



Lokalplan EL41

for letbanestationen Glostrup Ejby

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.

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 EL41

for letbanestationen Glostrup Ejby

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	3
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens miljømæssige forhold	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	7
Miljøscreening	side	11
Tilladelser fra andre myndigheder	side	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	13
2. Lokalplanens område	side	13
3. Områdets anvendelse	side	14
4. Udstykninger	side	14
5. Vej-, sti- og adgangs- og parkeringsforhold	side	14
6. Bebyggelsens omfang	side	15
7. Ubebyggede arealer og hegning	side	15
8. Regnvand og grundvand	side	16
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt	side	16
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	16
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	17
Vedtagelsespåtegning	side	17

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Lokalplanens delområder

Kortbilag 3: Udstykningsforslag

Kortbilag 4: Vej, sti, adgang og parkering

Kortbilag 5: Illustrationsplan

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

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre anlæg af en stationsforplads i sammenhæng med letbanestationen Glostrup Ejby.

Glostrup Ejby St. er den nordligste af de fire letbanestationer i Glostrup Kommune. Stationen skal betjene såvel det eksisterende boligområde i Ejby som Ejby Erhvervsområde. Det er visionen bag opbygningen af et letbanestræk gennem Glostrup, at letbanen skal skabe adgang til en langt bedre offentlig transport samt åbne en række udviklingsområder for trafikbetjening, der ikke tidligere har været mulig. Et sådant område er Ejby Erhvervsområde, der hidtil har ligget afskærmet fra trafikken på Nordre Ringvej bag et bredt beplantningsbælte.

Letbanestationen er placeret i den østlige side af Nordre Ringvej med direkte adgang fra signalkrydset Nordre Ringvej/Ejbydalsvej. Forbindelsen til Ejby Erhvervsområde skabes ikke som del af letbaneprojektet, men sikres gennem anlæg af en stationsforplads på arealet mellem letbanen og det midterste af de vestvendte vænger på Ejby Industrivej.

Lokalplan EL41 er udarbejdet for at muliggøre etablering af stationsforpladsen med tilhørende stiforbindelser og vejadgang. Letbaneprojektet reguleres af en anlægslov og er dermed ikke underlagt lokalplanlægning.



Lokalplanens område langs Ring3 mellem Ejbydalsvej og Ejby Industrivej

Lokalplanens område

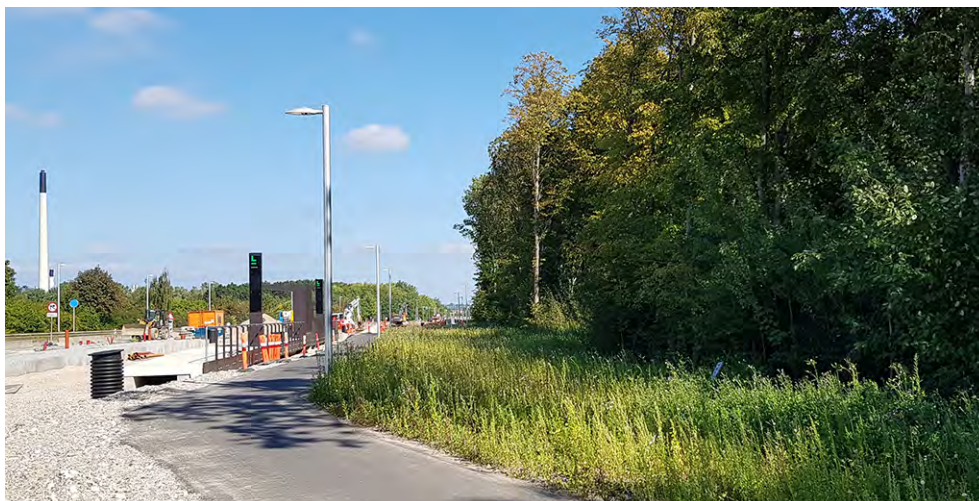
Lokalplanens område er beliggende umiddelbart øst for Ring3 ud for T-krydset ved Ejbydalsvej. Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af Ejby Erhvervsområde og Ejby Industrivej som er omfattet af lokalplanen med hensyn til den vestligste ende af det midterste vænge.

Mod nord og syd er lokalplanområdet afgrænset af det eksisterende beplantningsbælte og mod vest ligger Nordre Ringvej (Ring3). Lokalplanområdet omfatter de igangværende letbanearbejder i området idet skelregulering endnu ikke har fundet sted mod Nordre Ringvej. For at fastlægge en entydig lokalplangrænse er nuværende skel mellem matr.nr. 7ac, Ejby By, Glostrup (beplantningsbæltet) og Nordre Ringvej fastlagt som lokalplanens vestlige afgrænsning.

Hovedstadens Letbane har i løbet af 2021 opbygget en del af den letbanetekniske del af letbanestationen Ejby Glostrup – perroner og perronindventar samt skiltning. Cykelstien langs den nye station tages i brug i løbet af efteråret 2021. Disse dele vil være beliggende indenfor denne lokalplans område, men vil derudover ikke være reguleret af lokalplanen.

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af de to ejendomme matr.nr. 2a og 5ai, begge Ejby By, Glostrup, som er de to ejendomme, der støder op til vendepladsen på Ejby Industrivejs midterste vænge.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 8.500 m². Området er beliggende i byzone.



