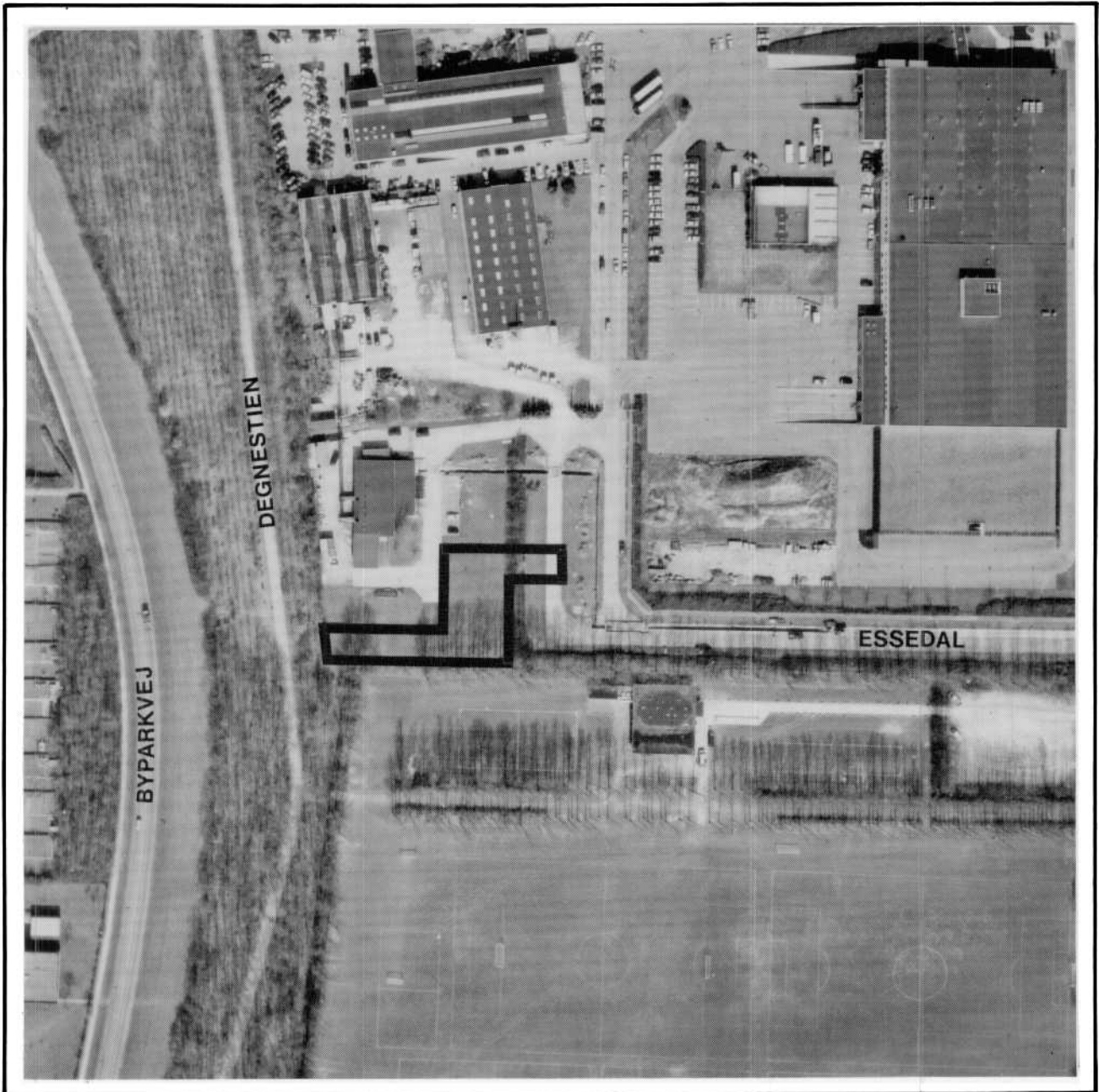


# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 69.1

FOR ET OMRÅDE VED ESSEDAL

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

JUNI 1999

# 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 regionplanen. 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.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de 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 GL 69.1

for et område ved Essedal

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 3
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens ejerforhold	side 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4
Byøkologi og ressourcer	side 5

