

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN HL10.1

3. ETAPE AF BOLIGOMRÅDET HVISSINGE ØST

MARTS 2017

# Hvad er en lokalplan?

## Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

## Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

## Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

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

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

## Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

# Lokalplan HL10.1

for 3. etape af boligområdet Hvissinge Øst

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	8
Miljøscreening	side	10
Byøkologi og ressourcer	side	11
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	12

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	13
2. Lokalplanens område	side	13
3. Områdets anvendelse	side	13
4. Udstykninger	side	14
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	14
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	15
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	16
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	17
9. Klimasikring	side	17
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	18
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	18
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	20

Vedtagelsespåtegning	side	20
----------------------	------	----

## BILAG

Bilag 1: Lokalplanens område
Bilag 2: Lokalplanens delområder
Bilag 3: Veje og stier
Bilag 4: Vejprofil – Vejtype I
Bilag 5: Farvepalet for den nordlige del af Hvissinge Øst
Bilag 6: Beplantning og friarealer
Bilag 7: Illustration

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.





# PLANREDEGØRELSE

## **Lokalplanens baggrund**

Lokalplanen er udarbejdet som grundlag for byggemodning og færdiggørelse af det nye boligområde i Hvissinge Øst. Den østlige del af lokalplanens område er i den nuværende lokalplan HL10 fra december 2006, planlagt til den særlige bebyggelsesform ”skovhuse”, der muliggør placering af forholdsvis høje 3 etages villaer/dobbelthuse i lysninger i skov.

Denne særlige bebyggelsesform er gennemført i det nærliggende Stisager, der er lokalplanområdets nabobebyggelse beliggende mod vest. Her er skabt et anderledes og spændende boligområde. Imidlertid har det været vanskeligt at få området færdigetableret. Særligt den planlagte skov har givet hovedbrud idet træerne mange steder har måttet genplantes.

Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at ny bebyggelse i området kan udføres som almindelig parcelhusbebyggelse og dobbelthusbebyggelse de steder hvor dette måtte passe ind.

## **Lokalplanens område**

Lokalplanens område har et areal på 3,5 hektarer. Lokalplanens område udgøres af de tre nuværende foldarealer nærmest Parcelgårdens Rideskole beliggende ud mod Sortevej og Mohrstien samt den bagvedliggende fold mod vest.

Området afgrænses mod nord af Mohrstien, mod øst af Sortevej, mod syd af et areal planlagt til rækkehusbebyggelse i Lokalplan HL10 og mod vest af det store fællesareal Midtergrønningen i Hvissinge Øst.

Området er tidligere gartneriområde, der siden gartnerierne blev ryddet i begyndelsen af 1980'erne har henligget brak og er i denne periode sprunget delvis i skov. I forbindelse med byggemodning til den første etape af bebyggelsen i Hvissinge Øst i 2007 blev området saneret og den vilde skovvækst skåret bort. Herefter har arealet henligget som hestefolde.

I sommeren 2016 blev der i forbindelse med arkæologiske forundersøgelser fundet en jernaldergravplads indenfor lokalplanområdet. Gravpladsen blev fuldt udgravet og har efterfølgende givet anledning til justering af denne lokalplan for at gravpladsen kan fastholdes som et landskabstræk.



Lokalplanens område

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Vestskoven og Parcelgårdens Rideskole og umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger støjvolden, der skærmer området fra Motorring3.

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for, at området bebygges med almindelig åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og dobbelthusbebyggelse.

Det er samtidig lokalplanens at sikre, at området indrettes, så regnvand kan afledes på terræn på en rekreativ måde.

Lokalplanen fastholder et areal til bolignære rekreative formål omkring områdets jernaldergravplads.

Endvidere har lokalplanen til formål at opretholde et areal til offentlige rekreative formål nærmest Parcelgårdens Rideskole.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens område er delt i fire delområder: 1a og 1b til boligbebyggelse og 3 og 4 til offentlige rekreative formål.

I delområde 1a er der mulighed for at bygge almindelig åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

I delområde 1b i den vestlige del af lokalområdet er der ud over almindelig åben-lav boligbebyggelse også mulighed for at bygge dobbelthusbebyggelse som en overgangstype til de eksisterende forholdsvis store skovhuse i Stisager.

Delområde 2 er beliggende i den sydlige del af lokalplanområdet og fastholder den eksisterende skovlomme samt rekreative formål omkring områdets jernaldergravplads. Området må gennemskæres af stier og rumme anlæg til håndtering af regnvand såfremt disse udformes på en rekreativ måde og med fuld offentlig adgang. Sådanne regnvandsanlæg kan være lavninger, bede, vandhuller, spejl bassiner, opholdsarealer der kan oversvømmes etc.

Delområde 3 i den nordlige ende af lokalplanområdet må indrettes til fritidsformål med relation til Vestskoven såsom ridefolde, landskabelige friarealer eller sø – eventuelt med henblik på regnvandshåndtering. Der må ligeledes indrettes støjafskærmende foranstaltninger indenfor delområde 3 så længe disse etableres dækket af beplantning.

Lokalplanområdets eksisterende karakteristiske nord-sydgående læhegn søges bevaret som vist på Kortbilag 6 – Beplantning. Lokalplanen giver dog mulighed for at læhegnene kan udtyndes og åbnes op så fremtidige skyggegener for nærliggende haver reduceres. Derved bevares de bedste af de store træer i hegnene samtidig med at der sikres et godt lysindfald.

Lokalplanen sikrer etablering af et regnvandsafledningsanlæg i terræn. Dette gøres dels for at have mere alsidige muligheder for at klimasikre området mod større fremtidige regnmængder og dels for at kunne aktivere vandet som en naturlig og rekreativ del af områdets indretning. Regnvandsafledning i terræn har naturligvis konsekvenser for indretningen af de enkelte grunde, idet det vil være nødvendigt, at sikre at regnvandet kan løbe via render eller lignende fra bebyggelse og belagte arealer til det fælles overfladeafledningsanlæg. For at undgå at vandet løber ind til naboen vil det være nødvendigt at planlægge sådanne render meget omhyggeligt. Se i øvrigt afsnittet om klimasikring på de følgende sider.

Afvanding af de enkelte grunde i terræn er naturligvis ikke en hindring for at regnvandet kan opsamles til vandingsformål eller andet. Det betyder blot at der ikke kan ledes vand bort gennem regnvandskloakker.

Lokalplanen fastsætter herudover retningslinjer for omfang af ny bebyggelse, herunder placering af carporte, solceller mv., bestemmelser om hegning, parkering på egen grund samt forbud mod parkering af større køretøjer indenfor lokalplanområdet.

## **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

### Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Sortevej (forlængelsen af Paul Bergsøes Vej) ad en ny privat fællesvej, der fordeler trafikken indenfor lokalplanområdet.

### Parkeringsforhold

Ved ny bebyggelse skal der anlægges parkering på egen grund svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig.

