

Lokalplan HL10 for et nyt boligområde i Hvissinge Øst

oktober 2006



Hvad er en lokalplan

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af det pågældende område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser for reguleringen af en lang række forhold, bl.a. areal-anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af landskabstræk samt forsyning med friarealer og fælles-anlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt, f.eks. før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Det er kommunalbestyrelsen, der står for udarbejdelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde.

Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbesty-

relsen. Herefter skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger. I denne periode er der mulighed for at komme med forslag eller indsigelser til planen. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse 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 foreninger m.fl., der har særlig interesse i planen.

Ved den endelige behandling af planforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og forslag. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer, skal planforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase. Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt.

Sådan bruges lokalplanen

En lokalplan er opdelt i to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen fortæller, hvorfor planen er lavet, hvor den gælder, hvad den indeholder og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning i kommunen. Redegørelsen fungerer ligeledes som en forklaring til bestemmelserne.

Lokalplanbestemmelserne er de juridisk bindende bestemmelser, som gælder for området.

Som udgangspunkt tilstræbes det, at bestemmelserne er så fyldestgørende og entydige som muligt. Ved administration og sagsbehandling efter lokalplanens bestemmelser opstår der dog ofte situationer, der ikke rummes fuldstændigt af bestemmelserne. I disse tvivlstilfælde er det nødvendigt at tolke bestemmelsernes indhold. Forklaringerne i redegørelsen letter denne tolkning.

Denne lokalplan adskiller sig fra kommunens øvrige lokalplaner ved, at redegørelsesdel og bestemmelsesdel følger hinanden som to parallelle spor. Lokalplanbestemmelserne er placeret i et farvet felt længst til højre på hvert opslag. På opslagets hvide del er redegjort i ord og billeder for hensigt, baggrund og indhold af opslagets bestemmelser.

Redegørelse og bestemmelser er underopdelt tematisk i en række hovedafsnit. Hvert hovedafsnit belyser forskellige aspekter af lokalplanens indhold.

Der er i lokalplanen tilstræbt en overskuelige opbygning, således at alle væsentlige informationer samles og de forskellige forhold forklares bedst muligt. Lokalplanens forklaringer kan tillige bruges som inspiration for dem, der skal bygge nyt, renovere deres bolig eller indrette friarealer i lokalplanområdet.

Lokalplan HL 10

Hvissinge Øst

Bebyggelsesdisponering, landskabelig bearbejdning samt oplæg til lokalplan-
tekst: Byplantegnestuen/Arkitekttegnestuen
Grafisk designidé: Glostrup Kommune efter oplæg af Dybbro & Hastrup

Fotos: Glostrup Kommunes Billedarkiv, Politikens Håndbøger: Danmarks
Træer og Buske samt The Phaidon Atlas of Contemporary World Architecture
Illustrationer og tegninger: Steen Sørensen
Luftfotos, **DDO © Copyright Kampsax**
Skel og matrikeloplysninger, © **Kort og Matrikelstyrelsen**

Lokalplan, salgsmateriale og det øvrige grundlag for den nye bydel i Hvissinge
Øst forberedes gennem et projektførløb i Glostrup Kommune.
Projektleder: Nina-Skjøtt Pedersen
Sagsarkitekt: Rasmus Hansen, arkitekt maa.
Vejingeniør: Carsten Simonsen
Byggesagsbehandler: Ulla Friberg, arkitekt maa.
Miljøtekniker: Birgitte Steffen

Hvad indeholder lokalplanen?

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?	s. 2
UDGANGSPUNKTET	s. 7
Hvor ligger Hvissinge Øst?	s. 8
Hvad er den overordnede idé med den nye bydel?	s. 10
Hvad er der i området i dag?, herunder	
Kortbilag 1: Lokalplanens område og eksisterende forhold	s. 12
ANVENDELSEN AF OMRÅDET	s. 15
Hvilke overordnede planer gælder for området?	s. 16
Hvad siger de øvrige planer for området?	s. 18
Hvilke retningslinier kan der udstykkes grunde efter?, herunder	
Kortbilag 2: Forslag til udstykningsplan	s. 20
TRAFIKFORHOLD	s. 23
Hvordan skal området vejbetjenes?, herunder	
Kortbilag 3: Vej- og stiplan samt adgangsforhold?	s. 24
Hvordan skal vejene se ud?	s. 26
Hvilken trafikbelastning kan der forventes?, herunder	
Kortbilag 4: Trafikbelastning	s. 28
BEBYGGELSE	s. 31
Hvordan kommer området til at se ud?, herunder	
Kortbilag 5: Illustration af mulig ny bebyggelse?	s. 32
Hvordan opdeles bebyggelsen i mindre dele?, herunder	
Kortbilag 6: Opdeling, byggelinier og passager mellem bygninger?	s. 34
Hvilken type bebyggelse er „skovhusene“?	s. 36
Hvilken type bebyggelse er „enghusene“?	s. 38
Hvilken type bebyggelse findes ellers i området?	s. 40
Hvilke materialer kan anvendes i ny bebyggelse?	s. 42
Hvilke farver skal ny bebyggelse fremstå i?, herunder	
Bilag 7 og 8: Farvekort	s. 44
Hvordan skal tekniske installationer indarbejdes?	s. 46
FRIAREALER	s. 49
Hvordan skal bolignære friarealer indrettes?, herunder	
Kortbilag 9: Bolignære arealers landskabelige bearbejdning	s. 50
Hvilken karakter har friarealer i tæt beplantning?	s. 52
Hvilken karakter har friarealer i åben beplantning?	s. 54
Hvordan skal områdets centrale friareal indrettes?, herunder	
Kortbilag 10: Midtergrønningens landskabelige bearbejdning?	s. 56
Hvilken karakter har det centrale friareal?	s. 58
MILJØFORHOLD	s. 61
Hvordan er områdets nuværende støjbelastning?, herunder	
Kortbilag 11: Eksisterende støjbelastning	s. 62
Hvilken støjbelastning forventes?, herunder	
Kortbilag 12: Beregnet fremtidig støjbelastning	s. 64
Hvordan er miljøforholdene i jorden?, herunder	
Kortbilag 13: Miljøklassifikation af jord i området	s. 66
Hvordan vurderes områdets miljøbelastning?	s. 68
Hvad er miljørigtig adfærd?	s. 70
TEKNISKE KRAV, TILLADELSER OG LOVGIVNING	s. 73
Hvilke tekniske krav gælder til områdets forsyning?	s. 74
Hvad skal være på plads inden et hus må bebos?	s. 76
Hvilke servitutter og deklamationer gælder?	s. 78
Hvad er lokalplanens retsvirkninger?	s. 80
ØVRIG INFORMATION	s. 83
Hvad gør du, når du skal bygge om eller bygge nyt?	s. 84

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

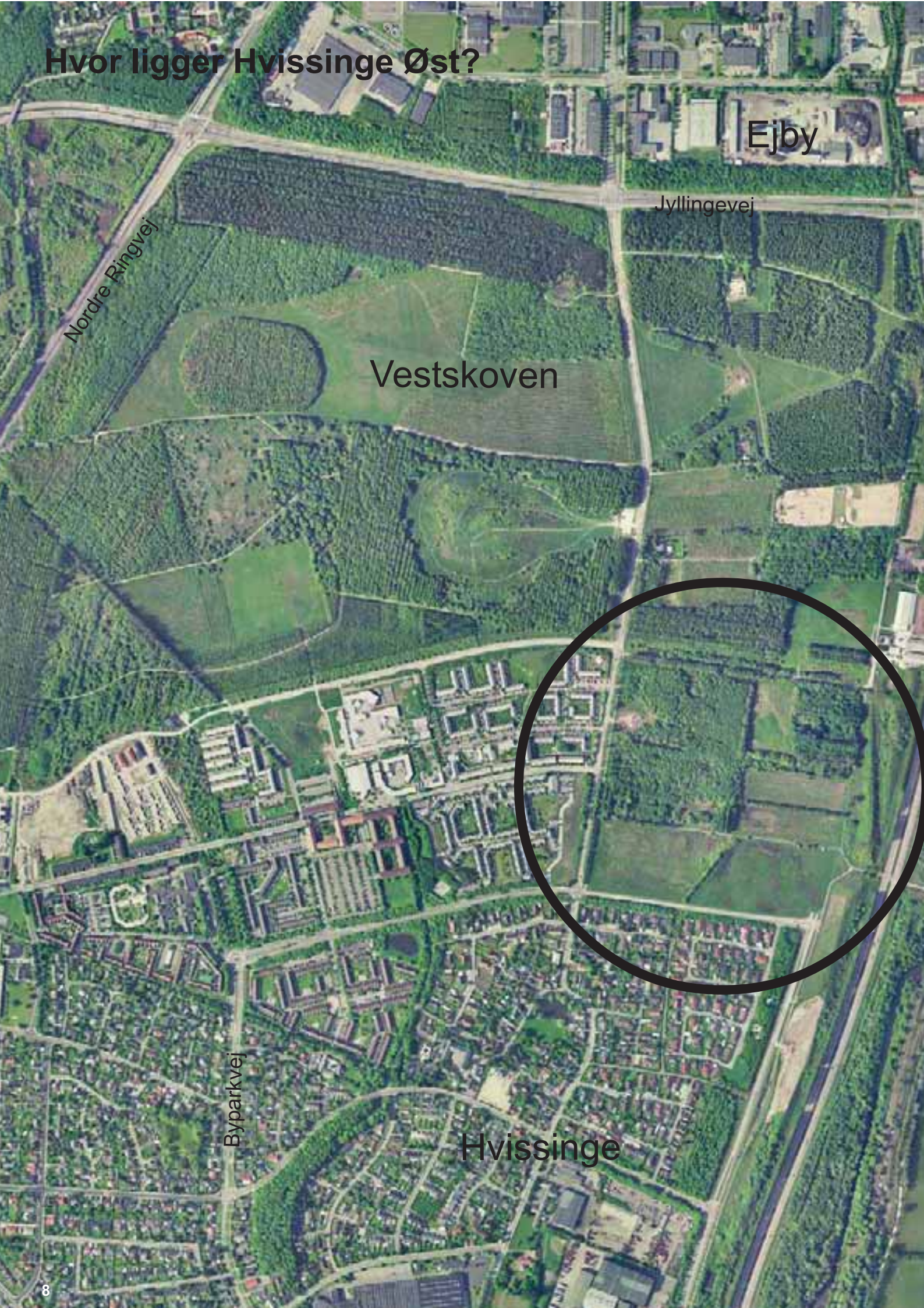
UDGANGSPUNKTET	s. 7
Forord	s. 9
1. Lokalplanens formål	s. 11
2. Lokalplanens område	s. 13
ANVENDELSEN AF OMRÅDET	s. 15
3. Områdets anvendelse	s. 17
4. Udstykninger	s. 21
TRAFIKFORHOLD	s. 23
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	s. 25
BEBYGGELSE	s. 31
6. Bebyggelsens omfang og placering	s. 35
Delområde 1A og 4B	s. 37
Delområde 1B, 2A, 3 og 4A	s. 39
Delområde 4C, 2B og 5	s. 41
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	s. 43
FRIAREALER	s. 49
8. Bolignære friarealer	s. 51
Bolignære friarealer i delområderne 1A, 1B og 4B	s. 53
Bolignære friarealer i lokalplanen generelt	s. 55
9. Landskabelige friarealer (midtergrønningen)	s. 57
MILJØFORHOLD	s. 61
10. Miljøforhold	s. 63
TEKNISKE KRAV, TILLADELSER OG LOVGIVNING	s. 73
11. Tekniske anlæg	s. 75
12. Grundejerforening	s. 77
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	s. 77
14. Ophævelse af eksisterende lokalplan	s. 79
15. Ophævelse af servitutter og deklarationer	s. 79
16. Tilladelse fra andre myndigheder	s. 79
Lokalplanens retsvirkninger	s. 81
Vedtagelsespåtegning	s. 81





Udgangspunktet

Hvor ligger Hvissinge Øst?



Ejby

Jyllingevej

Nordre Ringvej

Vestskoven

Byparkvej

Hvissinge



Forord

Glostrup Kommune er et næsten helt udbygget byområde. På nær Vestskoven, der skærer som en rekreativ kile gennem kommunen, er meget lidt ubebygget. Denne lokalplans område udgør et sammenhængende ubebygget areal. Lokalplanens område skal udstykkes og bebygges sådan, at der sikres et godt udbud af nye boliger over en kommende årrække.

Glostrup Kommune afholdt i efteråret 2004 en arkitektkonkurrence, hvor fire arkitektfirmaer blev indbudt til at komme med forslag til en helhedsplan for Hvissinge Øst. I konkurrencen blev der lagt særlig vægt på en overordnet landskabelig og arkitektonisk idé med området. Det var et vigtigt sigte, at friarealerne i ny bebyggelse kunne give mulighed for varierede visuelle oplevelser og aktivitetsskabende udfoldelsesmuligheder. Endelig skulle helhedsplanen være fleksibel og robust sådan, at en etapevis udbygning af området ville kunne tilpasses en varierende efterspørgsel på boligtyper.

Kommunalbestyrelsen præmierede forslaget fra Byplantegnestuen, Arkitekttegnestuen Virumgård/Tegnestuen PARC, idet dette forslag på den mest overbevisende måde udnytter området særlige landskabelige muligheder herunder forbindelsen til Vestskoven.

Vinderforslaget indeholder interessante landskabelige forhold, heriblandt etablering af bebyggelser i skovtilplantede dele af området og etablering af sø (regnvandsbassin) i områdets centrale del.

Glostrup Kommune har valgt at lade vinderforslaget danne udgangspunkt for denne lokalplan.

I forbindelse med skovtilplantning af dele af lokalplanens område er det en nødvendighed at fjerne den eksisterende selvgroede skov, idet den ikke er bevaringsværdig. Se tillige afsnittet om ophævelse af fredsskovspligt side 79.

Rødovre

Hvad er den nye bydels overordnede idé?



Det nye boligområde skal bebygges sådan, at Vestskovens nærhed bliver områdets identitet.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan HL 10

for et nyt boligområde i Hvissinge Øst

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13.

En lokalplan regulerer en række forhold i forbindelse med anvendelse og bebyggelse af et område. Planloven bestemmer, hvad der kan indeholdes i en lokalplan.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der skabes et boligområde, hvor der bliver mulighed for at opføre forskellige former for boligbyggeri på indtil 3 etager,
- at der indenfor lokalplanens område kan etableres funktioner til offentlige formål som institutioner og lignende byggerier,
- at lokalplanens boligkvarterer fremstår som attraktive og levende boligområder med stor variation af boligtyper og arkitektonisk udtryk,
- at der skabes et boligområde med en særlig tæt forbindelse og kontakt til Vestskoven,
- at friarealerne i lokalplanens nordlige delområder etableres som skovbeplantede arealer sådan, at ny bebyggelse opnår en stærk identitet som skovboliger,
- at områdets landskabelige friareal, midtergrønningen med sø, indgår som et naturpræget åbent landskab op til Vestskoven med vigtige stiforbindelser vest-øst og nord-syd,
- at der sikres offentlig adgang til de i pkt. 6.24 og 6.25 nævnte grønne korridorer mellem bygningerne i den ny bebyggelse,
- at den karakteriske flade topografi bevares indenfor delområderne til boligbebyggelse,
- at området trafikbetjenes fra de overordnede veje - Birkeskoven, Fraligsvej og Paul Bergsøes Vejs forlængelse og af et net af stiforbindelser,
- at der sikres offentlig adgang til midtergrønningen,
- at området disponeres og bebyggelser udformes med henblik på forebyggelse af kriminalitet.

Da udbygningen af Hvissinge Øst forventes at finde sted over en længere årrække, er det lokalplanens formål, at der sikres en funktionel såvel som arkitektonisk sammenhæng i området samtidig med, at der sikres plads til byggeriets fremtidige mangfoldighed og variation.

Ny bebyggelse skal karakteriseres af gode boliger med tæt kontakt til især den nærliggende Vestskov. En del af områdets nye boliger sikres en særlig tæt forbindelse til Vestskoven, idet disse etableres i egentlig skovbeplantning. De bolignære friarealer omkring boliger vil udgøres af højstammet blandingskov. Lokalplanen sikrer i øvrigt, at der til alle boliger etableres gode bolignære friarealer og at alle boliger har nem adgang og visuel kontakt til områdets centrale friareal og Vestskoven.

Det er vigtigt, at der indenfor området kan placeres institutionsbyggeri. Formålet med dette er dels at give mulighed for at forsyne den nye bydel med institutionspladser og dels at sikre lokaliseringsmuligheder for kommunens øvrige institutioner.

I lokalplanen udlægges arealer til stiforbindelser, der vil forbinde Hvissingeområdet bedre med såvel Vestskoven som Vestvolden. Lokalplanen sikrer ligeledes, at afgravet jord ikke kan opbryde landskabet med jordvolde eller lignende terræændringer, der vil bryde det flade landskab.

Formålsbestemmelserne udgør sammen med bestemmelserne for områdets anvendelse lokalplanens hovedprincipper, og er dermed de stærkeste bestemmelser i planen. Det betyder blandt andet, at der kun i ganske særlige tilfælde vil kunne dispenseres fra disse bestemmelser, f.eks. vil der ikke kunne gives dispensation til at benytte området til erhverv eller butikker, når det er udlagt til boligformål.

Hvad er der i området i dag?



REDEGØRELSE, LOKALPLAN HL10

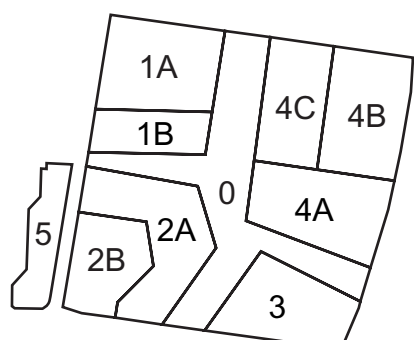
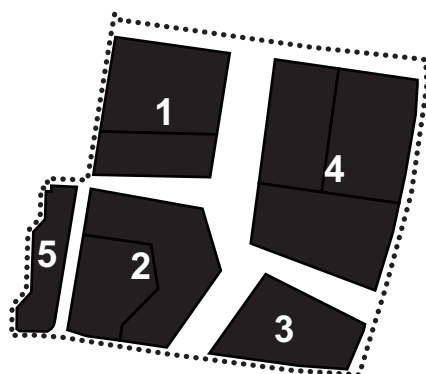


Lokalplanområdet ligger op til såvel Vestskoven som Motorring 3 i kommunens østlige del. Områdets areal er på ca. 20 ha (ca. 450 x 450 m) og er fladt uden markante terrænspring. Den nordlige del er præget af ung skovbevoksning med en ranglet vækst af poppel og ask afvekslende med smukke åbne lysninger, der i dag er anvendt til hestefolde for den nærliggende rideskole. Den sydlige del er næsten helt åben og fremtræder som et engdrag med forskellige levende hegn og trægrupper under opvækst. Mod øst umiddelbart udenfor lokalplanområdet fremtræder støjvoldene langs Motorring 3 meget markante med højder på op til 9 m over engene.



KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvissinge Øst	
Lokalplanens område, matrikelkort, ledning og øvrige ekst. forhold	
Dato: 4.august 2006	Mål 1:3000

Lokalplanens område	●●●●●●
Matrikler	—————
Højspændingsledninger	- - - - -
Andre ledninger	-----
Koter	-----
Baggrundskort	—————



2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4bø, 8a, 8d, 8e, 10ep samt dele af ejendommene 8ai, 10a, 10ep og 19g alle Hvissinge by, Glostrup. Lokalplanområdet omfatter tillige vejareal matr.nr. 7000ac samt del af vejarealerne matr.nr 7000ad, 7000am, 7000ay, 7000k og 7000o alle Hvissinge by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 7. februar 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2** Lokalplanområdet opdeles i fem kvarterer; 1, 2, 3, 4 og 5 samt den fælles grønning. De fire kvarterer er yderligere opdelt i delområderne; 0, 1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 4C og 5. Den fælles grønning benævnes delområde 0. Opdelingen i delområder er vist på vignetten nederst på opslaget og fremgår tillige af kortbilaget side 34.
- 2.3** Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens afgrænsning angiver det område, hvor lokalplanens bestemmelser er gældende. Hvis der bygges nyt eller senere bygges om eller til inden for det angivne område, skal lokalplanens bestemmelser overholdes.





Anvendelsen af området

Hvilke overordnede planer gælder for området?

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanens retningslinier for placering af boliger. Det kommende boligområde i Hvissinge Øst er hovedsageligt udlagt til tæt-lavt byggeri.

Regionplanen anbefaler dog, at området forsynes med mere regelmæssig kollektiv trafikbefordring sammen med etablering af tæt boligbebyggelse.



Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens rammeområde HB1.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet lokalplanen tillader, at bebyggelse mod Vestskoven opføres med indtil 3 etager. Det er en forudsætning for bebyggelse i denne højde, at bebyggelsen etableres som en spredt bebyggelse i et åbent skovlandskab. For at give mest mulig plads til et skovlandskab mellem husene tillades en højde på indtil 3 etager. For at kunne rumme denne ændring er der udarbejdet tillæg nr. 11 til Glostrup Kommuneplan 2003 - 2015. Tillægget beskriver rammerne for et nyt rammeområde HB18, der rummer den del af lokalplanområdet, der er beliggende øst for vejen Birkeskoven. Tillægget er trykt separat.

I de generelle rammer i Kommuneplan 2003 - 2015 fastlægges i øvrigt, at det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. nyetableret bolig skal være minimum 75 m². Dette krav, samt øvrige bestemmelser fra de generelle rammer i Kommuneplan 2003 - 2015 med relevans for lokalplanen er indarbejdet i denne.





Kommuneplanen udstikker de overordnede rammer for, hvad lokalplanerne skal indeholde. Ifølge Lov om planlægning må lokalplaner ikke stride imod kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen bestemmes f.eks., hvor tæt og højt man må bygge i forskellige dele af kommunen.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 0, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentligt tilgængeligt friareal og sø. Anvendelsen kan eksempelvis være grønne kiler, beplantningsbælter, aktivitetsarealer (naturlegepladser og mindre anlæg til fritidsformål, kondibane eller lignende, der naturligt kan indpasses i området) samt landskabelige friarealer og sø. Indenfor delområdet kan placeres et fælleshus for den omgivende bebyggelse som angivet under pkt. 6.12.
- 3.2 Lokalplanens øvrige delområder må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg samt offentlige formål (institutioner og lignende). Anvendelsen kan eksempelvis være tæt-lavt boligbyggeri, villabebyggelse, lav etagebebyggelse, børnehaver, andre institutioner samt adgangsarealer, parkeringsarealer og friarealer.
- 3.3 Nye boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.4 Udnyttelse af boligbebyggelse til liberalt erhverv eller lignende må ikke ændre ejendommens og områdets karakter af boligområde. Derudover må udnyttelsen ikke være til gene for omkringboende.
- 3.5 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 bygnings ydre harmonerer med omgivelserne.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinier for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

Anvendelsesbestemmelserne fastlægger arten af aktiviteter og bebyggelsesformål, der kan etableres i et lokalplanområde. Anvendelsesbestemmelsen er en af lokalplanens stærkeste bestemmelser. Det er ikke muligt at dispensere fra den anvendelse, der fastlægges i bestemmelsen. Hvis der ønskes en anden anvendelse, kræver dette, at der udarbejdes en ny lokalplan, der kan tillade den nye anvendelse.

Hvad siger de øvrige planer for området?

Temaplan for boligområdet

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en boligtemaplan for nye boligområder i Glostrup. Her analyseres alle boligområderne og der udstikkes nærmere retningslinier for det fremtidige boligbyggeri m.m. I temaplanen er Hvissinge Øst udpeget til at skulle rumme godt 330 nye boliger. Temaplanen forudsætter, at området udbygges med ca. 130 boliger fra 2008-2015. De resterende boliger kan herefter opføres, efterhånden som der opnås ledig kapacitet i institutioner, skoler og lignende i lokalområdet. Temaplanens overordnede principper er indarbejdet i Glostrup Kommunes boligbyggeprogram, der revideres en gang årligt.

I forbindelse med udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet for den afholdte arkitektkonkurrence om en helhedsplan for lokalplanområdet blev det fastslået, at områdets rummelighed kan fastsættes til ca. 400 boliger. Området forventes udbygget etapevis og størrelsen af den enkelte etape forventes fastsat umiddelbart forud for udbud og salg af grunde i hver etape. Med denne lokalplan lægges op til, at hver etape består af et helt antal delområder. På denne måde kan hver etape af bebyggelsen fremstå som et afsluttet byggeri. Delområdernes forskellige krav til ny bebyggelse gør, at der ved et og samme grundsalg kan tilbydes byggegrunde med vidt forskellige byggemuligheder.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er reguleret af en byplanvedtægt samt fire lokalplaner. De omfatter følgende:

Byplanvedtægt G38 er en bygningsregulerende vedtægt for det eksisterende boligområde omkring Hvissinge Landsby syd for Fraligsvej, tinglyst 26. maj 1977. Byplanvedtægtens grænse udgøres af vejmidten af Fraligsvej. Byplanvedtægt G38 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan GL45 er en rammelokalplan for et område ved Byparkvej, Skovsletten, Paul Bergsøes Vej og Fraligsvej, tinglyst 1. maj 1980. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af arealer og vejanlæg i hele det nordlige Hvissinge. Lokalplan GL45 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan GL45.4, tinglyst 14. oktober 1982. Lokalplan GL45.4 fastlægger udformning og karakter af støjvoldene langs Motorringvejen nord for Fraligsvej og sikrer, at arealet beplantes efter en samlet plan. Lokalplan GL45.4 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan. Dette område omfatter den vestligste del af lokalplan GL45.4's område bestående af et fladt græsareal.

Lokalplan HL1, tinglyst 10. februar 1992. Lokalplan HL1 fastlægger udformning og karakter af støjvoldene langs Motorringvejen mellem Encientestien og Fraligsvej og sikrer, at arealet beplantes efter en samlet plan. Lokalplan HL1 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan. Dette område omfatter den nordvestligste del af lokalplan HL1's område.

Lokalplan FL1 er en teknisk temalokalplan for et område ved Ndr. Ringvej, Skovsletten, Vældegårdsvej og Præstestien, tinglyst på området 26. februar 1981. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen i området tilsluttes „Glostrup Kommunes fællesantenneanlæg“. „Glostrup Kommunes fællesantenneanlæg“ eksisterer ikke længere, idet antenneanlægget er overtaget af TDC. På denne måde er Lokalplan FL1 endt som en favorisering af en privat virksomhed på telemarkedet. Af denne årsag ophæves FL1 indenfor det område, der er omfattet af denne lokalplan.



Derudover er der tinglyst et antal byplanvedtægter og lokalplaner på matrikler i denne lokalplans område. Planerne har intet med området at gøre, og er i udgangspunktet tinglyst på matrikler udenfor lokalplanens område. I Hვისsinge optræder der imidlertid et kompliceret system af samlede faste ejendomme (flere matrikler der juridisk set fungerer som en samlet enhed), hvorved et antal planer har opnået utilsigtet retsvirkning på matrikler i denne lokalplans område. Følgende lokalplaner ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

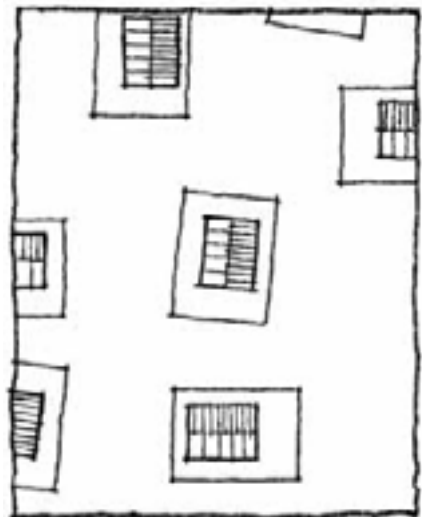
Byplanvedtægt E3 af 18/01 1971
Byplanvedtægt G37 af 28/09 1977
Lokalplan GL45.3 af 3/7 1980
Lokalplan GL45.3.2 af 1/11 1984
Lokalplan GL45.3.3 af 26/7 1985
Lokalplan GL45.3.4 af 10/7 1986
Lokalplan GL45.5 af 12/12 1984
Lokalplan GL45.8 af 8/9 1988
Lokalplan GL45.9 af 8/1 1990
Lokalplan GL45.10 af 20/8 1992
Lokalplan GL45.11 af 11/1 1996
Lokalplan GL61 af 16/5 1986
Lokalplan HL4 af 17/1 2001



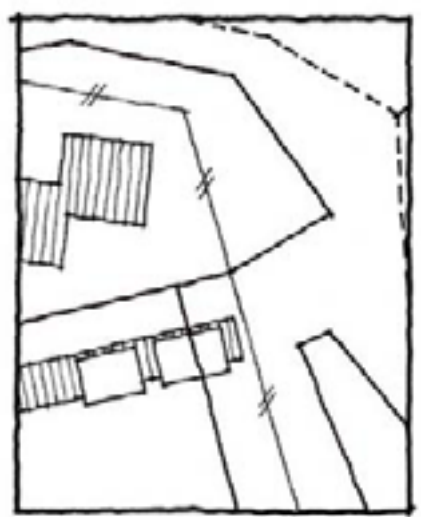
Efter hvilke retningslinier kan der udstykkes grunde?



REDEGØRELSE, LOKALPLAN HL10



Bestemmelsen i pkt. 4.4 betyder, at der sikres et sammenhængende friareal mellem de enkelte udstykkede grunde. Til trods for grundenes beskedne størrelse vil der være stor afstand mellem de enkelte bygninger, som vist på illustrationen til venstre.



KORTBILAG 2

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvissinge Øst

Forslag til udstykning

Dato: 5. september 2006 Mål 1:3000

Lokalplanens område ●●●●●●●●
Delområder —————
Eksisterende skel —————
Skel der sløjfes //

Areal reserveret til offentlige formål, jf. pkt. 3.2. Arealet må samles til én ejendom —————

Afgrænsninger, hvor arealer jf. pkt. 4.6 skal indgå i den samlede ejendom nævnt i pkt. 4.5. ▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨

0 50 100m 150m

Bestemmelsen i pkt 4.7 betyder, at en del af arealet i de berørte delområder skal overføres til den samlede ejendom i det tilstødende delområde 0. På denne måde vil landskabet i den centrale grønning kunne smygge sig ind imellem og omkring bebyggelserne, som vist på illustrationen til venstre. En del af delområde 0 kan anvendes til legeplads for en eventuel kommende daginstitution i området. Denne del af området skal kunne sikres, så børnene ikke løber væk. I det omfang, det er muligt, skal denne del af legepladsen også fungere som en naturlig del af de øvrige friarealer.

4 Udstykninger

- 4.1** Lokalplanområdet skal udstykkes i storparceller/delområder i overensstemmelse med Kortbilag 2 - Forslag til udstykningsplan, der ses på modstående side.
- 4.2** Udstykningen af en storparcel/delområde skal ske efter en samlet plan.
- 4.3** Ved udstykning af grunde til bebyggelse må der indenfor alle lokalplanens delområder med undtagelse af 1A og 2B udstykkes som sokkelgrunde.
- 4.4** Indenfor delområderne 1A og 4B må der ikke til boligbebyggelse udstykkes grunde med en størrelse over 300 m² og det udstykkede grundareal må ikke gives en større udstrækning end den privatzone, jf. pkt. 8.4, der må etableres omkring boligbebyggelse. Se tillige pkt. 6.17.

Note: Denne begrænsning på grundstørrelsen skal sikre, at der indenfor delområderne 1A og 4B er tilstrækkelig store sammenhængende fællesarealer mellem de enkelte boliger/privatzone, at der kan etableres et sammenhængende fællesareal med skovbevoksning mellem husene. Da pkt. 8.4 fastlægger, at en privatzone omkring en bebyggelse ikke må gives en større udstrækning end indtil 3 meter fra en bygningsfacade, vil pkt 4.4 medføre, at udformingen af ny bebyggelse bliver bestemmende for størrelsen af privatzonen og dermed det areal, der kan udstykkes. Eksempler på dette er vist på side 37 i forbindelse med pkt. 6.

- 4.5** Arealer i delområde 0, der skal fungere som fælles friarealer for den samlede bebyggelse, skal udstykkes til én samlet ejendom. Se tillige pkt. 4.8.
- 4.6** Indenfor visse afgrænsninger af delområderne 1B og 2A, som vist på Kortbilag 2 - Forslag til udstykning skal der fastlægges et nyt skel i en afstand af 3 m fra ny bebyggelses facade. Det nye skel fastlægges, når der foreligger et detaljeret projekt for bebyggelse på de respektive arealer. Det areal, der defineres af delområdernes grænser og det nævnte nye skel, skal overføres til den samlede ejendom nævnt i pkt. 4.5.
- 4.7** I en del af delområde 2A, mellem punkterne **a** og **b** som vist på Kortbilag 2 - Forslag til udstykning skal der fastlægges et nyt skel i forbindelse med endeligt projekt for stitunnel under Birkeskoven.

Note: Formålet med disse arealoverførsler og skelreguleringer, er at fastlægge de bedst mulige grænseflader mellem de enkelte bebyggelser og den i pkt. 4.5 nævnte samlede ejendom. Særligt vil fælles drift, pleje og vedligehold af den fælles grønning sikres bedst, hvis den fælles grønning er én samlet ejendom.

- 4.8** Der må indenfor delområde 0 udstykkes grunde/udskilles arealer til offentlige formål som regnvandsbassin, legepladser og offentlige veje/stier.





Trafikforhold

Hvordan skal området vejbetjenes?



Nord for bebyggelsen ligger Sortevej, der er en ældre markvej med et smalt asfaltprofil. Vejen har hidtil ledt biltrafik frem til rideskolen og cykeltrafik frem til stitunnelen under Motorring 3 (nord for rideskolen). Ved etablering af Paul Bergsøes Vejs forlængelse skal dette nye vejstykke fremover bære biltrafikken til rideskolen, hvorved Sortevej kan reduceres til en gang- og cykelsti langs skovbrynet mod Vestskoven.

Sortevej var i tidligere planer tænkt udvidet til en bred omfartsvej, hvorfor det reserverede vejareal er ret bredt.

På arealet ligger nu den gamle markvej samt to ledningstracéer med en del ledninger og kabler, der er nedgravet parallelt med vejen på vejens nordlige side. I stedet for at oprette og forny vejen i dens nuværende placering, kan vejen retableres som en smal sti ovenpå det nordligste ledningstracé. På den måde kan Sortevej forskydes ca. 15 m nord for vejens nuværende placering. Vejarealet formindskes herved og den sydlige del indgår i friarealerne i boligområdet i lokalplanens nordlige del.



KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvissinge Øst	
Vej-, og stiplan, vejadgang samt areal-udlæg til rundkørsler, stier etc.	
Dato: 5. september 2006	Mål 1:3000

Lokalplanens område	●●●●●●
Areal reserveret til offentlige formål, jf. pkt. 3.2	—
Cykelsti	----
Andre stier	----
Paul Bergsøes Vejs forlængelse	— · — · — · —
Boligvej Type I
Boligvej Type II	-----
Vejadgang	▶
Vejudlæg til rundkørsel	----



Trafiksystemet i lokalplanen tager udgangspunkt i det eksisterende vejnet ved at udnytte de facadeløse trafikveje Birkeskoven og Fraligsvej med det tilhørende system af stier. Som adgangsvej til den østlige del af området forlænges Paul Bergsøes Vej frem til Parcelgårdens Rideskole således, at alle den nye bydels forskellige kvarterer trafikbetjenes fra randen af området. Langs forlængelsen af Paul Bergsøes Vej udlægges desuden et areal til cykelsti frem til Sortevej.

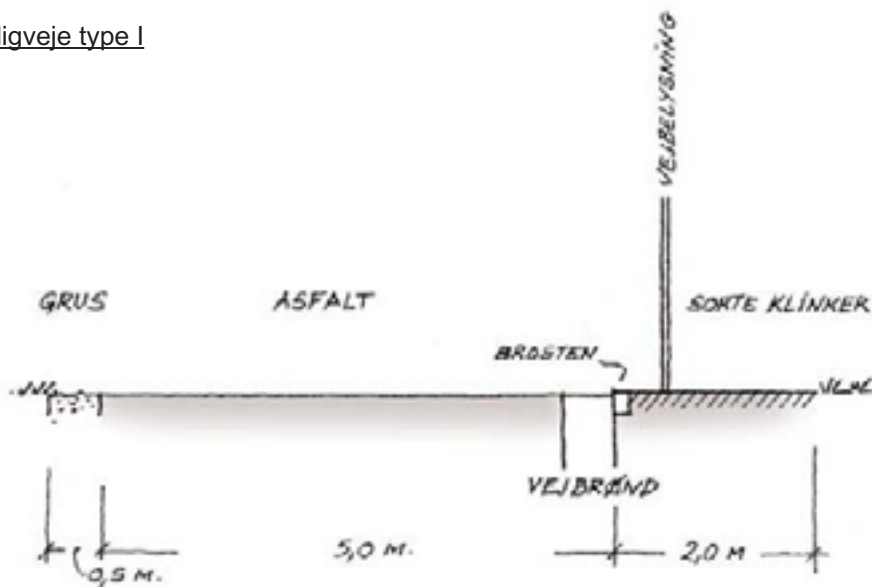
Adgang til de enkelte boligkvarterer sker af mindre vejsløjfer fra de overordnede veje, hvorved lokalplanområdet øst for Birkeskoven kan friholdes for gennemkørende trafik. Der skabes et differentieret trafiksystem, som giver optimal sikkerhed og tryghed for børn og voksne. Trafikken på de enkelte kvarterers boligveje forventes så stilfærdig, at det er acceptabelt at lade cyklister benytte samme køreflade som den øvrige kørende trafik.

5 Vej-, sti-, parkerings- og adgangsforhold

- 5.1 Der udlægges et system af vejadgange, boligveje, cykelstier og andre stier som vist på Kortbilag 3 - Vej- og stiplan, på modstående side.
- 5.2 Imellem punkterne **a** og **b** udlægges areal til forlængelse af Paul Bergsøes Vej som vist på Kortbilag 3 - Vej- og stiplan.
- 5.3 Delområde 5 skal vejforsynes fra den eksisterende vej Østre Lindeskov.
- 5.4 Der skal udlægges areal til en selvstændig vejadgang langs grænsen mellem delområde 1A og 1B til et fælleshus eller lignende i delområde 0, som vist på Kortbilag 3 - Vej- og stiplan. Vejadgang må kun etableres som en køreflade med en belægning af armeret græs eller anden overflade, der kan beplantes/overgro.
- 5.5 Der må ikke anlægges parkeringsareal - ud over cykelparkering - ved fælleshuset.
- 5.6 Der skal udlægges areal til adgangsstier gennem delområderne 2A, 4A og 4C til et fælleshus eller lignende i delområde 0. Disse adgangsstier skal tilsluttes det øvrige stinet i delområde 0.
- 5.7 Vej- og stiadgange gennem delområderne 1B, 2A, 4A og 4C til et fælleshus eller lignende i delområde 0 skal anlægges, når dette forlanges af Glostrup Kommune.
- 5.8 Imellem punkterne **c** og **d** på kortbilaget udlægges areal til Bystien fra Birkeskoven igennem midtergrønningen til den ny vej **a-b**. Bystien anlægges med et svagt kurvet forløb og udformes som dobbeltrettet cykelsti kombineret med gangsti. Bystiens tværprofil skal udføres i principiel overensstemmelse med anvisningerne på næste side.
- 5.9 I punktet **e** tilsluttes og videreføres den eksisterende sti syd for Fraligsvej som en bugtet fællessti til krydsningen med Bystien ved punkt **f**.
- 5.10 Fra punktet **g** føres stien som forbindelsessti/skovsti videre til Vestskoven ved punktet **h**.
- 5.11 Sortevej anlægges som skovsti mellem punkterne **i** og **j**.
- 5.12 Imellem punkterne **k** og **l** skal udlægges et areal til stiunderføring under vejen Birkeskoven.
- 5.13 Imellem punkterne **m** og **n** skal udlægges et areal til dobbeltrettet cykelsti langs Fraligsvej. Den eksisterende dobbeltrettede cykelsti langs Birkeskoven på strækningen fra punkterne **n** til **o** skal bevares.
- 5.14 Stikrydsningerne ved punkterne **d** og **e** skal sikres, eksempelvis ved etablering af tunnelunderføringer, hævede flader eller tilsvarende anlæg.
- 5.15 I lokalplanområdet udlægges desuden et system af mindre stier som grusstier imellem de enkelte bebyggelser og delområde 0. Linieføring fastlægges i forbindelse med godkendelse af projekter for de enkelte delområder.

Hvordan skal vejene se ud?

