

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL66.2

ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ

APRIL 2015

# 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 GL66.2

Erhvervsområde på Ørnebjergvej

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	9
Miljøscreening	side	11
Byøkologi og ressourcer	side	11

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	12
2. Lokalplanens område	side	12
3. Områdets anvendelse	side	12
4. Udstykninger	side	13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	13
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	13
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	14
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	14
9. Klimasikring	side	15
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	16
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	16
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	16
Vedtagelsespåtegning	side	17

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter

Kortbilag 3: Vej- sti og parkeringsforhold

Kortbilag 4: Skyggediagrammer

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

Eurofins Pharma overtog i 2012 det tidligere fælles kommunalejede miljølaboratorium på Ørnebjergvej 1. Glostrup Kommune havde i den forbindelse udarbejdet lokalplan GL66.1 for et erhvervsområde på Ørnebjergvej. Lokalplanen åbnede mulighed for at området kunne anvendes til kontor, administration og servicevirksomhed som laboratorium og lign. Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse i 2 og 3 etager med en samlet bebyggelsesprocent på op til 100.

Eurofins Pharma ønsker at ændre byggefelterne i lokalplanen, så der er mulighed for at bygge om og opføre ny bebyggelse uden at det hindre den eksisterende drift på ejendommen.

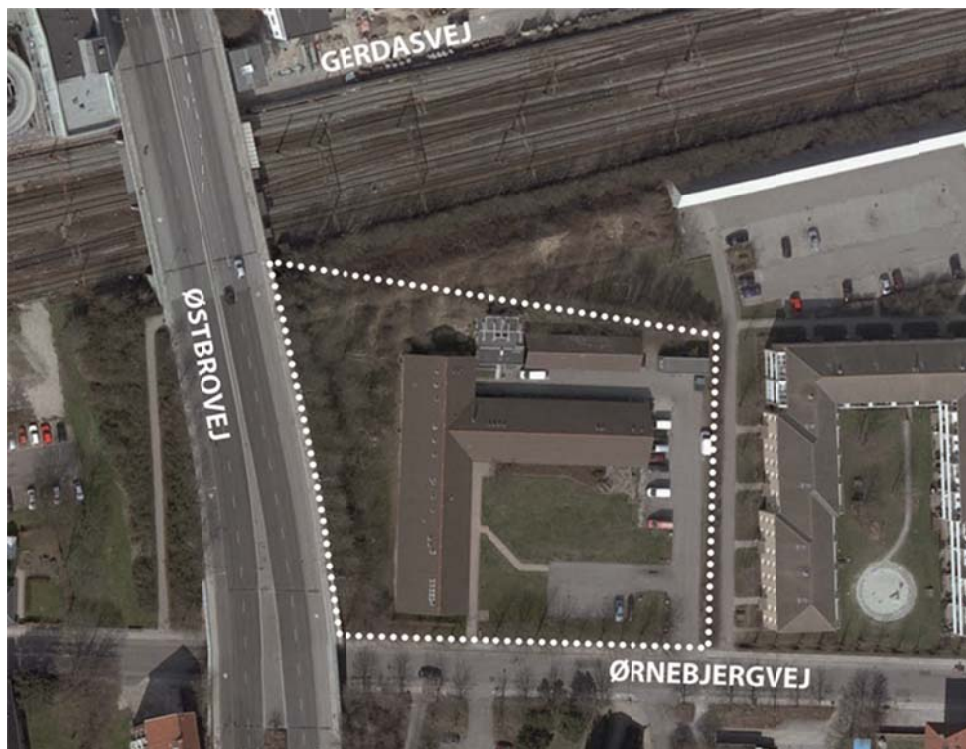


*Eurofins Pharma på Ørnebjergvej*

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 8y, Glostrup By, Glostrup, Ørnebjergvej 1 og en del af vejareal litra 7000c Østbrovej og omfatter et areal på ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Ejendommen er afgrænset af Østbrovej mod vest og Ørnebjergvej mod syd. Mod øst ligger en 3 etagers ejendom med boliger. Mod nord er ejendommen afgrænset af en støjvold og baneterrænet.

Lokalplanområdet omfatter den grund hvor Glostrup Jern- og Metalstøberi lå fra 1899 og til 1980. Glostrup Kommune overtog herefter grunden og ryddede i 1981 grunden for bygninger, fundamenter mm., og der blev opført et fælleskommunalt miljø- og levnedsmiddellaboratorium.



*Lokalplanens område ved Østbrovej og Ørnebjergvej*

Den eksisterende bebyggelse blev opført i 1983 og har været anvendt som levnedsmiddelkontrol/miljølaboratorium frem til sommeren 2010, herefter har bygningerne stået tomme indtil Eurofins Pharma a/s overtog ejendommen i 2012 og omdannede den til laboratorium.

Den eksisterende bebyggelse er i én etage omfatter et areal på ca. 1.330 m<sup>2</sup> eksklusiv kælder.