I henhold til Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at parkere større biler på vejene indenfor lokalplanens område fra kl. 19.00-07.00. Lokalplanen forbyder parkering af lastbiler og andre større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg på grunde omfattet af lokalplanen.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

### Kloakering

Området er udlagt til separat kloakering således, at der etableres en spildevandsledning og et overfladeafledningsanlæg til afledning af regnvand.

### Klimasikring

Klimasikring af lokalplanområdet sikres gennem spildevandsplanens krav om forsinkelse af regnvand.

Da regnvand indenfor lokalplanens område afledes i terræn er der dog ikke mulighed for den sædvanlige forsinkelse i form af regnbede og faskiner på de enkelte grunde, idet dette vand ikke vil have mulighed for efterfølgende at komme videre i systemet. Hvissinge Øst er til tider ganske vandlidende og der vil kunne forekomme perioder, hvor en faskine ikke vil tømmes ved nedsivning.

Lokalplanen stiller derfor krav om at forsinkelsesanlæg jf. spildevandsplanen, for afledning af regnvand for de enkelte bebyggelser skal udføres på fælles arealer som del af det fælles overfladeafledningsanlæg. Dette vil være en opgave, der skal udføres af områdets ejerfællesskab (spildevandslaug), I første omgang – i forbindelse med byggemodningen, forventes Glostrup Kommune at udføre dette arbejde på vegne af ejerfællesskabet.

### Jordforurening

Området ligger i byzone og er i udgangspunktet områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden forventes at være lettere forurenet. Det betyder at jord, der

flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Det kan oplyses, at Glostrup Kommune i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet foretager udskiftning af jorden de steder der kan konstateres forurening over normale grænseværdier. Da der altid vil være noget jord, der indeholder spor af bly- og cadmiumforurening i mængder under grænseværdierne, vil der visse steder forekomme jord med en ganske lille restforurening. Det vil dog være forurening i et omfang væsentligt under det generelle niveau for diffus forurening i Storkøbenhavn.

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

#### Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor det såkaldte NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 40 % af en parcelhusgrunds areal må befæstes med lukkede overflader. Dobbelthusgrunde må dog befæstes indtil 80 % idet disse grunde erfaringsvist er sammenlignelige med rækkehusgrunde, hvor en større del af arealet skal anvendes til befæstede funktioner (indkørsler, parkering, terrasser og naturligvis bebyggelse).

Kravet om maksimal befæstelse er fastlagt for at mest muligt nedbør kan nå gennem jordlagene ned til grundvandet. Trods det faktum, at jorden i Hvinge Øst er ret leret og ikke tillader megen nedsivning, vil en del vand nå igennem til grundvandet.

Bebyggelse, flisebelægning, asfalt og tilsvarende er at regne for lukkede overflader, idet nedbør her ikke har mulighed for at nå de underliggende jordlag. Gennemtrængelige belægningstyper (permeable belægningstyper), fx græsarmering, grus, stensmel eller belægningssten med brede fuger regnes ikke som en fuldstændigt lukket overflade og tæller derfor kun delvist med til det befæstede areal – dette gælder dog kun for så vidt at bundopbygningen ligeledes er vandgennemtrængelig.

For hver permeable belægningstype findes en specificeret vandgennemtrængningsevne, der angiver hvor tæt belægningen er i forhold til en åben (ubefæstet) overflade. Lokalplanen fastlægger at permeable belægningstyper kun tælles med til det befæstede areal med den andel der bremser vandet. Hvis en belægning eksempelvis er 80 % åben tælles belægningen med i det befæstede areal med 20 %.

#### Støj

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart vest for Motorring3, der sammen med Frederikssundmotorvejen, er kommunens største støjklender. Der er mod motorvejen etableret en 10 m høj beplantet lydskærm, der afskærmer lokalplanområdet effektivt fra støj fra Motorring3 syd for Parcelgårdens Rideskole.

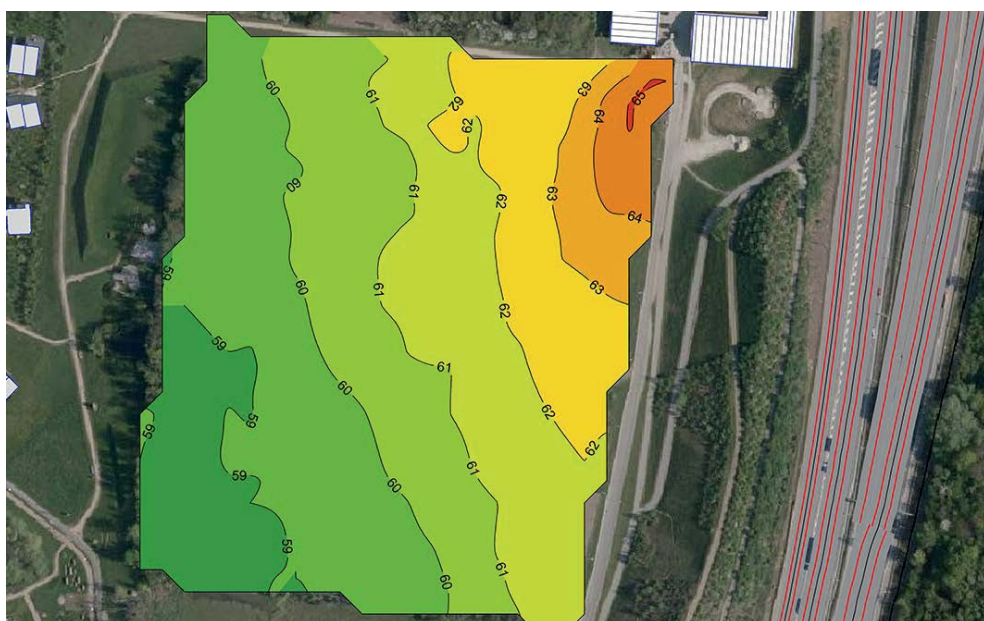


I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der taget udgangspunkt i støjkortlægningen fra 2012. Denne viser, at der i områderne umiddelbart vest for vejen Birkeskoven kan forventes et generelt støjniveau på under 60 Lden(dB) og i de ”stille” områder i Hvissinge og det centrale Glostrup er det generelle støjniveau en anelse under 55 Lden(dB). Støjkortlægningen viste, at der indenfor lokalplanområdet ville kunne forventes 56-60 Lden(dB) svarende til at den vedledende grænseværdi på 58 Lden(dB) vil kunne overholdes når først området er bebygget og beplantet.



Den orange farve viser en støjbelastning på 60 Lden(dB)(2012, Lden1,5 m)

På baggrund af en indsigelse fra Vejdirektoratet er der udført en opfølgende støj kortlægning i januar 2017. Støjbelastningen af lokalplanområdet kan med den nye beregningsmetode fastlægges til 59-61 dB(Lden) for de centrale dele af Hvissinge Øst og 62-64 dB(Lden) for det nordøstlige hjørne ved Parcelgårdens Rideskole. Det sidste er væsentligt over den vejledende støjgrænse på 58 dB(Lden) for boligområder.