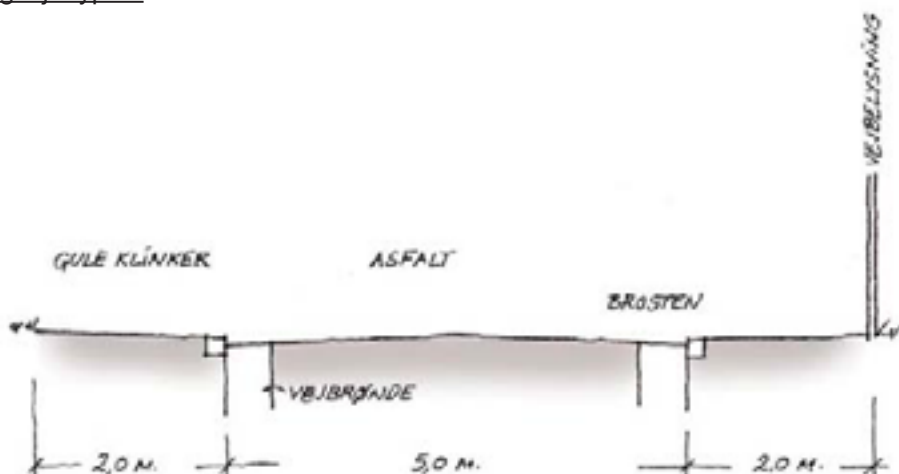
Boligveje type I



I boligkvartererne nord for Bystien vil vejsløjferne blive placeret i skovbeplantning. Disse vejsløjfer skal anlægges i overensstemmelse med de principielle tværsnit på denne side og sådan, at boligveje udformes på en måde, så der tilskyndes til langsom kørsel.

Det bestående stisystem omkring Hvissinge Øst - Bystien og Voldstien under Motorringvejen - skal integreres i det nye boligområde som en naturlig del af områdets friarealer. I den forbindelse skal der anlægges en sti fra Fraligsvej mod nord nord til Vestskoven som beskrevet i pkt. 5.9.

Boligveje type II

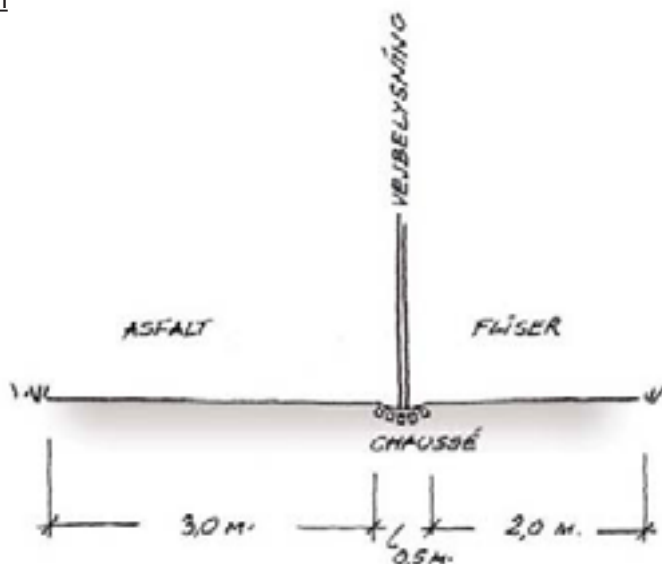


Bystien skal anlægges som en cykel- og gangsti gennem lokalplanområdets centrale friareal. Sekundære stier i de enkelte delområder og indbyrdes imellem dem skal fastlægges i detaljer i forbindelse med udbygning af de enkelte delområder.

Vej- og Trafikplan 2005

I Vej- og Trafikplan 2005 udpeges vejforbindelsen mellem Oxbjergvej og Paul Bergsøes Vej som et kommende vejprojekt. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der udført en særlig undersøgelse af de kommende trafikforhold som vist på side 28. På baggrund af denne undersøgelse er den viste vejføring besluttet.

Profil af Bystien



I Vej- og Trafikplanen gives udbygningen af kommunens cykelhovedstinet høj prioritet. I den forbindelse er udpeget et projekt til anlæg af cykelsti fra Voldstien til Sortevej. Denne strækning svarer til forlængelsen af Paul Bergsøes Vej omtalt på side 25 i pkt. i 5.2.

I lokalplanen sikres plads således, at der kan etableres rundkørsler ved krydsningerne mellem Fraligsvej/ Birkeskoven og Fraligsvej/Paul Bergsøes Vej. Beslutning om anlæg af rundkørslerne træffes senere, når behovet opstår.

Bestemmelsen om højden af kantsten skyldes hensynet til områdets bestand af spidssnude frøer. Høje kantsten vil være til gene for frøerne færden rundt i området.



- 5.16** I vejkrydsene Fraligsvej/Birkeskoven og Fraligsvej/Paul Bergsøes Vej udlægges areal til etablering af rundkørsler som vist på Kortbilag 3 - Vej- og stiplan.
- 5.17** Boligveje til forsyning af delområderne 1A, 1B samt 4B og 4C skal udføres som Type I veje med et forholdsvis smalt profil på maksimalt 8 m's bredde. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med anvisningerne på modstående side.
- 5.18** Boligveje til forsyning af delområderne 2A, 2B samt 3 og 4A skal udføres som Type II veje med et profil på maksimalt 10 m's bredde. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med anvisningerne på modstående side.
- 5.19** Belysning på veje og stier udføres i overensstemmelse med de retningslinier for belysning, som er fastlagt i Glostrup Kommunes Vejbelysningsplan.
- 5.20** Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig i et delområde som helhed. Dog kan dette krav reduceres til 1 p-plads pr. 2 boliger, såfremt boligerne opføres specifikt som ungdoms- eller ældreboliger jf. Glostrup Kommunes Parkeringspolitik.
- 5.21** Ved etablering af ny bebyggelse skal der anlægges 1½ p-plads pr. bolig. Det resterende areal udlagt til parkering skal anlægges, når dette forlanges af Glostrup Kommune. P-kravet for ungdoms- og ældreboliger skal opfyldes fuldt ud ved etablering af ny bebyggelse.
- 5.22** Ved etablering af institutionsbyggeri skal der udlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Af disse pladser skal mindst 75% anlægges inden byggeriet tages i brug.
- 5.23** Parkeringspladser udlægges i mindre enheder. I delområderne 1A, 1B og 4B skal parkeringspladser belægning bestå fortrinsvist af grus, granitskærver, armeret græs eller lignende. I lokalplanens øvrige delområder må parkeringspladser belægges med asfalt eller tilsvarende lukket overflade.
- 5.24** Parkeringspladser skal ud fra kriminalpræventive hensyn kunne „overvåges“ fra de omliggende boliger.
- 5.25** På areal udlagt til fælles parkeringspladser i et boligafsnit må der ikke ske privat reservation (med nummerering eller lignende) af de enkelte pladser.
- 5.26** Langtids- og natparkering af lastbiler og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, eller en højde over 2,2 m, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.
- Note: Der henvises iøvrigt til Glostrup Kommunes Parkeringsbekendtgørelse.
- 5.27** Der må ikke etableres kantsten højere end 3 cm. Skrå kantsten (max 45 grader) må dog være højere.

Hvilken trafikbelastning kan der forventes?



REDEGØRELSE, LOKALPLAN HL10

Lokalplanen fastlægger, at trafikforbindelsen for gennemkørende trafik fra Oxbjergvej til Paul Bergsøes Vej beholdes via den eksisterende vejforbindelse Birkeskoven - Fraligsvej. For at være sikre på, at dette er den rette løsning, er de trafikale konsekvenser af udbygningen af Hvissinge Øst blevet undersøgt. Undersøgelsen er foretaget af ViaTrafik, der er en rådgivningsvirksomhed med speciale i trafikale løsninger. Trafikmængderne på områdets forskellige vejafsnit er beregnet ved at fremskrive den naturlige trafikudvikling 10 år. Herefter er beregnet tre forskellige måder at føre trafikken gennem området. I alle tre

beregninger forudsættes Hvissinge Øst at være fuld udbygget. De tre beregnede trafikscenarier er følgende:

- Trafikforhold som beskrevet i lokalplanen.
- Trafikforhold ved mulighed for gennemkørsel via Paul Bergsøes Vejs forlængelse og Sortevej.
- Trafikforhold ved nedlæggelse af vejen Birkeskoven mellem Fraligsvej og Bystien. Gennemkørende trafik skal køre via Paul Bergsøes Vejs forlængelse og Sortevej.

Undersøgelsen viser, at den bedste afvikling af trafikken finder sted ad de eksisterende trafikveje. På denne baggrund er lokalplanforslagets trafikløsning valgt.

Trafikbelastningen er vist ovenfor på Kortbilag 4. De viste tal udgør en fremskrivning af den nuværende trafikbelastning, idet trafikmængden er fremskrevet med 22% svarende til den årlige stigning på 2%, der erfaringsmæssigt finder sted. Tallene i parentes viser den beregnede konsekvens af en fuld udbygning af lokalplanområdet.

KORTBILAG 4

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvissinge Øst

Trafikbelastning

Dato: 8. september 2006 Mål 1:3000







Bebyggelse

Hvordan kommer området til at se ud?



Det overordnede indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål hovedsageligt som tæt-lav bebyggelse, lave punkthuse og anden etagehusbebyggelse på op til 3 etager samt offentlige formål; institutioner og lignende.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et levende og trygt boligområde med en varieret og oplevelsesrig bebyggelse. Lokalplanens bebyggelsesprincipper fremgår i hovedtræk af illustrationen på denne side.

Bebyggelsesprincipperne

Lokalplanen opdeler den nye bydel i fire kvarterer omkring en central grønning. De enkelte kvarterer er igen underopdelt i overskuelige enheder (lokalplanens delområder) med varierende bebyggelsestæthed og arkitektonisk udtryk og adskilt af grønne kiler og levende hegn. Alle bebyggelser placeres med en klar relation til et centralt landskabsstrøg og sådan, at der skabes forbindelse op mod Vestskoven.

Adgang til det nye område skal ske separat til områdets enkelte kvarterer fra Birkeskoven, Fraligsvej og Paul

Bergsøes Vejs forlængelse. De enkelte kvarterer samt stisystemet mellem disse friholdes herved helt for gennemkørende biltrafik. Lokalplanens enkelte delområder giver fleksible byggemuligheder, idet der er fastsat forskellige bebyggelsesprincipper med forskellige bebyggelsesprocenter og varierende maksimal bygningshøjde for hvert delområde. For visse delområder fastlægges bestemmelser om bygningernes hovedretning i forhold til den centrale grønning.

KORTBILAG 5

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvissinge Øst

Illustration af mulig ny bebyggelse

Dato: 8. september 2006 Mål 1:3000

Lokalplanens område ● ● ● ● ● ● ● ●
Delområder ————
Areal reserveret til
offentlige formål,
jf. pkt. 3.2 - - - - -

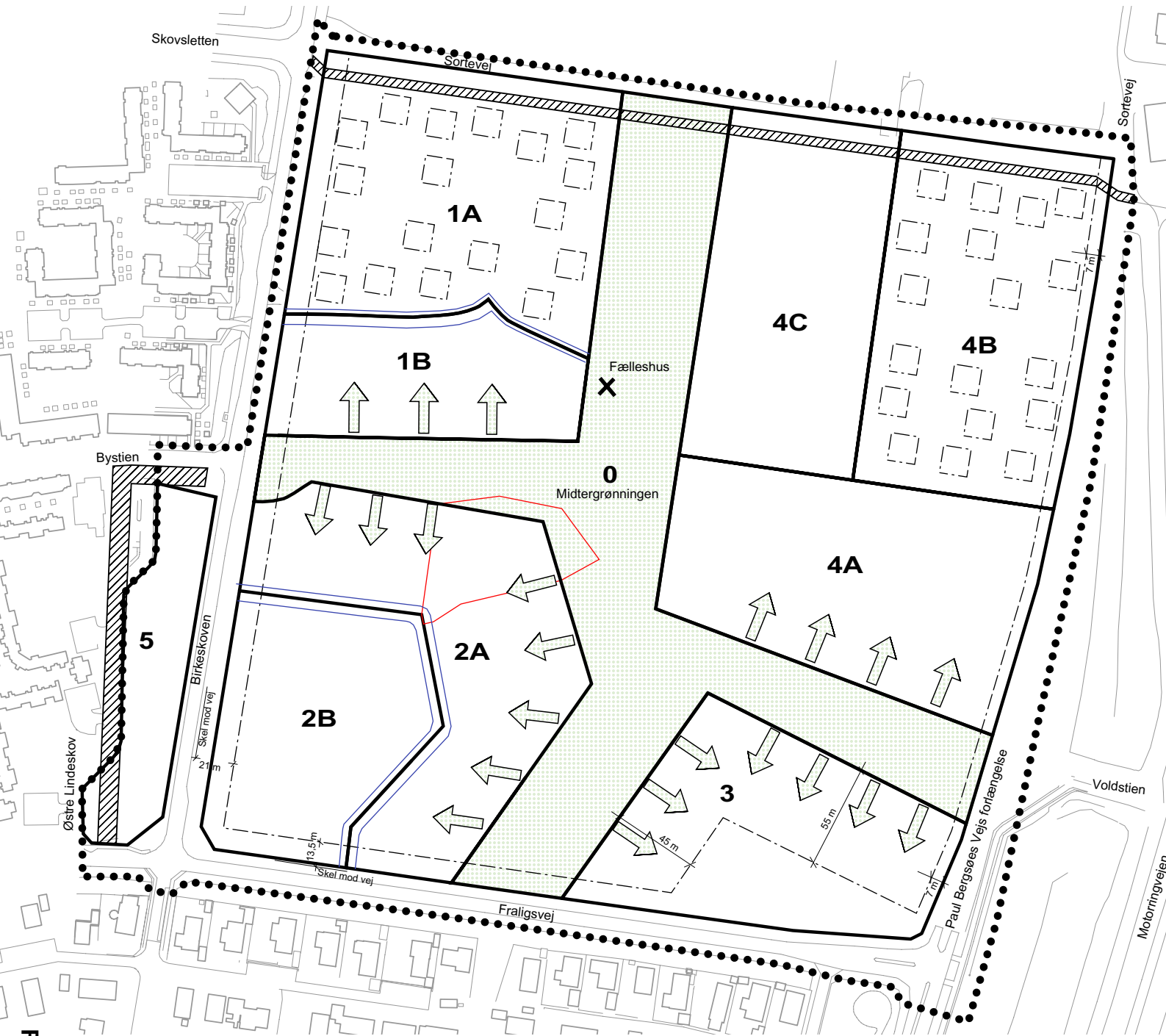
0 50 100m 150m

De forskellige bebyggelser er i det følgende beskrevet som skovhuse, lysningshuse, enghuse og parkvillae (se illustrationsplanen - Kortbilag 5).

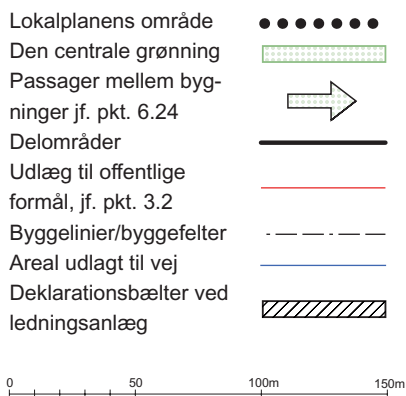
Lokalplanen fastlægger, at bebyggelserne i hvert delområde skal bestå af en karakteristisk bygningstype, eksempelvis fritliggende villaer, lænehuse, punkthuse, rækkehuse etc. På den måde bliver en bygningstype fremherskende i hvert delområde.

Stier og forbindelser til de enkelte bebyggelser er udlagt sådan, at færdslen samles. Herved opnås større tryghed og mulighed for social kontakt mellem områdets beboere. På samme måde sikrer lokalplanen mulighed for etablering af gode fællesaktiviteter omkring opholds- og friarealer, da dette styrker beboernes tilhørsforhold til området. I det landskabelige friareal reserveres plads til opførelse af et fælleshus, som kan danne ramme om forskellige fællesaktiviteter og være tilgængeligt for hele den nye bydel i fællesskab. Lokalplanen giver samtidig mulighed for, at der placeres forskellige fællesanlæg af betydning for området og som naturligt kan passes ind, f.eks. lokale legepladser, fælles opholdsarealer, miljøstationer mv.

Hvordan opdeles bebyggelsen i mindre dele?



KORTBILAG 6	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvinginge Øst	
Lokalplanområdets opdeling, bygge- linier, og passager mellem bygninger	
Dato: 5. september 2006	Mål 1:3000



I lokalplanens enkelte delområder skal bebyggelse opføres sådan, at delområderne gennem forskellige bygningstyper opnår indbyrdes stor variation. I hvert enkelt område skal bebyggelsen endvidere placeres sådan, at forbindelsen til den nærliggende Vestskov og områdets centrale grønning styrkes.

Karakteren af de enkelte delområder er beskrevet mere indgående i forbindelse med bestemmelserne for bebyggelse i de enkelte delområder.

6 Bebyggelsens omfang og placering

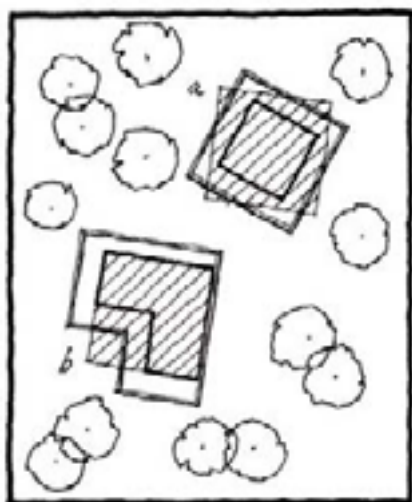
Generelt

- 6.1** For hvert delområde eller tilsvarende underopdeling, der udgør en samlet bebyggelse, skal der fastlægges en samlet bebyggelsesplan, der redegør for placering af al bebyggelse. Den samlede bebyggelsesplan skal ligeledes redegøre for placering af miljøstationer, affaldsøer og lignende småbyggeri.
- 6.2** Den samlede bebyggelsesplan skal redegøre for hvordan byggeriet kan gennemføres uden reduktion af lokalplanområdets biologiske funktionalitet. Se tillige pkt. 10.7.

Note: Indenfor lokalplanområdet er konstateret yngle- og rasteområde for spidsnudet frø. Disse frøer er omfattet af EUs habitatdirektiv, hvorfor det skal sikres, at området kontinuerligt skal være beboeligt for frøer. Det er dog ikke ensbetydende med at specifikke levesteder skal bevares (som fredede arealer). Derimod kan et eksisterende levested godt erstattes af et nyt areal, der indrettes til formålet. Se tillige pkt. 9 og 10.

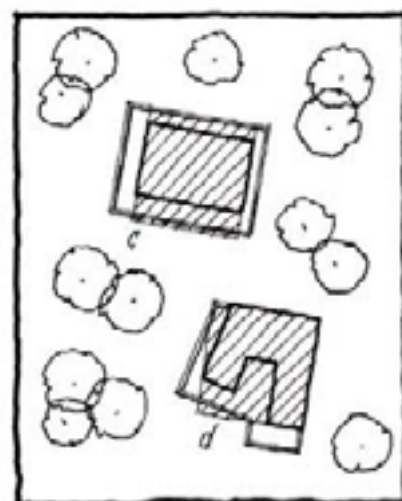
- 6.3** Indenfor lokalplanens område skal boliger opføres eller indrettes med en gennemsnitlig størrelse på mindst 75 m². Boliger må dog opføres med en mindre gennemsnitsstørrelse, såfremt der er tale om særlige boliger til unge eller ældre.
- 6.4** Bebyggelse skal placeres sådan, at der dannes grønne kig mellem bygningerne til Vestskoven og/eller delområde 0. Det skal ved fastlæggelsen af bebyggelsesplaner sikres, at der skabes fysisk passage såvel som visuel forbindelse på tværs af bebyggede arealer.
- 6.5** Al bebyggelse indenfor lokalplanens område skal overholde byggelinier og respektere vejudlæg som vist på Kortbilag 6 - Lokalplanområdets opdeling etc.
- 6.6** Indenfor lokalplanens område - med undtagelse af delområde 2B og 4C - må der ikke etableres carporte eller fritliggende garager. Carporte og fritliggende garager i delområde 2B og 4C skal placeres bagved hovedbebyggelsens facadeflugt.
- 6.7** Indenfor lokalplanens område - med undtagelse af delområde 2B og 4C - må småbygninger, skure, private cykelskure og lignende ikke placeres udenfor den privatzone, der er beskrevet i pkt. 8.4, og skal så vidt muligt integreres som en del af hovedbebyggelsen.
- 6.8** Indenfor lokalplanens område - med undtagelse af delområde 2B og 4C - må der indenfor hvert separate have/opholdsareal, oprettet i den privatzone, der er beskrevet i pkt. 8.4, etableres maksimalt én småbygning, jf. 6.7 samt ét drivhus.
- 6.9** Der må placeres lokale miljøstationer, fælles affaldsøer, cykelskure fælles for en samlet bebyggelse mv. udenfor den privatzone, der er beskrevet i pkt. 8.4.
- 6.10** Der må ikke etableres synlig tekniketage som øverste etage i nogen bebyggelse i området. Se tillige pkt. 7.11.

