

# Lokalplan EL4.7

Glostrup Skole, Ejby

August 2021

## 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 deklarationer, 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 EL4.7

## Glostrup Skole - Ejby

Indholdsfortegnelse:

### PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens område	side 2
Lokalplanens formål	side 3
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 9
Miljøscreening	side 11
Byøkologi og ressourcer	side 12

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 13
2. Lokalplanens område	side 13
3. Områdets anvendelse	side 13
4. Udstykninger	side 13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 14
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 15
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 15
9. Belægning, grundvand og klimasikring	side 15
10. Forudsætning for ibrugtagen	side 16
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 16
12. Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner	side 16
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 16
Vedtagelsespåtegning	side 17

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter og parkering

*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

I forbindelse med modernisering og ombygning af Glostrup Skole har Kommunalbestyrelsen besluttet at udvide Glostrup Skole skoleafdeling Nordvangskolen afdeling Ejby fra 0.-3. klasse til 0.- 6. klasse, samt at gøre plads til en ekstra klasse på 2. klassetrin.

Denne udvidelse kan ikke være inden for de eksisterende bygningers rammer, og derfor ønskes en tilbygning på omkring ca. 400 m<sup>2</sup>. Tilbygningen skal rumme tre klasselokaler, et multirum samt 4-6 toiletter. For at gøre plads til denne tilbygning samt evt. kommende udvidelse af skolen giver lokalplanen mulighed for en udbygning på op 600 m<sup>2</sup>, inden for et nærmere angivet byggefelt.



Lokalplanens område

## Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter Glostrup Skole – Ejby på Ejby Torvevej 13, matr.nr 11an Ejby By, Glostrup og omfatter et areal på 9.760 m<sup>2</sup> med ca. 1.600 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Skolen afgrænses mod nord af en række parcelhuse og børneinstitutionen Ejbyvang, mod øst af Ejby Torvevej og et par fritliggende parcelhuse, mod syd ligeledes af en række parcelhuse der ligger på Ejby Udlovsvej og Statenevej, og mod vest af stikvej ind fra Statenevej. På den anden side af stikvejen ligger et større grønt område, som hænger sammen med Vestskoven.

Skolen er en anneksskole til Glostrup Skole, Nordvang og er i dag en indskolingskole med 0. til 3. klasse.

Den første skole i Ejby blev opført for omkring 200 år siden. I 1911 blev der opført en ny skole og i 1950 blev eleverne flyttet over på den nyopførte Nordvang. Det gav længere skolevej for børnene og i slutningen af 1970'erne blev der derfor opført en skole i Ejby med 0.-3. klasse.



*Skolegården*

Skolens bebyggelse består af to parallelle bygningslænger i én etage med saddeltag, gule teglsten og store glaspartier i facaderne. Imellem de to længer er der en sammenbygning med fladt tag. Fra klasselokalerne er der direkte adgang til opdelte, mindre uderum på begge sider af bebyggelsen. For enden af bebyggelsen ligger der fælles udearealer i form af en skolegård.

#### **Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for en mindre udbygning af Glostrup Skole – Ejby der kan rumme tre klasselokaler, et multirum samt 4-6 toiletter, hvilket er estimeret til ca. 400 m<sup>2</sup>. For at sikre udbygningsmuligheder på længere sigt åbnes muligheder for yderligere 200 m<sup>2</sup> bebyggelse, så den samlede udbygningsmulighed i lokalplanen er 600 m<sup>2</sup>.

#### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanområdet skal forsat bruges til skole, derfor fastholder lokalplanen områdets nuværende anvendelse til offentlige formål - uddannelsesinstitution.

Det er endnu ikke afklaret, hvor de nye tilbygninger skal placeres, derfor udlægger lokalplanen et byggefelt rundt om skolen, som ligger minimum 2½ meter fra skel, svarende til parcelhuses afstand til skel. Ny bebyggelse må opføres i én etage med en bygningshøjde på 9 meter med saddeltag.