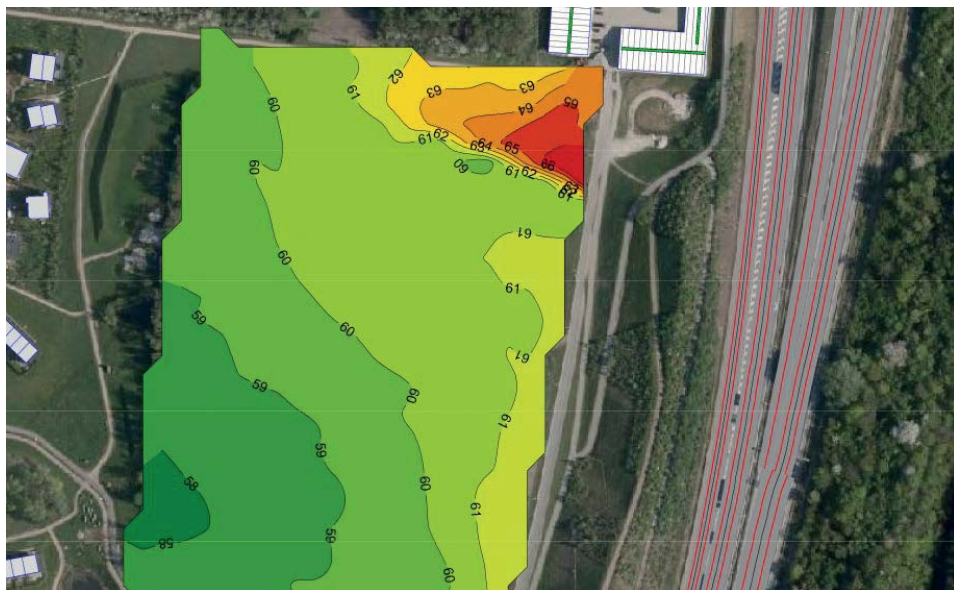
Farveintervallerne viser en støjbelastning varieret mellem 58 Lden(dB) og 64 Lden(dB) (2017) Lden1,5 m)



Området har dog været planlagt til boligformål siden 2006. Der blev dengang udført en støjberegning fremskrevet til trafiksituationen i 2015 med tilgængelige trafikprognoser. Støjberegningen viste, at hele Hvissinge Øst med rimelige tiltag mod støjgener, ville være støjbelastet med maksimalt 50 dB(A) hvilket var væsentligt under den daværende vejledende støjgrænse på 55 dB(A).

Det er undersøgt, om støjdæmpningen kan opnås ved placering af støjskærme på samme måde som det var forudsat i støjberegningen fra 2006. Støjen skal dog reduceres en del (4-6 dB) for at den nye vejledende støjgrænse kan overholdes. Da støjskærme vil blive gennembrudt af veje i området vil de ikke kunne afskære støjen nok. Ligeledes skal skærmene udføres med meget stor højde (6-8 m) for overhovedet at have effekt. Skærme i den størrelse er overordentligt vanskelige at udføre og vil være voldsomt skæmmende for hele området. Det er derfor vurderet, at støjbelastningen ikke vil kunne reduceres tilstrækkeligt med støjskærme.

Det er væsentligt for reduktionen af støjen i området, at der kan etableres en ubrudt barriere fra den eksisterende støjvold og ind i området. Konklusionen er derfor, at det eneste der har den fornødne støjreducerende effekt er at opbygge en ny nordlig gren af den eksisterende støjvold, der ikke gennembrydes men aftrappes så langt mod vest som muligt. Kortet herunder viser støjbelastningen af Hvissinge Øst såfremt der etableres en ny nordlig støjvold:



Farveintervallerne viser en støjbelastning af boligområdet varieret mellem 58dB(A) og 61 Lden(dB) (2017) Lden1,5 m)

Det ses, at på sydsiden af en sådan vold, i lokalplanens boligområde, vil støjbelastningen reduceres op til 3 dB, svarende til at støjbelastningen falder til 59-61 Lden(dB). Volden vil også reducere støjbelastningen i den centrale del af Hvissinge Øst, dog kun en smule.

Støjbelastningen i det nordøstlige hjørne af Hvissinge Øst vil stadig være over den vejledende grænse på 58 Lden(dB), men det vurderes meget van-



For område HB18 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammenr.	HB18
Områdenavn	Boligområde i Hvissinge Øst
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde
Områdets anvendelse	Boliger Offentlige formål: kollektive anlæg fx børneinstitutioner, beboerlokaler, institutioner o.l., såfremt områdets karakter af boligområde ikke ændres
Zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	50
Landskab	Der skal sikres arealer til grønne områder, der forbinder bydelen med Vestskoven I de grønne områder kan der harmonisk og landskabeligt indpasses aktiviteter under hensyntagen til de omkringliggende boligområder
Notat	Der skal sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

### Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan HL10 for Et nyt boligområde i Hvissinge Øst fra 2006. Lokalplan HL10 ophæves for de dele der er omfattet af denne lokalplan.

### Servitutter og deklARATIONER

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

Der eksisterer ikke deklARATIONER, der er uforenelige med bestemmelserne i denne lokalplan.

### Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg

Spildevandsplanen fastlægger områdets kloakforsyning herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området. Lokalplanens bestemmelser om afledning af vand på terræn giver rig og varieret mulighed for at etablere lokal forsinkelse af regnvand indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen giver således mulighed for etablering af en række fællesanlæg, der imødekommer kravet om forsinkelse af regnvand.

### Højspændingsledninger

Energinet.dk har højspændingsledninger, der gennemskærer den nordlige ende af lokalplanområdet. Ledningsføringen er nedgravet langs Mohrstien i den nordlige ende af delområde 3. Der er således ikke højspændingsledninger under eller i umiddelbar nærhed af planlagt boligbebyggelse.

Energinet.dk's elanlæg er generelt retsligt sikret ved tinglyst deklARATION. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til luftlednin-

ger/jordkabler ikke uden meddelt dispensation kan etableres anlæg af nogen art, herunder beplantning, byggeri, stier, eller foretages terrænændringer. Deklarationsarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke kan forventes meddelt.

#### *Arbejdsinstruks og respektafstand:*

Omkring jordkabelanlæggene er der endvidere fastlagt en respektafstand, indenfor hvilken der er restriktioner efter stærkstrømsbekendtgørelsen. Respektafstanden er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Respektafstanden er beskrevet i Stærkstrømsbekendtgørelsens afsnit 5a, § 6.8 (BEK nr. 309 af 27/04/2009).

Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruks, når der foregår arbejder nærmere end 1 meter fra kablerne. Det betyder derfor, at den enkelte entreprenør, som arbejder i nærheden af vores højspændingsanlæg dels skal ansøge en arbejdsinstruks hos Energinet.dk og dels returnere arbejdsinstruksen i underskrevet stand, forinden arbejdets opstart. Læs også den vedhæftede folder om arbejdsforhold nær strømførende ledninger 'Pas på ledningerne og livet'.

