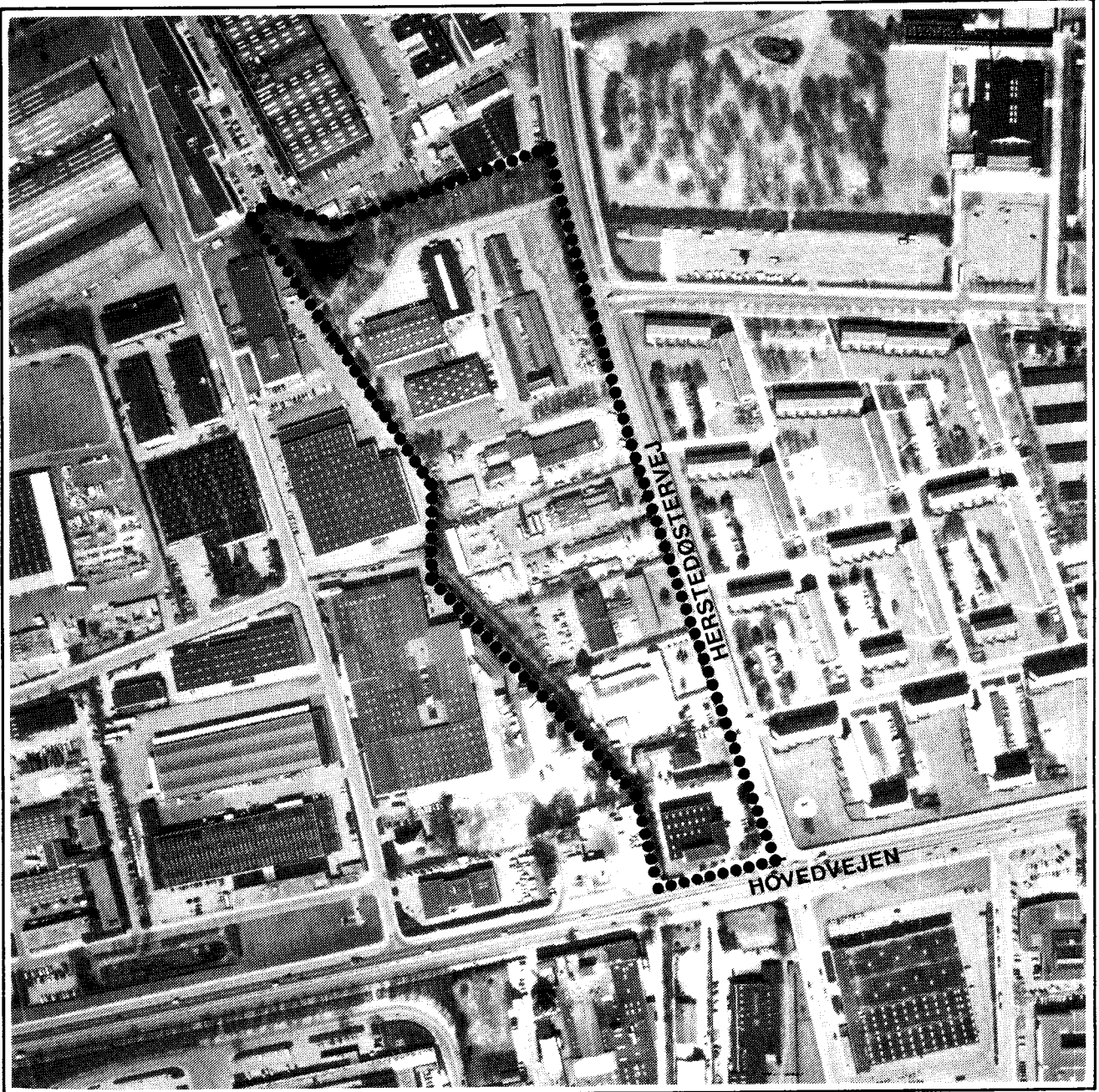


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 83

FOR ERHVERVSOMRÅDET VEST FOR
HERSTEDØSTERVEJ

FEBRUAR 1998

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 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.