Hvilken type bebyggelse er „skovhusene“?

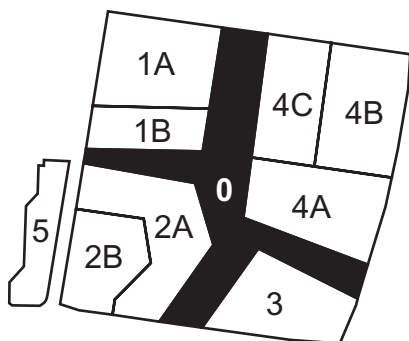


Illustrationerne viser forskellige måder for at anvende byggemulighederne inden for de viste byggefelter i delområderne 1A og 4B.

Eksemplerne viser følgende arealer:
a: bebygget areal 100 m², privatzone 156 m² og samlet grundareal 256 m²
b: bebygget areal 163 m², privatzone 134 m² og samlet grundareal 297 m²
c: bebygget areal 150 m², privatzone 138 m² og samlet grundareal 288 m²
d: bebygget areal 150 m², privatzone 104 m² og samlet grundareal 254 m²

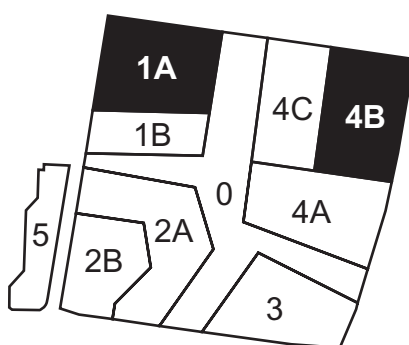


Delområde 0



- 6.11** Delområde 0 må ikke bebygges, der må dog etableres legehuse, legepladser og lignende konstruktioner.
- 6.12** Uanset bestemmelsen i pkt. 6.11 må der indenfor delområde 0 placeres et fælleshus eller tilsvarende fælles funktion for ny bebyggelse. Fælleshusets placering er markeret med et kryds på Kortbilag 6 - Lokalplanområdets opdeling.
- 6.13** Fælleshus eller tilsvarende bebyggelse i delområde 0 må maksimalt opføres med et grundareal på 150 m² inklusiv overdækket terrasse og med en maximal højde på 5,5 m.

Delområde 1A og 4B



- 6.14** Inden for hvert af delområderne 1A og 4B må der ikke etableres mere end 5.400 m² ny bebyggelse.
- 6.15** Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor byggelinier/ -felter som vist på Kortbilag 6 - Lokalplanområdets opdeling etc.
- 6.16** Ny boligbebyggelse skal opføres som fritliggende huse med et etageareal på maksimalt 300 m².
- 6.17** For hvert separate bygningsvolumer (beboelsesbygning) gælder, at arealet af bygningsvolumets fodaftryk (bebyggede areal) og arealet den omkringliggende privatzone, jf. pkt. 8.4, tilsammen ikke må overstige 300 m².
- 6.18** Indenfor hvert af delområderne 1A og 4B må der maksimalt etableres 18 separate bygningsvolumer (beboelsesbygninger).
- 6.19** Ny bebyggelse skal opføres i 2 eller 3 etager. En mindre del af et bygningsvolumer (beboelsesbygning) svarende til maksimalt 20% af bygningens fodaftryk (det bebyggede areal) må dog etableres i en etages højde.
- 6.20** Den maksimale højde af ny bebyggelse må ikke overstige 10 meter og den enkelte bygning må ikke opføres med en højde, der overstiger afstanden til nærmeste hus.
- 6.21** Ny bebyggelse bestående af fritliggende bygningsvolumer skal fordeles jævnt indenfor det enkelte delområde. Bygningsvolumerne skal placeres med en sådan indbyrdes afstand, at der kan skabes en skovbeplantning i mellemrummene mellem bygningerne i overensstemmelse med beskrivelsen i pkt. 8.

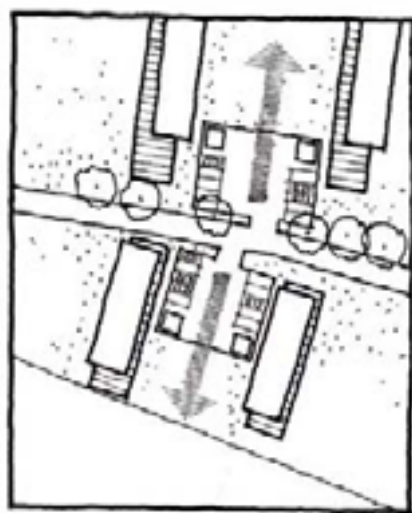
I delområderne 1A og 4B skal ny bebyggelse have karakter af skovhuse. Med skovhuse forstås bebyggelse med karakter af fritliggende huse i en skovlignende beplantning. De enkelte huse skal placeres i separate lysninger i en skovplantage under rimelig hensyntagen til eventuelle skyggegener fra omgivende træ- og hegnsbeplantning. De enkelte bygninger skal opføres som en- eller flerfamilieboliger med en størrelse på op til 300 m² og med en højde, der ikke overstiger 3 etager – svarende til 10 m's højde. Der skal være så stor afstand mellem de enkelte huse, at det vil være muligt at etablere/bevare skovbeplantning mellem bygningerne. I umiddelbar nærhed af bygningerne kan indrettes friarealer/terrasser for de enkelte boliger, men hovedparten af arealet mellem bygningerne skal være kendetegnet af åben sammenhængende skovbund.

Note: Boliger i delområde 1A og 4B vil ligge i en beplantning, der med tiden vil vokse til et sammenhængende skovstykke. De nederste dele af bygningerne vil ligge i skygge af træerne, hvor de øverste dele vil løftes op i lyset mellem trækronerne. På denne måde kompenserer bygningernes højde for den skygge, der kan forventes i skoven.

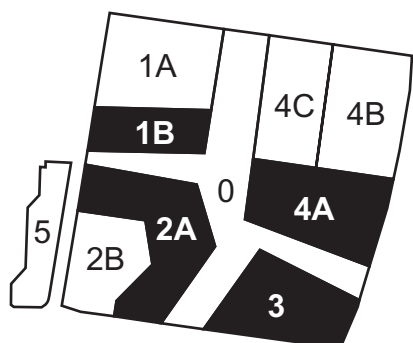
Hvilken type bebyggelse er „enghusene“?



Illustrationerne viser forskellige måder at indrette parkeringspladser og friarealer ved ny bebyggelse, sådan at der opnås den bedst mulige forbindelse med det fælles friareal i delområde 0.



Delområde 1B, 2A, 3 og 4A



I delområderne 1B, 2A, 3 og 4A skal ny bebyggelse have karakter af enghuse. Med enghuse forstås bebyggelser i umiddelbar forbindelse med det åbne fælles grønne areal. Ny bebyggelse skal placeres sådan, at der sikres en uhindret passage, fysisk såvel som visuelt, gennem ny bebyggelse til den centrale grønning. På denne måde bliver ny bebyggelse orienteret mod grønningen – i princippet som vist på illustrationsplanen. Ny bebyggelse skal fortrinsvis etableres som større bebyggelser med en generel bygningshøjde på 2 etager. Enkelte dele af bebyggelsen må opføres i indtil 3 etager. Bebyggelse med gavlmur vendt mod grønningen skal placeres sådan, at gavlvægge ikke danner en ret linie mod grønningen. Det er vigtigt, at bebyggelsen ikke fremstår monotont i forhold til friarealet. Delområderne adskiller sig fra hinanden med hensyn til beplantning. I delområderne 2A, 3 og 4A skal arealerne mellem de enkelte bebyggelser have karakter af åbne anlagte have/parkarealer, der ikke er adskilt af hegn og hække. I område 1B skal arealerne mellem bygningerne tilplantes med skovtræer og have karakter af åben sammenhængende skovbund.

- 6.22** Indenfor delområderne 1B, 2A, 3 og 4A må bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde som en helhed ikke overstige 35.
- 6.23** Ny bebyggelse skal opføres i 2 etager. Ny bebyggelse må dog opføres punktvis i indtil 3 etager, således at maksimalt 10 % af en ejendoms bebyggede etageareal kan etableres i 3. etage. Den maksimale højde må ikke overstige 10 meter.
- 6.24** De enkelte bygninger i bebyggelsen skal placeres med en sådan indbyrdes afstand, at der skabes grønne korridorer mellem bygningerne. Det skal sikres, at der skabes uhindret passage, fysisk såvel som visuelt, på tværs af delområderne til delområde 0.
- 6.25** Korridorer og passager mellem bygninger som nævnt i pkt. 6.24 skal placeres vinkelret på delområdernes grænseflade mod delområde 0. Principielt som vist på Kortbilag 6 på side 34.
- 6.26** Ny bebyggelse ud mod delområde 0 skal placeres med endegavle eller tilsvarende smalle partier orienteret mod delområde 0 sådan, at det grønne kig mod den centrale grønning ikke hindres. I princippet som vist på Kortbilag 5 - illustrationsplanen side 32.
- 6.27** Gavlmur i ny bebyggelse, der er placeret ud mod delområde 0, skal placeres sådan, at murene ikke danner facadeflugt. I princippet som vist på Kortbilag 5.

Hvilken type bebyggelse findes ellers i området?

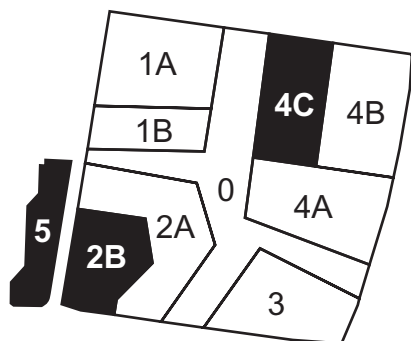
I **delområde 2B og 4C** skal ny bebyggelse have karakter af villaer og parcelhuse. Ny bebyggelse må i højden ikke overstige 2 etager – svarende til 7 m's højde.

Særligt for bebyggelsen i 4C gælder, at denne skal anlægges som lysningshuse. Med lysningshuse forstås bebyggelser, der er placeret i en rydning og omkranset af levende hegn og anden beplantning. Bebyggelsens hovedretning skal være øst-vest sådan, at der skabes forbindelse mellem den centrale grønning og det bagvedliggende delområde 4B. Lysningshusene skal placeres under hensyntagen til eventuelle skyggegener fra den omgivende træ- og hegnbeplantning.



I **delområde 5** skal ny bebyggelse placeres som lænehuse eller karrébebyggelse, der afrunder den eksisterende bebyggelse i forhold til de omgivende veje. Ny bebyggelse skal opføres i indtil 2 etager og skal i form og placering tilpasses den nærliggende bebyggelse langs vejen Østre Lindeskov.

Delområde 2B og 4C



- 6.28** Indenfor delområdet må bebyggelsesprocenten for en ejendom ikke overstige 25.
- 6.29** Ny bebyggelse må højst opføres i 2 etager. Den maksimale højde må ikke overstige 7 m.

Note: *Den lave bygningshøjde - til sammenligning med bestemmelserne for delområde 5 - skyldes hensynet til skyggegener for nabobebyggelse. I delområde 4C skal bebyggelsen placeres opbrudt i mindre dele og med en jævn fordeling i delområdet. På denne måde vil de enkelte bygninger blive placeret med en lille indbyrdes afstand og derved skygge for hinanden, hvis bygningernes højde tillades med de sædvanlige 8,5 m.*

- 6.30** Ny bebyggelse skal opbrydes i mindre enheder af max. 500 m² etageareal. Enhederne må ikke sammenkædes eller sammenbygges med småhuse, skure eller lignende.
- 6.31** Indenfor delområdet skal de enkelte beboelsesbygninger gives en jævn fordeling i hele delområdets areal.
- 6.32** I delområde 4C skal bebyggelsens hovedretning skal være øst – vest sådan, at der er mulighed for at skabe øst-vest gående passager mellem de enkelte bygninger.

Nabobebyggelsen set fra lokalplanområdet mod vest



Delområde 5

- 6.33** Indenfor delområdet må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 30.
- 6.34** Ny bebyggelse skal opføres i 2 etager svarende til en højde på maksimalt 8,5 m.
- 6.35** Ny bebyggelse skal placeres indenfor delområdet som en naturlig afslutning/afrundning af den eksisterende nærliggende bebyggelse.
- 6.36** Afstanden mellem modstående facader og gavle skal være større end 12 m.

Note: *Dette afstandskrav svarer til et tilsvarende krav i lokalplan GL 45.5 for det nærliggende beboelsesområde på den vestlige side af vejen Østre Lindeskov.*

Hvilke materialer kan anvendes i ny bebyggelse?

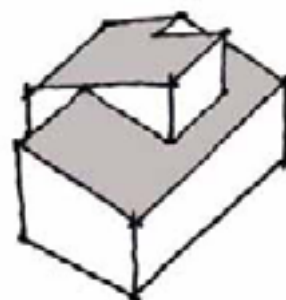
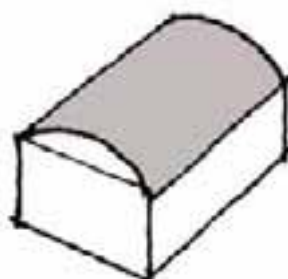
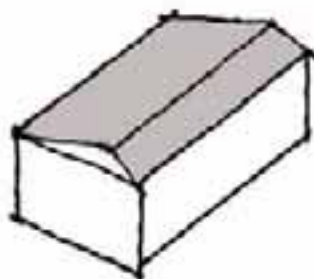


Byøkologi og ressourcer

Glostrup Kommune har en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri skal overvejes, hvordan økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. kan indarbejdes. I videst muligt omfang bør det søges, at genbrugsmaterialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdes ved nybyggeri, friarealer og øvrigt. Der henvises i øvrigt til Agenda 21 plan 2004-2008 eller senere Agendaplan.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det hensigtsmæssigt at nedbringe ressourceforbruget i videst muligt omfang. Ved nybyggeri er det vigtigt, at der indarbejdes tekniske og organisatoriske foranstaltninger til at reducere forbruget. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

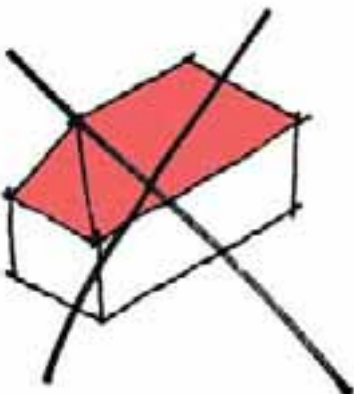
Der bør ved nybyggeri og anlægsarbejder ske en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.





Til tagflader skal anvendes ikke-reflekterende materialer som f.eks. uglaseret tegl, tagpap, zink eller lignende, idet lysreflektionen fra en tagflade kan være meget generende for de omkringboende. Plastmaterialer må ikke anvendes, idet de fleste plastmaterialer giver bygninger et tarveligt udtryk og med tiden forstærkes dette.

Udestuer, terrasseoverdækninger og lignende skal tilpasses udtrykket af den øvrige bebyggelse med hensyn til materialer, farver, taghældning etc. Småbygninger, carporte, garager, skærme, halvtage til cykelparkering og lignende skal udføres i samme materialer og farver som nærliggende bebyggelse. Se pkt. 7.13.



.. der kan dog ikke bygges med valm.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Til nyt byggeris facader skal der fortrinsvis anvendes tegl, natursten, behandlet træ og glas. Mindre dele af den udvendige facade må opføres i kombinationer af metal og glas. Efter kommunalbestyrelsens tilladelse må der anvendes andre materialer, som eksempelvis eternit, når disse materialer vælges i en kvalitet, indfarvning eller lignende, der sikrer, at det ikke ved sin ældning fremstår tarveligt eller på anden måde virker skæmmende. Se tillige pkt. 7.3.

7.2 Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som facaden i øvrigt.

7.3 Bygningsdele udført i træ må ikke være trykimprægnerede. Større bygningsdele udført af træ, fx. dele af ydervægge, skal udføres i naturligt oliemættede træsorter som eksempelvis teak, lærk eller andet kerneved fra nåletræer. Disse bygningsdele må ikke males, men skal kunne vedligeholdes med bejse, træolie eller tilsvarende imprægnerende farve.

note: *Ny bebyggelse bør opføres i naturlige materialer, der giver indtryk af god gedigen arkitektonisk kvalitet. Anvendte materialer skal have god holdbarhed og skal patinere pænt fx. tegl, natursten, træ og lignende.*

7.4 Uanset pkt. 7.1 skal ny bebyggelses facader og gavle i delområde 1A og delområde 4B udføres hovedsageligt i træ. Mere end 50% af bygningernes facader (fraregnet glaspartier) skal være af træ efter retningslinierne beskrevet i pkt. 7.3. Den øvrige del af facaderne skal udføres i overensstemmelse med pkt. 7.1.

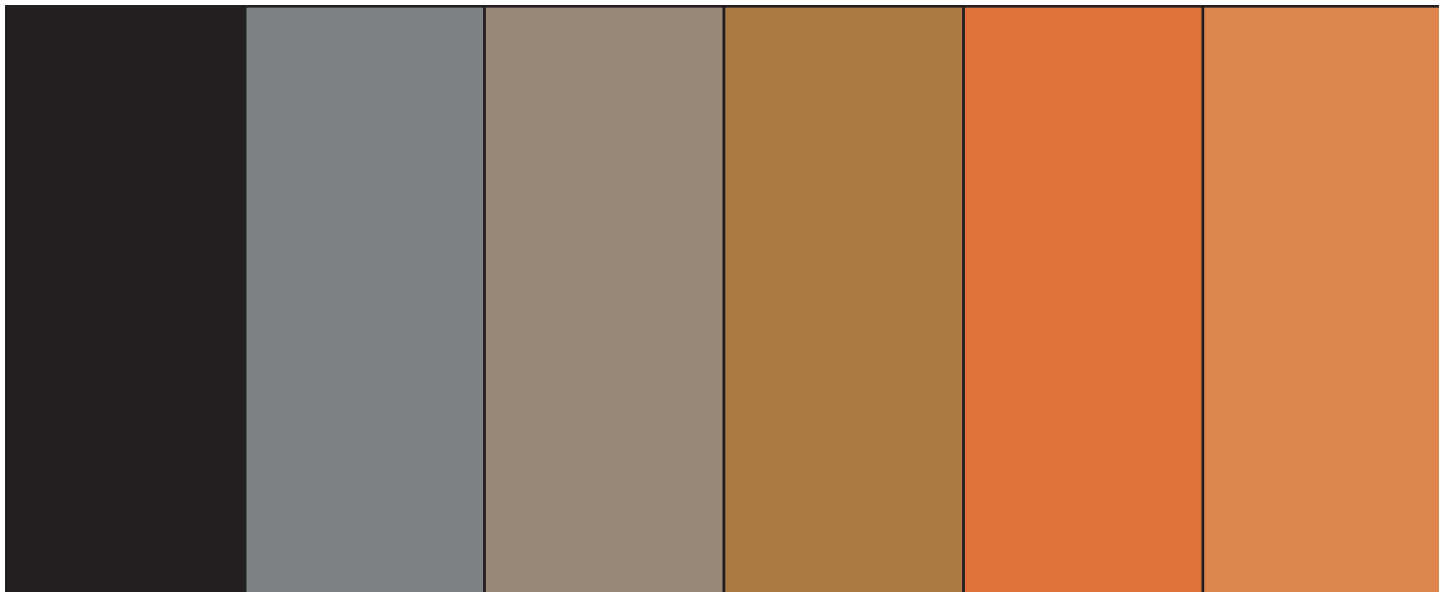
7.5 Vindueskarme og -rammer skal udføres i træ eller metal.

7.6 Tage må ikke udformes som valmede tage.

note: *Lokalplanen fastlægger herudover ingen særlige krav til tagenes geometri. Tagformen må frit vælges så længe bestemmelserne om bygningens maksimale højde overholdes.*

7.7 Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer (som fx. teglsten, tagpap, skifer, overfladebehandlet stålplade eller zink). Plastmaterialer og glaserede tegl må ikke anvendes.

Hvilke farver skal ny bebyggelse fremstå i?