For at undgå at beskadige jordkablet må der ikke graves på en sådan måde, at stabiliteten af jorden omkring kablet forringes. Som udgangspunkt anbefales fra respektafstanden på 1 meter fra nærmeste kabel et jordanlæg med 30° hældning ned til bunden for at forhindre jordskred.

#### *Beplantning ved jordkabler:*

I deklarationsarealet tillader vi ikke beplantning med dybdegående rødder over vores kabelanlæg, idet rødder kan beskadige kablerne både ved genboring eller ved, at rødderne rykker kablerne i stykker, hvis træer vælter i storm. Energinet.dk kan om ønsket udlevere en liste over planter med ikke-dybdegående rødder.



Placering af områdets jernaldergravplads

### Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes .

Glostrup Kommune har i sommeren 2016 foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet. Denne undersøgelse viste, der i den sydlige del af området fandtes en jernaldergravplads med i alt otte grave fra ældre romersk jernalder, tiden omkring år 1-100 e. Kr. To af gravene var bådgrave, hvilket er meget usædvanligt og alle skeletter var i en virkelig god bevaringstilstand.

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Byøkologi og ressourcer**

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan HL10.1

for 3. etape af boligudbygningen i Hvissinge Øst

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. september 2015) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

#### **1.1** Det er lokalplanens formål:

- at sikre at området kan anvendes til boligformål i form af parcel- og dobbelthusbebyggelse samt offentlige formål i form af rekreative grønne områder,
- at området indrettes med grønne fælles opholds- og friarealer,
- at områdets jernaldergravplads sikres for eftertiden ved at området gives en særlig markering og indgår i de bolignære friarealer,
- at området indrettes, så det klimasikres for at undgå skadevoldende oversvømmelser, og at anlæg til regnvandshåndtering udformes som terrænløsninger og landskabelige elementer, der aktiverer vandet og anvender dette på en rekreativ måde,
- at der sikres offentlig adgang til grønne korridorer og stipassager gennem området

### **2. Lokalplanens område**

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 8al og 8am begge Hvissinge by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 21. april 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme

**2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområderne; 1a, 1b, 2 og 3 som vist på Kortbilag 2.

**2.3** Området ligger i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

**3.1** Lokalplanens delområde 1a må kun anvendes til boligformål i form af parcelhusbebyggelse. Lokalplanens delområde 1b må kun anvendes til boligformål i form af parcelhusbebyggelse eller dobbelthusbebyggelse. De to delområder 1a og 1b må herudover indrettes med tilhørende fællesanlæg, fælles



beplantninger, støjafskærmning, fælles friarealer inkl. søer, kanaler og lavninger til håndtering af regnvand.

- 3.2 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til offentlige rekreative formål i form af skov og bolignære friarealer samt anlæg til regnvandshåndtering udført som rekreative anlæg.
- 3.3 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til offentlige rekreative formål. Anvendelsen kan eksempelvis være fritidsformål med relation til Vestskoven, ridefolde, parkering i forbindelse med rideskolen, landskabelige friarealer, støjreducerende tiltag eller sø.
- 3.4 Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.
- 3.5 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.
- 3.6 Inden for området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

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

#### **4. Udstykninger**

- 4.1 Udstykningen af områdets skal ske efter en samlet plan.
- 4.2 Grunde til parcelhusbebyggelse skal gives en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup>. Grunde til dobbelthusbebyggelse skal gives en grundstørrelse på minimum 450 m<sup>2</sup> pr. grund til et halvt dobbelthus.
- 4.3 Delområde 2 og 3 må udstykkes til selvstændige matrikler og må herud over udstykkes til konkrete delformål som regnvandsbassin, legepladser og parkering samt offentlige veje/stier.

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

- 5.1 Der udlægges et system af boligveje og stier som vist på Kortbilag 3 - Vej- og stiplan.
- 5.2 Den private fællesvej skal udføres med et profil på maksimalt 10 m's bredde. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med Bilag 4 – Vejprofil.
- 5.3 Der skal etableres vejtræer som del af vejprofilet på den private fællesvej

- 5.4** Belysning på veje og stier udføres i overensstemmelse med de retningslinjer for belysning, som er fastlagt i Glostrup Kommunes Vejbelyningsplan.
- 5.5** Der må ikke etableres kantstens lysning højere end 3 cm.
- 5.6** Der skal på egen grund etableres min. 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.7** Langtids- og natparkering af lastbiler og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes Parkeringsbekendtgørelse.*

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

- 6.1** Der må ikke etableres bebyggelse i delområde 2 og 3 ud over mindre legepladskonstruktioner.
- 6.2** Bebyggelsesprocenten for en ejendom til parcelhusbebyggelse må ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten for en ejendom til dobbelthusbebyggelse må ikke overstige 35.
- 6.3** Bebyggelse må opføres i indtil 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Note: *Såfremt der bygges i 2 fulde etager opnås en bedre anvendelse af grundarealet. Den maksimale bygningshøjde er svarende til normalhøjden i bygningsreglementet for at sikre, at der ikke etableres voldsomt høje tagkonstruktioner samt udnyttet tagetage over 2 fulde etager.*

- 6.4** Carporte og garager skal placeres bag hovedbebyggelsens facadeflugt. Dette gælder dog ikke integrerede carporte og garager.

Note: *Ved integreret carport eller garager forstås, at disse ligger under samme tag som resten af hovedbebyggelsen samt at den ene facade er udført i samme materiale som selve bebyggelsen. Vær opmærksom på, at areal af integreret carport, garage (og udhus), indgår i det bebyggede areal for selve hovedbebyggelsen, men ikke tæller med i boligarealet.*

- 6.5** Carporte, garager og småbygninger indrettet med symmetrisk saddeltag må gives en maksimal højde på 3,0 m uanset at konstruktionen er placeret i skel.

Note: *Den maksimale højde på 3,0 m for carport, garager eller småbygninger i skel gælder kun for det tilfælde at taget indrettes som symmetrisk saddeltag. Alle andre tagformer skal overholde bygningsreglementets skrå højdegrænseplan.*

*Bestemmelsen er fastlagt for at sikre en rimelig taghældning hvis der etableres saddeltag, idet dette ellers kun kan etableres med meget lille taghældning.*

## **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.
- 7.2** Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som facaden i øvrigt. Dette gælder ikke gavltrekanter over integreret carport, som må udføres i lette materialer (fx træbeklædning).
- 7.3** Uanset pkt. 7.1 skal ny dobbelthusbebyggelses facader og gavle i delområde 1b udføres hovedsageligt i træ. Mere end 50 % af bygningernes facader (fraregnet glaspartier) skal være af træ. Den øvrige del af facaderne skal udføres i overensstemmelse med pkt. 7.1.