*Indgangen til Ejby skolen*

Udenfor byggefeltet kan opføres mindre bygninger som cykelskure og bygninger til affaldshåndtering.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i forhold til højde og materialevalg, så skolen fremstår som en helhed.

Lokalplanen udvider de nuværende adgangsforhold til lokalplanområdet med mulighed for to ekstra indkørsler fra henholdsvis Ejby Torvevej og Statenevej (brandvej).



*Parkeringsplads ved Ejby skolen*

Parkeringsforholdene skal svare til de aktiviteter, der er på skolen. Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges p-pladser og handicap-pladser svarende til det samlede behov for bebyggelsen på skolen.

Eksisterende vejbyggelinje fra Byplanvedtægt E4.2 langs Statenevej/Ejby Mosevej fastholdes i lokalplanen.

Der er skovbyggelinje langs Statenevej. Dele af byggefeltet går ud over byggelinjen og der kan kun bygges i denne del af byggefeltet, hvis der søges om og gives dispensation fra skovbyggelinjen.



*Ejby skolen set fra øst*

Lokalplanen stiller krav til klimasikring i form af krav til afledning af regnvand til de offentlige ledninger.

## Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

### Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag af to indkørsler øst fra Ejby Torvevej og en fra vest af Statenevej. Adgangsvejen fra Statenevej er en brandvej og aflukket ind mod skolen. Lokalplanen åbner mulighed for en ny indkørsel fra Ejby Torvevej og en ny brandvej fra Statenevej.

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser skal anlægges, så de svarer til de aktiviteter, der er på skolen. Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges og anlægges p-pladser svarende til det samlede behov for bebyggelsen på skolen.

Der er i dag anlagt 33 parkeringspladser, som har adgang fra Ejby Torvevej. Denne parkering dækker både skolens og den tilstødende børneinstitution behov. Børneinstitutionen har 7 parkeringspladser på deres egen grund på Statenevej og har behov for yderligere 11 parkeringspladser på skolens parkeringsplads på Ejby Torvevej.

I henhold til Glostrup Kommunes gældende parkeringsnorm "Parkeringsnormer 2019" med tilhørende tillæg skal der anlægges:

- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bebyggelse eller
- 0,5 p-plads pr. ansat

Den beregning udløser det største antal parkeringspladser skal anvendes.

Der forventes med den kommende udbygning af skolen at være 25 ansatte og 2.000 m<sup>2</sup> bebyggelse på skolen.

Det udløser et krav på 20 parkeringspladser. Der i dag er 33 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. De eksisterende parkeringspladser kan således dække behovet for både børneinstitutionen Ejbyvang og Ejbyskolen.

I henhold til parkeringsnormen skal der anlægges handicapparkering efter gældende regler.

Der er ingen handicap-parkeringsplads ved skolen. Det betyder at nogle af de eksisterende parkeringspladser skal indrettes til handicapparkeringspladser.

### Cykelparkering

I henhold til "Parkeringsnormer 2019" med tillæg skal der anlægges 0,8 cykelparkeringsplads pr. elev på skolen. Der forventes at være omkring 200 elever på skolen, hvilket giver at der skal være minimum 160 parkeringsplads, hvor af minimum 40 % skal overdækkes.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes i pt. med naturgas.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet den almene vandforsyning, der pt. varetages af Glostrup Forsyning A/S.



### Kloakering

Området er separatkloakeret med afløb til dels Ejby Torvevej og dels til stikvejen til Statenevej. Ny bebyggelse skal også være separatkloakeret.

### Klimasikring

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand i overensstemmelse med den spildevandsplan for Glostrup Kommune, som er gældende ved tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

### Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, inden for indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og meget tæt på det boringsnære beskyttelsesområde for en drikkevandsboring kun 200 m væk. Lokalplanområdet er omfattet af indsatsområde for grundvandsbeskyttelse og inden for NFI-området. Samlet er det en placering i et særligt sårbart drikkevandsområde, hvor der skal tages særligt hensyn til beskyttelsen af vores grundvand.