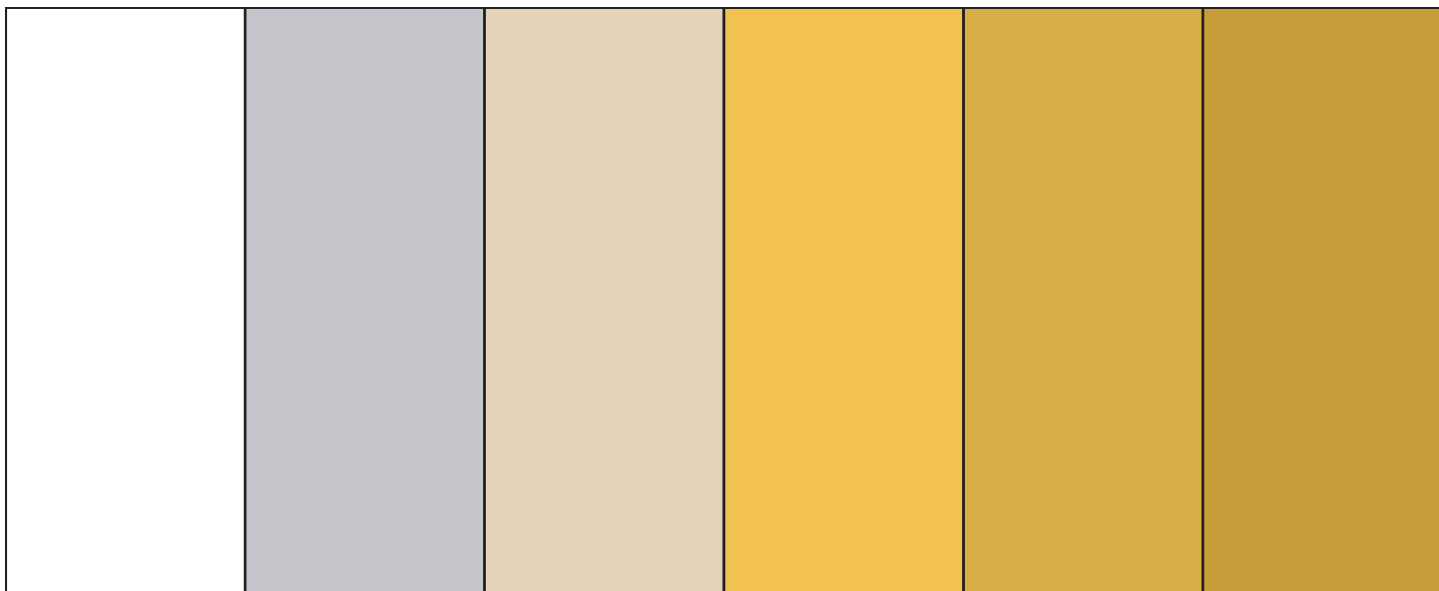
Ny bebyggelses farver

Inden for de enkelte delområder skal facader og gavle udføres i samme materialer og farver. For at markere forskellen på den skovbevoksede (nordlige) og den åbne (sydlige) del af området opdeler lokalplanen den samlede ny bebyggelse i to farvetemaer sådan, at bebyggelse nord for Bystien har et mørkt farvetema og bebyggelse syd for Bystien har et lyst farvetema.

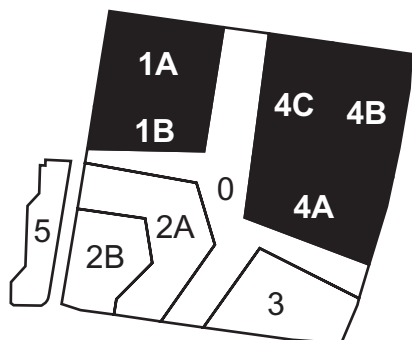
Bebyggelsen i delområderne nord for Bystien skal holdes i en mørk farveskala inden for farverne sort, mørk grå, brun umbra eller teglrøde nuancer, i principiel overensstemmelse med farvepaletten vist ovenfor. Således skal ny bebyggelse i delområde 1A og delområde 4B opføres med træfacader

og trægavle i mørke farver. Et mørkt farvevalg vil passe bedre sammen med den tætte og forholdsvis skyggefulde træbeplantning, der ønskes omkring bygningerne

Tilsvarende skal bebyggelse syd for Bystien holdes i en lys farveskala inden for farverne hvid, lys grå, sandfarvet eller teglgule nuancer (dog ikke pastelfarver), i overensstemmelse med farvepaletten vist nedenfor. De åbne engarealer vil være lyse og solrige. Dette understreges gennem et lyst farvevalg.



BILAG 7	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvinginge Øst	
Farvepalet for lokalplanens nordlige delområder	
Dato: 16. februar 2006	Mål 1:3000



7.8 Facader i delområderne 1A, 1B, 4A, 4B og 4C nord for Bystien skal fremstå i en mørk farveskala inden for farverne sort, mørk grå, brun umbra eller teglrøde nuancer, i overensstemmelse med Bilag 7 - farvepalet for den nordlige del af lokalplanområdet.

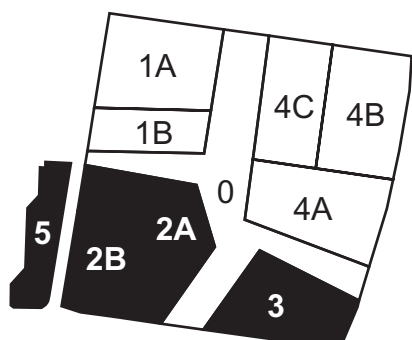
Note: *Den nordlige del af lokalplanområdet vil være præget af skovplantning og solitære træer. Det vil være et område, hvor friarealerne mellem de enkelte bygninger vil være skyggefulde og skovbundsagtige. Mørke farver vil understrege områdets særkende og bebyggelse.*

7.9 Facader i delområderne 2A, 2B, 3 og 5 syd for Bystien skal holdes i en lys farveskala inden for farverne hvid, lys grå, sandfarvet eller teglgule nuancer, i overensstemmelse med Bilag 8 - farvepalet for den sydlige del af lokalplanområdet.

Note: *Den sydlige del af lokalplanområdet vil være præget af åbne enge og enkelte hegn. Disse omgivelser vil være lyse og solrige, hvorfor bebyggelse i lyse nuancer vil komme bedst til deres ret. Ved at understrege forskellen mellem lokalplanens nordlige og den sydlige halvdel gives de to halvdele en umiddelbar og meget synlig identitet.*

7.10 Vinduer i ny bebyggelse må kun males i farverne vist på en af de to farvepaletter på modstående side.

BILAG 8	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvinginge Øst	
Farvepalet for lokalplanens sydlige delområder	
Dato: 16. februar 2006	Mål 1:3000



Hvordan skal tekniske installationer indarbejdes?

Udvendige antenner, paraboler og lignende skal placeres sådan, at de ikke skæmmer områdernes færdselsarealer. Det er vigtigt, at de facader, der ses fra det fælles friareal og områdets veje, ikke bærer paraboler. Skitsen til højre viser steder, hvor man kan placere paraboler og antenner sådan, at de skæmmer mindst muligt.

Ligeledes er det vigtigt at paraboler placeres på en måde, der kan godkendes af det stedværende ejerlaug. På denne måde sikres, at de nærmeste naboer ikke generes af antennen.

Da parabolen kan placeres i en vilkårlig højde over terrænen, kan den placeres på en lav mast eller i forbindelse med småhusbyggeri på bygningens havefacade.

I eksemplet til højre er anvendt en villabebyggelse til at illustrere mulige placeringer af paraboler.

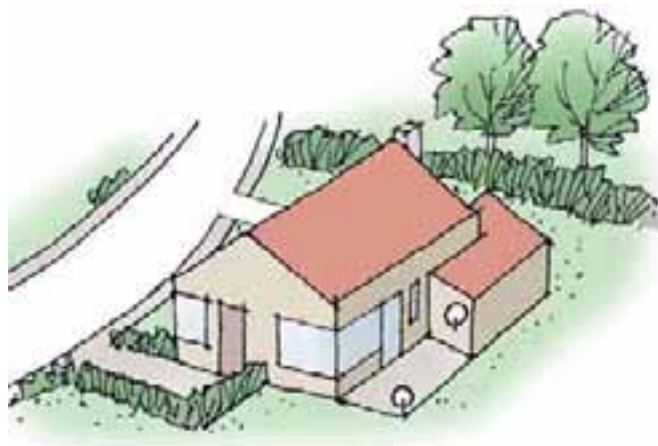
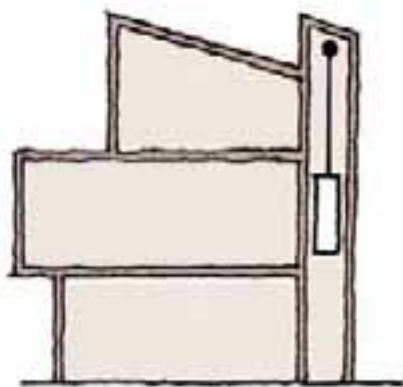
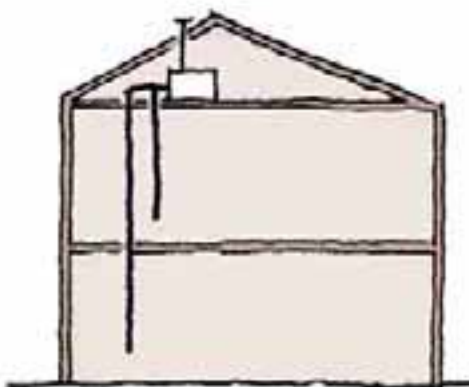


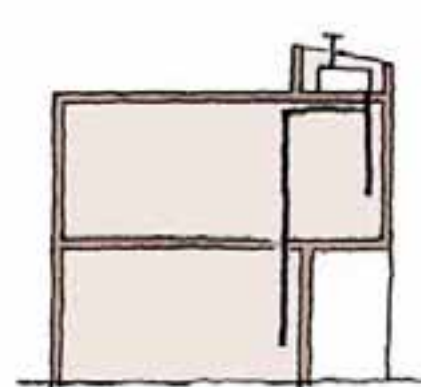
Illustration af teknik integreret i bebyggelse



Elevatortårn indpasset i bygningens udtryk.



Placering af køleanlæg og ventilations-systemer under tagflader.



Placering af tekniske anlæg bag bygningsdele og ydermure.

Indbygget elmåler

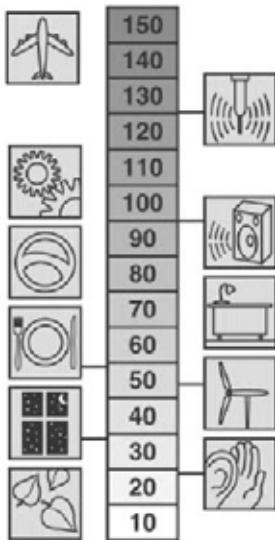


Indbygget postkasse



Solceller indbygget i ovenlys





Decibelskala

Såfremt boliger lokalt er udsat for en stor støjbelastning, bør visse retningslinier overholdes for at minimere støjen inde i boligen:

I de facader, hvor støjbelastningen er større end 55 dB(A), vil det være en fordel, hvis vinduesarealerne minimeres, og hvis facaden udføres som en tung facade i tegl eller beton. Der bør anvendes lydsoleerende friskluftventiler i disse facader og ikke almindelige ventiler i vinduernes karmtræ.

Antallet af egentlige opholdsrum mod de støjbelastede facader bør generelt minimeres. I særdeleshed bør soverum placeres mod den stille facade således, at det er muligt at sove for åbne vinduer.

- 7.11** Tekniske installationer som udvendige teknikrum til elevatorskakte, aftrækskanaler, køleanlæg, luftafkast, udluftningsanlæg og lignende må ikke skæmme og skal være skjult bag eller indgå som en naturlig del af ny bebyggelses tagflader og facader.
- 7.12** Solfangere eller solpaneler skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen således, at synlige fritstående konstruktioner undgås. Opsætning af solfangere eller solpaneler skal ske under hensyn til bygningens udtryk og må ikke virke skæmmende på bygningens udformning.
- 7.13** Udestuer, terrasseoverdækninger, carporte, skærme, cykelparkering og lignende skal tilpasses hovedbebyggelsen med hensyn til materialer, farver, taghældning osv. Disse anlæg skal godkendes af kommunalbestyrelsen ud fra en samlet plan, så der opnås en god helhedsvirkning.
- Note: Ved udarbejdelsen af en samlet plan for forandringer eller tilføjelser til en eksisterende bebyggelse vil en grundejerforening eller en ejerforening skulle godkende planen forud for kommunens behandling af denne.
- 7.14** Placering af postkasser skal indarbejdes i byggeriet således, at der opnås en god helhedsvirkning med hensyn til farver og placering.
- 7.15** Elskabe, målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i facaden.
- 7.16** Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.
- 7.17** Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på altaner. Ligeledes må udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende ikke opsættes på facade, gavl og/eller tagflade, mast eller lignende, der er synlig fra vej eller delområde 0. Placering af udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende skal godkendes af grundejerforening og/eller ejerlaug.
- 7.18** Kælderskakte og lyskasser skal forsynes med ramper, så de ikke virker som fælder for smådyr





Friarealer

Hvordan skal bolignære friarealer indrettes?



Det nuværende landskab

De landskabelige friarealer skal opleves i sammenhæng med Vestskoven. Umiddelbart nord for Hvissinge ligger et varieret skovlandskab med forskellige integrerede rekreative funktioner - blandt andet hestefolde, ridestier, cykelstier, bålpladser etc. Vestskoven er offentlig tilgængelig og rummer allerede et artsrigt dyre- og planteliv.

Grundens nordlige del er præget af yngre skovområder med en ranglet vækst af el, poppel, birk og ask. Dele af bevoksningen består af kraftige sammensatte hegn af bøg, eg og birk.

Der har tidligere været gartneri og frugtplantage i området, men i de seneste mange år har det fået lov at passe sig selv og er sprunget i „skov“. I „skoven“ er nogle karakteristiske markstykker friholdt som hestefolde for den nærliggende rideskole. Mod vest afsluttes skovbevoksningen af fordelingsvejen Birkeskoven, som i sit profil rummer et stort poppelhegn, en grøft og en dobbelttrettet fællessti. De sydlige dele af arealet, hvor Bystien i dag forløber, henligger som eng og græsslette med enkelte markante levende hegn. Midt i området ligger et mindre vådområde med siv.

I forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet bliver den eksisterende skovbeplantning fældet, idet træerne har så ringe en kvalitet, at det ikke kan betale sig at beholde dem. Når ny bebyggelse etableres genplantes træer mellem bygningerne. Mod øst grænser arealet op til støjvoldene langs Motorring 3. Voldene er endnu kun sparsomt bevoksede og har været under løbende opbygning igennem en årrække. I forbindelse med byggemodning af Hvissinge Øst bliver støjvoldene udformet sådan, at der ydes en optimal støjbeskyttelse i forhold til det nye boligområde.

KORTBILAG 9

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvissinge Øst

Bolignære friarealer, landskabelig bearbejdning og beplantning

Dato: 5. september 2006 Mål 1:3000

Lokalplanens område	● ● ● ● ● ●
Delområder	—
Udlæg til offentlige formål, jf. pkt. 3.2	—
Stier	- - - - -
Den centrale grønning	■ ■ ■ ■ ■ ■
Areal jf. pkt 8.17 og pkt. 4.6	■ ■ ■ ■ ■ ■
Skov og solitære træer	■ ■ ■ ■ ■ ■
Hegn og skov der bevares, jf. pkt. 8.18	■ ■ ■ ■ ■ ■
Hegn der etableres	■ ■ ■ ■ ■ ■
Hegn omkring beplantet støjskærm, jf. pkt. 8.8	■ ■ ■ ■ ■ ■

0 50 100m 150m

Det kommende landskab

Sortevej skal afslutte den nye bydel mod nord og som et stiforløb muliggøre, at skoven ligger helt op til boligbebyggelsen i Hvissinge Øst.

Lokalplanområdets nordlige del skal tilplantes med skovtræer og sammensatte løvfældende bæltter. Herved dannes en landskabstype, der ikke sædvanligvis forbindes med beboelsesområder - Den Bebyggede Skov.

De tidligere hestefolde skal bebygges på en sådan måde, at de stadig bevarer deres karakter af lysninger.

Den landskabelige bearbejdning sikrer, at bebyggelsen i områdets sydlige del placeres i klare delområder, hvor bebyggelserne vil stå markant og alene - kun suppleret af trægrupper, åbne plæner og enkelte levende hegn.

8. Bolignære friarealer

- 8.1 Ubebyggede arealer i forbindelse med ny bebyggelse i lokalplanområdet må kun anvendes til have, park, opholds- og adgangsarealer, legepladser etc. samt parkering og skal indrettes efter friareals- og beplantningsplaner godkendt af kommunalbestyrelsen efter principperne vist på Kortbilag 9 - Bolignære friarealer.
- 8.2 Friareals- og beplantningsplanerne skal redegøre for pleje og vedligeholdelse af arealerne og arealerne skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdte. Friareals- og beplantningsplanerne skal tinglyses på de respektive arealer.
- 8.3 Friarealer skal indrettes under hensyntagen til bevægelseshæmmede.
- 8.4 Indenfor alle lokalplanens delområder må etableres en privatzone på indtil 3 m fra boligbebyggelsernes facader, der må benyttes som privat opholdsareal. Privatzone skal gives en hensigtsmæssig udformning, sådan at eksempelvis runde afskæringer ved bygningshjørner undgås. Se tillige eksemplerne side 36.
- 8.5 Arealer indenfor privatzone nævnt i pkt 8.4 må befæstes og hegnes som private friarealer/haver i overensstemmelse med pkt. 8.6. Udenfor denne zone må hegning kun finde sted som de hegn og beplantningsbælter, der er vist på Kortbilag 9 - Bolignære friarealer. Denne bestemmelse gælder dog ikke delområde 2B og 4C, jf. pkt. 8.22.

Note: *De bolignære friarealer ud over 3 m's afstand fra boligbebyggelses facader skal beplantes i principiel overensstemmelse med beplantningsplanen vist på Kortbilag 9.*

- 8.6 Al hegning indenfor lokalplanområdet - ud over beplantningsbælter omtalt i pkt. 8.7 og 8.18 - skal udføres som levende hegn i en maksimal højde på 150 cm. Der må dog opsættes trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af levende hegn.
- 8.7 De angivne beplantningsbælter omkring delområderne 1A, 1B, 2A, 2B, 4B, og 5, som vist på Kortbilag 9 - Bolignære friarealer, skal anlægges som 5 m brede flerrækkede hegn med et artsvalg som nævnt i pkt. 8.10. Eksisterende hegn og træer kan bevares som ammetræer for den nyplantede bevoksning. Se endvidere pkt. 8.18.
- 8.8 I beplantningsbælterne langs vejene Birkeskoven og Fraligsvej i delområderne 1A, 1B, 2A, 2B og 5 skal der, som en del af beplantningsbæltet, etableres beplantede støjværn med en højde på minimum 2 meter.
- 8.9 De i pkt. 8.7 omfattede træer skal plantes med en højde på minimum 4 m sådan, at plantningerne umiddelbart efter etableringen har funktion som landskabelige elementer.
- 8.10 Fællesarealer og bolignære friarealer skal beplantes med naturligt hjemmehørende løvfældende danske træer og planter som eksempelvis: Eg, bøg, ask, lind, røn, ahorn, birk, fyr eller lærk.

Hvilken karakter har friarealer i tæt beplantning?

Med tæt skov omkring privat bebyggelse bryder man med den traditionelle have og får en ny landskabstype omkring boligerne. En landskabstype man normalt ikke forbinder med beboelsesområder i Danmark men som kan tilføre boligen nye og oplevelsesrige værdier.

Omkring ny bebyggelse skal etableres en højstammet blandingskov med skygge- og lystræer plantet i grupper mellem hinanden. Skovtræerne plantes som store træer, for at skovudtrykket er synligt allerede fra etableringsfasen. Ud fra beplantnings-

planer skal det sikres, at træerne bliver jævnt fordelt på området, og ikke plantes i lige rækker, men fremstår som naturlig og veletableret skov.

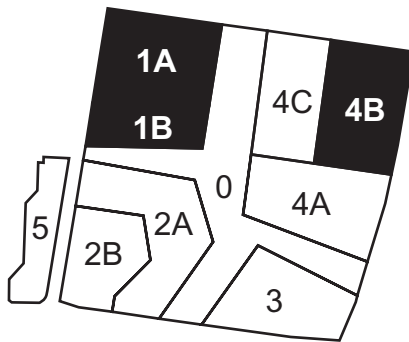
Skyggen fra de høje skovtræer tæt ved bebyggelsen vil naturligvis dominere området og tilføre stedet en anderledes, varieret og oplevelsesrig vegetation. Der kan med fordel udarbejdes et beplantningsprincip, hvor lystræer som ask, eg, fyr og birk placeres tæt ved husene, så der opstår en værdifuld lyseffekt, hvor solstrålerne filtreres ned mellem trækronerne og ind i bygningerne.