Note: *Bestemmelsen om træ i dobbelthuses facader er fastlagt dels for at skabe en sammenhæng til de eksisterende skovhuse i Stisager og dels for at gøre de noget større dobbelthuse mindre bastante i deres udseende. Samtidig skabes en mere skovagtig karakter, der passer med nærheden til Vestskoven.*

- 7.4** Dobelthusbebyggelse skal fremstå med et ensartet udtryk og således at det enkelte dobbelthus udgør en helhed med hensyn til vinduer, tagform, facadefarver og materialer etc.
- 7.5** Bebyggelsens facader skal fremstå i en mørk farveskala inden for farverne sort, mørk grå, brunumbra eller teglrøde nuancer, i overensstemmelse med farver/farvekoder som vist på Bilag 5 - Farvepalet.

Note: *Lokalplanområdet vil være præget af skovplantninger og træækker. Mørke farver vil understrege dette skov-sænkende og give bebyggelsen en samlende karakter.*

- 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 ombygningers maksimale højde overholdes.*

- 7.7** Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer (som fx. teglsten, tagpap, skifer, samt stålplade/zink overfladebehandlet så det ikke virker reflekterende). Plastmaterialer og glaserede tegl må ikke anvendes.

- 7.8** Solenergianlæg skal placeres så de tager størst muligt hensyn til husets arkitektur og vinduers placering og må ikke være til gene for nabobebyggelse med hensyn til refleksion o.l. Placeringen skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg.
- 7.9** Skiltning på den enkelte ejendom må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.
- 7.10** Kælderskakte og lyskasser skal forsynes med ramper, så de ikke virker som fælder for smådyr.

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

- 8.1** For parcelhusgrunde gælder at maks. 40 % af grundens areal må befæstes. For dobbelthusgrunde gælder at max. 80 % af grundens areal må befæstes.
- 8.2** Ubebyggede arealer der befæstes, fx opholdsarealer, stier, parkering o.l., skal så vidt muligt anlægges med permeable belægningstyper, fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger sådan, at nedbør kan trænge igennem til den underliggende jord.

Note: *Den maksimale befæstelsesgrad er fastlagt af hensyn til grundvandsdannelsen i området. Den befæstelsesgrad, der jf. pkt. 9 udløser krav om forsinkelse af nedbør på egen grund er fastlagt for at klimasikre lokalplanområdet i tilfælde af voldsom regn. Det er således to forskellige hensyn, der gør sig gældende.*

- 8.3** Permeable belægningstyper jf. 8.2 tæller kun med i det befæstede areal jf. 8.1 med den andel af belægningen der bremser nedbøren.

Note: *Er en belægning 80 % permeabel tæller kun 20 % af belægningens areal med til ejendommens befæstede areal.*

- 8.4** Al tagvand – der ikke ønskes opsamlet, samt vand fra belagte arealer, skal afledes til det fælles overfladeafledningsanlæg Afvanding frem til det fælles overfladeafledningsanlæg skal etableres i terræn som en rende og skal udformes, så vandet ikke – under normale forhold – vil kunne krydse mellem de enkelte matrikler.

Note: *Tagnedløb kan med meget stor fordel placeres i den ende af taget, der er placeret tættest på en strækning af det fælles overfladeafledningsanlæg. Derved har tagvandet kortest vej at løbe. Tagvand må uanset denne bestemmelse opsamles til genanvendelse i hus og have.*

- 8.5** Der skal etableres fælles friarealer i overensstemmelse med Kortbilag 6 – Beplantning og friarealer. Fælles friarealer skal gives et landskabeligt ind-

hold, der inviterer til gode opholds- og legemuligheder under hensyntagen til bevægelsehæmmede. Fælles friarealer må indrettes med legepladsindretning og tilsvarende faciliteter.

- 8.6** Der må indenfor lokalplanområdet foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige for gennemførelse af områdets regnvandshåndtering i terræn. I forbindelse med etablering af bebyggelse må der herudover kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,25 m. Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 1 m.
- 8.7** Delområderne 1a og 1b skal indrettes sådan, at nye boligters haver i videst muligt omfang ikke belastes af trafikstøj højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 Lden(dB).

Note: *For at opnå tilstrækkelig reduktion af støjniveauet i området, kan det forventes, at det vil være nødvendigt at etablere støjsikring udenfor lokalplanområdet tættere på støjklenderne (de to motorveje Motorring3 og Frederikssundmotorvejen).*

- 8.8** Støjskærme må etableres med en højde på indtil 4 m og skal udføres som del af beplantninger og på en sådan måde, at de kan forventes dækket af beplantning.
- 8.9** Støjvolde etableret i delområde 3 må gives en højde på indtil 6 m. Støjvolde skal beplantes, så der opnås en god sammenhæng med områdets øvrige beplantninger.
- 8.10** De angivne beplantningsbælter samt skovlommen som vist på Kortbilag 6 – Beplantning og friarealer, skal søges bevaret med den eksisterende beplantning af voksne træer. Beplantningen må dog gennemskæres af stier og udtynnes således, at der opnås bedre lysindfald i haverne.
- 8.11** Der må hegnes mellem de enkelte ejendomme/private haver og mod andre naboarealer.
- 8.12** Der må ikke hegnes langs den private fællesvej. Dog må hjørnegrunde hegne langs den ene af de sider, der vender ud mod den private fællesvej.
- 8.13** Hegning skal udføres som levende hegn. Der må dog opsættes trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af levende hegn.

## **9. Klimasikring**

- 9.1** Tagvand og vand fra belagte arealer skal forsinkes i det omfang befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger:
- 0,28 for parcelhusgrunde
  - 0,42 for dobbelthusgrunde

Note: *Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægnings jf. pkt 8.2 og 8.3. Forsinkelseskapaleteten beregnes for den enkelte ejendom fastlægges jf. Spildevandsplanen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.*

**9.2** Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udformes som del af det fælles overfladeafledningsanlæg.

**9.3** Åbne bassiner i til forsinkelse af overfladevand i det fælles overfladeafledningsanlæg skal indgå som rekreative elementer i de grønne områder.

## **10. Grundejerforening, spildevandslaug og vejlaug**

**10.1** Alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet har medlemspligt til Grundejerforeningen Midtergrønningen der driver det fælles friareal ”Midtergrønningen” Hvissinge Øst.

**10.2** Indenfor lokalplanens område skal der etableres et vej- og spildevandslaug med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanens delområder 1a og 1b og 2.

**10.3** Vej- og spildevandslauget er pligtige til at eje, drive og vedligeholde det fælles overfladeafledningsanlæg samt veje-, stier og friarealer

**10.4** Vej- og Spildevandslaugets vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## **10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

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

- der er oprettet et vejlaug/ spildevandslaug til at varetage driften af det fælles vejareal/ det fælles overfladeafledningsanlæg.
- det nødvendige antal parkeringspladser er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.
- afledning af nedbør i terræn er etableret i henhold til pkt. 8.
- ny bebyggelse er klimasikret i henhold til pkt. 9.