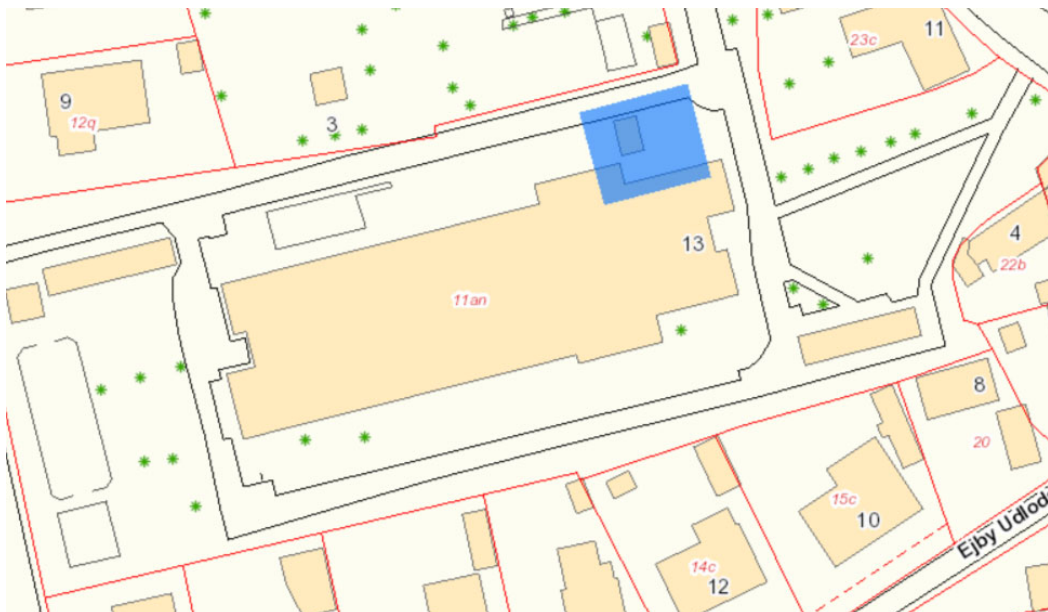
For at sikre fortsat grundvandsdannelse under hensyn til grundvandbeskyttelsen indeholder lokalplanen krav om at maks. 80 % af grundens areal må befæstes og at parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til både grundvandsdannelse og grundvandsbeskyttelse.

De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en forøget risiko for grundvandet.

### Jordforurening

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden forventes at være lettere forurenede. Det betyder øget opmærksomhed fx ved køkkenhaver og at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal prøvetages.

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



V1 kortlagt del af lokalplanområdet

En del af grunden er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1, V1. Det betyder, at der er viden om en aktivitet, der ofte medfører en jord- eller grundvandsforurening, men at der ikke for nuværende er konstateret forurening på ejendommen (da der ikke er foretaget undersøgelser). Årsagen til kortlægningen er en nedgravet olietank på 10.000 l, der har været anvendt til opvarmning af bygningerne indtil der kom naturgas. Tanken ligger der endnu, men er ikke i brug.

Kortlægning efter jordforureningsloven betyder, at hvis der skal foretages grave- eller anlægsarbejde eller ændring af anvendelsen, kræver det en tilladelse efter jordforureningsloven, inden arbejdet påbegyndes.

Enhver flytning af jord fra områdeklassificerede eller forureningskortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

### Støj

Ndr. Ringvej løber ca. 220 meter øst for lokalplanområdet og Frederikssundmørtorven ca. 320 meter sydvest for lokalplanområdet.



*Den gule farve viser en støjbelastning på 58-63 dB (2017,  $L_{den}1,5$  m)*

Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse og nye udendørs opholdsarealer skal placeres således at de vejledende grænseværdier på 58 dB(A) for udendørs opholdsarealer overholdes.