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 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.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Lokalplan GL 83

for et erhvervsområde vest for Herstedøstervej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	3
Byøkologi og ressourcer	side	4

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Kortbilag 1: Lokalplanens anvendelser og byggelinier

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

Kortbilag 3: Snit gennem Herstedøstervej

Planredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er foranlediget af et ønske fra en af området's grundejere, som ønsker at opføre en hal på 800 m². Hallen kan ikke bygges inden for den gældende lokalplans bestemmelser om området's maksimale udnyttelse.

Der er en del bevaringsværdige træer i området, som ønskes sikret i fremtiden, og for at bevare og styrke området's grønne præg ønsker Glostrup Kommune indført bestemmelser om området's beplantning, samt bestemmelser om skiltning m.v.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommene beliggende nord for Hovedvejen mellem Herstedøstervej og kommunegrænsen. Området er karakteriseret ved større industri- og erhvervsjendomme med tilhørende lager og parkeringsarealer.

Nordligst i området findes et offentligt grønt område, regnvandsbassin og langs området's vestgrænse løber en å.

Det grønne område med regnvejr-bassinet blev i 1949 givet til Glostrup Kommune af konsulinde Hartmann mod, at kommunen ville lade det være tilgængeligt til vanding af græssende køer.

Området grænser mod nord og vest til et industriområde i Albertslund, som ikke har bestemmelse om maksimal bebyggelsesgrad.

Langs Herstedøstervej er der brede grønne rabatter, som giver området et grønt og imødekommende præg.

Området er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål at ændre de byplanmæssige bestemmelser for området, således at det bliver muligt at forøge bebyggelsens omfang. Lokalplanen skal sikre den fremtidige anvendelse af grundene i området til erhvervsområde og offentligt område regnvandsbassin. Lokalplanen har endelig til formål at sikre det visuelle miljø ved at sikre bevaringsværdige træer, fastlægge bestemmelser for skiltning og beplantning langs veje.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om området's anvendelse, som er erhvervsområde og offentligt område; regnvandsbassin. Lokalplanen fastsætter endvidere en minimums grundstørrelse på 4000 m². Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. bebyggelsens rumfang. Lokalplanen fastlægger byggelinier langs Hovedvejen, Herstedøstervej samt en del af kommunegrænsen mod Albertslund. For en del af byggeliniearealet fastlægges parkeringsrestriktioner.

For at sikre en pæn facade mod Hovedvejen og Herstedøstervej skal der i en del af byggeliniearealet mod disse veje etableres et beplantningsbælte bestående af klippet græs med træer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

REGIONPLAN 97

Hovedsti 29 er planlagt langs Herstedøstervej.

KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens område GE8 og GG2.

GE 8

Erhvervsområde langs Herstedøstervej.

For området gælder følgende rammer for indholdet af 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 plads i området,
- b. at bygningens rumfang på den enkelte grund ikke overstiger $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal,
- c. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres i større højde end 10 m over omgivende terræn,
- d. at der udformes bestemmelser om fælles beplantning m.v. langs Herstedøstervej.

GG 2

Grønt område øst og vest for Herstedøstervej

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål:
Park, afskærmningsbælte, regnvejrskassin og lignende,
- b. at området beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan,
- c. at området ikke bebygges, dog kan der opføres enkelte bygninger til områdets anvendelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1997 - 2009.

TIDLIGERE LOKALPLAN.

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af lokalplan GL 40.
Lokalplan GL 40 ophæves inden for nærværende lokalplans område.

AMTETS BYGGELINIE LANGS HOVEDVEJEN.

Langs Hovedvejen er af amtet pålagt byggelinie i 25 m's afstand fra vejmidte. Med lokalplanens byggelinie overholdes amtets byggelinie.

Byøkologi og ressourcer

I kommuneplan 1997 - 2009 indgår en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelser, energisparende 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 med videre.