## **11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner**

Lokalplan HL10 for Ny boligområde i Hvissinge Øst ophæves for den del, der ligger inden for denne lokalplans område..



## 12. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

### Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen har været i offentlig høring fra 26. oktober 2016 til 23. december 2016. Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 8. februar 2017.

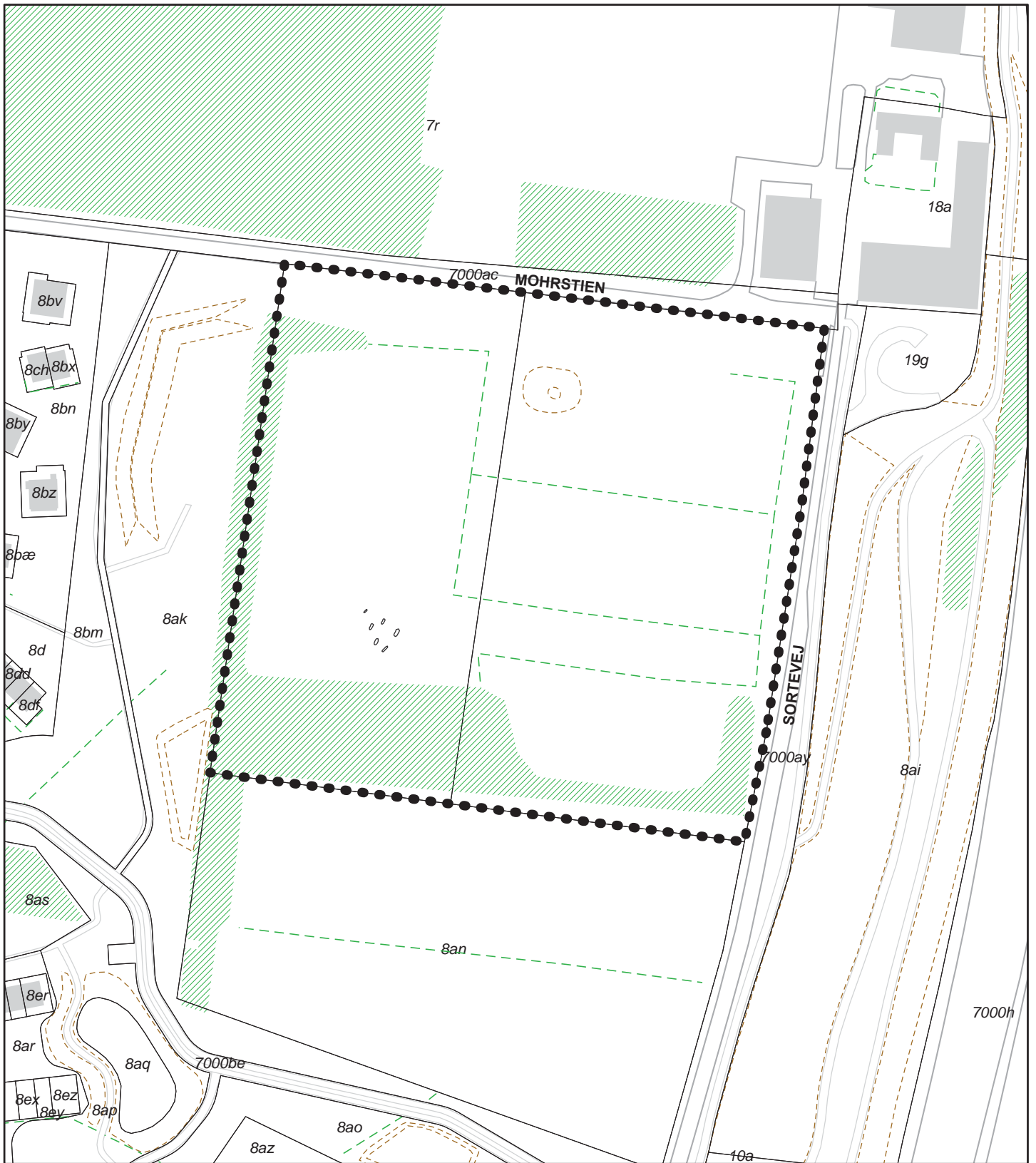
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 20. marts 2017.