Ved at bo midt i Vestskoven kan man fra stuerne vinduer følge og opleve de forskellige træarters udtryk med lys og skygge, duft og farve alt efter årstidernes skiften. Og med mulighed for at bygge i tre etager med tagterrasser kan man tilmed sidde mellem trækronerne og nyde lyden fra vinden i bladene.



Skovbunden skal holdes åben og friholdt for tæt underskov. Derved kan man frit bevæge sig mellem træernes stammer og husene. Derfor er det også nødvendigt, at evt. hegn omkring bebyggelsen udføres som levende hegn eller tilplantede trådhegn, så de passer naturligt ind i skovudtrykket.





Træ på 4 m



Træ på 6 m



- 8.11** Der må indenfor de enkelte delområder foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige for delområdets tilslutning til de overordnede kloaksystemer. Herudover må kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m. Alle terrænreguleringer skal fremgå af den samlede bebyggelsesplan omtalt i pkt. 6.1. Denne bestemmelse gælder ikke for delområde 0.
- 8.12** I forbindelse med byggemodning, etablering af nybyggeri eller andre anlægsopgaver må overskudsjord kun placeres indenfor lokalplanområdet, hvis det planeres ud som et jævnt lag over et større område. Overskudsjord må ikke placeres i volde eller tilsvarende forhøjninger.

Bolignære friarealer i delområderne 1A, 1B og 4B

- 8.13** I delområderne 1A, 1B og 4B skal bolignære friarealer udenfor den i pkt. 8.4 nævnte privatzone tilplantes med skovtræer. Skovbeplantningen i delområderne skal bestå af 4-7 forskellige arter af træer som nævnt i pkt 8.10. En enkel art af træer må højst udgøre 35% af træerne indenfor et enkelt delområde.
- 8.14** 70% af træerne skal plantes som store træer med en højde på minimum 6 m. De resterende 30% af træerne skal plantes som mellemstore træer med en højde på minimum 4 m.

Note: *Højdekravet på 6 m til hovedparten af de plantede træer er fastlagt for at muliggøre færdsel og anvendelse af friarealerne under træernes kroner. Samtidig bliver skovudtrykket synligt umiddelbart efter etablering af beplantningen.*

- 8.15** I sammenhæng med bebyggelsesplaner for delområderne skal der udarbejdes beplantningsplaner, der sikrer, at træerne ikke plantes i lige rækker.
- 8.16** Træerne skal plantes jævnt fordelt over arealet i alle tre delområder og med en gennemsnitlig afstand på 10 meter.

Note: *Skovbeplantning skal finde sted med træer af en sådan størrelse og tæthed, at områderne i løbet af en periode på omkring 10 år kan forventes at fremstå som højstammet blandingskov uden underskov.*

- 8.17** En del af delområde 1B og 2A skal anlægges og beplantes i sammenhæng med delområde 0 og som en naturlig del af dette, som vist på Kortbilag 9 side 50, under hensyntagen til pkt. 4.6.

Hvilken karakter har friarealer i åben beplantning?

Enghusene kan som bebyggelsestype opfattes som en bebyggelse i et parkrum. Enghusene ligger hovedsageligt på sydsiden af bydelens midtergrønning og skal landskabeligt give et mere åbent og luftigt udtryk end den tætte skovbeplantning.

Arealerne umiddelbart udenom bebyggelsen skal gives et parkpræg, så beboerne kommer til at bo mellem frodige bevoksninger og åbne græsarealer. Beplantningen kan bestå af enkelte mindre trægrupper, solitære træer og fritvoksende buske, der nøje placeres, så de danner ramme for

lyse, åbne fællesarealer. Fællesarealerne kan benyttes af beboerne til rekreative formål som leg, ophold, fællesspisning og lignende.

Træerne og buskene skal fra etableringsfasen plantes som store planter i god vækst, så beboerne fra starten har oplevelsen af de grønne og frodige omgivelser.

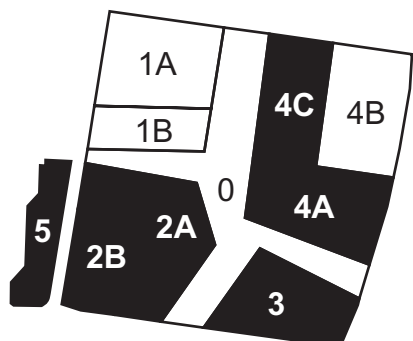
Område 4C adskiller sig fra den øvrige parkbebyggelse ved, at husene placeres i en lysning i skoven. Skovbrynet danner her grænsen mellem den tætte skov og lysåben eng og vil være rammen om bebyggelsen i lysningen. Beplantningen i lysningen er begrænset til enkelte buske, der plantes med stor spredning samt eventuelt hække mellem de enkelte ejendomme.



Bygningerne er placeret mellem parkbevoksningerne og fra bebyggelsen er der direkte adgang og udsigt til åbne, fælles græsarealer og frodig beplantning. Træer og buske skal danne ramme for både rolige opholdsrum og mere pladskrævende aktiviteter. Enkelte spredte solitærtræer med store, fritvoksende kroner skal underbygge parkpræget.



Bolignære friarealer i lokalplanens øvrige delområder



- 8.18** De angivne beplantningsbælter omkring og igennem delområderne 4A og 4C samt skovlommen i delområde 4C, som vist på Kortbilag 9 - Bolignære friarealer, skal bevares med den eksisterende beplantning. I det omfang beplantningen hensynger ved naturlig ælde, må der genplantes med et artsvalg som nævnt i pkt. 8.10.
- 8.19** I lokalplanens delområde 2A, 3, 4A og 5 skal det areal, der ligger udenfor den i pkt. 8.4 nævnte privatzone, tilplantes med solitære parktræer eller grupper/rækker af træer og buske.
- 8.20** De i pkt. 8.19 nævnte træer skal plantes med en højde på minimum 4 m, sådan at parkudtrykket er synligt fra starten.
- 8.21** Delområde 4C skal fremstå som én samlet lysning og må ikke beplantes med træer.
- 8.22** I delområde 2B og 4C må der hegnes mellem de enkelte ejendomme/private haver. Der må dog ikke hegnes langs lokale stikveje. Hegning skal udføres i overensstemmelse med pkt. 8.6.

Afgrænsningen omkring lysningshusene skal bestå af skovbryn. Brynene er kanten mellem skoven og lysningen og skal være artsrige og blomstrende og bestå af både træer og buske.



Hvordan skal områdets centrale friareal indrettes?



Midtergrønningen

Midtergrønningen skal fremstå som en eng, der sammenbinder og fungerer som rekreativt område for de nye boligområder i Hissinge Øst. Midtergrønningen skal desuden rumme Bystien og en forbindelsessti fra syd til nord samt et antal aktivitetsfelter spredt rundt i grønningen. Aktivitetsfelterne skal anlægges som oaser med træer eller vand og fungere som opholds- og naturlegepladser.

Midt i området, som i dag overvejende består af tynd stangskov, etableres et gennemgående landskabsrum med græs og engarealer. Dette primære landskabsrum giver direkte kontakt til Vestskov. Supplerende landskabelige elementer vil være bevarede levende hegn og nyplantede trægrupper.



KORTBILAG 10	
Glostrup Kommune Ny bydel i Hvissinge Øst	
Fælles grønning, landskabelig bearbejdning og beplantning	
Dato: 5. september 2006	Mål 1:3000

Lokalplanens område	● ● ● ● ● ● ● ●
Delområder	— — — — —
Udlæg til offentlige formål, jf. pkt. 3.2	— — — — —
Stier	- - - - -
Den centrale grønning	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Areal jf. pkt 8.17 og pkt. 4.6	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Træer	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



9 Landskabelige friarealer (delområde 0)

- 9.1** Midtergrønningen skal fremstå som en natureng, der sammenbinder - og fungerer som rekreativt område for de nye bebyggelser i Hvissinge Øst og naboområderne. Naturengen skal bestå som et naturområde med en vildtvoksende karakter.
- 9.2** Delområde 0 skal indrettes efter friareals- og beplantningplaner i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 10 - Fælles grønning. Friareals- og beplantningsplanerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen
- 9.3** Der skal i friareals- og beplantningplanerne nævnt i pkt. 9.2 redegøres for pleje og vedligeholdelse af de omfattede arealer.
- 9.4** Friareals- og beplantningplaner for delområde 0 skal tinglyses på ejendommene i delområdet.
- 9.5** Der skal etableres „aktivitetsfelter“ som nævnt i pkt 3.3 og angivet på kortbilaget her på siden.
- 9.6** Regnvandsbassinet/søen i den centrale del, vist på kortbilaget, skal etableres som et vådområde med en bredbeplantning og et vandvolumen/profil, der tillader et artsrigt dyre- og planteliv.
- 9.7** Regnvandsbassinet/søens bund skal anlægges således, at der opnås en sø med en færdiganlagt gennemsnitsdybde 70 cm under det permanente vandspejl.
- 9.8** Regnvandsbassinets/søens største dybde skal som minimum være 120 cm under det permanente vandspejl. Mindst en femtedel af bassinets bund skal anlægges i denne dybde eller dybere.
- 9.9** Der skal etableres et lavvandet vandhul i den nordlige del af delområdet. Vandhullet skal anlægges sådan, at der opnås et permanent vandspejl på min. 400 m² og en maksimal vanddybde på 40 cm.
- 9.10** I tilknytning til vandhullet nævnt i pkt. 9.9 skal etableres et område der oversvømmes i vintermånederne og i forbindelse med kraftig nedbør. Dette oversvømmelsesareal skal gives et areal på minimum 2.500 m². Se endvidere pkt. 11.7.
- 9.11** Bredderne af regnvandsbassinet og vandhullet nævnt i pkt. 9.9 skal anlægges med en stigning, der ikke udgør en risiko for brugere af området, herunder legende børn etc.
- 9.12** Delområde 0 skal indrettes på en sådan måde, at der sikres gode levevilkår for frøer i området. Der skal i friareals- og beplantningsplanerne for delområde 0 redegøres for indretningen af delområdet i forhold til frøernes levevilkår.

Note: *Gode levevilkår for frøer sikres ved at området indholder store sammenhængende arealer med højt græs samt overvintrings og skjulesteder for frøerne.*

Hvilken karakter har det centrale friareal?

Midtergrønningen skal fremstå som en fælled med åbne vidder. Den forgrener sig mellem de forskellige bebyggelsestyper og fungerer som fællesanlæg for alle beboerne. Forskellige „øer“ af aktiviteter med naturlegeplads, sansehøve, petanquebaner, boldspil eller lignende fordeles rundt i midtergrønningen og bliver samlingspunkter for rekreative udfoldelser. Midt i grønningen etableres en sø med randbeplantning, der ikke kun skal være en æstetisk islæt i området, men også give

mulighed for et artsrigt dyre- og planteliv.

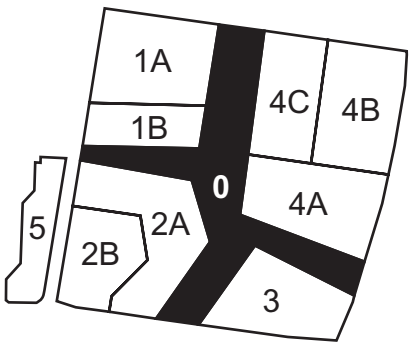
De forskellige beboelsestyper afgrænser området, så skovbryn og frodig parkbeplantning danner rammen om midtergrønningen. Enkelte steder rækker bebyggelsen ud på fællesarealet og indikerer, at hele området er fælles for alle. En kile med direkte udsigt til Vestskoven skaber en fin forbindelse mellem skoven og de beboede områder.



Bystien bliver ført gennem Hvissinge Øst og giver en nem adgang til kommunens øvrige stisystem. Andre mindre stier i midtergrønningen sammenbinder hele området og giver mulighed for at bevæge sig sikkert gennem de forskellige områder.

I grønningen er der placeret forskellige 'øer' med aktiviteter som naturlegeplads, sansehøve, petanque og lignende samt et eventuelt fælleshus.



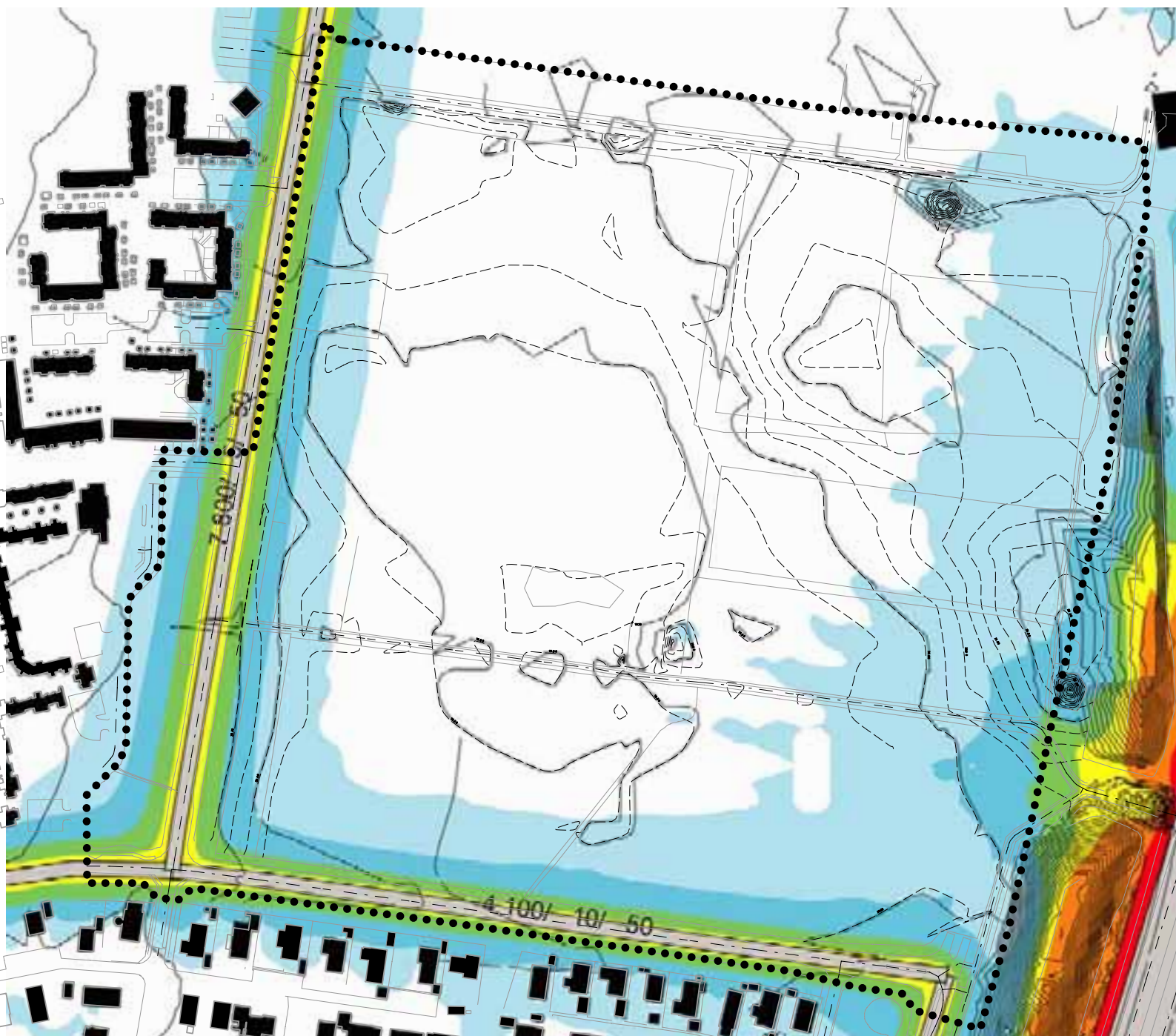






Miljøforhold

Hvordan er områdets nuværende støjbelastning?



Støjpåvirkninger i Hvidovre Øst

I den eksisterende støjvold langs Motorring 3 findes en dyb nedskæring, hvor Bystien føres i tunnel under Motorringvejen. Denne nedskæring tillader støjen fra motorvejen at strømme ind over arealet. For at kortlægge støjbredden fra Motorring 3 er der foretaget støjberegninger for forskellige dele af lokalplanområdet.

Disse beregninger viser, at området generelt er påvirket af støj fra Motorring 3, samt fra Fraligsvej og Birke-

skoven i et smalt bælte langs vejene. Støjbelastningen på de udendørs opholdsarealer er dog mindre end de fastsatte 55 dB(A) på det meste af arealet. Undtaget er et område ved cykeltunnelen under motorvejen og et mindre område mod nordøst, hvor støjvoldens højde bliver mindre mod nord og helt ophører.

Beregninger af støjbelastningen i 1. og 2. sals højde viser, at det på den østlige halvdel af arealet må forventes, at støjbelastningen er større end 55

dB(A). På den østligste tredjedel af arealet er støjbelastningen på nord- og sydvendte facader også større end 55 dB(A), dog afhængig af bygningernes eventuelle indbyrdes afskærmning. Se tillige ovenstående illustration.

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet forventes det, at støjvolden udbygges til en sammenhængende støjbarriere med en højde og et profil, der fjerner områdets støjbelastning.

KORTBILAG 11

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvinginge Øst

Eksisterende støjbelastning

Dato: 8. september 2006 Mål 1:3000

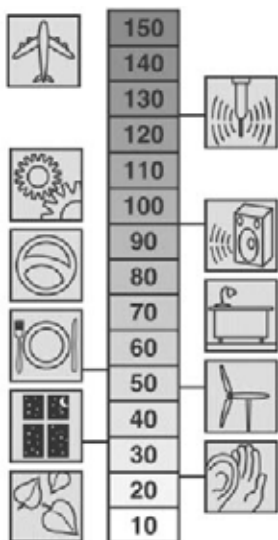
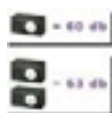
Lokalplanens område



Belastning - 50 dB(A)	
Belastning 50 - 55 dB(A)	
Belastning 55 - 60 dB(A)	
Belastning 60 - 65 dB(A)	
Belastning 65 - 70 dB(A)	
Belastning 70 - 75 dB(A)	
Belastning 75 - 80 dB(A)	
Belastning over 80 dB(A)	

0 50 100m 150m

Nedenstående skala viser hvilken aktivitet der modsvarer et vist antal decibel. Som vist til højre svarer en forøgelse på 3 dB til en fordobling af lydstyrken.



10. Miljøforhold

- 10.1 Der skal etableres en sammenhængende støjskærm eller støjvold langs Motorring 3 sådan, at det generelle støjniveau i lokalplanområdet kan reduceres mest muligt.
- 10.2 Der skal etableres beplantet skøjskærm i beplantningsbælterne nævnt i pkt. 8.8.
- 10.3 Ny bebyggelse og tilhørende friarealer skal indrettes sådan, at støjniveauet fra vejtrafikken (blandt andet Motorring 3) ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum og 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledninger vedrørende „Trafikstøj i boligområder“.
- 10.4 Ny bebyggelse skal udformes således, at mindst en facade er afskærmet og har en støjbelastning på mindre end 55 dB(A)
- 10.5 Der skal etableres affaldsopsamling fælles for flere boliger i de enkelte delområder eller i et boligafsnit med kildesortering for øje, jf. pkt. 11.2. Ligeledes skal der etableres plads til opbevaring og afhentning af storskrald, sorteret i henhold til gældende regulativ for husholdningsaffald i Glostrup Kommune.
- 10.6 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af friarealer og ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

bestemmelserne fortsætter side 69

Hvilken støjbelastning forventes?



Fremtidige støjpåvirkninger i Hvissinge Øst

Ved udbygning af støjvolden til en sammenhængende støjbarriere med en højde og et profil som den eksisterende jordvolds, vil støjbelastningen af den østlige del af området kunne reduceres betragteligt.

Trafikstøjen, der genereres på vejene Fraligsvej og Birkeskoven vil ikke være væsentligt forøget som konsekvens af områdets udbygning.

Imidlertid vil de støjbelastede arealer langs Birkeskoven og Fraligsvej kunne reduceres væsentligt ved etablering af beplantede støjskærme i beplantningsbælterne langs vejene.

Støjkortet viser støjbelastningen beregnet i en højde af 2 meter over terræn. Det er forventeligt, at nogle boliger med facade mod den østligste del af Fraligsvej samt mod Paul Bergsøes

Vejens forlængelse vil belastes med over 55 dB(A) i 1. og 2. sals højde. Dette skyldes at støjudbredelse øges med højden.