*Ørnebjergvej 1 – bag kastanjerne til venstre ligger lokalplanområdet*

Byggeri på Ørnebjergvej 1 omkranses af beplantning. Langs baneterrænet mod nord og Østbrovej mod vest er der en tæt beplantning af både træer og buske. Langs Ørnebjergvej vokser en række kastanjetræer, mens der i det østlige skel mod etageboligbebyggelsen på Ørnebjergvej 3 er en afskærmende beplantning i ca. 4-5 meters højde.

### **Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål at fastholde anvendelse af ejendommen til erhvervsformål i form af kontor, administration og servicevirksomhed, og udvikle ejendommen til en attraktiv og tidsvarende erhvervsvirksomhed. Det er ligeledes lokalplanens formål at klimasikre området og sikre tilstrækkelige parkeringsfaciliteter.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål i form af kontor, administration og servicevirksomhed som laboratorium og lign.



*Lokalplanens område på Ørnebjergvej*

### Byggefelter

Grundens disponeres så ny bebyggelse skal placeres i et nærmere afgrænset byggefelt midt på grunden, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 100 for hele området og dermed for en samlet bebyggelse på 6.500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan etableres i 3 etager indenfor byggefelt I parallelt med Østbrovej og 2 etager indenfor byggefelt II parallelt med etagebebyggelsen på Ørnebjergvej 3. Byggefelt I udlægges med en maksimalhøjde på 12 meter svarende til hvad der er gældende i kommuneplanen for området og byggefelt II med en maksimalhøjde på 8 meter, for at give mindst skyggegene for etagebebyggelsen på Ørnebjergvej 3.

### Skyggevirkninger

Skyggerne fra det planlagte byggeri fremgår af skyggediagram i bilag 4.

### Bebyggelsens udseende og materialer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udseende og materialer. Bebyggelsens udseende skal tilpasses det øvrige byggeri i området - og skal holdes i afdæmpede farver og med fladt tag.

Lokalplanen fastlægger, at ventilationsanlæg og andre tilsvarende udvendige tekniske anlæg skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen således at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omkringboende naboer.

### Beplantning

Beplantningen, der i dag findes på ejendommen, er af en sådan kvalitet, at det skønnes hensigtsmæssigt at bevare denne. Der er derfor bestemmelser i lokalplanen om bevaring af den eksisterende beplantning langs Ørnebjergvej, Østbrovej og langs østligt skel. I tilfælde af at det er nødvendigt at genetablere beplantningen fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at fremtidig beplantning skal have samme karakter som den eksisterende beplantning.

## **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

### Trafik og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag af en vejadgang fra Ørnebjergvej og lokalplanen åbner mulighed for endnu en vejadgang til Ørnebjergvej. Parkeringen udlægges primært langs det vestlige og det østlige skel.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges og anlægges:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> til kontor, administration eller servicevirksomhed
- 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m<sup>2</sup> til kontor, administration og servicevirksomhed

Området ligger stationsnært og antallet af parkeringspladser til biler kan reduceres med 25 % for erhverv.

Mindst 40 % af cykelparkeringspladserne skal overdækkes.

Der skal anlægges en handicapparkeringsplads efter følgende regler:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. 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
76-100	2	3

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas, men naturgassen vil i løbet af kort tid blive udfaset til fordel for fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.



### Afvandingsforhold

Overfladevand og spildevand føres til fælles kloak i Ørnbjergvej.

### Klimasikring

Håndtering af regnvands skal primært ske lokalt. Overfladevand skal inden afledning til offentlig kloak forsinkes, svarende til nedenstående skema.

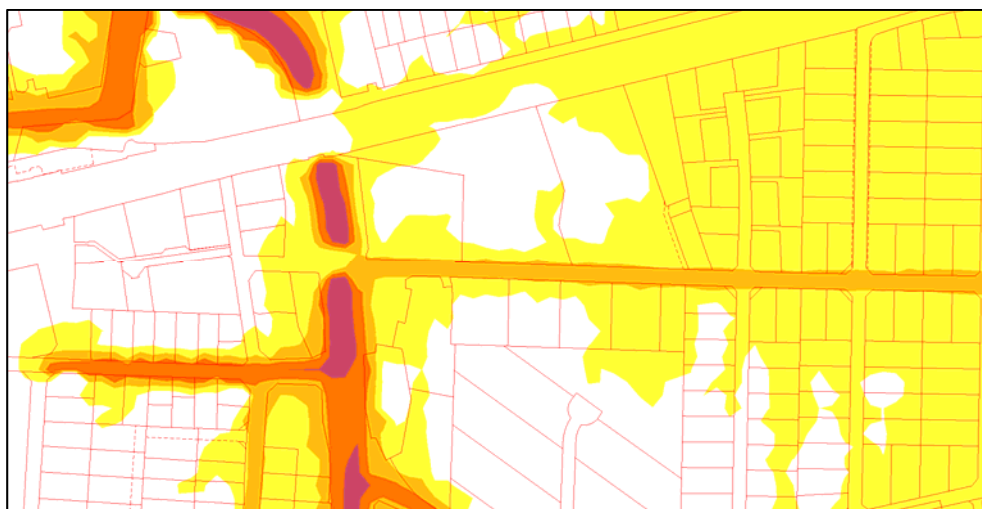
Specifik anvendelse	Afledningskoefficient	Maksimal afledning pr. ha. grundareal	
		Fælleskloakeret	Separatkloakeret
Kontor og serviceerhverv	0,6	84 l/s	66 l/s