John Engelhardt  
Borgmester









Ole Rønsholdt  
Centerchef

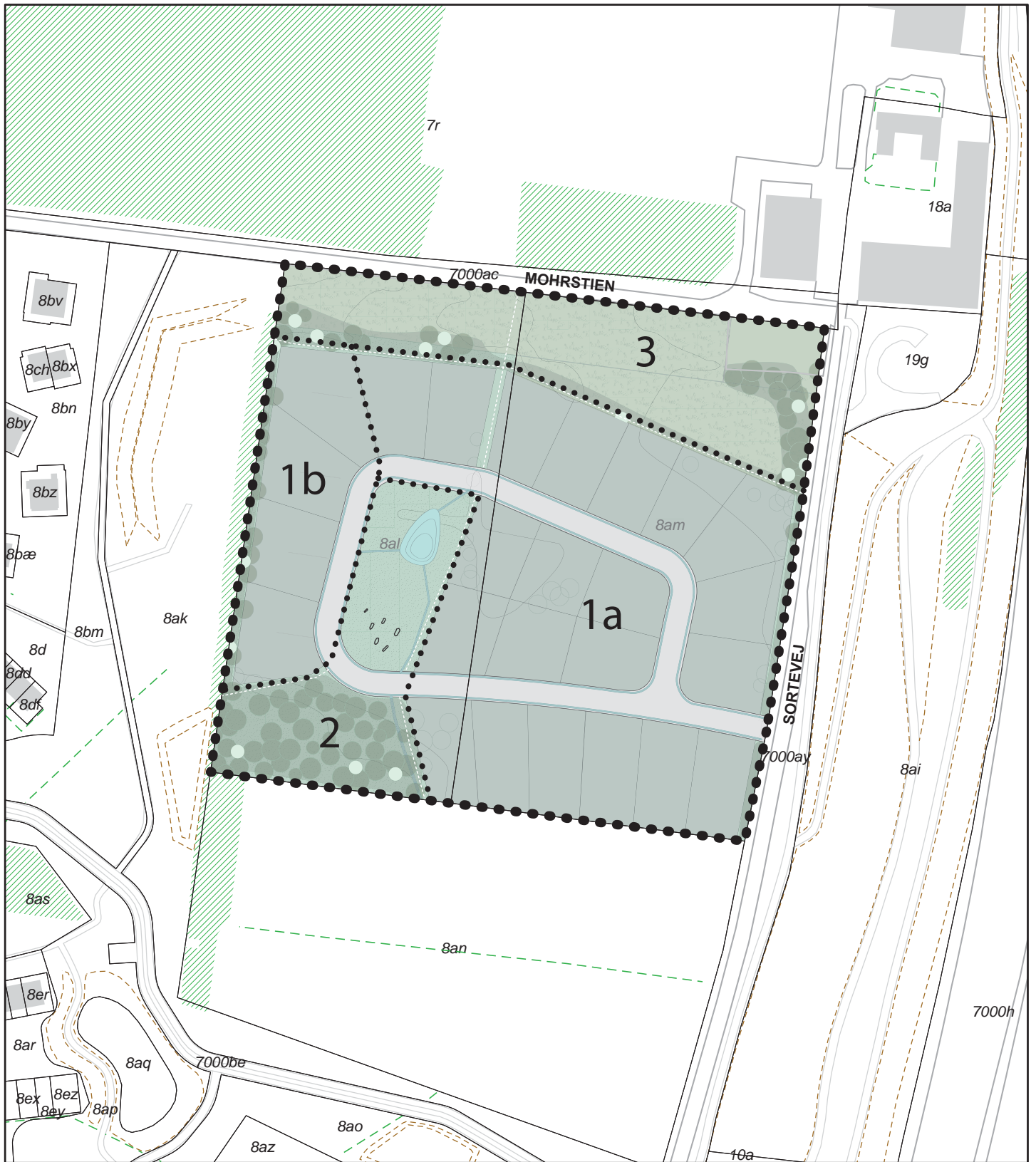


Copyright Geodatastyrelsen



- |   |                 |   |        |
|---|-----------------|---|--------|
|  | Lokalplanområde |  | Skrænt |
|  | Matrikelskel    |  | Hegn   |
|  | Bygning tag     |  | Skov   |

<b>LOKALPLAN HL10.1</b>	<b>Bilag 1</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>	
<b>Lokalplanens område og delområder</b>	
Dato: 7. juni 2015	Mål: 1:2000



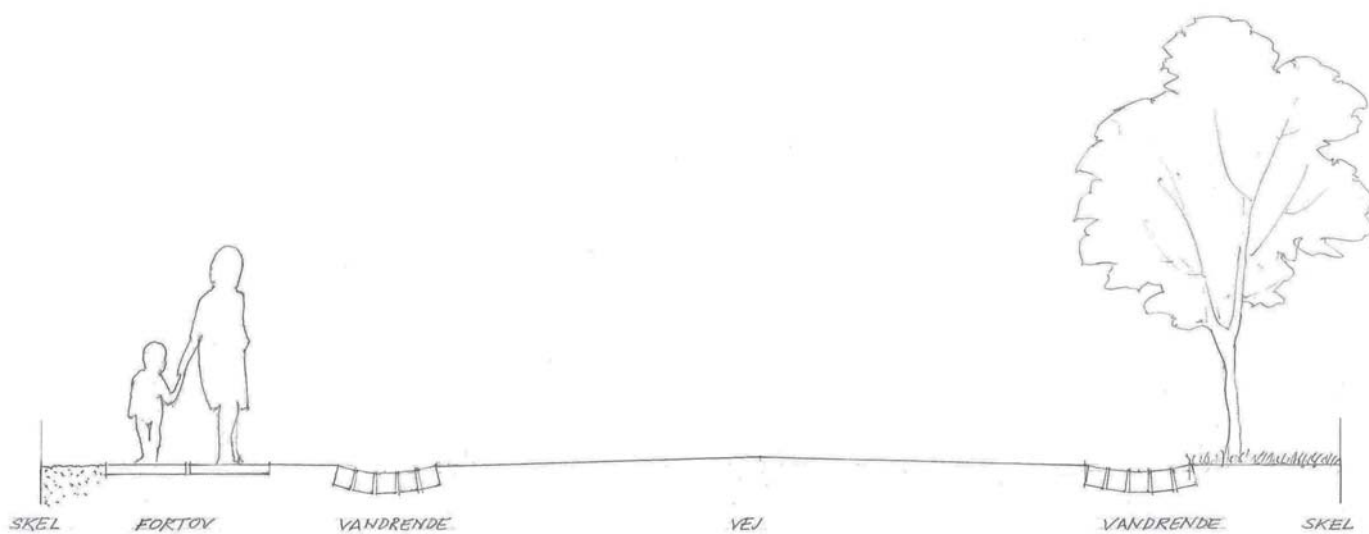
Copyright Geodatastyrelsen

0 25 50 100 Meters



- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Delområder
- Skrænt
- Hegn
- Skov

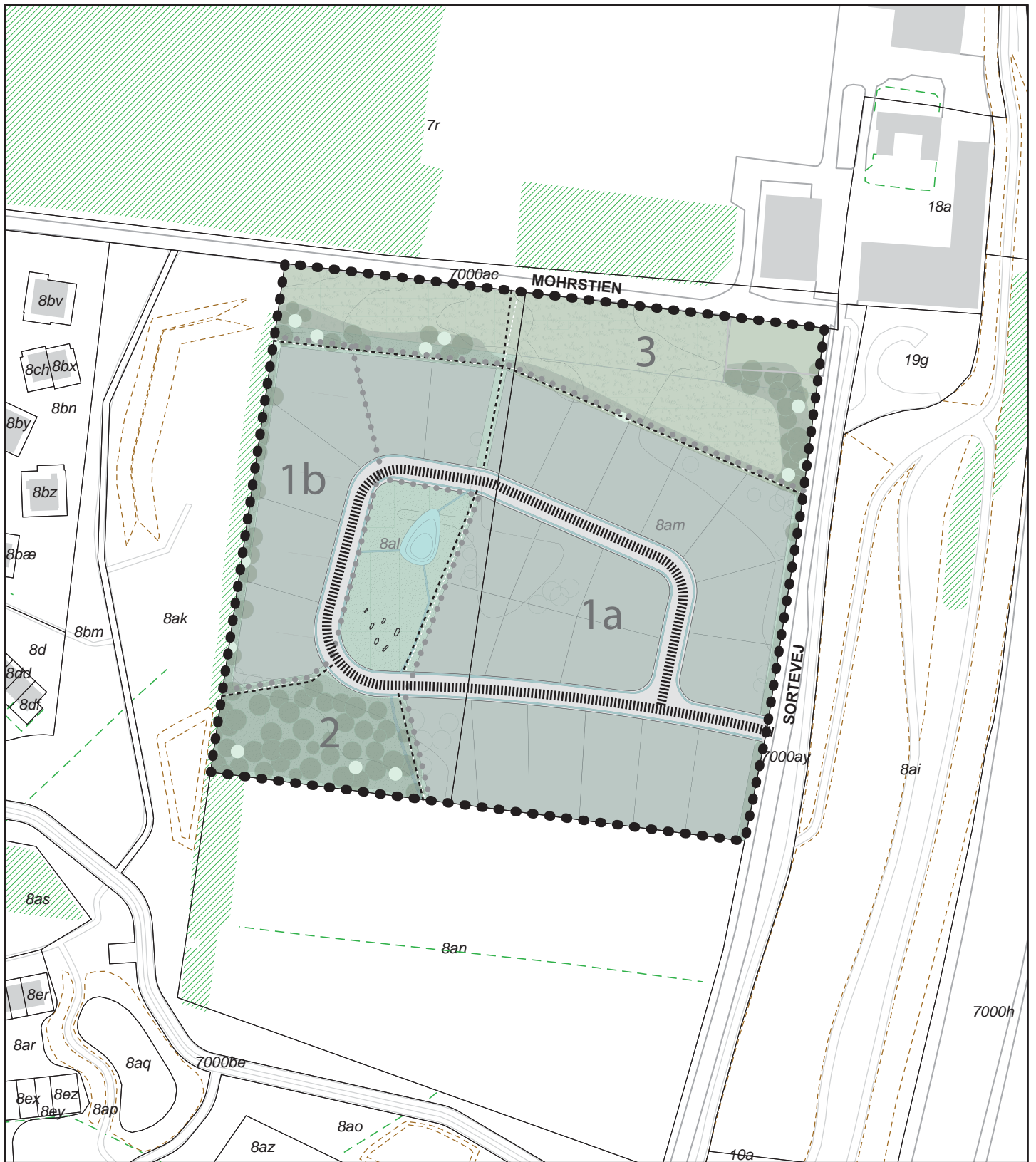
<b>LOKALPLAN HL10.1</b>	<b>Bilag 2</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>	
<b>Lokalplanens delområder</b>	
Dato: 12. september 2016	Mål: 1:2000