Lokalplanens område set fra syd. Den næsten færdige letbanestation ses til venstre i billedet

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre anlæg af en stationsforplads i sammenhæng med letbanestationen. Det er samtidig lokalplanens formål at der kan skabs god trafikikkerhed for bløde trafikanter. Endvidere er det

lokalplanens formål at fastlægge arealer til anvendelse som klimasikring og regnvandshåndtering af stationsforpladsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør anlæg af en stationsforplads langs den nordgående cykelsti på Nordre Ringvej. Stationsforpladsen vil opnå vejadgang fra øst ført ind fra Ejby Industrivej til et afsætningsareal, hvor biler og busser vil kunne komme ind og sætte passagerer af ved en perron.

Der udlægges ligeledes en cykelstiforbindelse igennem området fra Ejby Industrivej og frem til den nordgående cykelsti på indersiden af letbanen og videre igennem til krydset Nordre Ringvej/Ejbydalsvej. I forbindelse med cykelstien udlægges et areal til cykelparkering med passende faciliteter.

Lokalplanen udlægger areal til klimatilpasning og regnvandshåndtering i hver ende af stationsforpladsen.

Det fremtidige stationsforpladsareal vil udgøre ca. 3.000 m², der vil kunne udstykkes til offentlig vej.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af overdækket cykelparkering samt mindre tekniske installationer som venteskure, cykelfaciliteter samt sædvanligt vejinventar.

Adgangsforhold

Der har ikke tidligere været en forbindelse mellem Ejby Industrivej og Nordre Ringvej ud over signalkrydset mellem Brandsbjergvej, Nordre Ringvej og Ejby Industrivej. Beplantningsbæltet har indtil anlægget af letbanen været en 50 m bred grøn barriere udenom erhvervsområdet kun gennembrudt af de to små stier. Den ene i den sydlige ende ved det sydligste vænge på Ejby Industrivej og den anden i den nordlige ende ved Produktionsvej.

Med lokalplanen skabes der mulighed for at den kommende letbanestation kan trafikbetjenes fra øst igennem det nuværende beplantningsbælte. Letbanestationen vil have adgang for bløde trafikanter fra vest ligesom der etableres busstoppesteder på Nordre Ringvej, men egentlig kørende adgang er ikke muligt fra vest, da letbanens skinneanlæg ikke kan krydses.

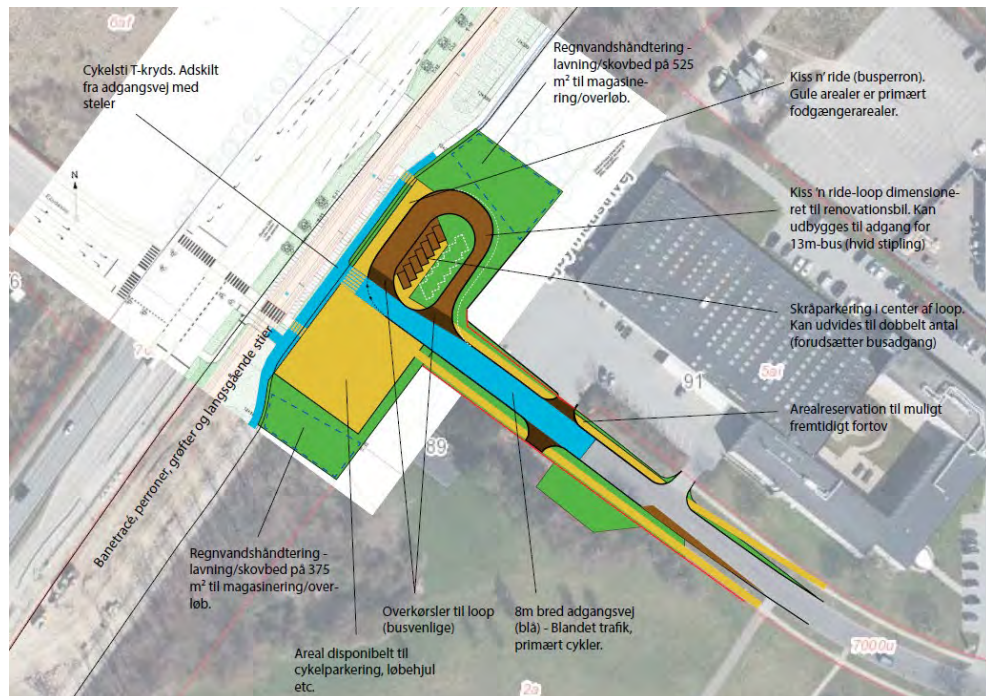
Lokalplanen udlægger en 8 m bred vej i forlængelse af det midterste vænge på Ejby Industrivej, hvor den nuværende vendeplads vil kunne nedlægges. Vejforbindelsen udlægges som en fælles adgangsvej for cyklister og kørende færdsel til stationen. Selve stationspladsen udlægges med en halvdel til afsætning/kørende færdsel og en halvdel til cykelparkering og tilhørende faciliteter.



Lokalplanområdet set fra øst. Den eksisterende vendeplads på Ejby Industrivej i forgrunden og beplantningsbæltet mod Nordre Ringvej i baggrunden.

Mod Nordre Ringvejs eksisterende langsgående cykelsti udlægges et areal til perron/fodgængerfærdse adskilt af en smal beplantning fra cykelstien. Lokalplanen stiller krav om sikrede krydsninger for fodgængere over cykelstien.

Lokalplanområdet giver ligeledes supplerende vejadgang til de to nabobebyggelser Ejby Industrivej 89 og 91, hvor to eksisterende vejadgange fra den nuværende vendeplads flyttet længere mod vest.