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 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 83

For et erhvervsområde vest for Herstedøstervej.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, med efterfølgende ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde området til erhvervsområde og offentligt område regnvandsbassin
- at sikre grundstørrelsen til min. 4000 m² pr. ejendom
- at fastsætte bebyggelsens rumfang
- at sikre et pænt visuelt miljø langs vejene.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6 dp, 6eq, 6 at, 6es, 6ec, 6eg, 6z, 6dt, 6di, 6dk, 6v og 6u af Glostrup by, Glostrup samt alle parceller, der efter den 25. 9.97 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3. Områdets anvendelse

Erhvervsformål

- 3.1 I det på kortbilag 1 med skråkraving viste område må kun opføres og indrettes bebyggelse til industri- og værkstedsvirksomhed eller oplag. Virksomheder, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området, kan tillades.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i tilknytning til virksomhederne kan etableres særlige udvalgsbutikker til salg af virksomhedens egne produkter og med tilknyttede værkstedsfunktioner. Hver enkelt butiks bruttoareal må ikke overstige 400 m². For området som helhed må bruttoarealet til udvalgsvarebutikker ikke overstige 1200 m².
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres en bolig til en person tilknyttet virksomheden.
- 3.4 Virksomhederne skal godkendes af kommunalbestyrelsen og må efter dennes skøn ikke være til væsentlig ulempe for de omkringboende ved lugt, rystelser, røg, støv, eller ved skæmmende udseende, herunder skiltning.

- 3.5 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator- og væksterstationer, som er nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, når bygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at stationer på indtil 35 m² grundareal opføres i nabo-skel, når højden ikke er over 3,8 m.

Offentlige formål

- 3.6 Det på kortbilag 1 med prikraste viste område må kun anvendes til offentligt grønt område; regnvandsbassin, afskærmningsbælte og lign.
- 3.7 Indenfor området må der placeres en bygning på max. 200 m² til offentlige fritidsformål. Bygningens udformning skal harmonere med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1 Ved udstykning må ingen parceller være mindre end 4000 m².

5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- 5.2 Parkeringsarealet skal gives en overskuelig og hensigtsmæssig form og placeres på et velbeliggende areal. P-pladser skal anlægges i takt med behovet, så den enkelte virksomheds parkering (herunder gæsteparkering) kan ske på egen grund. Udlagte men ikke anlagte parkeringsarealer skal friholdes fra bebyggelse, men må i den udstrækning lokalplanens bestemmelser i øvrigt muliggør det midlertidigt anvendes til gårdareal.
- 5.3 Langs Herstedøstervej skal kunne etableres Hovedsti 29.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

- 6.1 For den enkelte ejendom må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m³/m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorsten mv. Overdækkede arealer medregnes i rumfang. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade, at 25% af parkeringsarealet kan overdækkes, uden at det overdækkede areal regnes med i bebyggelsens omfang.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 10 m over terræn.

Placering

- 6.3 Langs Hovedvejen gælder den til enhver tid af amtsrådet fastsatte byggelinie (pt. 25 m fra vejmidte).
- 6.4 Langs Herstedøstervej er fastlagt en byggelinie 30 m fra vejmidte.
- 6.5 Mod vandløb i kommuneskellet mod Albertslund er fastlagt en byggelinie på 5 m fra skel.
- 6.6 Ved hjørnegrunde skal det mellem byggelinien fremkomne hjørne afskæres med en linie, der danner lige store vinkler med de 2 vejlinier. Hjørneafskæringen skal have en længde af mindst 5 m.
- 6.7 Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund end 5 m.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
Fodnote:
Skiltning og reklamering skal overholde retningslinierne "Retningslinier for facader og skilte", udarbejdet af Glostrup Kommune, oktober 1996. Jf. afsnittene; skilte side 13-20, flagning side 28 og facadesalgsskilte side 32.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Byggeliniearealer, det vil sige arealer mellem byggelinie og matrikel-skel mod vej, skal efter kommunalbestyrelsens godkendelse beplantes således, at området får en grøn karakter.
- 8.2 Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 8.3 Langs Herstedøstervej skal de nærmeste 5 m af byggeliniearealet mod Herstedøstervej beplantes med klippet græs og fritstående træer som vist på snit, bilag 3.
- 8.4 Beplantningsbælter skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner, således at de efter kommunalbestyrelsens vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte.
- 8.5 Hegn og træer må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, og må som regel påregnes genplantet.

9 Varmeforsyning

- 9.1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

10. Ophævelse af lokalplan GI 40

10.1 Lokalplan GL 40 tinglyst den 06.11.1978 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen.

11. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsen 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 med videre, der er indeholdt i planen.