Størrelse af forsinkelsesforanstaltning ved forskellige befæstelsesgrader		
Befæstelsesgrad	Fælleskloakeret (m <sup>3</sup> /ha)	Separatkloakeret (m <sup>3</sup> /ha)
40 %	19	18
50 %	31	28
60 %	47	43
70 %	65	58
80 %	83	73
90 %	101	88
95 %	110	95

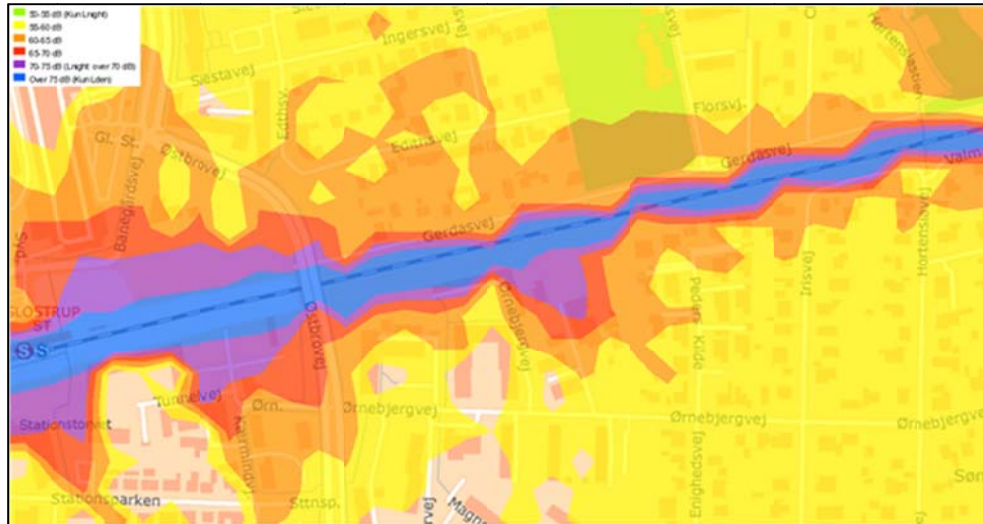
Ved forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Afledningssystemet skal forsynes med overløb så nedbørsmængder større end forsinkelseskapaciteten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapaciteten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapacitet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

### Støj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra både vejtrafik og jernbane. Af nedenstående kort fremgår den seneste støjkortlægning for så vidt angår vejstøj og jernbanestøj.



Vejtrafikstøj  $L_{den}$  i 1,5 meters højde, 2012, (Lys gul 55dB(A)-Lilla 70dB(A))



Jernbanestøj,  $L_{den}$  i 1,5 meters højde, 2007

Langs den sydlige side af jernbanen er der en støjvold. Dele af volden ligger indenfor lokalplanområdet.

Planen fastlægger at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes således at de gældende grænseværdier for trafik- og jernbanestøj overholdes.

Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 58 dB(A) eller af jernbanestøj der oversiger 64 dB(A).

### Jordforurening

Grunden blev i 1991 registreret som affaldsdepot af Københavns Amt og blev i 2001 kortlagt på Vidensniveau 2 af det tidligere Københavns Amt.

Forureningen stammer fra driften af jern- og metalstøberi på ejendommen i perioden 1849 til 1980.

Inden der udføres bygge- og anlægsaktiviteter skal der søges om tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

En tidligere ejer af grunden fik i april måned 2011 foretaget en forureningsundersøgelse af grunden.

Undersøgelsen konkluderer, at der generelt er konstateret forurening på grunden i form af oliekomponenter i jord og grundvand samt tungmetaller og PAH i overfladejorden. Forureningen af jord og grundvand vurderes at være kraftigst i området øst og sydøst for den nuværende bygning, mens den nordlige og vestlige del af grunden vurderes at være mindre forurenede. Forureningen findes overvejende i de terrænnære fyldlag samt i den øvre del af den underliggende moræneler. Moræneleret vurderes således at yde en vis beskyttelse mod yderligere nedsivning af forureningskomponenter. Det vurderes sandsynligt, at den laterale afstrømning af det sekundære grundvand mod afværgedrænene beliggende i det østlige og sydlige skel er medvirkende årsag til at forhindre yderligere nedsivning.

I undersøgelsen vurderes det, at der vil kunne opnås en god effekt på begrænsning af forureningsudbredelsen at reparere afværgedrænene på grunden.

Der er konstateret forurening af overfladejorden med PAH og tungmetaller, der vurderes at udgøre en risiko ved kontakt ved jorden samt ved eventuelle gravearbejder og jordhåndtering.

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

Derudover er lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenede. Det betyder at jord der flyttes fra ejendommen, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Der er ikke påvist forurening af poreluften under bygningen, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier. Der vurderes således ikke være en risiko for indeklimaet, hverken ved den nuværende arealanvendelse eller ved en fremtidig evt. mere følsom arealanvendelse som bolig.