Skitse af en mulig indretning af stationsområdet

Parkeringsforhold

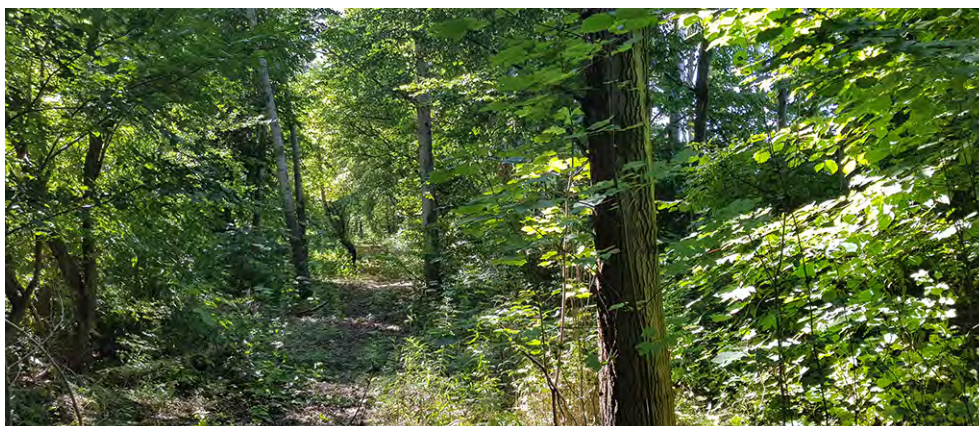
Lokalplanen udlægger et areal til bilparkering på den nordlige halvdel af stationsforpladsen. Der kan forventes plads til ca. 14 p-pladser, hvoraf halvdelen skal forberedes med tomrør for efterfølgende montage af ella-destandere.

Klimatilpasning

I hver ende af stationsforpladsen udlægges areal til anlæg af to flade regnvandsbassiner for at sikre mulighed for den nødvendige tilbageholdelse af regn samt klimasikring af stationsarealet i tilfælde af skybrud. Det fastlægges for disse arealer, at de skal tilplantes med træer og dermed komme til at udgøre flydende overgange til den eksisterende skovbeplantning.

Landskabelig bearbejdning

Lokalplanen fastlægger, at stationsforpladsens rabatter skal tilplantes med træer. På den måde fastholdes en del af området tidligere grønne karakter og station vil få en sammenhæng med det tilbageværende beplantningsbælte. Lokalplanen fastlægger, at beplantning skal udformes på en måde der skaber gode oversigtsforhold og tryghed.

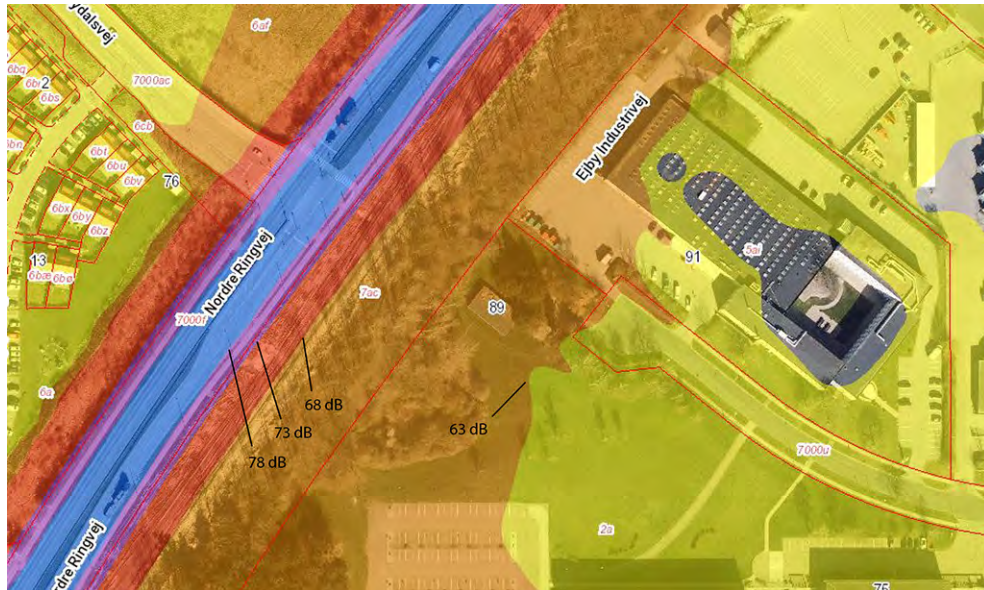


Det eksisterende beplantningsbælte set mod syd fra lokalplanområdet.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Lokalplanområdet er belastet af vejstøj fra Ring3. Da det bagvedliggende erhvervsområde imidlertid ikke er støjfølsom anvendelse, er der ikke indarbejdet tiltag i lokalplanen som skal reducere udbredelse af vejstøj.



Fremtidig støjdbredelse såfremt støjvolden forlænges.

Umiddelbart øst for stationsforpladsen vil støjniveauet i det åbne terræn være omkring 63 dB. Det er 5 dB højere end den anbefalede grænseværdi for udendørs opholdsarealer. Lydniveauet falder en anelse videre mod øst, men stiger igen mod den primære del af Ejby Industrivej.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at det ikke kan afvises, at jorden kan forventes at være lettere forurenede. For det tilfælde, at der flyttes jord væk fra området, skal dette anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplan EL42 er beliggende indenfor den såkaldte "Frederikssundsfinger" i Fingerplanen i det ydre storbyområde (byfingrene).