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 6
2. Lokalplanens område	side 6
3. Områdets anvendelse	side 6
4. Udstykninger	side 7
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 7
8. Ubebyggede arealer	side 8
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 8
10. Ophævelse af ældre lokalplan	side 8
11. Lokalplanens retsvirkninger	side 9
Vedtagelsespåtegning	side 9

Kortbilag 1: Lokalplanens område og placering af bebyggelse

Kortbilag 2: Illustrationsplan

Kommuneplantillæg nr. 5



# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

I forbindelse med realiseringen af Projekt Nordøst har Glostrup Kommunalbestyrelse besluttet at opføre en pavillon til en fritids- og ungdomsklub på den sydlige del af fjernvarmeværkets grund. Klubben skal fungere som "varmestue" for børn og unge i alderen 6. kl.-18 år og er tænkt som pause- rum i forbindelse med færden mellem aktiviteter ude af huset.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 13 pd, Hvessinge By, Glostrup, som idag anvendes til fjernvarmeværk samt del af matr. nr. 13 ov og del af matr. nr. 13 ot, ligeledes Hvessinge By, Glostrup.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af fjernvarmeværket samt et offentligt grønt område, en 25 år gammel egeblandingsskov, hvor Degnestien har sit forløb.

Mod syd afgrænses området ligeledes af et offentligt grønt område, hvor Østervangsbanerne er beliggende, omkranset af 25 år gamle beplantningsbælter bestående af landevejspoppel, pil og sukkerløn. Begge beplantninger er veludviklede, karakterfulde grønne elementer i området.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af fjernvarmeværket og mod øst af Hvissinge industrikvarter.

Overfladejorden på ejendommen er belastet af tungmetalforurening. Herudover er der mistanke om deponering af sod, hvorfor det vil være nødvendigt at udtage jordprøver for at undersøge dette forhold.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at udvide de byplanmæssige bestemmelser for lokalplanens område således, at det bliver muligt at opføre en fritids- og ungdomsklub på området. Planen skal samtidig sikre, at friarealer og hegn tilpasses omgivelserne og udformes på en harmonisk måde.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til offentligt formål, institution, idrætsformål og fjernvarmeværk. Planen giver mulighed for opførelse af en pavillon til fritids- og ungdomsklub med et forventet an-

tal tilmeldte børn og unge på 100, hvoraf det forventes, at kun 20 børn vil opholde sig i klubben på samme tid. Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, adgangsforhold samt friarealers og hegns tilpasning til omgivelserne.

### **Lokalplanens ejerforhold**

Glostrup Kommune ejer matr. nr. 13 pd, der udgør den største del af lokalplanens område. Den resterende del af området, der i planen udlægges til vejadgang til institutionen, nemlig matr. nr. 13 ot og 13 ov, er i privat eje.

En forudsætning for virkeliggørelse af lokalplanen er, at vejadgang sker fra Essedal.

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

#### Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område HE 4, Hvissinge. For område HE 4 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, og at der kun må opføres eller indrettes bebyggelse til industri- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder indpas i området,
- b. at det bebyggede areal ikke overstiger 2/5 af den enkelte grund,
- c. at bygningernes omfang på den enkelte grund ikke overstiger 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres i større højde end 11 m over det omgivende terræn, skorstene undtaget.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 - 2009, er der udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 5), som findes bagest i hæftet.

#### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af GL 69. Lokalplanen ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

#### Byggelinie

Lokalplanområdet er pålagt en byggelinie, beliggende 16,5 m fra sydskellet, for Essedals videreførelse frem til Byparken. Idet videreførelsen ikke længere forventes gennemført, ophæves byggelinien for lokalplanens område.

### Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

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 GL 69.1

for et område ved Essedal

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

#### 1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til offentligt formål: institution, idrætsformål og fjernvarmeværk, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området,
- at muliggøre, at der kan opføres bebyggelse på 250 m<sup>2</sup> til fritids- og ungdomsklub,
- at fastlægge placering af den nye bebyggelse,
- at sikre vej- og stiadgang til området,
- at sikre, at friarealer og hegn tilpasses omgivelserne og udformes på en harmonisk måde.