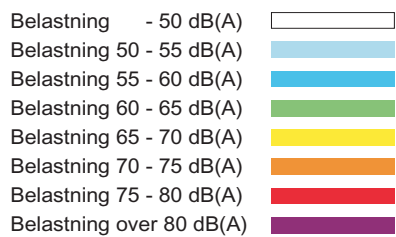
KORTBILAG 12

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvinginge Øst

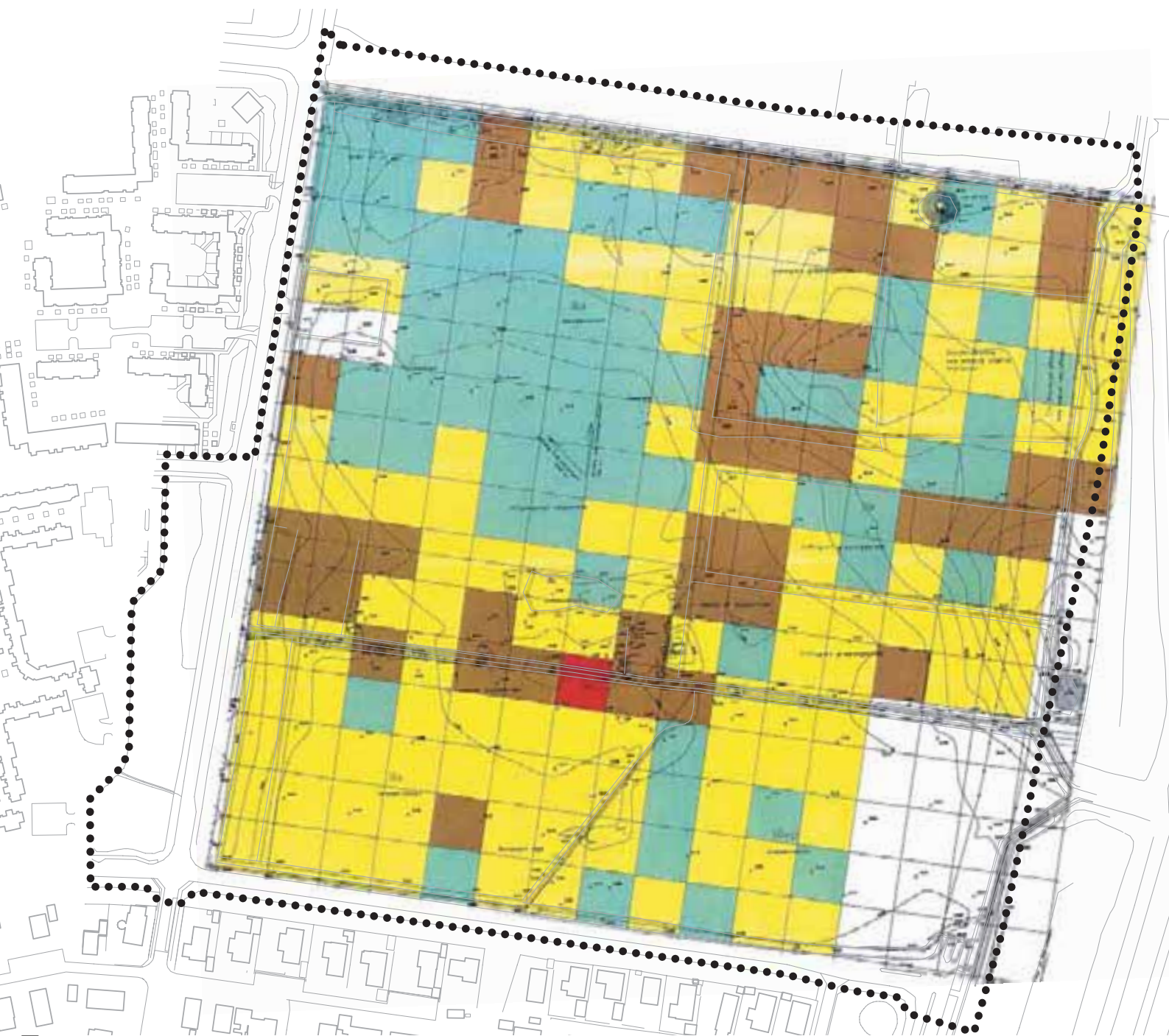
Forventet støjbelastning

Dato: 8. september 2006 Mål 1:3000

Lokalplanens område ●●●●●●●●



Hvordan er miljøforholdene i jorden?



Jordbundsundersøgelse

Tidligere udførte miljøtekniske undersøgelser i Hvingingeområdet har godtgjort, at der på jordoverfladen i områderne omkring de tidligere Paul Bergsøes fabrikker i forskelligt omfang er efterladt en diffus forurening af blypartikler og andre tungmetaller fra det tidligere metaopbejdningsanlæg.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan foretaget en yderligere miljøundersøgelse omfattende udtagning af 222 jordprøver i et net af felter dækkende hele lokalplanens område. En efterfølgende kemisk analyse af disse jordprøver har vist følgende:

Der er i overfladejorden konstateret et mindre indhold af tungere kulbrinter. Det er dog alene i tre felter, at Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier overskrides. Disse tre prøver har et indhold af kulbrinter svarende til klasse 2 jord.

Herudover er overfladejorden i området generelt konstateret moderat forurenet med tungmetallerne bly og cadmium og enkelte steder også tjærekomponenten benz(a)pyren. Den konstaterede jordforurening svarer generelt til klasse 2 – 3 jord, men i et større skovområde mod nordvest ses dog mange felter med klasse 1 jord.

Den vertikale fordeling af jordforureningen er ikke afdækket ved denne undersøgelse. Det formodes, at forureningen hovedsagelig er knyttet til den terrænnære del af overfladejorden, og at en niveaudelt prøvetagning og analyse af denne jord bør overvejes forud for egentlig jordhåndtering.

Forureningen hidrører fra luftbåren forurening fra den tidligere fabrik Paul Bergsøe & Søn A/S, der har ligget ca. 500 meter syd for området. Herudover skyldes forureningen den bynære beliggenhed samt en diffus belastning fra Motorringvejen øst for området.

KORTBILAG 13

Glostrup Kommune
Ny bydel i Hvinginge Øst

Miljøklassifikation af jord i området

Dato: 16. februar 2006 Mål 1:3000

Lokalplanens område ● ● ● ● ● ● ● ●

Miljøklasse 1 

Miljøklasse 2 

Miljøklasse 3 

Miljøklasse 4 

0 50 100m 150m



Hvordan vurderes områdets miljøbelastning?

Den væsentligste påvirkning af det omgivende miljø vil dreje sig om gener fra trafikken til og fra kommende nye boliger i lokalplanområdet. Anvendelsen af området til nyt boligområde giver ikke i sig selv anledning til væsentlige overskridelser af påvirkningerne.

Strategisk MiljøVurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har Glostrup Kommune pligt til at foretage en screening af lokalplanens konsekvenser for det omgivende miljø. En screening består af en overvejelse af, hvorvidt lokalplanens

formål vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø og hvorvidt disse påvirkninger skal belyses gennem en egentlig miljøvurdering af lokalplanens indhold.

Der er for lokalplan HL10 gennemført en miljøscreening. Screeningen har vist, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen anviser for lokalplanområdet, ikke vil give anledning til væsentlige overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Det vurderes derfor, at det ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanens indhold.

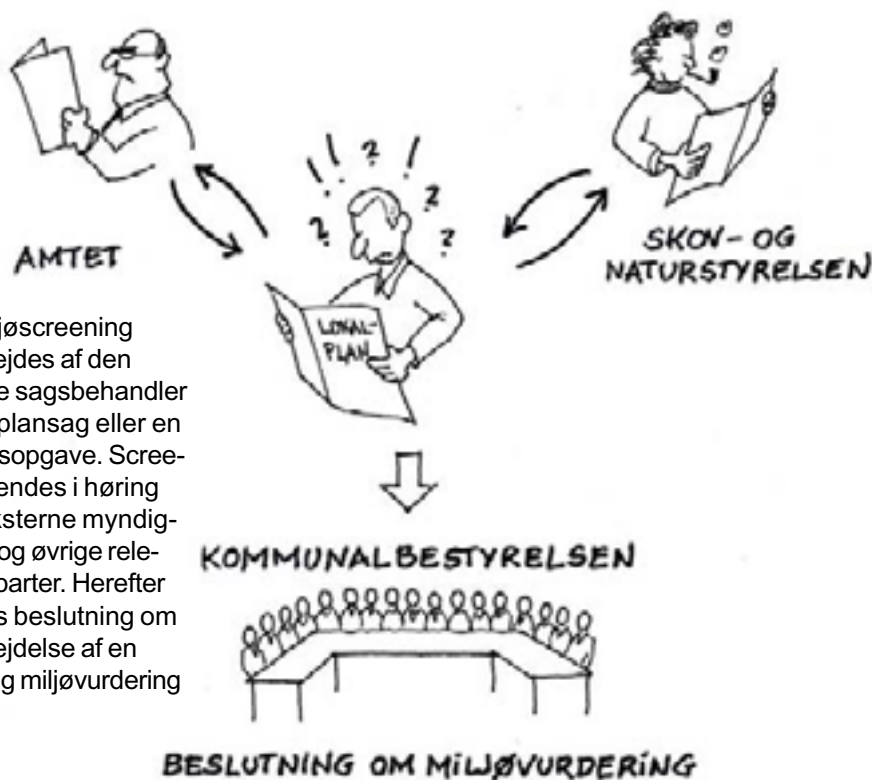
Miljøkonsekvens ved fældning af områdets selvgroede skovbeplantning.

Glostrup Kommune har udført en undersøgelse af, hvorvidt fældningen af den selvgroede trævegetation indenfor lokalplanens område vil have negativ indflydelse på arter omfattet af artslisten i EF-habitat-direktivet (vist på højre side). Undersøgelsen er udført af Amphi-Plan.

Området er undersøgt med henblik på at lokalisere levesteder for særligt flagermus og padder. Trævæksten i området er dog for ung til at kunne fungere som opholds- og ynglesteder for flagermusene. Derimod er der påvist en selvstændig bestand af spidssnudet frø indenfor lokalplanområdet.

For at sikre at frøerne kan bebo området kontinuerligt gennem en byggeproces og i det efterfølgende færdiganlagte boligområde, er der indarbejdet en række bestemmelser til sikring af frøernes forhold.

Disse bestemmelser sikrer, at der i byggeperioden friholdes tilstrækkelige arealer som levesteder for frøerne samtidig med, at der sikres spredningskorridorer til særligt Vestskov. Det eksisterende vådområde vil blive sløjftet, når de nyanlagte levesteder for frøerne i delområdet er taget i anvendelse af frøerne. På denne måde sikres områdets biologiske funktionalitet.



En miljøscreening udarbejdes af den enkelte sagsbehandler på en plansag eller en anlægsopgave. Screening sendes i høring hos eksterne myndigheder og øvrige relevante parter. Herefter træffes beslutning om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering

Dværg flagermus



Langøret flagermus



Spidssnudet frø



Oversigt over danske arter, omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV, hvis eksistens er undersøgt indenfor lokalplanområdet:

Pattedyr:

Vandflagermus - *Myotis daubentoni*
Damflagermus - *Myotis dasycneme*
Skægflagermus - *Myotis mystacinus*
Brandts Flagermus - *Myotis brandtii*
Frynseflagermus - *Myotis nattereri*
Bechsteins Flagermus - *Myotis bechsteini*
Skimmelflagermus - *Vespertilio murinus*
Sydflagermus - *Eptesicus serotinus*
Nordflagermus - *Eptesicus nilssoni*
Brunflagermus - *Nyctalus noctula*
Bredøret Flagermus - *Barbastella barbastellus*
Langøret Flagermus - *Plecotus auritus*
Dværgflagermus - *Pipistrellus pipistrellus*
Troidflagermus - *Pipistrellus nathusii*
Hasselmus - *Muscardinus avellanarius*
Birkemus - *Sicista betulina*
Odder - *Lutra lutra*

Krybdyr:

Markfirben - *Lacerta agilis*
Europæisk sumpskildpadde - *Emys orbicularis*

Padder:

Stor vandsalamander - *Triturus cristatus*
Klokkefrø - *Bombina bombina*
Løgfør - *Pelobates fuscus*
Løvfør - *Hyla arborea*
Spidssnudet frø - *Rana arvalis*
Springfrø - *Rana dalmatina*
Strandtudse - *Bufo calamita*
Grønbroget tudse - *Bufo viridis*

Insekter:

Bred vandkalv - *Dytiscus latissimus*
Lys skivevandkalv - *Graphoderus bilineatus*
Eremit - *Osmoderma eremita*
Sortpletet blåflugl - *Maculinea arion*

Karplanter:

Enkelt månerude - *Botrychium simplex*
Gul stenbræk - *Saxifraga hirculus*
Vandranke - *Luronium natans*
Liden najade - *Najas flexilis*
Fruesko - *Cypripedium calceolus*
Mygblomst - *Liparis loeselii*

Områdets karakter giver mulighed for levesteder for de tre arter vist til venstre.

- 10.7** Det skal ved anlæg af bebyggelse og friarealer i lokalplanområdet sikres, at områdets biologiske funktionalitet bevares.
- 10.8** Der skal udpeges minimum 3.500 m² af det eksisterende vådområde som midlertidigt habitat for områdets spidssnude frøer.
- 10.9** Det i pkt. 10.6 omtalte areal skal henligge urørt indtil nye levesteder for spidssnude frøer er etableret indefor delområde 0 og indtil disse levesteder er dokumenteret funktionsdygtige som levesteder for spidssnude frøer.
- 10.10** De levende hegn og skovlommen omtalt i pkt. 8.18 skal beholdes urørte for at opretholde en korridorfunktion mellem områdets forskellige levesteder for frøer.
- 10.11** Den eksisterende skovbevoksning i lokalplanområdet må ikke ryddes på en gang. Ved etapeopdeling af bebyggelse i lokalplanområdet skal der tilstræbes en tilsvarende etapeopdeling af skovrydningen under hensyntagen til den af Skov- og Naturstyrelsen meddelte ophævelse af Fredsskovspligten på området.

Hvad er miljørigtig adfærd?

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at det nye boligområde overordnet set anlægges på en miljømæssigt set forsvarlig måde.

Når lokalplanen eksempelvis fastlægger, at afledning af overfladevand skal ske til det nærliggende vådområde, er det for at mindske mængden af bortledt kloakvand og for at sikre tilstrækkelige vandmængder i vådområdet.

Lokalplanen indeholder mange konkrete tiltag, der på denne måde sikrer god økologi i Hvinge Øst.

Imidlertid kan den økologiske tanke føres videre i den daglige drift og brug af området, hvis man blot er opmærksom på det.



Gode råd om miljørigtig adfærd

Glostrup Kommune har udarbejdet en række foldere, der giver gode råd om miljørigtig adfærd. Her kan du blandt andet finde gode råd om, hvordan du kan holde din have fri for kemiske sprøjtegifte og dermed beskytte dig selv og grundvandet. Der findes også vejledning om, hvordan du bør håndtere PVC og imprægneret træ og hvorfor dette skal holdes adskilt fra brændbart affald. Folderne revideres løbende og kan fås ved henvendelse til Glostrup Kommune, Teknisk Forvaltning.

Hvis kæmpe-bjørneklo får lov, spreder den sig i store, høje bestande, der fortrænger al anden vegetation og skaber risiko for skader på mennesker. Derfor skal den bekæmpes. Få gode råd til hvordan dette gøres.

I forårs- og sommermånederne griber mange haveejere til kemiske ukrudtsmidler i kampen mod ukrudtet. Selv om brugen af de mest skadelige ukrudtsmidler er blevet forbudt, indebærer al brug af kemisk ukrudtsbekæmpelse en risiko både for brugeren og især for

grundvandsforurening. Tænk derfor på, at der er grundvand under din have, og at du er med til at forurene grundvandet, hvis du bruger sprøjtegifte.

PVC og imprægneret træ indeholder miljø-, og sundhedsskadelige stoffer. Derfor er det vigtigt, at affald sorteres og bortskaffes korrekt, så det forurener mindst muligt.



Vil du vide mere!

Nyttige internetadresser og telefonnumre, hvis man vil have gode råd om at spare på ressourcerne

Dansk Center for Byøkologi

Tlf: 45 86 55 33

www.danskbyokologi.dk

NESA A/S

Tlf: 72 10 20 30

www.nesa.dk

IMS

Tlf: 33 13 66 88

www.miljoeogsundhed.dk

Grøn Guide

Tlf: 43 23 63 64

www.gronguide.dk



Tekniske krav Tilladelser Lovgivning

Hvilke tekniske krav gælder til områdets forsyning?

Afledning af overfladevand



Overfladevand, der afledes til lokalplanområdets sø, skal afledes gennem olieudskiller ved indløb til sø

Varmeplan

Området er udlagt til forsyning med kraftvarme fra Glostrup Kommunale Varmeforsyning. Lokalplanen pålægger ny bebyggelse tilslutningspligt. Såfremt nye boliger har et meget lavt energiforbrug – eksempelvis på grund af højisolerede ydervægge/vinduer og brug af alternative energikilder – kan bygningsreglementet tillade, at disse boliger ikke tilsluttes den kommunale varmforsyning - dette gælder dog indtil videre ikke for etagebyggeri.

Afløbsforhold

Hvisninge Øst er omfattet af kommunens spildevandsplan og udlagt for separat kloakering (selvstændige ledninger for regn- og spildevand), med tilslutningspligt til den offentlige kloakforsyning. For at sikre en konstant gennemstrømning i områdets sø, skal det tilstræbes, at mest muligt regnvand (der bortledes gennem regnvand-ledninger) afledes til søen.

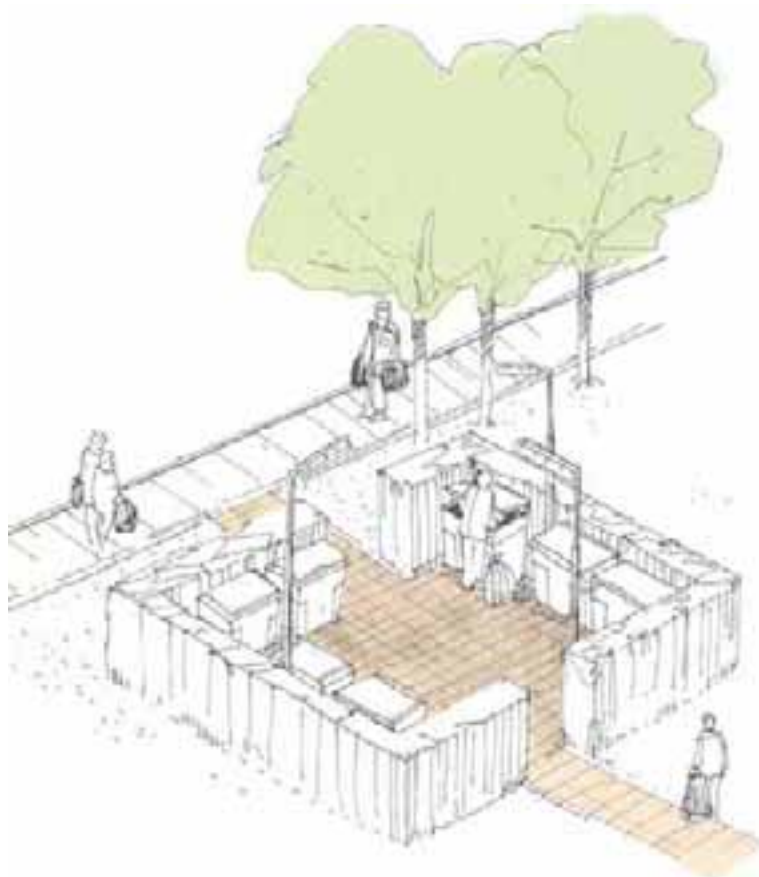


Vandforsyningsforhold

Området er omfattet af kommunens vandforsyningsplan og forsynes fra den offentlige vandforsyning.

Anbringelse af affald på centrale opsamlingspladser

I fremtiden skal mere og mere affald genanvendes, og mængden af affald til forbrænding og deponering skal ned. For at affaldet kan genanvendes, skal det først sorteres rigtigt og derefter behandles rigtigt. Sorteringen skal ske ved kilden, det vil sige hos forbrugeren. Jo nemmere det er at sortere og komme af med affaldet, jo flere får gjort det rigtigt. Her kommer de centrale opsamlingspladser ind i billedet som en vigtig station mellem forbrugeren og affaldsbehandleren.