### Skyggeforhold

Tilbygningerne vil ske i samme højde som eksisterende byggeri, i én etage med saddeltag i en maksimal højde på 9 meter og ligge minimum 2,5 meter fra skel. Der er ikke nogen naboer, der vil blive direkte påvirket af tilbygningen, derfor er der ikke lavet skyggediagrammer af det nye byggeri.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

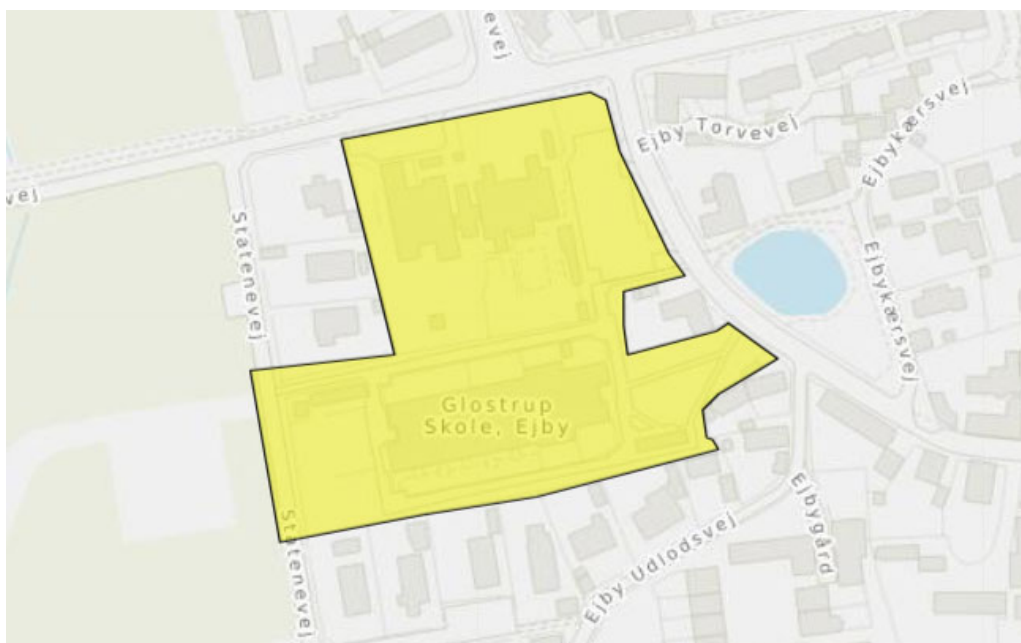
Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplan EL4.7 fastholder den eksisterende anvendelse til offentligt formål – uddannelsesinstitutioner og er i overensstemmelse med Fingerplan 2019

### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde EO01 – Skole og børneinstitutioner i Ejby Landsby.

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



For område EO01 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.	EO01
Områdenavn	Skole og børneinstitutioner i Ejby Landsby
Generel anvendelse	Offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Områdets anvendelse	Offentlige formål: undervisningsformål, skole, børneinstitutioner o.l.
Zone	Byzone
Max højde	10
Max. antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
Bebyggelsesprocent	40
Notat	Landsbyens fysiske miljø skal bevares Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Byplanvedtægt E4 for et område nord for Vestskoven og vest for ringvej B3 fra 1971,
- Byplanvedtægt E4.2 - for et område nord for Vestskoven og vest for ringvej B3 fra 1976
- Byplanvedtægt E4.5 – Del af Ejby Landsby fra 1982.

Nævnte byplanvedtægter ophæves for de dele der er omfattet af denne lokalplan.

### Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklARATIONER, da de ikke har kunne findes i tinglysningssystemet.

Nedenstående deklARATION skønnes uden betydning for ejendommen indenfor lokalplanområdet. DeklARATIONERNE søges afløst på anden vis, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget på deklARATIONEN:

- Dokument om beplantningshøjde ved hegn lyst den 13. februar 1932.

Nedenstående deklARATION skønnes forældet og uden betydning. Tingslysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklARATIONER jf. § 20 i Tinglysningssloven.

- Dok om vejret mv. lyst 15. maj 1916.