### 2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 13 pd, del af matr. nr. 13 ov og del af matr. nr. 13 ot, alle Hvessinge By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 06.01.1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til offentligt formål: institution, idrætsformål og fjernvarmeværk, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området.
- 3.2 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.



#### **4. Udstykninger**

4.1 Udstykning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

5.1 Vejadgang skal ske fra Essedal, som vist på kortbilag 2.

5.2 Stiadgang skal ske fra Degnestien, som vist på kortbilag 2.

5.3 Der skal anlægges 3 parkeringspladser på ejendommen.

5.4 Der skal udlægges areal til et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser. Heraf skal 40 anlægges, og resten når kommunalbestyrelsen kræver det.

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

6.1 Inden for området må der opføres bebyggelse på maks. 250 m<sup>2</sup>.

6.2 Bebyggelsen skal opføres indenfor det på kortbilag 1 viste byggefelt med gavl i det på kortbilaget angivne udgangsbyggehjørne, beliggende 2 m fra matr. nr. 13 ot og 8 m fra lokalplangrænsen mod nord.

6.3 Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage, og facadehøjden må ikke overstige 2,5 m.

6.4 Gulvkote skal placeres så nær terræn som muligt.

#### **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

7.1 Bebyggelsens form, facader, materialer og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

7.2 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 20°.

7.3 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

7.4 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
- 8.2 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 8.3 Ubebyggede arealer indenfor området må kun anvendes til opholds- og adgangsarealer samt parkering og skal anlægges efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen. Hovedprincippet er vist på kortbilag 2.
- 8.4 Hegn skal tilpasses omgivelserne og udformes på en harmonisk måde. Hegn skal opføres i blank, gul mur, eller som trådhegn, beplantet med slyngplanter.
- 8.5 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.6 Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 db(A).
- 8.7 Det skal undersøges om regnvand fra tage og belagte arealer kan nedsives. Er dette muligt, skal det nedsives. Hvor det er muligt skal regnvand fra tage og belagte arealer føres til faskiner.
- 8.8 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

## **9. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

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

- 9.1 - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8,
- 9.2 - bebyggelsen er tilsluttet kraftvarmeforsyning.

## **10. Ophævelse af ældre lokalplan**

Lokalplan GL 69 af 6. juni 1988 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## 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.


### Overtagelse mod erstatning


Lokalplanen udlægger i pkt. 3 privatejede arealer til offentlige formål. Det betyder, at ejeren i følge Planlovens § 48, under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