Der er ikke påvist forurening af poreluften udendørs på matriklen, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier. Der vurderes således ikke være en risiko for udeklimaet på ejendommen.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### Fingerplan 2013

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

Lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kærneområde og der kan derfor opføres kontorbyggeri over 1.500 m<sup>2</sup> i området.

Lokalplan GL66.2 Erhvervsområde på Ørnebjergvej er i overensstemmelse med Fingerplanen 2013.

### Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanforslaget har været i høring, mens Kommuneplan 2009-2021 var gældende. Lokalplanen var i Kommuneplan 2009-2021 omfattet af rammeområde GE17 "Erhvervsområde på Ørnebjergvej".

Lokalplanforslaget var i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021.

For område GE17 gjaldt følgende rammer for lokalplanlægningen

<b>Rammenr.:</b>	GE17
<b>Områdenavn:</b>	Erhvervsområde på Ørnebjergvej
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse:</b>	Erhvervsformål Offentlige formål
<b>Specifik anvendelse:</b>	Erhvervsformål: kontor, administration og servicevirksomhed Offentlige formål: undervisningsformål o.l.
<b>Bebyggelsesprocent - hele området:</b>	100
<b>Antal etager:</b>	3
<b>Højde:</b>	12 meter
<b>Generelle rammer</b>	Generelle rammer

#### Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanen er omfattet af rammeområde GE17 – Erhvervsområde på Ørnebjergvej i Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2013-2025 er endeligt vedtaget inden denne lokalplan er blevet endeligt vedtaget.

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

For rammeområde GE17 gælder følgende i Kommuneplan 2013-2025

<b>Rammenr.:</b>	GE17
<b>Områdenavn:</b>	Erhvervsområde på Ørnebjergvej
<b>Generel anvendelse:</b>	Erhvervsformål
<b>Specifik anvendelse:</b>	Kontor og serviceerhverv
<b>Områdets anvendelse:</b>	Erhvervsformål: kontor, administration og servicevirksomhed Offentlige formål: undervisningsformål o.l. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde
<b>Zone</b>	Byzone
<b>Max. antal etager</b>	3 etager
<b>Bebyggelsesprocent</b>	100
<b>Notat</b>	Maks. 90 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
<b>Generelle rammer</b>	Link til de generelle rammer

#### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL66.1 for et erhvervsområde på Ørnebjergvej fra marts 2012.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan GL66.2 ophæves lokalplan GL66.1 i sin helhed.

#### Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan GL66.1 for et erhvervsområde på Ørnebjergvej i 2011 er alle deklARATIONER tinglyst på matr. nr. 8y, Glostrup By, Glostrup blevet gennemgået. Alle deklARATIONER der var forældede eller i konflikt lokalplanen er i den forbindelse blevet ophævet.

### Ledninger

Inden for lokalplanområdet ligger en række ledninger fra DONG. Inden gravearbejde påbegyndes skal ledningsejerne kontaktes for at få den nøjagtige placering.

### Vandindvindingsområder

Lokalplanområdet er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser og indenfor 300 meters beskyttelseszonen for vandboringer. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

### 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 GL66.2

### Erhvervsområde på Ørnebjergvej

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 fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i form af kontor, administration og servicevirksomhed som laboratorium og lign,
- at sikre tidssvarende udviklingsmuligheder for en virksomhed på ejendommen,
- at sikre anlæg af tilstrækkelig parkeringsfaciliteter for virksomhedens aktiviteter,
- at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for at reducere det generelle pres på kloaksystemet.

#### 2. Lokalplanens område

##### 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 8y, samt del af vejareal 7000c, begge af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 12. september 2014 udstykes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

#### 3. Områdets anvendelse

##### 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor, administration og servicevirksomhed som laboratorium og lign.

##### 3.2 Der må indenfor området etableres kontorer over 1.500 m<sup>2</sup>.

##### 3.3 Inden for lokalplanområdet 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** Ejendommen kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsler til og fra naboejendomme.

#### **5. Vej-, sti og parkeringsforhold**

**5.1** Der udlægges vej, sti og parkering efter princippet som vist på kortbilag 3.

**5.2** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra de 2 overkørsler til Ørnebjergvej, som vist på kortbilag 3.

**5.3** Der skal være stiadgang over den nordlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Stien kan omlægges efter aftale med Glostrup Kommune.