Fingerplan 2019 fastlægger at den kommunale planlægning i det ydre storbyområde skal sikre:

”at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.”

Lokalplan EL42 skaber netop grundlaget for at efterfølgende byudvikling kan styrke den kollektive trafikbetjening i form af letbanen. Lokalplanen er derved i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune



Oversigtskort over de gældende kommuneplanrammer.

Lokalplanens område er indarbejdet i kommuneplanen som rammeområde ET03.

For at sikre den bedst mulige sammenhæng med det eksisterende beplantningsbælte langs Nordre Ringvej skal tilføjes en passage til rammebestemmelserne om at der skal planlægges for træbeplantede overgangsområder til de nærliggende beplantningsarealer indenfor det tilstødende rammeområde ER07.

Bestemmelserne for rammeområdet ændres idet der tilføjes en bestemmelse om overgangszoner til beplantningsbæltet i rammeområde ER07.

Rammeområde ET03 i Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	ET03
Områdenavn:	Letbanestation ved Ejby
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse:	Trafikanlæg

Områdets anvendelse:	Letbaneanlæg med tilhørende servicefunktioner
Max antal etager/højde	1 etage/5 m
Bebyggelsesprocent	20
Landskab	Der skal i lokalplanen udlægges beplantede overgangszoner til det tilstødende rammeområde ER07.
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.

Siden udarbejdelsen af Kommuneplan 2013-2025 er afgrænsningen af stationsforpladsen og vejadgangen til denne endvidere blevet justeret. Der er derfor behov for en justering af grænserne til de tilstødende rammeområder for beplantningsbæltet samt erhvervsområdet som vist på nedenstående illustration.



Oversigtskort, der viser det tilpassede rammeområde ET03.

Af den årsag er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af

- Lokalplan EL2.1 for et område nord for Jyllingevej til erhvervsformål af 21. december 1999

Lokalplan EL2.1 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklARATIONER, da de ikke findes i tinglysningssystemet eller på Landsarkivet.

Følgende servitutter og deklARATIONER ophæves i medfør af planlovens § 15 stk. 2 eller § 18

Gennemgås

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet indenfor et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

Lokalplanen fastlægger at en 1/5 af lokalplanens område skal fastholdes som permeabel for nedsivning og grundvandsdannelse. Sådanne nedsivningsåbne arealer vil skulle sikres mod hård trafikbelastning eller væsentlig påvirkning fra fremmedstoffer – eksempelvis ved at der sikres "First Flush"-løsninger så det mest forurenede vejvand altid holdes i de lukkede og tætte systemer.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000:

1. Det nærmest beliggende Natura 2000-område er
 - *Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000-område nr. 124), som ligger ca. 8 km vest for det aktuelle areal.*
 - *Vestamager og havet syd for (Natura 2000-område nr. 127), som ligger ca. 12 km sydøst for det aktuelle areal.*
 - *Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Natura 2000-område nr. 123), som ligger ca. 9 km nord for det aktuelle areal.*

Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for disse eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

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

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven - LBK nr. 358 af 8. april 2014, § 27, stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og af konkrete projekter (LBK nr. 973 af 26. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Denne beslutning har været offentliggjort sammen med høringen af lokalforslaget og der er ikke modtaget indsigelser til beslutningen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Før der kan gives tilladelse til etablering af en stationsforplads som beskrevet i lokalplanen, skal der indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Miljøstyrelsen skal meddele dispensation fra Skovloven (nedlæggelse af skovformål) forud for etablering af en stationsforplads som vist i lokalplanen.

Miljøstyrelsen har 24. august 2021 meddelt dispensation fra Skovloven til opførelse af en stationsforplads som vist i denne lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL41

for letbanestationen Glostrup Ejby

I henhold til Planloven (Lov nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af en stationsforplads i forbindelse med letbanestationen Glostrup Ejby,
- at muliggøre en vej- og stiforbindelse mellem Ring3 og Ejby Industrivejs midterste vestlige vænge og
- at sikre at en stationsforplads etableres i landskabelig sammenhæng med det eksisterende beplantningsbælte

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 7ac og mindre dele af ejendommene 2a og 5ai samt en del af vejlitra 7000u – Ejby Industrivej, alle Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 9. september 2021 udstykkes fra den nævnte ejendomme.

Note: *En del af lokalplanområdet er eksproprieret til vejformål i forbindelse med anlæg af letbanen, men denne del af lokalplanområdet er ikke udskilt endnu fra matr.nr. 7ac. Lokalplanen har i medfør af anlægsloven for letbanen ikke virkning inden for det eksproprierede område. Det eksproprierede område er vist på Kortbilag 1.*

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne: 1, 2A, 2B og 3 som vist på Kortbilag 2 – Delområder.

2.3 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af stationsforplads, vej/stiforbindelse, klimasikring og skov samt erhvervsformål. En del af lokalplanens område er eksproprieret til vejformål i forbindelse med anlæg af letbanen. Lokalplanens forskellige delområder må anvendes således:

- Delområde 1 må kun anvendes til vejformål i form af letbane og stifterbindelser.
- Delområde 2A må kun anvendes til vejformål i form af stationsforplads og vejadgang.
- Delområde 2B må kun anvendes til vejformål i form af cykelsti, cykelparkering og faciliteter til bløde trafikanter.
- Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af klimasikring og skov.