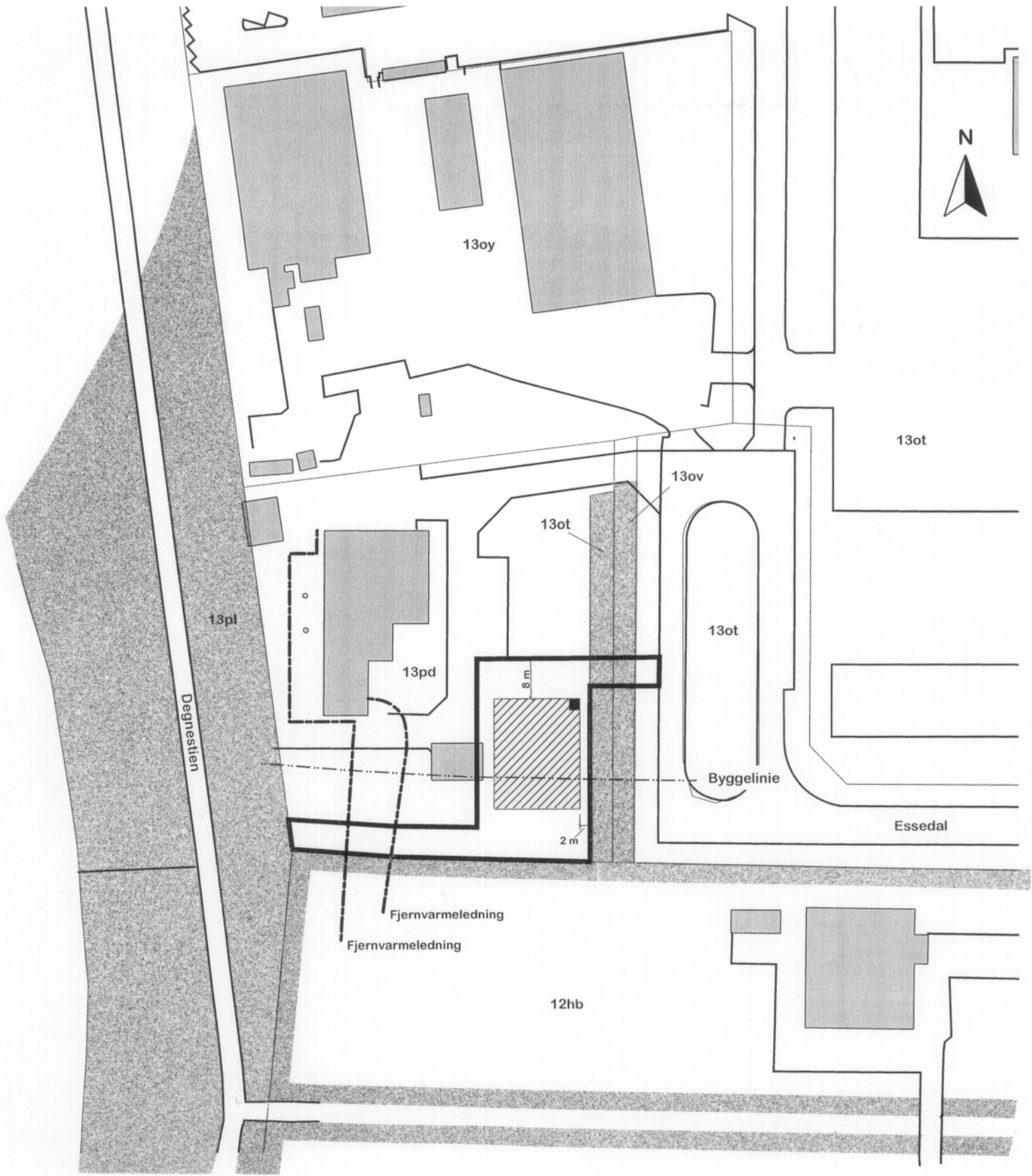
### **Vedtagelsespåtegning**





Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. juni 1999.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. juni 1999.

