablering af tilstrækkelig parkering i området
- at området klimasikres

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 6g Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til kontor- og serviceerhverv o.l. i miljøklasse 1-2 samt mindre laboratoriefunktioner i tilknytning til driften til den pågældende anvendelse. Laboratoriefunktionerne, som ikke må udgøre selvstændige virksomheder, kan være op til miljøklasse 4, men der skal stilles skærpede krav for at begrænse miljøpåvirkningen mest muligt.

3.2 Der må indenfor området etableres kontorer over 1500 m², da lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde ved letbanestoppet Ejby.

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

3.4 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.

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

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

4. Udstykninger

4.1 Ved udstykning af nye ejendomme skal nye og eksisterende grundstørrelser være min. 5.000 m². Mindre arealoverførsler kan tillades.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal findes sted via Ejby Industrivej som vist på Kortbilag 2.

5.2 Lokalplanen skal overholde Glostrup Kommunes Parkeringsnorm af 24. januar 2014, dog med undtagelse af cykelparkering hvor der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Note: *Ved parkering i konstruktion gælder bygningsreglementets almindelige regler for fradrag ved beregning af bebyggelsesprocent.*

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110.

6.2 Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Inden for byggefelt A må der opføres 1.000 m² ud over omfang af det eksisterende byggeri, inden for byggefelt B må der opføres i alt 22.000 m² byggeri.

6.3 Uden for byggefelter kan der opføres mindre bygninger under 50 m² såsom redskabsskure, cykelparkering, miljøstationer o.l. Disse bygninger må maksimalt være 3,5 meter høje.

6.4 Al bebyggelse skal respektere en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

6.4 Bebyggelsen skal opføres i minimum 3 etager og max 7 etager, svarende til en maximal højde på 30,5 meter.

6.5 Ny bebyggelse skal udformes så de gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Ny bebyggelse skal med hensyn til formsprog, facadeudtryk og udseende skabe et godt samspil med omgivelserne og skal opføres med et arkitektonisk udtryk, der samlet giver erhvervsområdet et pænt helhedsindtryk.
- 7.2** Til udvendige bygningssider, facader og tage må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 7.3** Markiser skal tilpasses bygningens farve, fagdeling, vindues- og dørformater.
- 7.4** Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal integreres som en del af bygningens arkitektur.
- 7.5** Der må etableres grønne tage. Kobber og zink må af hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand ikke anvendes som tagmaterialer.
- 7.6** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.7** Solenergianlæg må opsættes eller integreres i facaden, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Se retningslinjer for opsætning af solenergianlæg.

8. Skiltning m.v.

- 8.1** Skiltning, lysinstallationer, tyverisikring m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og facadestrækningens arkitektoniske udtryk. Skiltning, lysinstallationer m.v. skal udformes og placeres, så de ikke virker skæmmende eller generende for omgivelserne.
- 8.2** Placering af skilte og reklamer for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.3** Fritstående henvisningsskilte kan tillades, hvis de ikke er over 1 meter høje inkl. skiltestander og over 1,2 meter brede.
- 8.4** Reklameskilte og pyloner må maksimalt være 2 meter høje og skal placeres mindst 4 meter bag skel.

9. Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1** Ubebyggede arealer der befæstes, fx opholdsarealer, stier, parkering o.l., skal så vidt muligt anlægges med gennemtrængelige belægningstyper, fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger.

- 9.2** Hegning skal foregå på egen grund, mindst 10 meter bag skel. Der skal være beplantning foran heget.
- 9.3** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4** Opbevaring af uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og oplag af materialer skal ske bag afskærmning.
- 9.5** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 9.6** Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 9.7** Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 58 dB(A). Parkeringsområder er ikke en del af de støjfølsomme arealer.
- 9.8** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation og ressourcegenanvendelse skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes affaldsregulativer.

10. Klimasikring

- 10.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 10.2** Udløb til kloaksystemet – samlet set for spildevands- og regnvandskloakken - skal fra ejendomme i lokalplanområdets arealer udføres med en maksimal afstrømning på 83 L/sek./ pr. ha grundareal.
- 10.3** Forsinkelsesfaciliteter skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger. Kapaciteten afhænger af befæstelsesgraden som beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Forsinkelsesfaciliteter skal som del af det separatkloakerede system minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet/m³ pr. ha
0,5	22
0,6	32
0,7	46
0,8	61
0,9	76
1,0	91

- 10.4** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes/nedsives i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og regnbede i terræn på den enkelte ejendom.