4. Udstykninger

4.1 Stationsforpladsen må udskilles til offentlig vej. Der må derudover foretages matrikulære ændringer som vist på Kortbilag 3 - Udstykningsplan

5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges kørende vejadgang til lokalplanområdet som vist på Kortbilag 4 – Vej, sti og adgang. Lokalplanområdet giver ligeledes supplerende vejadgang til de to naboejendomme Ejby Erhvervsområde 89 og 91 (matr.nr. 2a og 5ai).

5.2 Der udlægges stiforbindelsen **a-b**, mellem Ejby Erhvervsområde og cykelstien langs Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 4 – Vej, sti og adgang.

5.3 Der udlægges areal til en afsætningsplads med kiss n' ride-perron i delområde 2A (**e**) som vist på Kortbilag 4 – Vej, sti og adgang. Afsætningspladsen skal dimensioneres så en 13m bus kan foretage vending samt køre til afsætningsperronen.

5.4 Afsætningsperronen **c-d**, som vist på Kortbilag 4 – Vej, sti og adgang, skal udføres som en gennemgående mellemzone mellem delområde 2A/2B og delområde 1 (letbanen). Passagerperronen skal have adgang til hver ende af letbanestationens perroner. Passagerperronen må gennembrydes af stiforbindelsen nævnt i pkt. 5.2. Alle krydsninger mellem trafikarter skal udføres med ligeværdig tilgængelighed og sikres med fodgængerfelter eller lignende.

- 5.5 Der skal udføres overkørsler eller tilsvarende fartdæmpende foranstaltninger mellem adgangsvejen og afsætningspladsen
- 5.6 Der udlægges areal til cykelparkering samt faciliteter til bløde trafikanter i delområde 2B. Dette areal skal være adskilt fra adgangsvejen/afsætningspladsen i delområde 2A med steler, sten, træer eller lignende.
- 5.7 Der udlægges areal til skråparkering for biler i den midterø, der opstår i busvendearealet i delområde 2A – som vist på Kortbilag 4 – Vej, sti og adgang. Parkeringspladserne skal forsynes med fodgængeradgang udenfor busvendearealet og halvdelen af p-pladserne skal med tomrør forberedes til efterfølgende montage af el-ladestandere.

6. Bebyggelsens omfang

- 6.1 Der må ikke opføres egentlig bebyggelse indenfor lokalplanens område. Der må dog opføres brugerrettede installationer, som venteskure, læskærme etc. samt mindre anlæg tilknyttet området tekniske installationer. Derud over må cykelparkering udføres overdækket.

7. Ubebyggede arealer og hegning

- 7.1 Færdselsarealer med kørende adgang samt de primære cykelstier skal udføres i asfalt.
- 7.2 Arealet til cykelfaciliteter må udføres i slotsgrus eller egentlig belægning. Såfremt det udføres i asfalt, skal det med farve eller på anden måde gives et udtryk, der klart signalerer, at arealet kun er for bløde trafikanter.
- 7.3 Afsætningsperronen i delområde 2A skal udføres med et materiale, der klart signalerer at det er et fodgængerområde. Det må være fortovsfliser eller anden klinke/flisebelægning, men ikke asfalt.
- 7.4 Der skal etableres beplantning mellem afsætningsperron og den langsgående cykelsti i delområde 1. Beplantning skal fungere som barriere, så kollision mellem fodgængere og cyklister minimeres. Beplantningen skal udføres som lavt buskads med en max. højde på 1 m.
- 7.5 Træer indenfor stationsforpladsen (delområde 2A og 2B) skal etableres som opstammede træer for at gøre området mere trygt og overskueligt.
- 7.6 Delområde 3 må terrænreguleres og gives funktion som oversvømmelsesarealer. Delområde 3 skal tilplantes som skov.

8. Regnvand og grundvand

- 8.1** Der skal fastholdes min. 20% nedsivningsåbent areal indenfor lokalplanområdet. Det skal sikres, at disse arealer ikke belastes af vand med en høj grad af fremmedstoffer og der skal derfor etableres et system der sikrer at den mest beskidte fraktion af vejvandet ikke medsives (First-Flush-princippet).
- 8.2** Der skal etableres opstuvningskapacitet for regnvand, så arealet som minimum kan håndtere en 10 års regnhændelse med klimafaktor 1,56. Udløb fra området skal etableres med et samlet max. flow på 5 l/s.

Note: *Ovenstående krav til regnvandsafledning er skærpede i forhold til spildevandsplanen idet lokalplanområdet vil skulle aflede til letbanegrøfterne, der har et højere serviceniveau end det niveau, der fastlægges i spildevandsplanen.*

9. Ophævelse af ældre byplanvedtægt

Byplanvedtægt EL2.1 for et område nord for Jyllingevej til erhvervsformål af 21. december 1999, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

10. 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 aflyst ved kvittering:

Undersøges

11. 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 i offentlig høring fra 20. oktober 2021 til 22. december 2021.