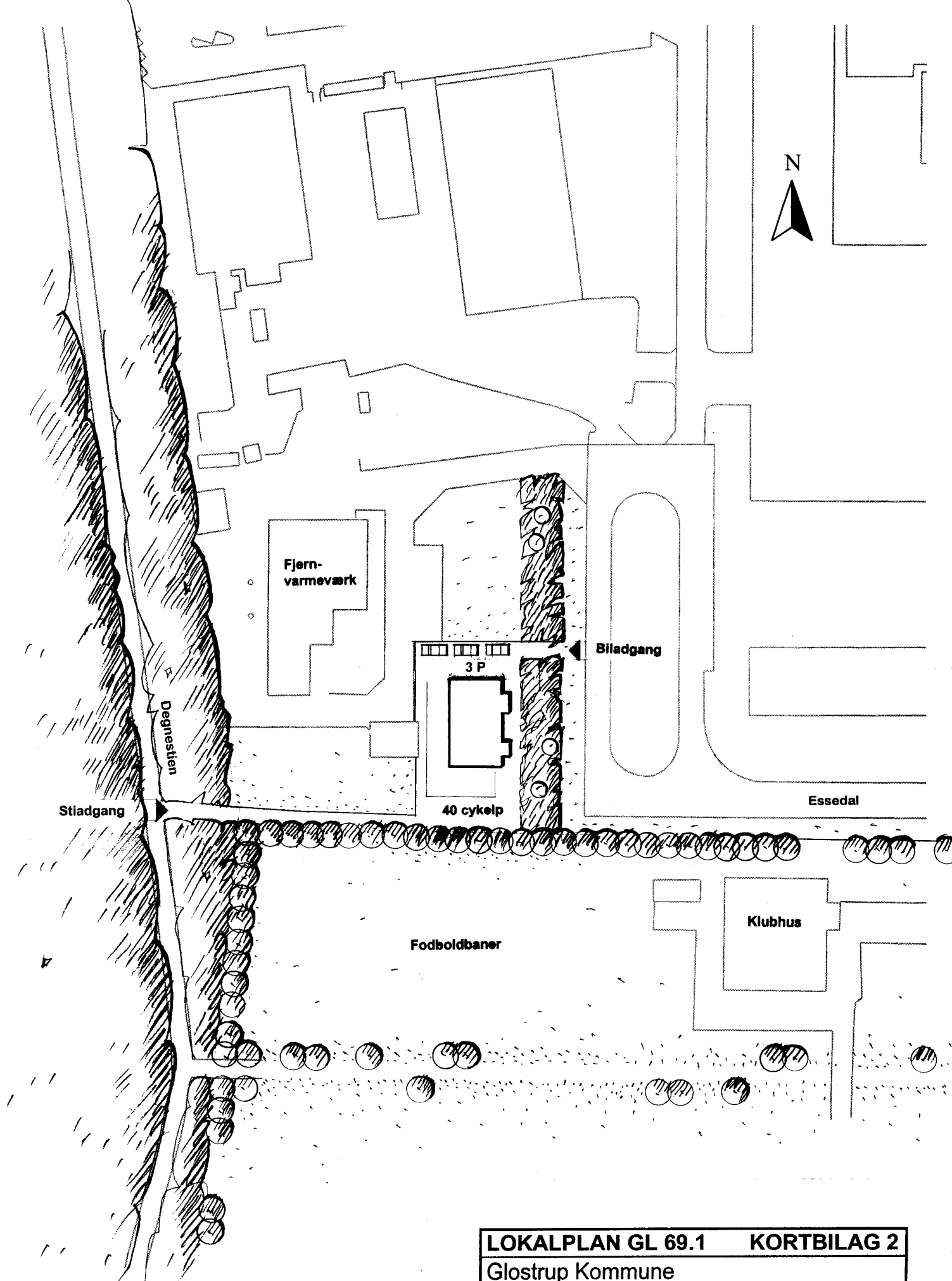
  
Gunnar Larsen  
borgmester

  
J.F. Hovmand  
stadsingeniør

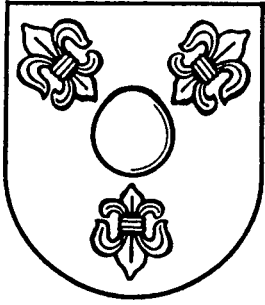


-  Lokalplangrænse
-  Eksisterende beplantning
-  Byggefelt med udgangsbyggehjørne
-  Matrikelskel