**5.4** Der kan etableres parkeringskældre indenfor byggefeltene I og II, som angivet på kortbilag 2.

**5.5** Inden for den enkelte ejendom skal der anlægges den nødvendige parkering, svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> opført kontor, administration og servicevirksomhed byggeri. Området ligger stationsnært og antallet af parkeringspladser kan reduceres med 25 % for erhverv. Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

**5.6** Der skal i etableres handicapparkeringsplads i henhold til nedenstående skema

<b>Parkeringsanlæggets størrelse</b>	<b>Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)</b>	<b>Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)</b>
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3

**5.7** Der skal etableres en cykelparkeringsplads pr. 40 m<sup>2</sup> bebyggelse, heraf skal 40 % være overdækket.

**5.8** Parkeringsarealer skal etableres med fast belægning såsom belægningssten eller asfalt.

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

**6.1** Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100.

**6.2** Ny bebyggelse, om- og tilbygninger, må alene opføres indenfor byggefelt I og II, som angivet på kortbilag 2.

- 6.3** I byggefelt I må bebyggelsen opføres med max. 3 etager og en maksimal højde på 12 meter. I byggefelt II må bebyggelsen opføres med max. 2 etager og en maksimal højde på 8 meter.
- 6.4** Mindre bygninger til brug for ejendommens drift, samt cykeloverdækninger, skure til affaldsopsamling og lignende på i alt maks. 120 m<sup>2</sup> kan opføres udenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.
- 6.5** Ny bebyggelse skal udformes således at de gældende grænseværdier for trafik- og jernbanestøj kan overholdes.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl og skærmtegl), træ, beton, sten, pudsede facader, glas, stål, fibercement eller andre lette facadeplader med ikke-reflekterende overflade.
- 7.2** Udvendige bygningssider skal fremtræde i afdæmpede farver og der skal være en sammenhæng i farvevalget mellem bebyggelsen i byggefelt I og i byggefelt II.
- 7.3** Ny bebyggelse skal opføres med uden synlig hældning.
- 7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.5** Tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen, således at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omkringboende naboer.
- 7.6** Der kan ved de 2 indkørsler til lokalplanområdet opsættes et skilt med en max. bredde på 150 cm og en max. højde på 120 cm målt fra jorden. Der må ikke opsættes yderligere skiltning, flag, pyloner eller lignende.
- 7.7** Vinduer mod øst i den nordlige del af byggefelt II skal placeres så indbliksgener til altanerne i nabobebyggelsen Ørnebjergvej 3 minimeres.

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

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2** Eksisterende beplantning skal så vidt det er muligt bevares langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest, syd og øst, som angivet på kortbilag 3. Fjernes noget af beplantningen under anlægsfasen skal den således genetableres jf. pkt. nr. 8.3, 8.4 og 8.5.



- 8.3 Beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning skal have karakter af levende hegn.
- 8.4 Langs Ørnebjergvej skal beplantningen være kastanjetræer.
- 8.5 Beplantning langs Østbrovej skal have karakter af levende hegn i form af kastanjetræer og/eller buske.
- 8.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.7 Maks. 90 % af grundens areal må befæstes.
- 8.8 Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.
- 8.9 Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres og indrettes så de ikke belastes udover de til enhver tid gældende grænser for trafikstøj og jernbanestøj.
- 8.10 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.11 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.12 Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal skærmes med hegn, beplantning, pavilloner eller lignende, så det fremstår ordenligt og ikke er til gene for beboere, naboer og lignende.

## **9. Klimasikring**

- 9.1 Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal separat kloakeres. Regnvandsledninger skal føres frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2 Udløb til kloaksystem skal fra lokalplanområdet udføres med en maksimal afstrømning på 84 l/s/ha.
- 9.3 Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner, rør eller bassiner.
- 9.4 Forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.
- 9.5 Forsinkelsesfaciliteter etableret indenfor lokalplanområdet skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del det klimatilpassede kloaksystem minimum kunne rumme nedenstående vandmængder pr. ha. grundareal.

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet m <sup>3</sup> /ha
40 %	19
50 %	31
60 %	47
70 %	65
80 %	83
90 %	101
95 %	110

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

## 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før:

- cykel- og parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.6, 5.7, 5.8 8.2, 8.3, 8.4, og 8.5,
- adgangsforhold til offentlig vej er udført og godkendt af Glostrup Kommune,
- det ved beregninger eller lignende for de berørte arealer er påvist, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes, jf. pkt. 6.5 og pkt. 8.7.

## 11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan nr. GL66.1 for et erhvervsområde på Ørnebjergvej ophæves som helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan GL66.2 Erhvervsområde på Ørnebjergvej

## 12. 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. Videgående 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

Lokalplan GL66.2 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 15. april 2015.