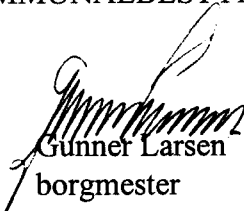
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

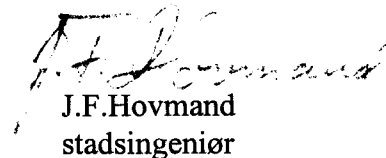
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. § 18 i Planloven.

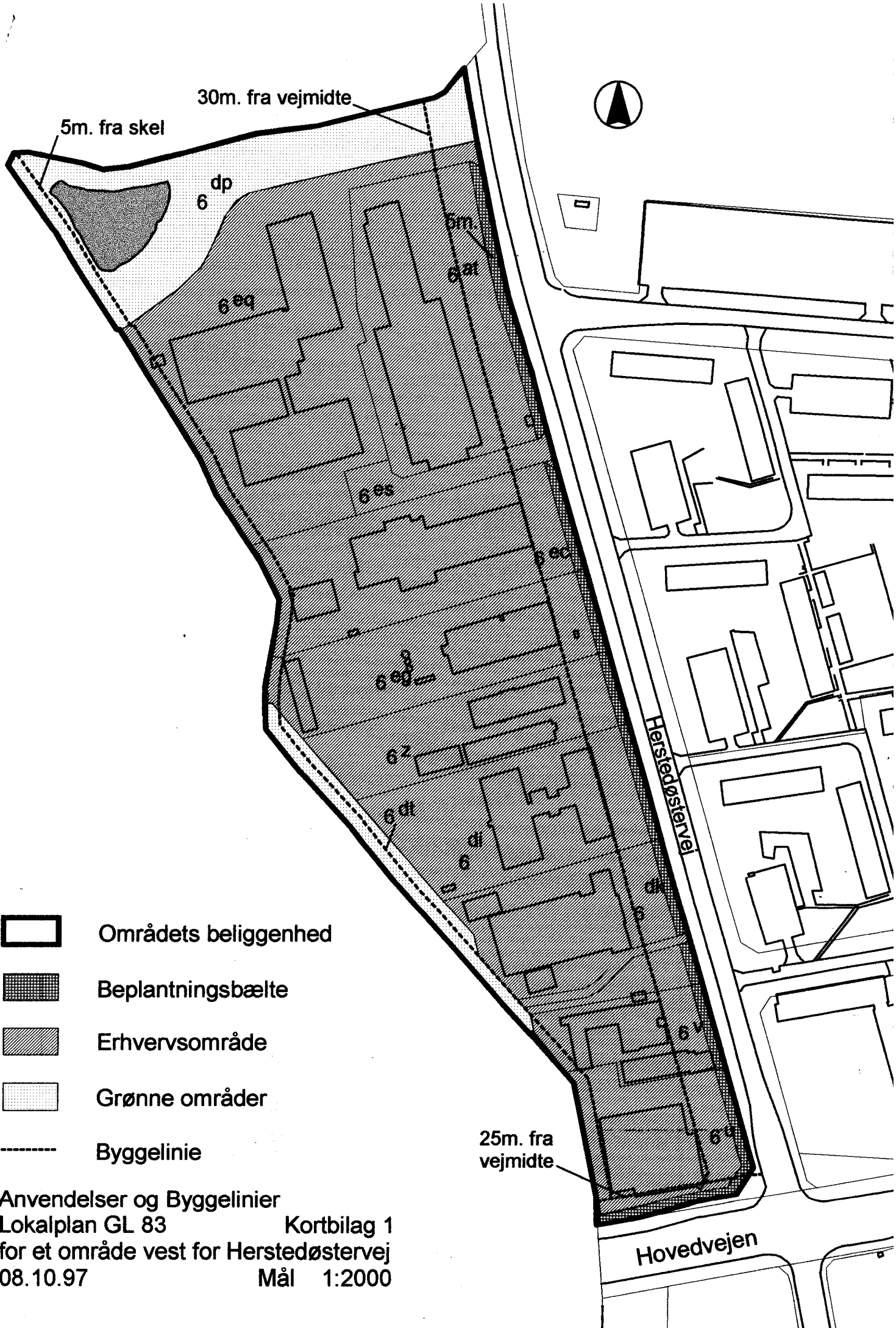
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. februar 1998.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 3. marts 1998