<b>LOKALPLAN HL10.1</b>		<b>Bilag 4</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>		
<b>Vejprofil - Vejtype I</b>		
Dato: 27. maj 2015	Mål: -	

HEX: 000000	HEX: 4D7075	HEX: 6B7052	HEX: 8F5412	HEX: E6592B	HEX: DE6E40
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------









<b>LOKALPLAN HL10.1</b>		<b>Bilag 5</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>		
<b>Farvepalet for nordlige del af Hvissinge Øst</b>		
Dato: 27. maj 2015	Mål: 1:2000	



Copyright Geodatastyrelsen

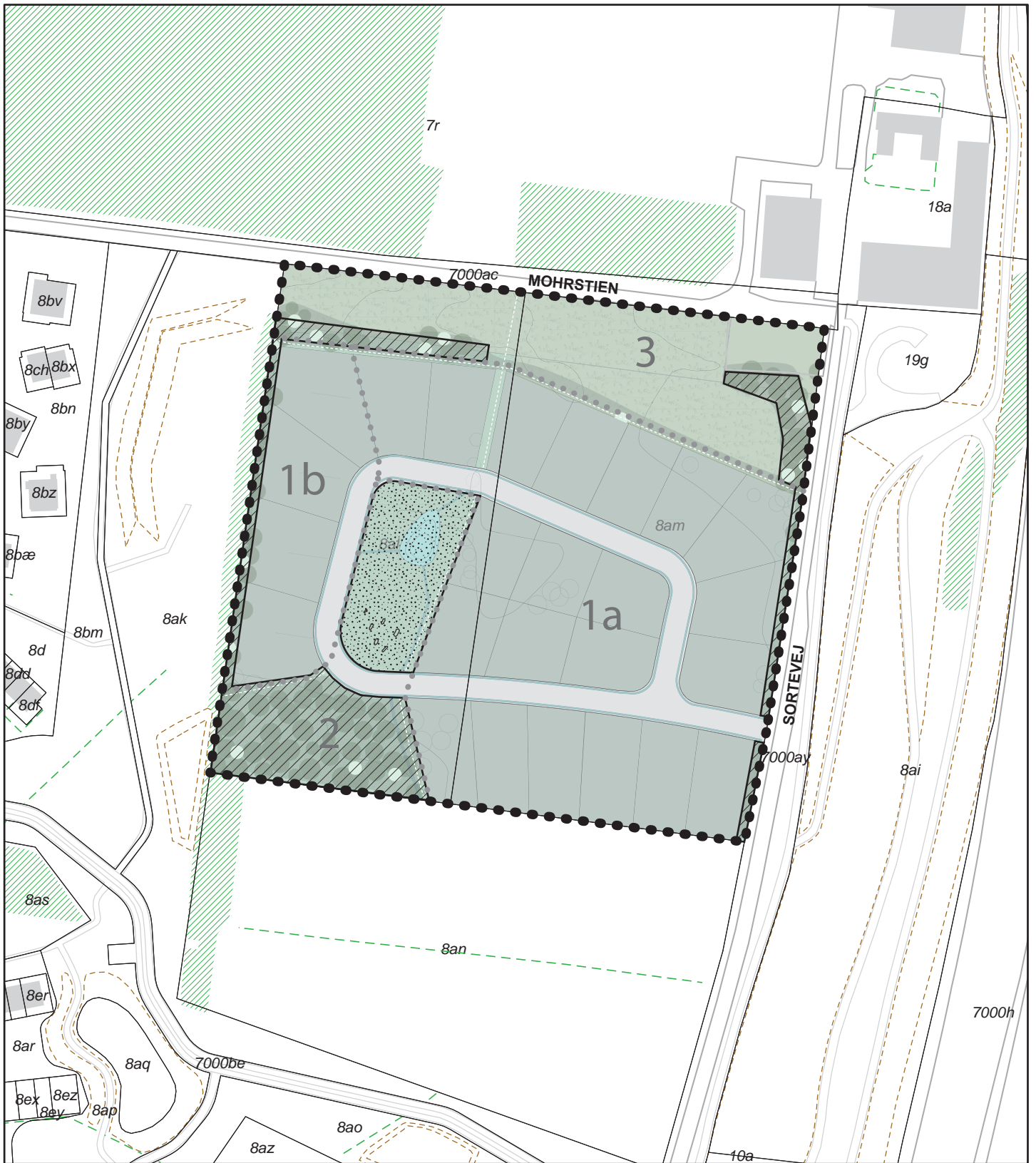
0 25 50 100 Meters



- |   |                 |   |        |
|---|-----------------|---|--------|
|  | Lokalplanområde |  | Skrænt |
|  | Matrikelskel    |  | Hegn   |
|  | Bygning tag     |  | Skov   |
|  | Veje - Type I   |  | Stier  |

<b>LOKALPLAN HL10.1</b>	<b>Bilag 3</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>	
<b>Veje og stier</b>	
Dato: 12. september 2016	Mål: 1:2000





Copyright Geodatastyrelsen



- |   |                 |   |                   |
|---|-----------------|---|-------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Skrænt            |
|  | Matrikelskel    |  | Hegn              |
|  | Bygning tag     |  | Eksisterende skov |
|  | Friarealer      |  | Skov/ beplantning |

<b>LOKALPLAN HL10.1</b>	<b>Bilag 6</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>	
<b>Beplantning og friarealer</b>	
Dato: 12. september 2016	Mål: 1:2000





Copyright Geodatastyrelsen



<b>LOKALPLAN HL10.1</b>	<b>Bilag 7</b>
<b>For 3. etape af Hvissinge Øst</b>	
<b>Illustrationsplan</b>	
Dato: 12. september 2016	Mål: 1:2000