- 10.5** Faskiner må udformes med henblik på nedsivning hvor der er mulighed for dette. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.
- 10.6** Udføres afløb fra parkeringsarealer med henblik på nedsivning, skal der etableres en olieudskillerbrønd inden selve nedsivningsanlægget.
- 10.7** Separat regnvandskloak på den enkelte ejendom må udføres som afledning i terræn gennem render og kanaler frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 10.7** Åbne bassiner til forsinkelse og/eller rensning af overfladevand kan indgå som rekreative elementer i de grønne områder, men kan også indgå som små rekreative elementer i tilknytning til bebyggelse. Endeligt kan regnvand forsinkes/fordampes ved grønne tage og regnbede.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1** Før ny bebyggelse må tages i brug, skal parkeringspladser være anlagt i overensstemmelse med afsnit 5 og klimasikring skal være udført i overensstemmelse med afsnit 10. Endvidere skal beplantningsplaner for pleje og vedligeholdelse, jf. pkt. 9.6, være godkendt.

12. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan EL 2.1 for et område nord for Jyllingevej til erhvervsformål ophæves for det område, der er omfattet af nærværende 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 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.

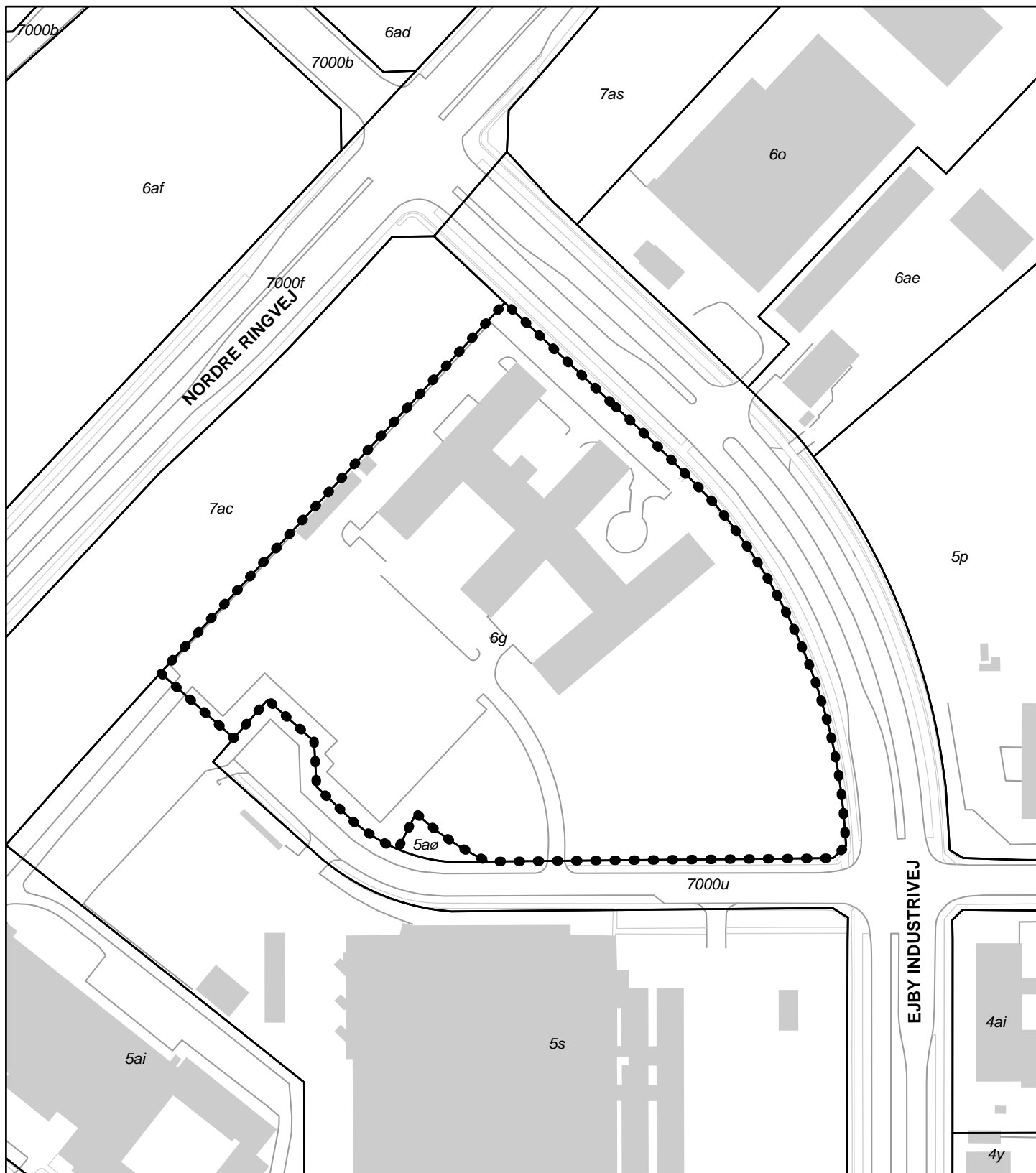
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 12. november 2014. Lokalplanen har været i offentlig høring fra 25. juni 2014 til 3. september 2014.