### Byggelinjer

Byplanvedtægt E4.2 - for et område nord for Vestskoven og vest for ringvej B3 fra 1976 udlægger en vejbyggelinje langs flere ejendomme på Statenevej/Ejby Mosevej. Denne 5 meter byggelinje fra vejskel videreføres i denne lokalplan for at fastholde det samlede vejbillede langs Statenevej/Ejby Mosevej.

Mindre del af den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje i forhold til Vestskoven på den anden side af stikvejen ved Statenevej, se bilag 2. Denne del af skovbyggelinjen ligger i byzone, hvilket betyder at Glostrup Kommune er myndighed.

### 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 habitat-direktivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1595 af 6. december 2018). 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:

Lokalplan området ligger i byzone og er udlagt og anvendt til skole. Nærmeste Natura 2000-område Vasby Mose og Sengeløse Mose ligger mere end 9 km væk. Glostrup Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget fore dette eller andre Natura-2000 områder.

### Bilag IV-arter

Glostrup Kommune 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 registeret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

### Tilladelser fra andre myndigheder

Såfremt der skal bygges på den del af lokalplanområdet, der er omfattet af skovbyggelinje, skal der søges om dispensation fra skovbyggelinjen. Glostrup Kommune er myndighed, da området ligger i byzone.

### 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. 358 af 8. april 2014 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

### 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.

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 646 af 19. maj 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 byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det er ligeledes vurderet, at de samlede miljømæssige indvirkninger af lokalplanforslaget ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed

påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner. Af den årsag har screeningen har ikke været høring ved eksterne parter.

Dette er blevet offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og har fremgået af offentliggørelsesannoncen i forbindelse med høringen af lokalplanforslaget. Der er ikke indkommet bemærkninger til miljøscreeningen.

### **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 EL4.7

### Glostrup Skole – Ejby

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

#### 1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål - undervisningsformål, skole o.l.,
- at fastlægge tidssvarende udvidelsesmuligheder for Glostrup Skole – Ejbyskolen,
- at sikre anlæg af tilstrækkelige parkeringsfaciliteter for skolens aktiviteter.

#### 2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 11an Ejby By, Glostrup samt alle ejendommen der efter den 20. december 2020 udstykes fra nævnte ejendom.

2.2 Området ligger i byzone

#### 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål - undervisningsformål, skole o.l.

3.2 Indenfor 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 Indenfor lokalplanområdet må der ikke foretages yderligere udstykninger. Der kan ske mindre arealoverførsler til og fra tilstødende ejendomme og vejarealer.

## 5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges vejadgang og parkering efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges og anlægges 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bebyggelse eller 0,5 p-plads pr. ansat.

Den beregning, der udløser flest parkeringspladser skal vælges.

- 5.3 Der skal anlægges handicap-parkering efter nedenstående liste:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til almindelige biler (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2

Handicappladserne tækker med i beregningen i pkt. 5.2.

- 5.4 Der må, bortset fra handicappladser, ikke skiltes med reserverede p-pladser på p-arealer.
- 5.5 Der skal anlægges 0,8 cykelparkeringsplads pr. elev på skolen, heraf skal minimum 40 % være overdækket.
- 5.6 Nye parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til såvel grundvandsdannelse som grundvandsbeskyttelse.

*Note: Etablering af og forberedelse af ladestandere til elbiler er fastlagt i landestanderbekendtgørelsen og behandles i byggeansøgningen.*

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for lokalplanområdet kan der samlet opføres 2.200 m<sup>2</sup> bebyggelse til undervisning- og skoleformål. Derudover kan der opføres mindre bygninger til skolens drift, cykeloverdækninger, affaldshåndtering og lignende.
- 6.2 Ny bebyggelse, samt om- og tilbygninger skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 6.3 De enkelte bygninger må maksimalt opføres med én etage og en højde på 9 meter.
- 6.4 Mindre bygninger til brug for skolens drift, cykeloverdækninger, afholdshåndtering og lignende kan opføres uden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 6.5 Der må ikke placeres bebyggelse indenfor den på kortbilag 2 viste vejbyggelinje langs Statenevej/Ejby Mosevej.



## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

7.1 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl og naturmaterialer i form af mursten, facade-tegl, skiffer og træ. Til mindre bygningsdele kan der anvendes andre materialer. Materialerne skal farvemæssigt harmonere med den eksisterende bebyggelse.

De valgte materialer må ikke give anledning til generende genskin og skal med hensyn til formsprog, facadeudtryk og udseende skabe en helhed med de eksisterende bygninger.

7.2 Tage skal udformes som sadeltag med max. 45 graders hældning. Sekundære bygninger (småbygninger) som cykelskure mv. kan gives en anden tagform.

7.3 Tage må ikke belægges med reflekterende materialer.

7.4 Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal skjules og integreres i bygningernes arkitektur.

7.5 Solenergianlæg kan placeres såfremt de tager hensyn til husets arkitektur og vinduers placering. De må ikke være til gene for nabobebyggelsen med refleksion o.l. Placeringen skal ske efter Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg.

7.6 Skiltning og reklamering indenfor området er ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion. Skiltning skal være diskret og må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

## **8. Ubebyggede arealer og hegning**

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Hegning indenfor lokalplanområdet skal være fasthegn i form af plankeværk, mur eller levende hegn i form af hæk eller som støjhegn. Mod nabo kan hegn etableres som fasthegn i op til 1,8 meters højde, eller som støjhegn. Støjhegn må etableres i en højde af max. 2,5 meter og skal tilplantes, så de kan forventes skjult i beplantningen.

8.3 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af støj, der overstiger  $L_{den}$  58 dB(A).

8.4 Hvis støjberegninger efterviser en overskridelse af de vejledende grænseværdier, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger.

8.5 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

8.6 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes affaldsregulativer.

## **9. Belægning, grundvand og klimasikring**

9.3 Max. 80 % af lokalplanområdet må befæstes.

- 9.4 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkelses anlæg inden tilslutning til regnvandskloak. Afledningskoefficienten og afledningsretten er fastsat i kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan.

*Note: Den maksimale befæstelsesgrad er fastlagt af hensyn til grundvandsdannelsen i området. Afledningskoefficienten og afledningsretten i spildevandsplanen kan medføre krav om forsinkelse af nedbør på egen grund, for at klimatilpasse lokalplanområdet i tilfælde af voldsom regn. Det er således to forskellige hensyn, der danner grundlag for bestemmelserne i dette afsnit.*

## **10. Forudsætning for ibrugtagen**

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

- Ny bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak, varme- og vandforsyning.
- Det nødvendige antal p-pladser er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.

## **11. Ophævelse af servitutter og deklarationer**

Nedenstående deklaration skønnes uden betydning for ejendommen indenfor lokalplanområdet. Deklarationerne søges aflyst på anden vis, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget på deklarationen:

- Dokument om beplantningshøjde ved hegn lyst den 13. februar 1932.

Nedenstående deklaration skønnes forældet og uden betydning. Tings-lysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklarationer jf. § 20 i Tinglysningsloven.

- Dok om vejret mv. lyst 15. maj 1916.

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

Byplanvedtægt E4 for et område nord for Vestskoven og vest for ringvej B3 fra 1971, Byplanvedtægt E4.2 - for et område nord for Vestskoven og vest for ringvej B3 fra 1976 og Byplanvedtægt E4.5 – Del af Ejby Landsby fra 1982 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 18. august 2021.

Glostrup Kommunalbestyrelse, den 7. september 2021.