11. Tekniske anlæg

- 11.1** Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facade, gavl eller/og tagflade, mast eller lignende, der er synlig fra vej.
- 11.2** Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende regulativ vedrørende husholdningsaffald i Glostrup Kommune.
- 11.3** Boligerne skal tilsluttes fælles antennenet eller lignende.
- 11.4** Boligerne skal tilsluttes den offentlige varme-, vand- og kloakforsyning.
- Note: *Ny bebyggelse bestående af enfamiliehuse, der kan dokumentere, at kravene til lavenergihus klasse 2 er opfyldt, har ikke tilslutningspligt til varmforsyning, jf. bygningsreglementet af 1. april 2006.*
- 11.5** Der må anvendes supplerende energikilder som f. eks. solfangeranlæg.
- 11.6** Det skal ved tilledning af regnvand til regnvandsbassinet i delområde 0 tilstræbes, at bassinet kan opretholde et permanent vandspejl.
- 11.7** Der må ikke tilledes regnvand (tagvand eller vand fra belagte arealer) til det lille vandhul nævnt i pkt. 9.9. Det skal derimod tilstræbes, at vandhullet opretholder et permanent vandspejl ved at tillede drænvand fra et tilstrækkeligt opland til vandhullet.

Affaldsregulativ

Glostrup Kommune har et affaldsregulativ, som blandt andet indeholder retningslinjer for, hvor og hvordan man skal placere sit affaldsstativ/beholder. Nedenfor er et udpluk af de retningslinjer, der gælder for boligområder:

- Stativer/beholdere og adgangsvejen skal have fast underlag af fliser, beton, stabilgrus eller lignende.
- Der må max. være 40 m mellem stativ/beholder og skraldevogn.
- Der skal være lys.
- Adgangsvejen skal være mindst 1 m bred.
- Evt. låge skal være nem at åbne og lukke, og kunne fastholdes i åben stilling.
- Det skal være nemt at komme til stativet.

Hvad skal være på plads inden et hus må bebos?

Forpligtelser for grundejerforeninger, vej- og ejerlug

Grundejerforeningerne:

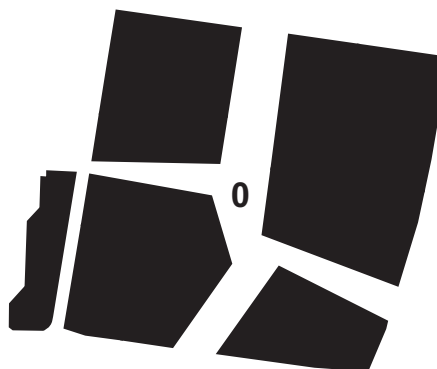
Grundejerforeningerne skal eje og drive friarealer og anlæg fælles for de forskellige kvarterer i lokalplanområdet. Denne forpligtelse drejer sig grundlæggende om drift og vedligehold af lokalplanens delområde 0. Midtergrønningen skal vedblive at være et samlet offentligt tilgængeligt areal og skal vedligeholdes i overensstemmelse med en af Glostrup Kommunalbestyrelse godkendt drifts- og plejeplan.

Grundejerforening B (delområde 5) tager ikke del i denne forpligtelse, og fungerer derfor alene som vej- og ejerlaug for delområde 5.

Vejlaug:

Indenfor hvert kvarter skal et vejlaug eje og drive fællesveje og fællesstier.

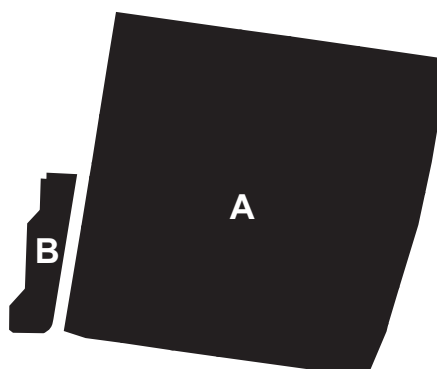
Kloakforsyning, vand- og varmeledninger, der er beliggende i vejlaugenes fællesarealer er ejet af Glostrup Kommune.



Ejerlaug:

Alle friarealer, adgangsveje og -stier samt parkeringsarealer beliggende i lokalplanens enkelte kvarterer skal ejes og drives af de enkelte ejerlaug, sådan at det enkelte ejerlaug ejer og driver egne friarealer, adgangsveje og -stier, parkeringsarealer samt andre fællesanlæg herunder tv-antenneanlæg mv., som naturligt hører med til bebyggelsens fællesskab.

Ved etableringen af de enkelte bebyggelser fastlægges specifikke pleje- og vedligeholdelsesplaner for friarealerne i de enkelte ejerlaug.



Lokalplanområdet opdeles i grundejerforeninger, vej- og ejerlaug som vist på illustrationen til højre.

Grundejerforening, vej- og ejerlaug i Hvissinge Øst

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor alle lokalplanens delområder på nær delområde 5. Ligeledes skal der oprettes en grundejerforening for delområde 5 med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområdet. Lokalplan HL 10 pålægger ny bebyggelse inden for lokalplanområdet medlemspligt til disse foreninger.

Indenfor hvert af lokalplanens fem kvarterer skal der etableres vejlaug.

Indenfor hvert af lokalplanens delområder skal der etableres et ejerlaug.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om grundejerforeningen og dens fremtidige pligter. Forpligtelserne for grundejerforening, vejlaug og ejerlaug er beskrevet på modstående side.

Indholdet er yderligere præciseret i en deklARATION for bebyggelsen i Hvissinge Øst.

12. Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes to grundejerforeninger indenfor lokalplanområdet. Den ene grundejerforening (A) skal have medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanrådets kvarterer 1, 2, 3 og 4. Den anden grundejerforening (B) skal have medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor kvarter/delområde 5.
- 12.2** Grundejerforening A skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det dog senest når 50% af boligerne indenfor kvarter 1 og 2 under et, er taget i brug.
- 12.3** Grundejerforening B skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det dog senest når 50% af boliger indenfor kvarter 5 er taget i brug.
- 12.4** Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.5** Grundejerforeningen A er pligtig til at tage skøde på samt eje, drive og vedligeholde den samlede faste ejendom, jf. pkt 4.5, der udgør det fælles friareal for den samlede nye bebyggelse i Hvissinge Øst. Fællesarealet skal drives i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 9.
- 12.6** Grundejerforeningen A er ligeledes pligtig til at drive samt fastsætte bestemmelser for anvendelse og drift af et fælleshus eller lignende fællesfaciliteter placeret på det i pkt. 4.5 nævnte areal.
- 12.7** Indenfor kvarter 1, 2, 3 og 4, som nævnt i pkt. 2.2, skal der etableres vejlaug med medlemspligt for grundejere indenfor det enkelte kvarter.
- 12.8** Vejlaugene er pligtige til at eje, drive og vedligeholde fælles vej- og stiarealer.
- 12.9** Indenfor hvert af lokalplanens delområder, som nævnt i pkt. 2.2, - med undtagelse af delområde 5 - skal der etableres ejerlaug med medlemspligt for grundejere indenfor det enkelte delområde.
- 12.10** Ejerlaugene er pligtige til at eje, drive og vedligeholde fælles fri-, adgangs- og parkeringsarealer. Disse fællesarealer skal drives i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 9.

13. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- der er etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i pkt. 5 og 9,
- bolignære friarealer er beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne herom i pkt. 9,
- at de i pkt. 8.1 og 8.2 planer for pleje og vedligehold af bolignære friarealer er godkendte og tinglyste på de pågældende arealer,
- der er etableret tilslutning til et fællesantenneanlæg,
- der er etableret tilslutning til den offentlige varme-, vand- og kloakforsyning, se tillige pkt. 11.4,
- der er oprettet en grundejerforening for det respektive boligkvarter, jf. pkt. 12.2.

Hvilke servitutter og deklARATIONER gælder?

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om vejbyggelinier og ledningsanlæg langs støjvoldene/motorringvejen. I delområdet 5 (matr.nr. 4bø) er der tillige lyst servitutter angående ledningsanlæg og en transformatorstation. Der er ingen deklARATIONER, der er umiddelbart uforenelige med lokalplanens indhold og dermed aflyses med lokalplanen. Derimod findes et antal forældede deklARATIONER, der aflyses uafhængigt af denne lokalplan inden området bebygges. DeklARATIONER er listet i de følgende tre kolonner. Alle matrikelnumre er beliggende i Hvessinge By, Glostrup

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at slette følgende deklARATIONER jvf. §20 i tinglysningsloven:

- Dekl. lyst den 25. marts 1846 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 11. juni 1889 på matr.nr. 8a. Dok. om forsyningsledninger mv.
- Dekl. lyst den 11. december 1889 på matr.nr. 8d, 8e og 8ai. Dok. om forsyningsledninger.
- Dekl. lyst den 22. januar 1908 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 6. marts 1912 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 14. november 1917 på matr.nr. 8a, 8e og 8ai. Dok. om forsyningsledninger.
- Dekl. lyst den 31. juli 1923 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om elmaster.
- Dekl. lyst den 7. november 1960 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om ekspropriation mv.

- Dekl. lyst den 20. oktober 1977 på matr.nr. 10a, 10ep m.fl. Dok. om forældet byplanvedtægt mv.
- Dekl. lyst den 22. marts 1990 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om drift af parkeringsplads mv.

Nedenstående deklARATIONER vedrører arealer beliggende udenfor lokalplanområdet, og skal aflyses for nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 16. juni 1961 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om byggelinier.
- Dekl. lyst den 8. november 1961 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 21. december 1978 på matr.nr. 10a, 10ep m.fl. Dok. om bebyggelse mv.
- Dekl. lyst den 22. februar 1979 på matr.nr. 8a, 10a, 10ep m.fl. Dok. om grundejerforeninger.
- Dekl. lyst den 12. marts 1979 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 12. marts 1981 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om tilkørsel og parkering mv.
- Dekl. lyst den 27. april 1981 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om grundejerforening mv.
- Dekl. lyst den 29. april 1981 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 1. februar 1982 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om levering af varme mv.
- Dekl. lyst den 25. marts 1982 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om udstykn. mv.
- Dekl. lyst den 7. september 1982 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 16. november 1982 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om levering af varme mv.
- Dekl. lyst den 27. juni 1983 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om varmforsyning mv.
- Dekl. lyst den 11. november 1983 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om naturgastilslutning mv.
- Dekl. lyst den 19. september 1986 på matr.nr. 10a, 10ep m.fl. Dok. om bebyggelse, grundejerforeninger mv.
- Dekl. lyst den 7. juli 1989 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om ledninger mv.
- Dekl. lyst den 22. marts 1990 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om sti mv.
- Dekl. lyst den 13. marts 1991 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om parkering mv.
- Dekl. lyst den 18. januar 1993 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om fjernvarme.
- Dekl. lyst den 1. februar 2001 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om parkering mv.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Glostrup Kommune bør i fællesskab med de øvrige høringsberettigede søge følgende deklARATIONER aflyst ved kvittering uafhængigt af denne lokalplan:

- Dekl. lyst den 25. januar 1934 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om forsyningsledninger mv. Energi2 høres.
- Dekl. lyst den 23. december 1953 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om kabler mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 24. maj 1963 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om byggelinier mv. Trafikministeriet høres.
- Dekl. lyst den 22. december 1972 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om sikringsrum mv. Civilforsvarsstyrelsen høres.
- Dekl. lyst den 25. august 1975 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om transformatorstation mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 7. september 1978 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om transformatorstation mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 10. april 1979 på matr.nr. 10a, 10ep m.fl. Dok. om transformatorstation mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 29. april 1980 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om transformatorstation mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 8. december 1980 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om ret til elkabler mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 19. juni 1981 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om kabelanlæg mv. NESA høres.
- Dekl. lyst den 5. august 1987 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om sikringsrum mv. Civilforsvarsstyrelsen høres.
- Dekl. lyst den 14. december 1988 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om naturgas mv. HNG høres.
- Dekl. lyst den 16. august 1994 på matr.nr. 4bø m.fl. Dok. om kabler mv. Telecom høres.

DeklARATIONER for ledningsanlæg

I den nordlige del af vejarealet litra „ac“ m.fl. (omkring Sortevej) er der tinglyst et servitutbælte omkring en række nedgravede ledninger: Hovedregnvandsledning, to hovedtelefonledninger og to højspændingskabler. Servitutbæltet sikrer, at der overholdes bestemte afstande ved anlægsopgaver i umiddelbar nærhed af ledningerne. For de nedgravede 132 kV kabler gælder følgende begrænsninger jf. deklARATIONERsteksten:

Indenfor en afstand af 1 m fra nærmeste kabelmidte må ikke etableres bebyggelse. Der kan etableres veje, sti eller lignende, såfremt dette aftales med NESA A/S.

DeklARATIONEREN er fortsat gældende og skal respekteres ved den kommende bebyggelse.

En komplet fortegnelse over gældende servitutter og deklARATIONER kan rekvireres. Ovenstående servitutteroplysninger er trukket 16. marts 2006.



Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til boligområde i 1980 i den tidligere Kommuneplan 1980-1992. Da der ikke har været behov for udbygning og lokalplanlægning af området før nu, har området ligget delvis brak siden bortforpagtningen af arealet til landbrugsformål ophørte. Dette har betydet, at dele af området, der ikke afgræsses jævnlige, er sprunget i skov. Denne selvsåede skovbevoksning har et omfang, der udløser fredsskovspligt. Fredsskovspligten medfører, at kommunen har pligt til at etablere varig skov på arealet. Af denne grund har Glostrup Kommune søgt om ophævelse af fredsskovspligten forud for den kommende byggemodning af området samt etablering af ny bebyggelse.

Glostrup Kommune har opnået tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til at ophæve Fredsskovspligten, såfremt den selvgroede skov - med undtagelse af hegn og mindre trægrupper på området - er fældet inden 13. januar 2009. Overskrides denne tidsfrist vil det medføre, at fredsskovspligten genindtræder og bliver tingslyst på matriklerne 8d og 8e Hvessinge By, Glostrup.

Ved etablering af sti eller vej over højspændingskabler, kloakledninger eller andre kabler i Sortevejstracéet i lokalplanområdets nordligste område kræves tilladelse fra de relevante ledningsejere.

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 (Museumsloven - lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk. 2).

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der foretaget arkæologiske undersøgelser på området. Resultatet af disse foreligger endnu ikke.

14. Ophævelse af eksisterende byplanvedtægter/lokalplaner

14.1 Følgende byplanvedtægter ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan HL10 ved den endelige vedtagelse af denne:

- Byplanvedtægt E3 af 18. januar 1971
- Byplanvedtægt G37 af 28. september 1977
- Byplanvedtægt G38 af 26. maj 1977

14.2 Følgende lokalplaner ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan HL10 ved den endelige vedtagelse af denne:

- Lokalplan GL45 af 1. maj 1980
- Lokalplan GL45.3 af 3. juli 1980
- Lokalplan GL45.3.2 af 1. november 1984
- Lokalplan GL45.3.3 af 26. juli 1985
- Lokalplan GL45.3.4 af 10. juli 1986
- Lokalplan GL45.4 af 14. oktober 1982
- Lokalplan GL45.5 af 12. december 1984
- Lokalplan GL45.8 af 8. september 1988
- Lokalplan GL45.9 af 8. januar 1990
- Lokalplan GL45.10 af 20. august 1992
- Lokalplan GL45.11 af 11. januar 1996
- Lokalplan GL61 af 16. maj 1986
- Lokalplan HL1 af 10. februar 1992
- Lokalplan HL4 af 17. januar 2001
- Lokalplan FL1 af 26. februar 1981

15. Ophævelse af servitutter og deklamationer

15.1 Servitutter der måtte være uforenelige med lokalplanen, fortrænges efterfølgende af denne.

16. Tilladelse fra andre myndigheder

16.1 Matriklerne 8d og 8e, begge Hvessinge By, Glostrup er fredsskovpligtige. Byggemodning af området samt etablering af ny bebyggelse på disse matrikler kræver tilladelse i henhold til Skovloven.

Hvad er lokalplanens retsvirkninger?



Lokalplanen medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, hvilket betyder, at der ikke skal opføres ny bebyggelse her og nu. Men i det øjeblik hvor en grundejer ønsker at opføre nybyggeri, eller senere hen at bygge om eller til, skal lokalplanen overholdes. Lokalplanen vil være kommunens administrationsgrundlag i alle sager, som handler om at om-, til- og nybygge huse eller andre bygninger i området. Derfor er det altid en god idé at kontakte kommunen inden et evt. nyt byggeprojekt sættes igang.



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 mv., 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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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 13. september 2006.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE,
den 17. oktober 2006.


Søren Enemark
borgmester


J.F. Hovmand
stadsingeniør





Øvrig information

Hvad gør du når du skal bygge om eller bygge nyt?

1

Når du skal bygge om, til eller bygge en hel ny bygning, skal du have tilladelse fra Glostrup Kommune. Derfor skal du først få udarbejdet et projekt, der viser dine idéer. Kontakt evt. kommunen og få råd og vejledning før projektet sættes igang. På den måde kan projektet hurtigt rettes til efter, hvad der kan forventes at blive godkendt.

2

For at sikre en hurtig og god sagsbehandling bør ansøgningsmaterialet omfatte:

- Projekt med ejerens godkendelse
- Tegning og fotografi, der viser eksisterende forhold
- Tegninger med beskrivelse af facader og detaljer, tegningerne skal være i et passende målstokforhold
- Oplysninger om farver og materialer

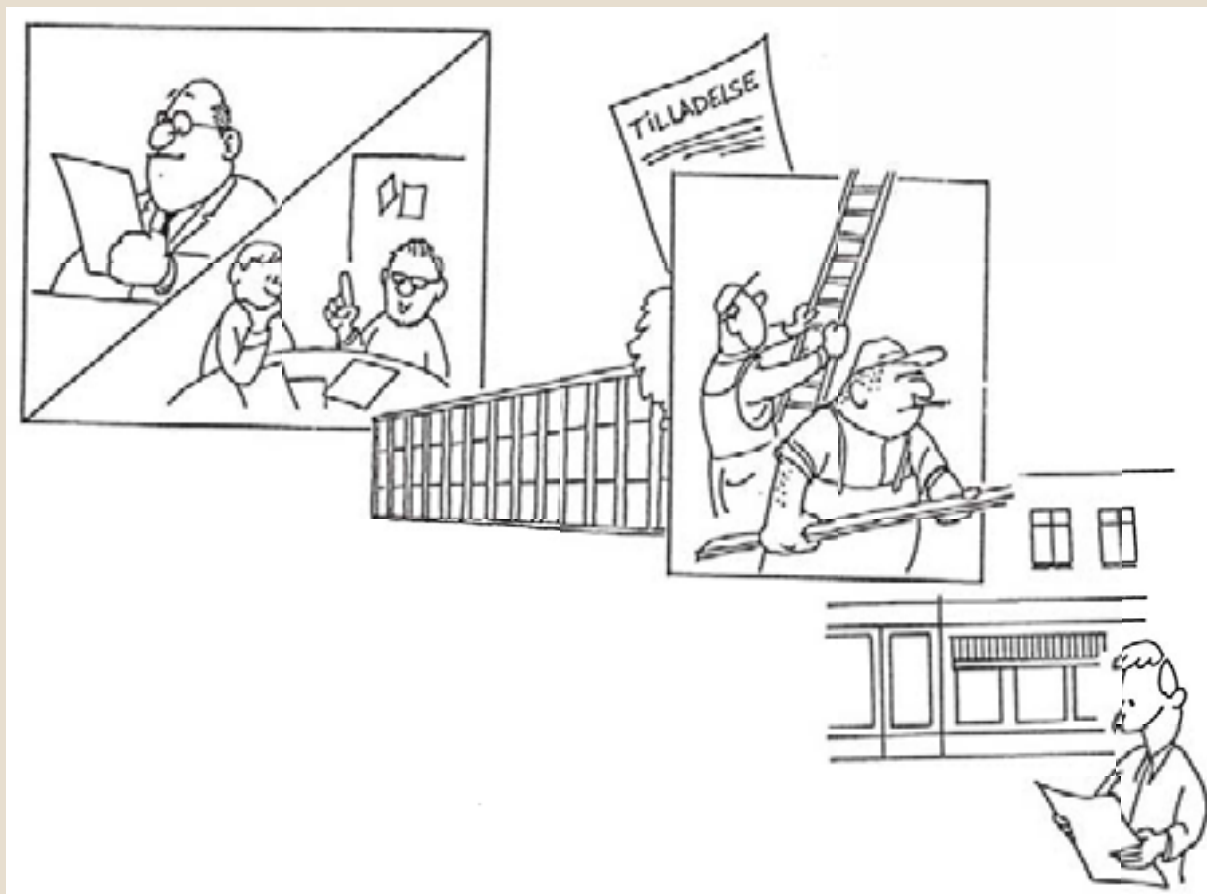


3

Kommunens tekniske forvaltning behandler ansøgningen.

4

.....og indkalder evt. til et møde, før der gives tilladelse



arbejde. Nu
kerne fat.