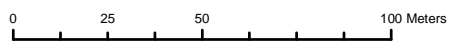
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 9. december 2014.


John Engelhardt
borgmester


Ole Rønsholdt
Centerchef

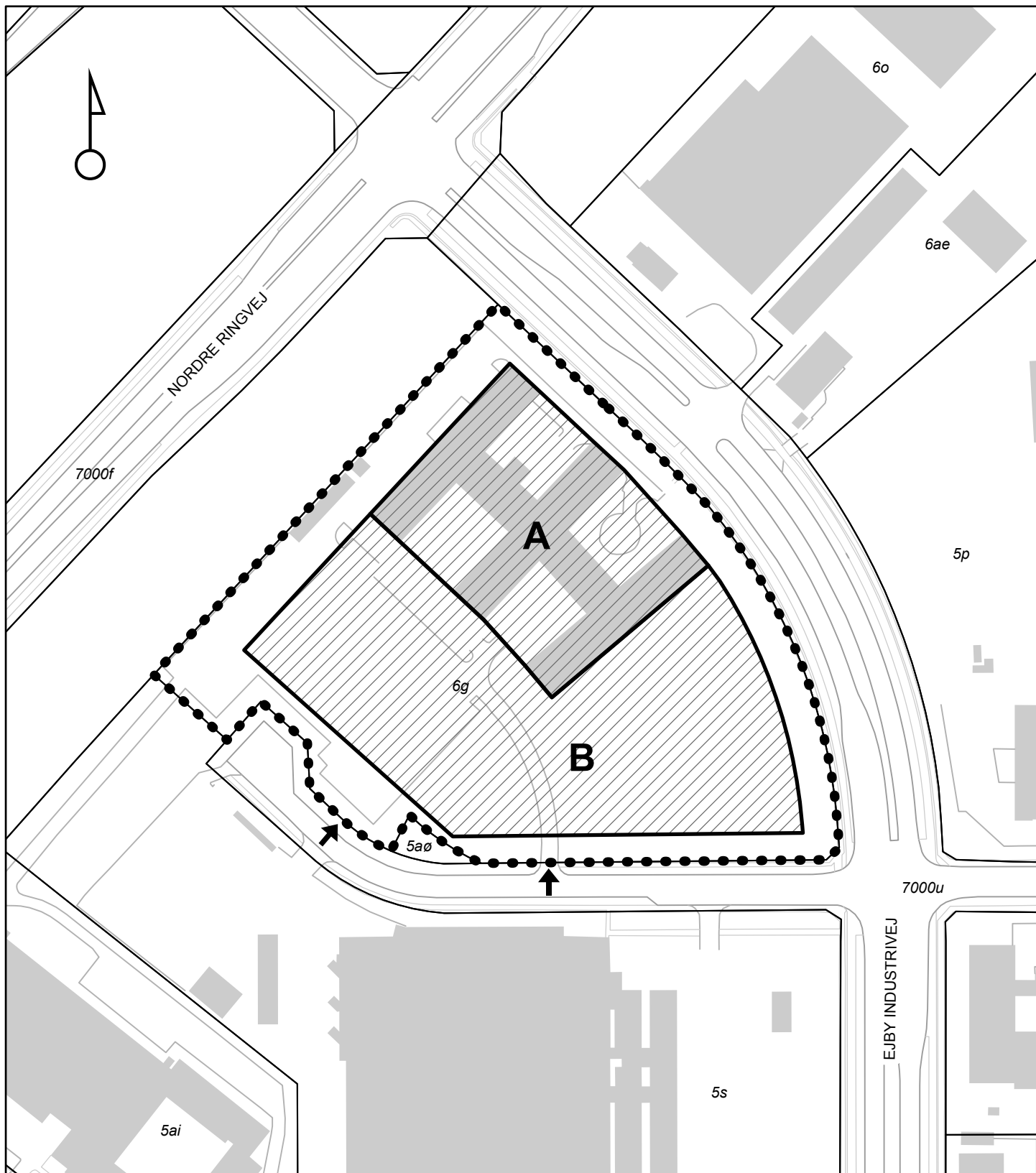


Copyright Geodatastyrelsen








-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Bygning tag

LOKALPLAN EL2.3	Bilag 1
Ejby Industrivej 125	
Lokalplanens område	
Dato: 7. april 2014	Mål: 1:2000