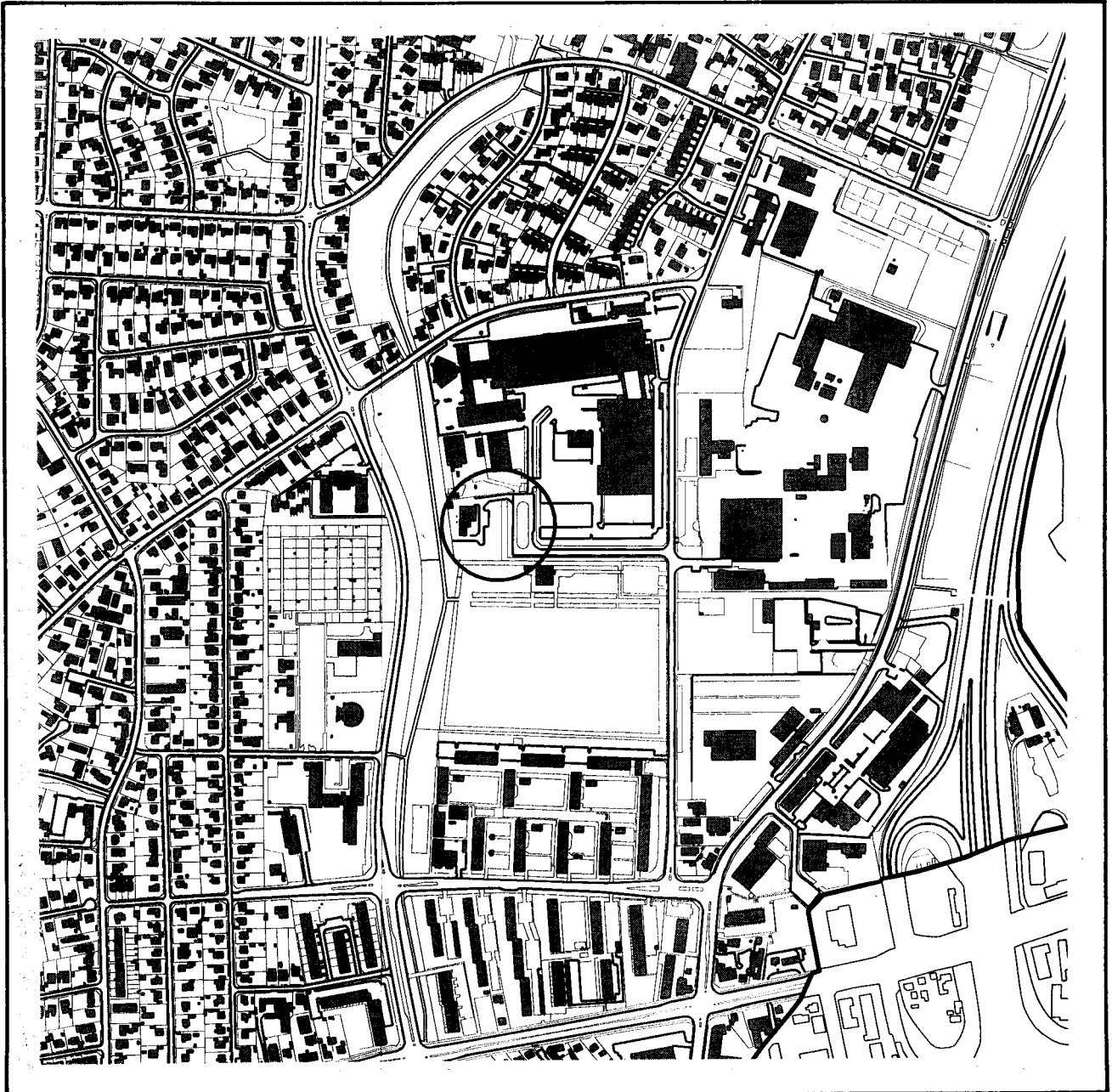
<b>LOKALPLAN GL 69.1 KORTBILAG 1</b>	
Glostrup Kommune	
Et område ved Essedal	
<b>Lokalplanens område</b>	
<b>Placering af bebyggelse</b>	
Dato: 9.6.1999	Mål: 1:1000



<b>LOKALPLAN GL 69.1</b>		<b>KORTBILAG 2</b>	
Glostrup Kommune			
Et område ved Essedal			
<b>Illustrationsplan</b>			
Dato: 9.6.1999		Mål: 1:1000	



# GLOSTRUP KOMMUNE



TILLÆG NR. 5  
TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

JUNI 1999

# TILLÆG NR. 5

## KOMMUNEPLAN 1997 - 2009 FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 5 ændrer kommuneplanens rammebestemmelser for en del af rammeområde HE 4, industriområde ved Essedal.

Området udlægges som nyt område til offentligt formål, institution, idrætsformål og fjernvarmeværk HO 8.


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

Tillægget til Kommuneplan 1997 - 2009 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 9. juni 1999.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. juni 1999.



Gunnar Larsen  
borgmester



J. F. Hovmand  
stadsingeniør

## RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN GLOSTRUP KOMMUNE

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 § 11 stk. 5, fastsættes som tillæg nr. 5 til Kommuneplan 1997 - 2009 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

### OMRÅDE HO 8

Område ved Essedal til offentligt formål: institution, idrætsformål og fjernvarmeværk, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål: institution, idrætsformål og fjernvarmeværk, eller til andet offentligt formål, som ved sin karakter naturligt kan indpasses i området.
- b. at det muliggøres, at der kan opføres ny bebyggelse på maks. 250 m<sup>2</sup>,
- c. at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1 etage, og facadehøjden ikke må overstige 2,5 m.
- d. at der sikres arealer til adgangsveje og stier.