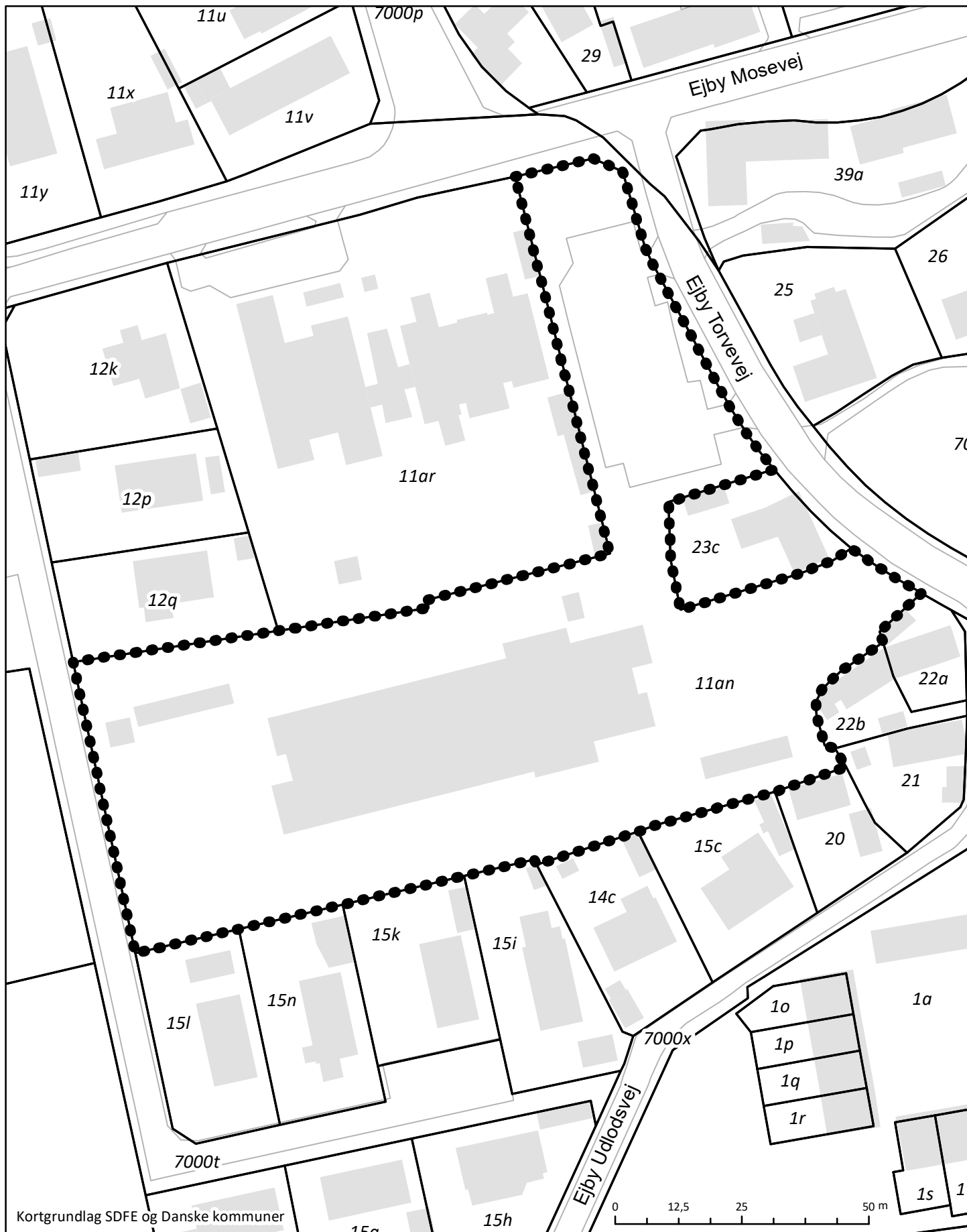


John Engelhardt  
Borgmester

/



Anders Asmind  
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

<b>LOKALPLAN EL4.7</b>	<b>KORTBILAG 1</b>
Glostrup Kommune Glostrup Skole, Ejby	
<b>Lokalplanens område</b>	
Dato: 4. december 2020	Mål: 1:1000



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- P Parkering
- ▨ Byggefelt
- ▨ Skovbyggelinje
- - - Byggelinje
- ➔ Vejadgang
- ➔ BRANDVEJ

<b>LOKALPLAN EL4.7</b>	<b>KORTBILAG 2</b>
Glostrup Kommune Glostrup Skole, Ejby	
<b>Byggefelt, byggelinjer og adgangveje</b>	
Dato: 3. maj 2021	Mål: 1:1000