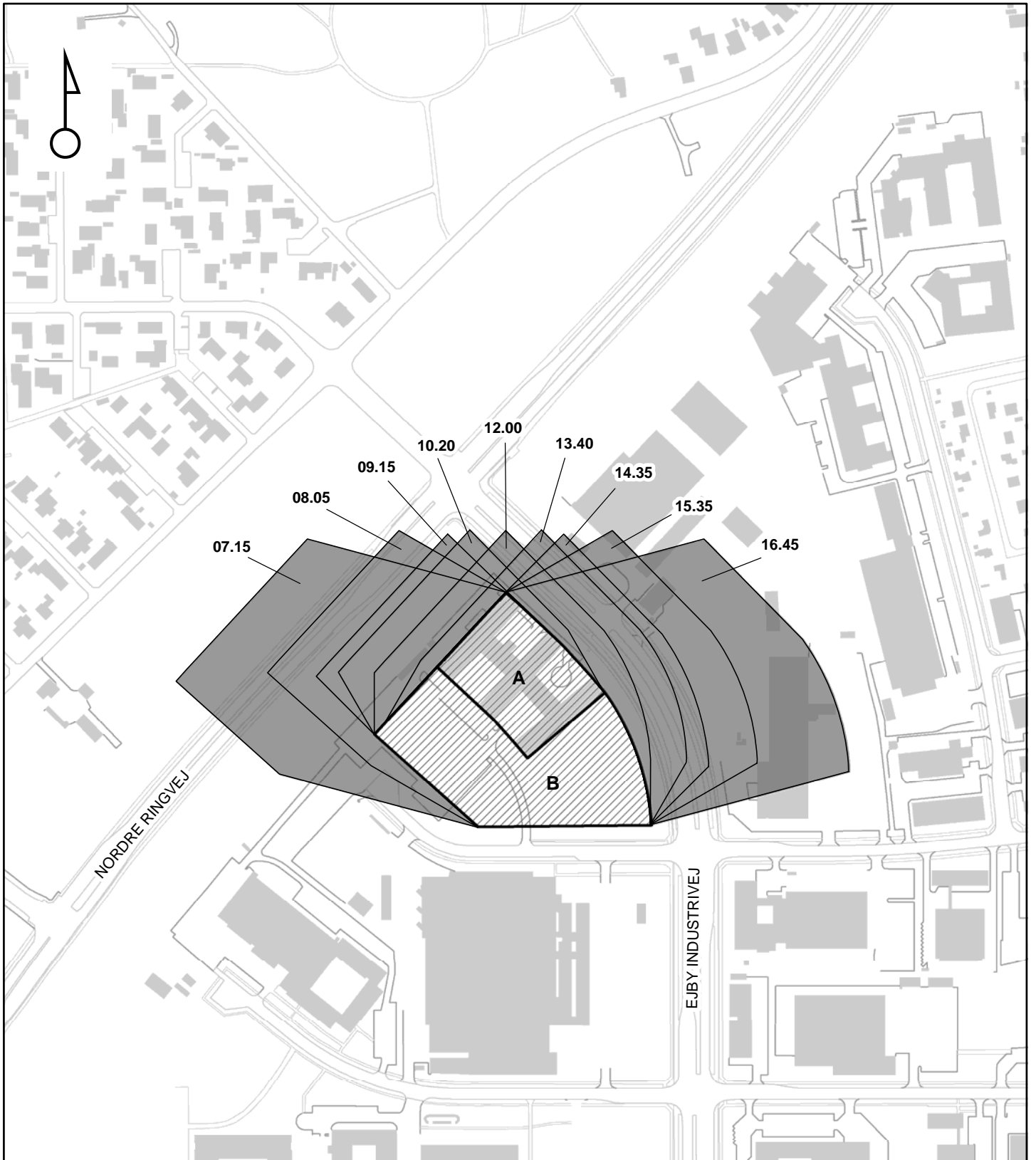


Copyright Geodatastyrelsen



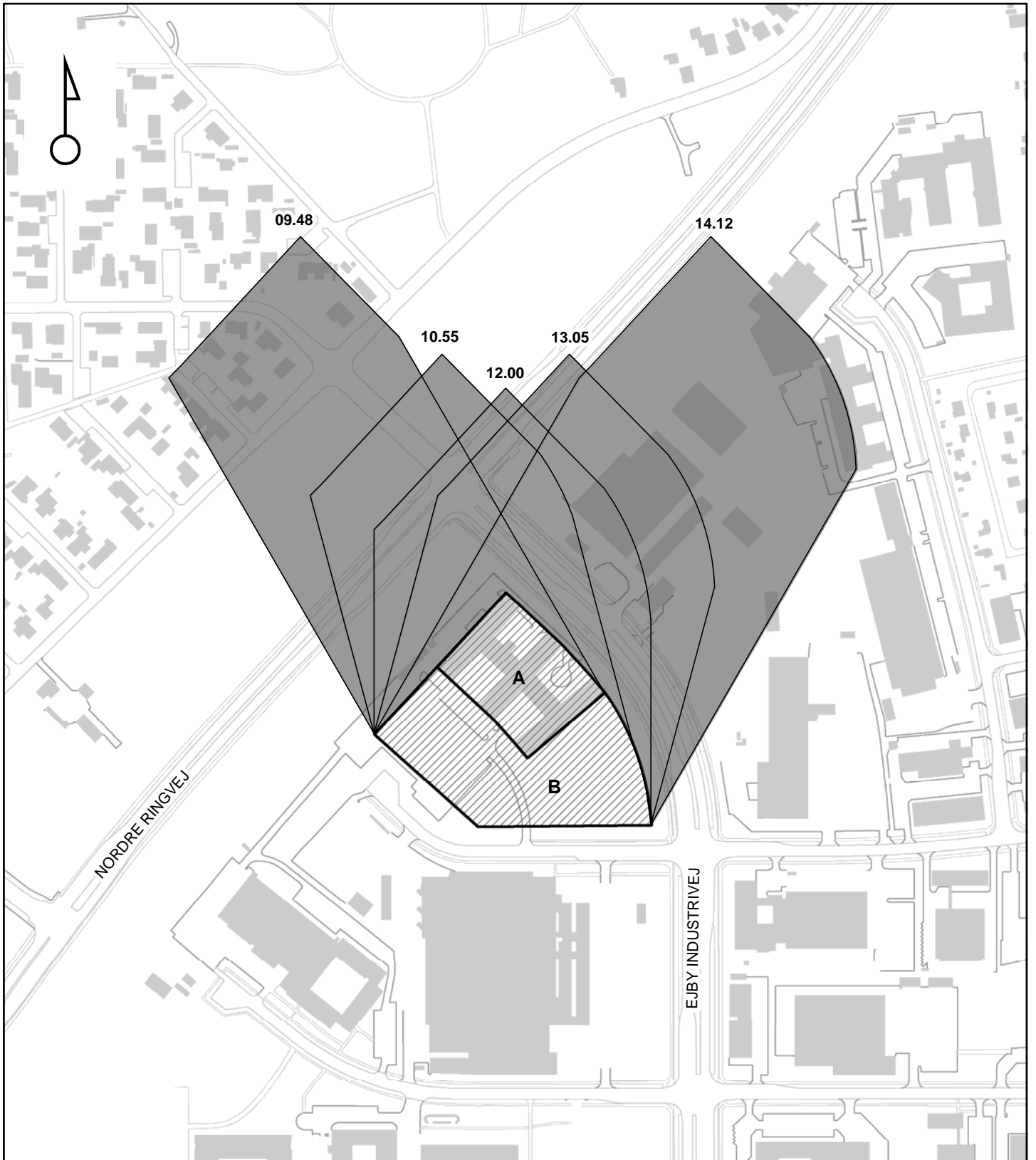
-  Byggefelter
-  Lokalplangrænse
-  Vejadgang
-  Jordstykke
-  Bygning tag

LOKALPLAN EL2.3	Bilag 2
Ejby Industrivej 125	
Byggefelter, vejadgange	
Dato: 30. april 2014	Mål: 1:2000



Solopgang kl. 05.50
 Solnedgang kl. 18.10

LOKALPLAN EL2.3	Bilag 3
for Ejby Industrivej 125	
Skyyggediagram jævndøgn (marts/september)	
Dato: 6. maj 2014	Mål: 1:4000



Solopgang kl. 08.25
 Solnedgang kl. 15.25

LOKALPLAN EL2.3	Bilag 4
for Ejby Industrivej 125	
Skyggediagram vintersolhverv / december	
Dato: 6. maj 2014	Mål: 1:4000