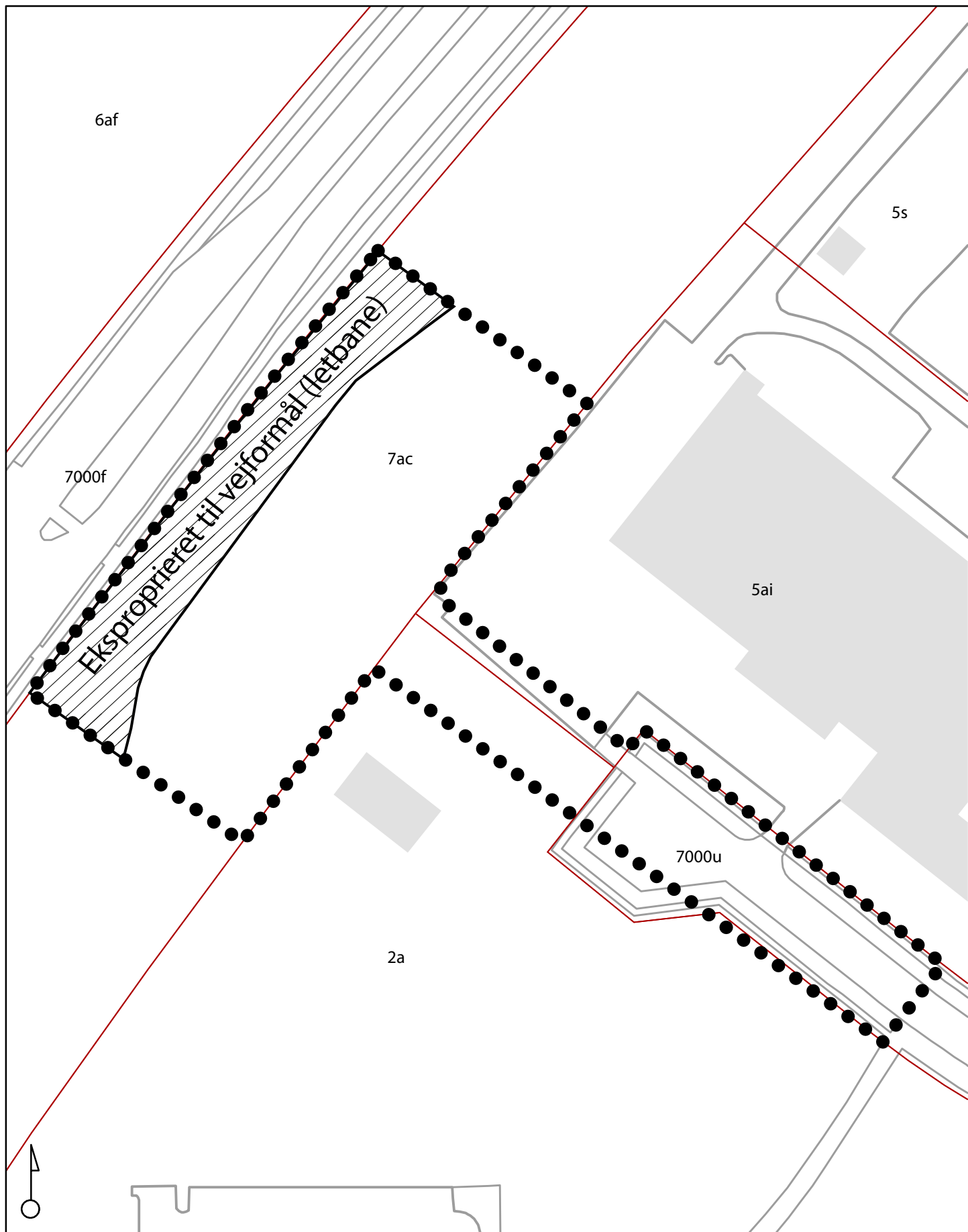
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 2. februar 2022.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 8. februar 2022