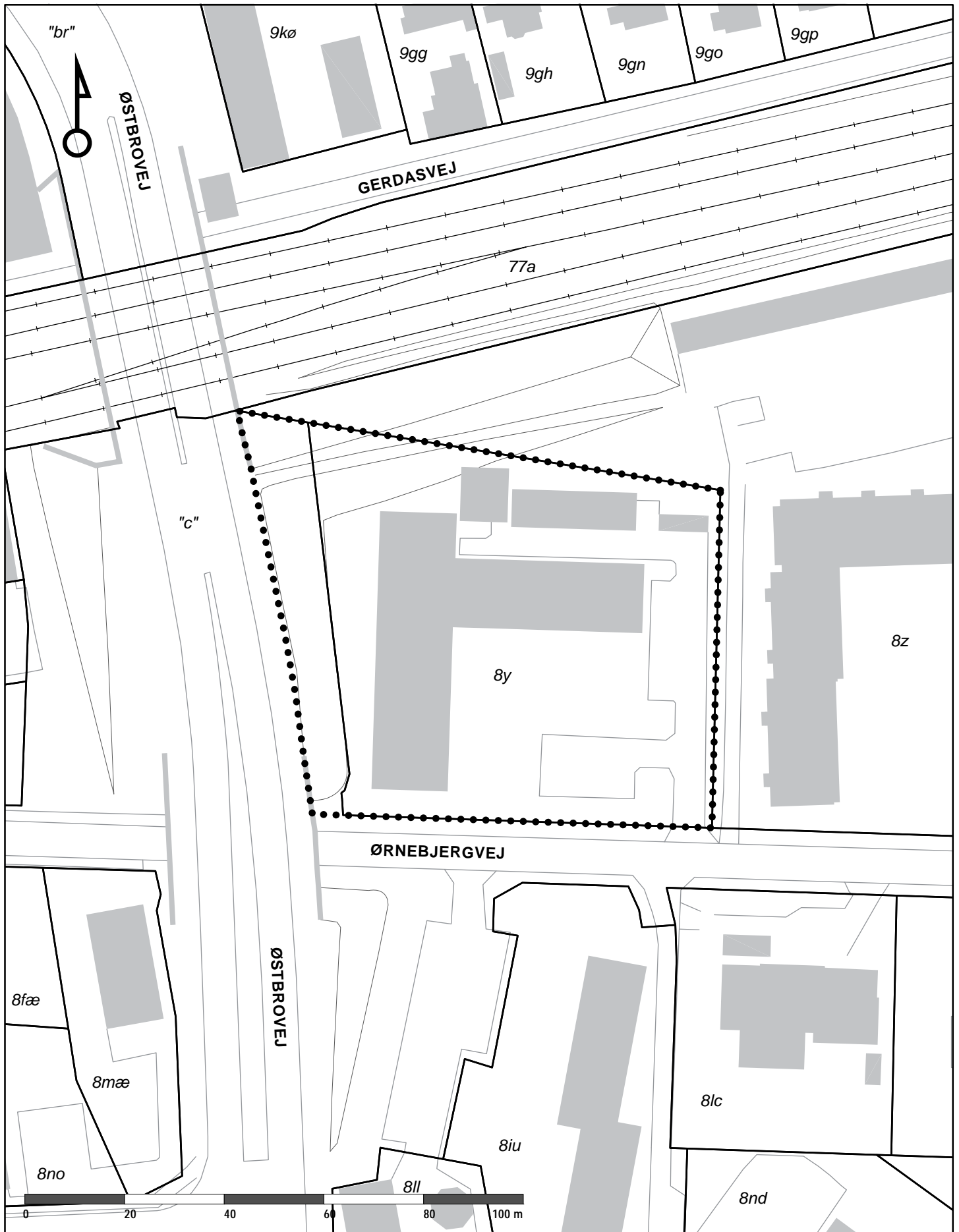
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 19. maj 2015.