Gunner Larsen
borgmester


J.F. Hovmand
stadsingeniør



30m. fra vejmidte

5m. fra skel



dp
6

5m.
6 dt

6 eq

6 es

6 ec

6 ed

6 e

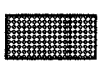
6 dt

6 d

Herstedøstervej



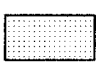
Områdets beliggenhed



Bepplantningsbælte



Erhvervsområde



Grønne områder

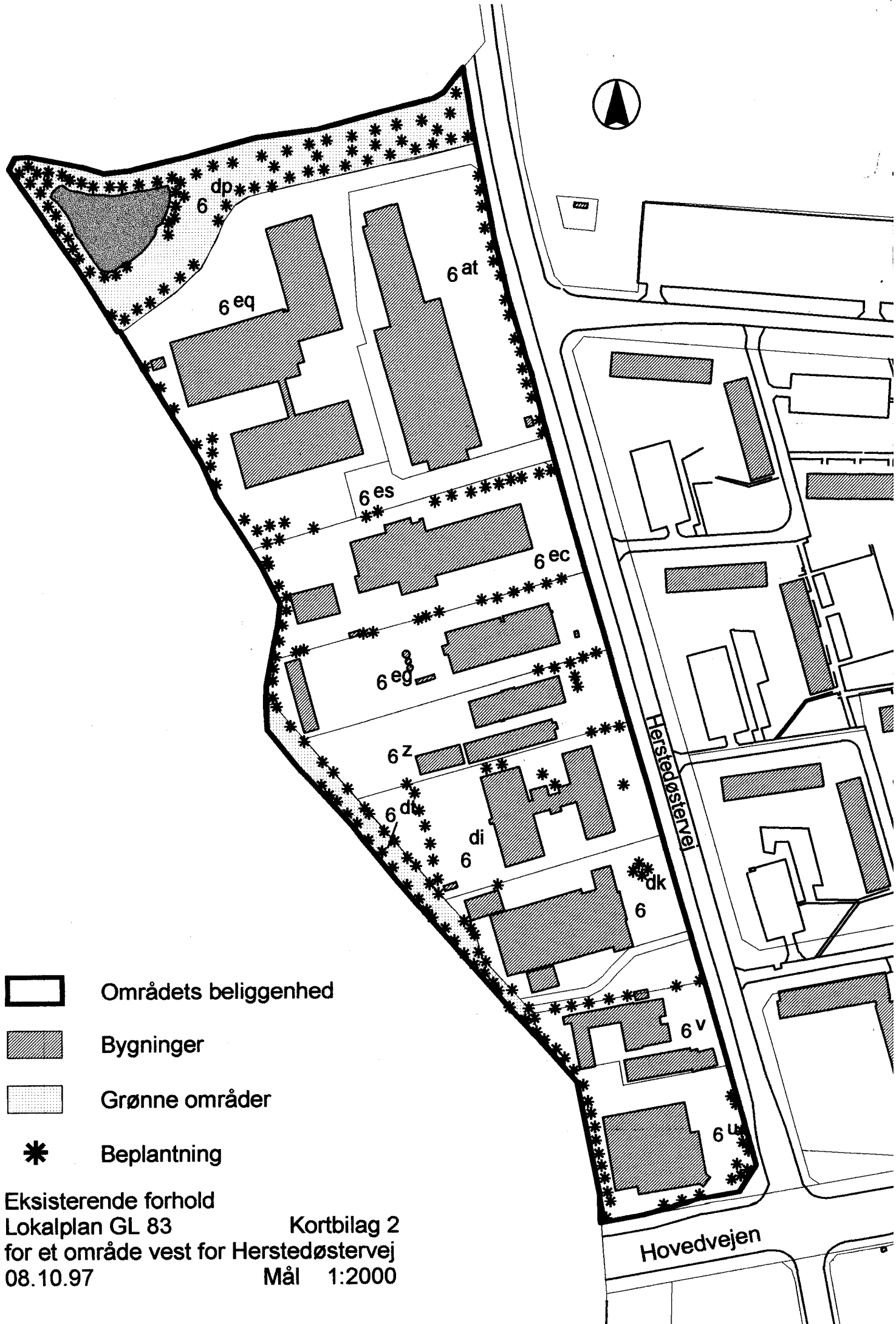



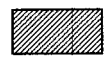


Byggelinie

25m. fra vejmidte

Hovedvejen