Kasper Damsgaard
Borgmester

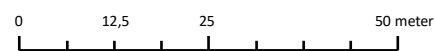
/


Anders Asmind
Centerchef

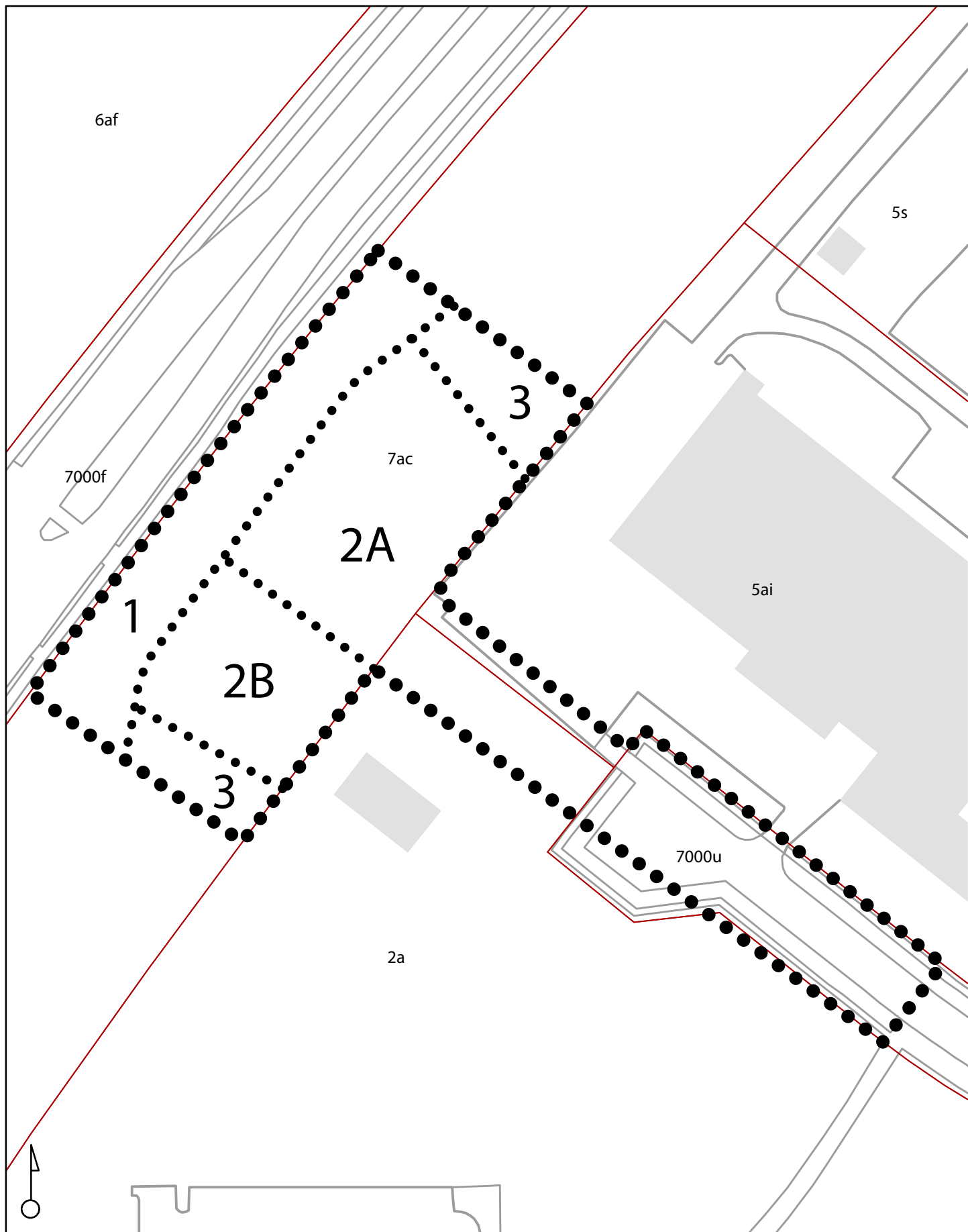


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Veje og stier

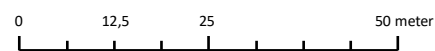


LOKALPLAN EL41		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune for letbanestationen Glostrup Ejby			
Lokalplanens område			
Dato: 7. september 2021		Mål: 1:1000	

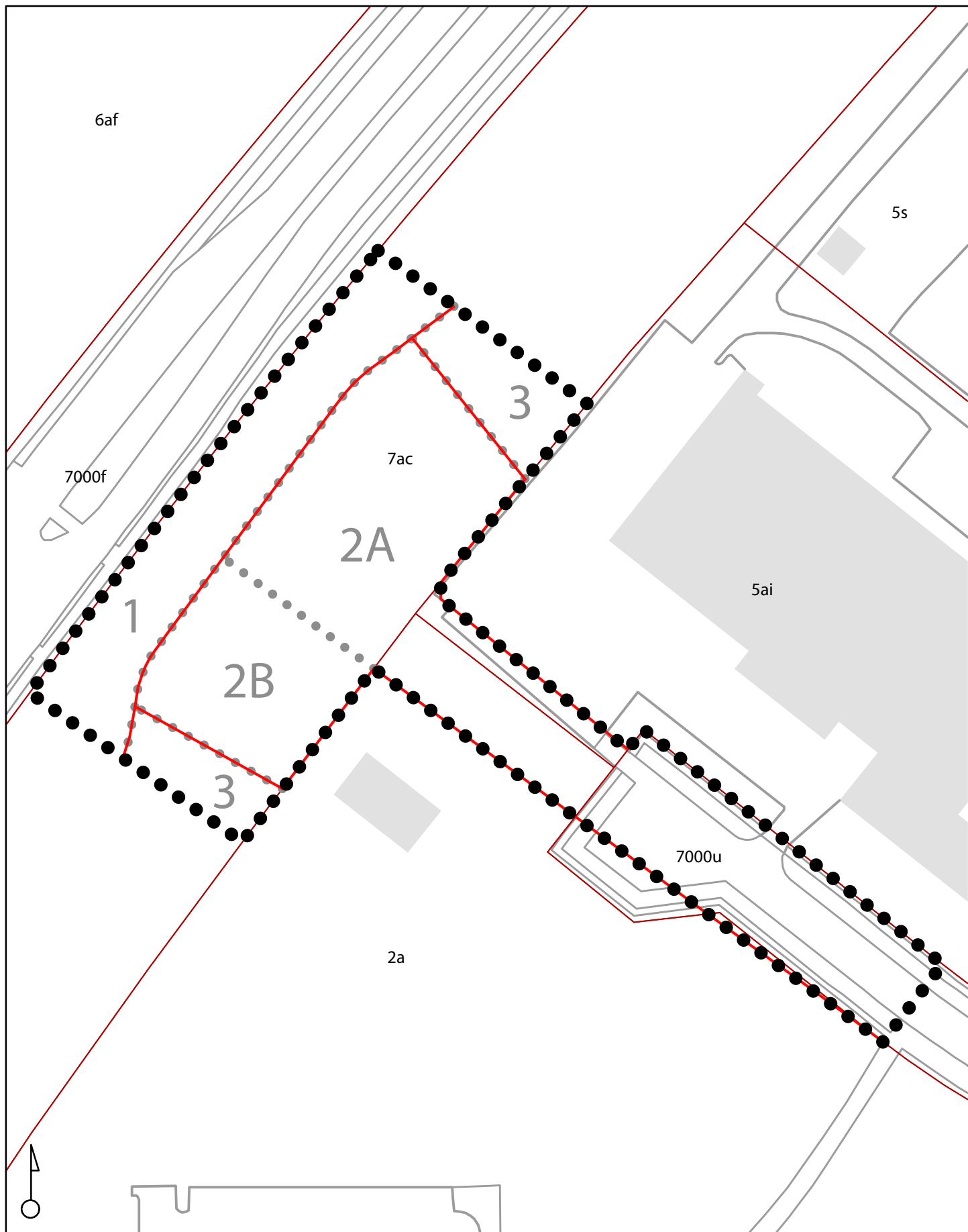


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Delområder
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Veje og stier