John Engelhardt  
Borgmester



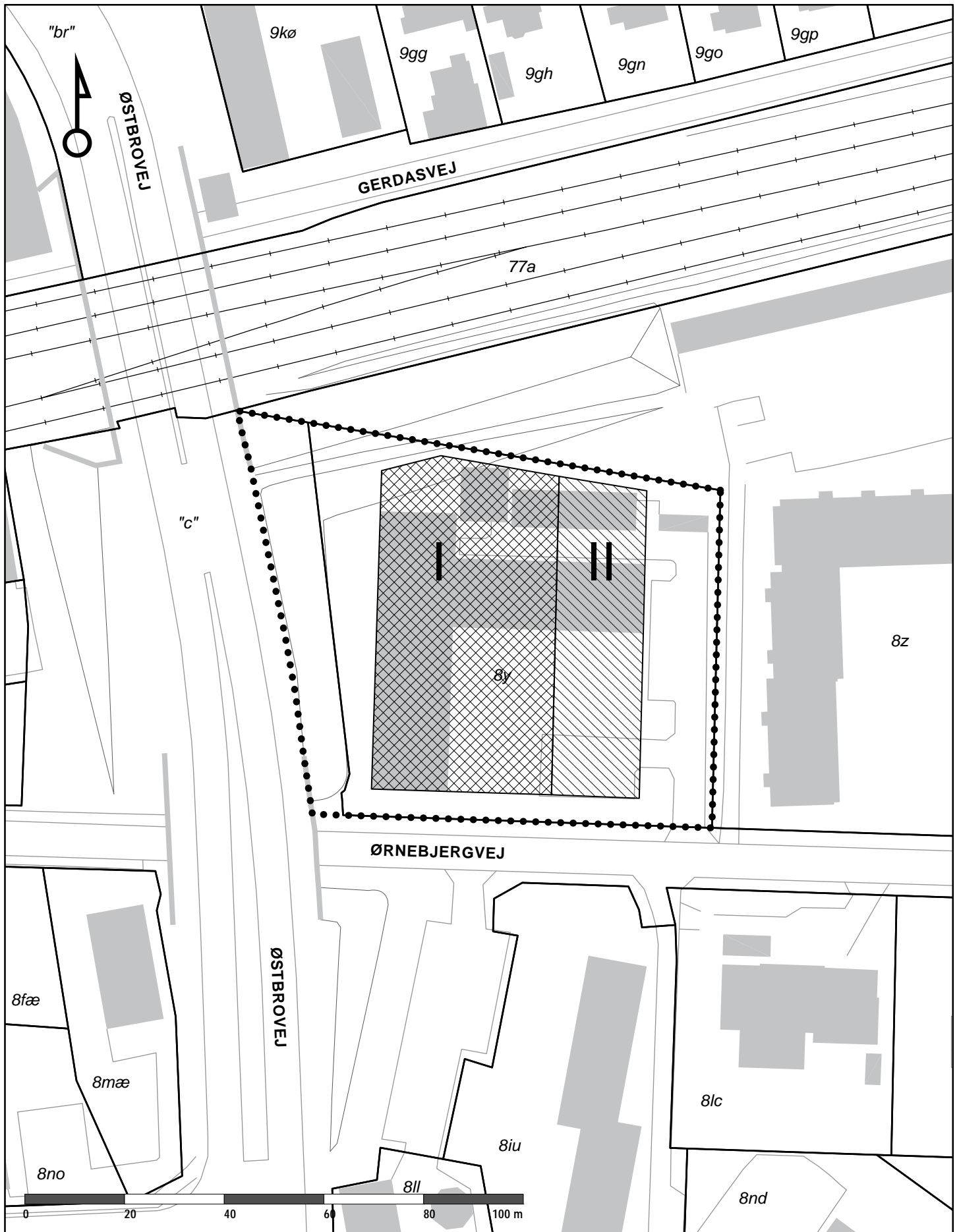
Ole Rønsholdt  
Centerchef



- Lokalplangrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag

Copyright Geodatastyrelsen

<b>LOKALPLAN GL66.2</b>	<b>KORTBILAG 1</b>
Glostrup Kommune ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ	
<b>Lokalplanens område</b>	
Dato: September 2014	Mål: 1:1000