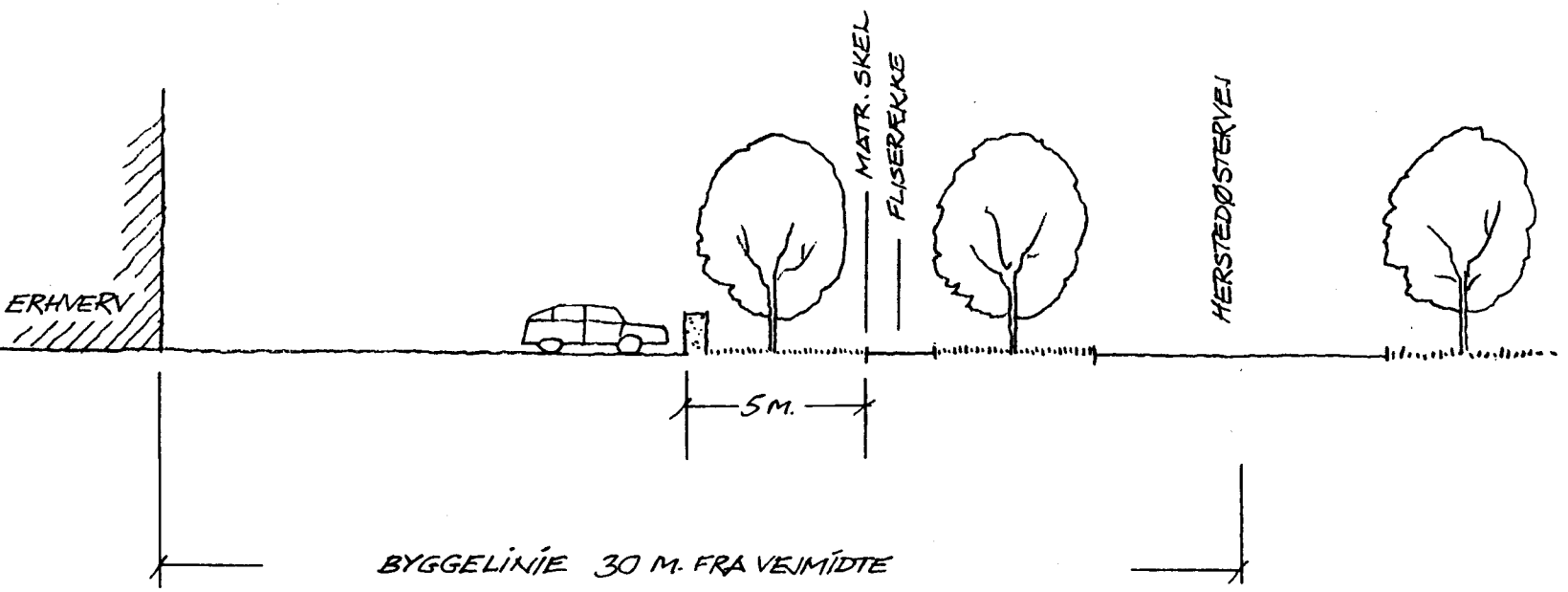
Anvendelser og Byggelinier
 Lokalplan GL 83 Kortbilag 1
 for et område vest for Herstedøstervej
 08.10.97 Mål 1:2000



-  Områdets beliggenhed
-  Bygninger
-  Grønne områder
-  Beplantning

Eksisterende forhold
 Lokalplan GL 83
 for et område vest for Herstedøstervej
 08.10.97

Kortbilag 2
 Mål 1:2000



Snit gennem Herstedøstervej
Lokalplan GL 83 Kortbilag 3
for et område vest for Herstedøstervej
Mål 1:200