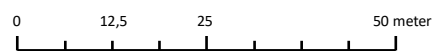


LOKALPLAN EL41	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune for letbanestationen Glostrup Ejby	
Lokalplanens delområder	
Dato: 7. september 2021	Mål: 1:1000

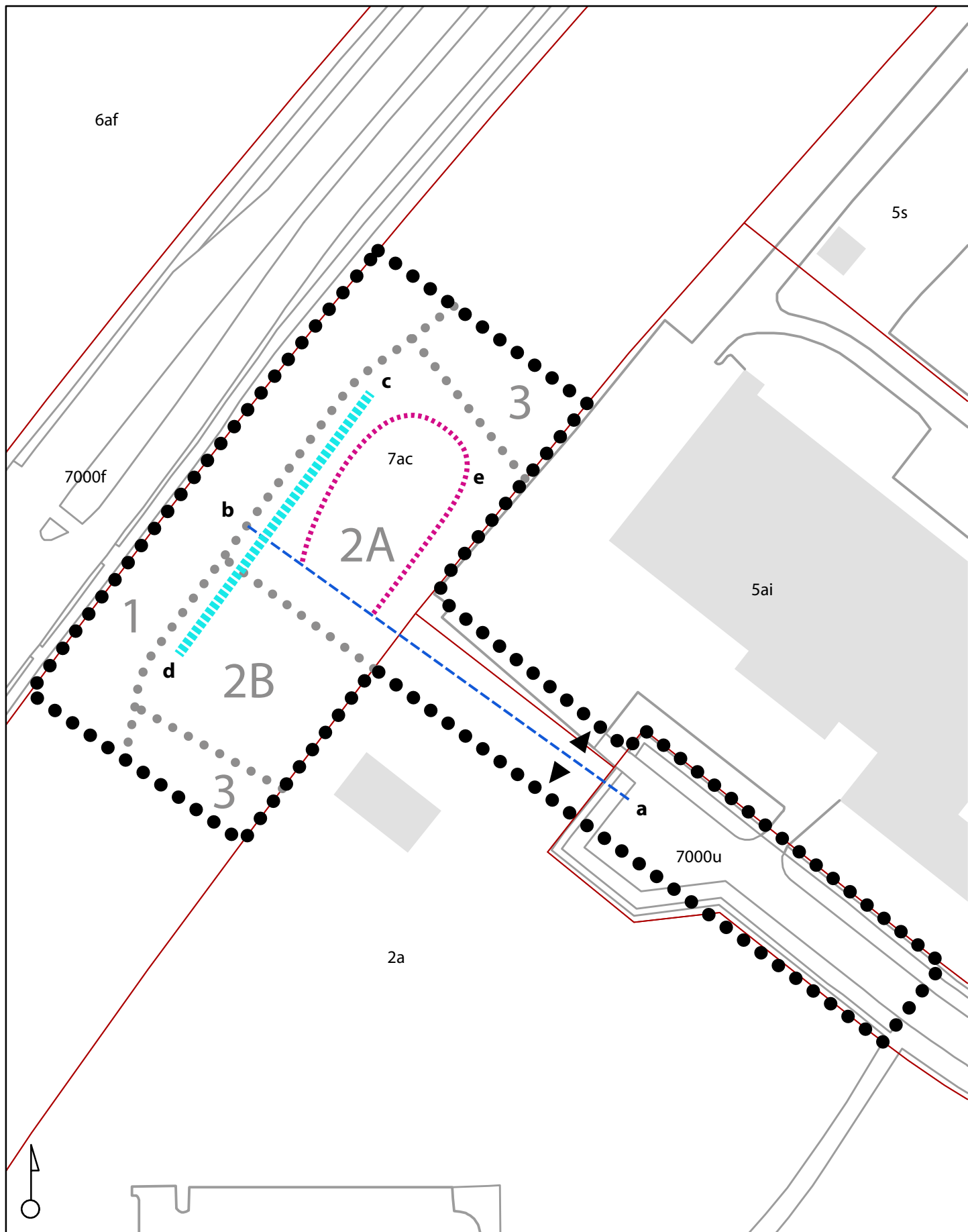


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Veje og stier
- Delområder
- Nye skel



LOKALPLAN EL41		KORTBILAG 3
Glostrup Kommune for letbanestationen Glostrup Ejby		
Udstykningsforslag		
Dato: 7. september 2021		Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Veje og stier
- Delområder
- Ny hovedsti/vejadgang
- ▬ Afsætningsperron
- ▬ Busloop/vendeplads
- ▶ Vejadgang til naboer

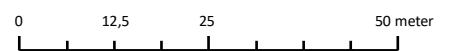
0 12,5 25 50 meter

LOKALPLAN EL41		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune for letbanestationen Glostrup Ejby		
Vej, sti, adgang og parkering		
Dato: 7. september 2021		Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Veje og stier
- Vendeplads/p-pladser
- Cykelrute/blandet trafik
- Fodgængerareal/cykel-p



LOKALPLAN EL41	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune for letbanestationen Glostrup Ejby	
Illustrationsplan	
Dato: 7. september 2021	Mål: 1:1000