•••• Lokalplangrænse

— Matrikelsskel

■ Bygning tag



Byggefelt I - 3 etager/12 m



Byggefelt II - 2 etager/8 m

**LOKALPLAN GL66.2**

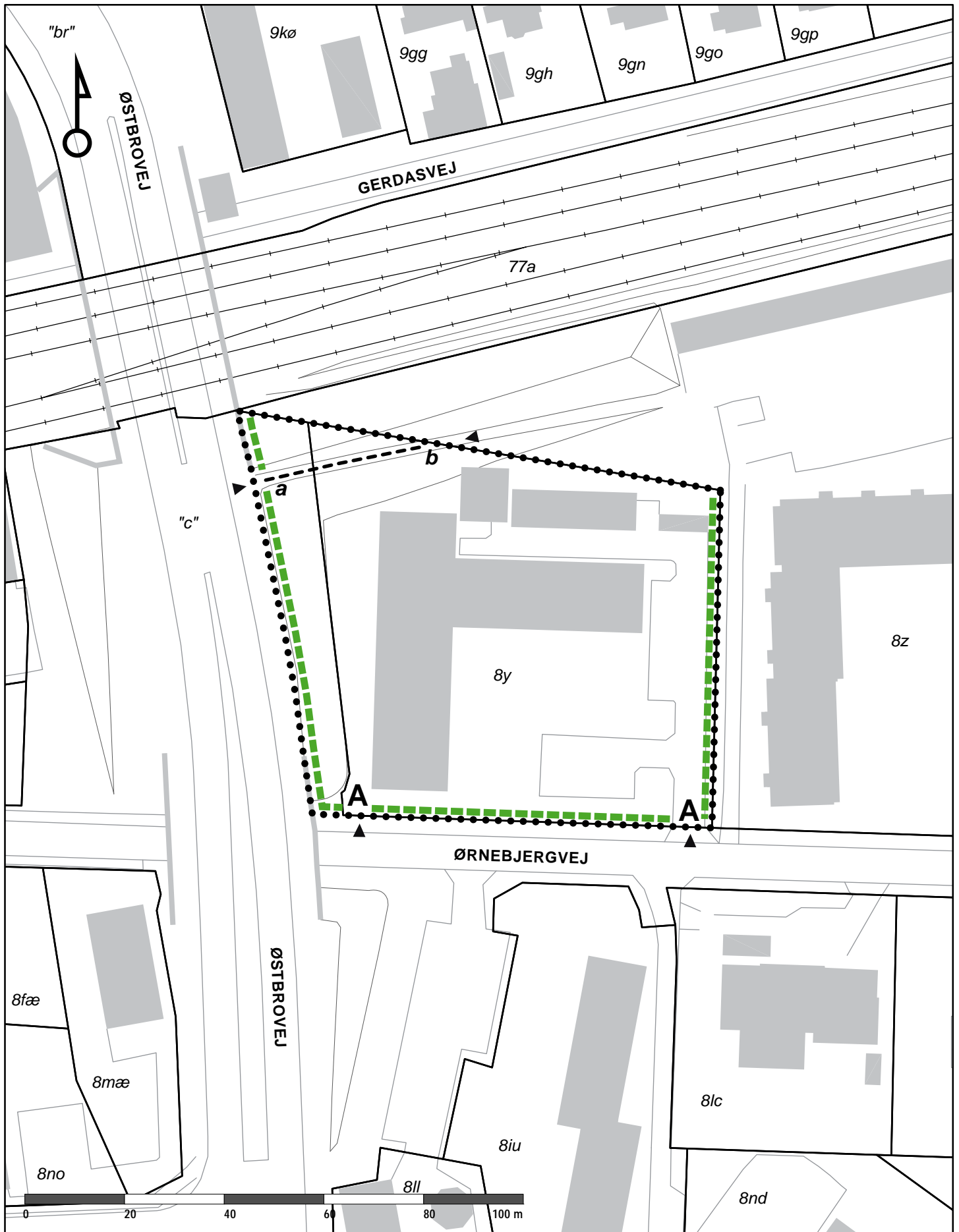
**KORTBILAG 2**

Glostrup Kommune  
ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ

**Byggefelter**

Dato: September 2014

Mål: 1:1.000

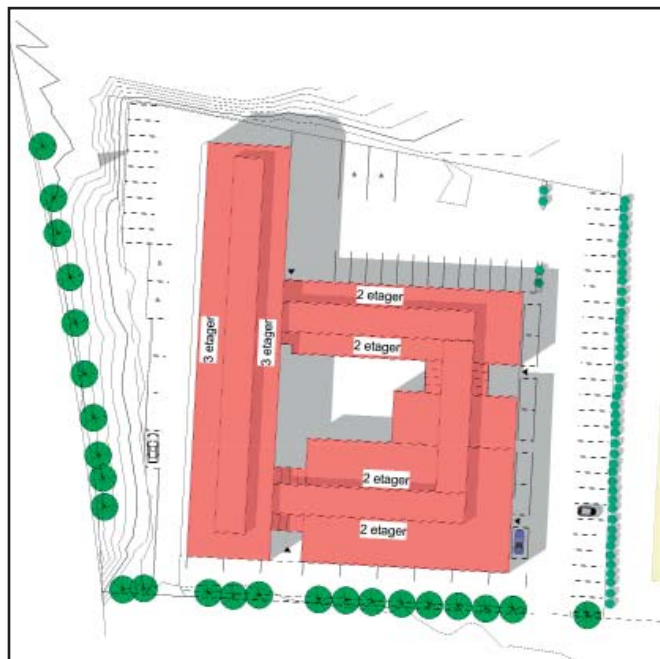


- Lokalplangrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag
- - - - Stiadgang
- ▶ Adgange
- Beplantning

<b>LOKALPLAN GL66.2</b>	<b>KORTBILAG 3</b>
Glostrup Kommune	
ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ	
<b>Vej- og stiadgang, parkering og beplantning</b>	
Dato: September 2014	Mål: 1:1.000



Skygge, midsummer kl. 12.00



Skygge, midsummer kl. 14.45

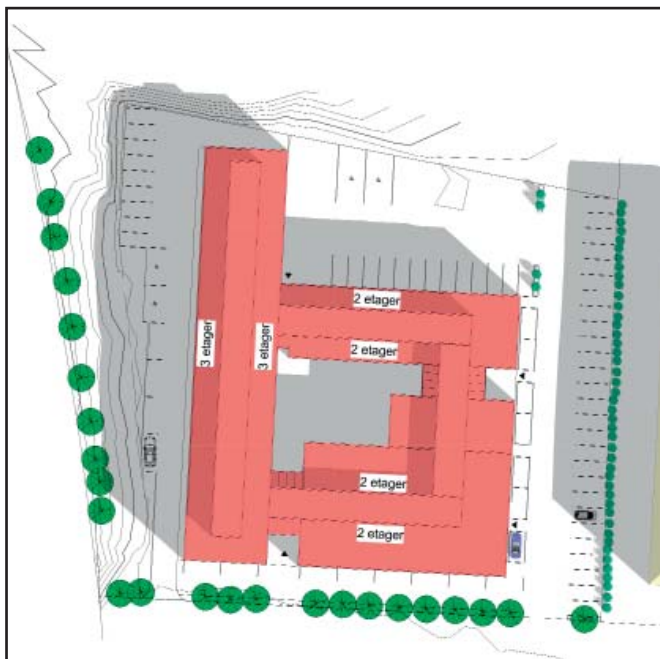


Skygge, midsummer kl. 16.55



Skygge, midsummer kl. 18.10

<b>LOKALPLAN GL.66.2</b>	<b>KORTBILAG 4A</b>
Glostrup Kommune ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ	
<b>Skyggediagram midsummer</b>	
Dato: September 2014	



Skygge, jævndøgn kl. 09.25



Skygge, jævndøgn kl. 12.00



Skygge, jævndøgn kl. 15.35



Skygge, jævndøgn kl. 16.45

<b>LOKALPLAN GL.66.2</b>	<b>KORTBILAG 4B</b>
Glostrup Kommune ERHVERVSOMRÅDE PÅ ØRNEBJERGVEJ	
<b>Skyggediagram jævndøgn</b>	
Dato: September 2014	