

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN HL13

HVISSINGE NORD

MAJ 2010

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 HL13

for Hvissinge Nord

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	8
Lokalplanens indhold	side	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	17
Miljøscreening	side	23
Vurdering af trafikale konsekvenser	side	24
Byøkologi og ressourcer	side	26

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	27
2. Lokalplanens område	side	27
3. Områdets anvendelse	side	28
4. Udstykninger	side	29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	29
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	31
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	32
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	34
9. Grundejerforening	side	36
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	36
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplaner	side	37
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	39
Vedtagelsespåtegning	side	39

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Udstykningsplan

Kortbilag 3: Veje, stier og vejadgang

Kortbilag 4: Byggezoner i delområde C1 og C2

Kortbilag 5: Maximale etagehøjder

Kortbilag 6: Friarealer

Kortbilag 7: Illustrationsplan

Bilag 8: Beregning af antal p-pladser ved dobbeltudnyttelse

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 efter henvendelse fra ejer af Granskoven 8, der udgør områdets store kontorbebyggelse indeholdende ingeniørfirmaet Carl Bro A/S. Ejeren ønsker at sikre, at bebyggelsens anvendelse fremtidigt vil kunne varieres, idet kontorbebyggelsens store afstand til S-togsnettet er ufordelagtig i forhold til at fortsætte en ensidig anvendelse til kontorformål. Ved en eventuel omdisponering af ejendommen ønskes mulighed for at indrette butikker, boliger og liberale erhverv/kontor.

Lokalplanen er herudover udarbejdet for at sikre bedre forbindelser mellem Vestskoven og de centrale boligområder i Hvissinge. Vejen Skovsletten og de omkringliggende beplantede støjvolde er udformet som et trafik anlæg til meget mere trafik end det nuværende behov godtgør. Udformningen af vejen og dens nærmeste omgivelser udgør en barriere i forhold til boligområdets ellers naturlige tætte tilknytning til Vestskoven. Da den nuværende bebyggelse blev planlagt i 1970'erne var det forudsat, at vejen Skovsletten skulle være en del af en ringvejsforbindelse udenom de centrale dele af Glostrup og på den måde fungere som trafik al aflastningsvej og forbindelsesvej mellem erhvervsområderne ved Paul Bergsøes Vej og Fabriksparken i Albertslund. For at skærme mod den forventede store trafikmængde på Skovsletten blev bebyggelserne i Hvissinge planlagt med effektive støjbarrierer mod vejen. Glostrup Kommune har udarbejdet denne lokalplan for at skabe tættere kontakt mellem boligområderne i Hvissinge og Vestskoven.

Lokalplanen er ligeledes udarbejdet på baggrund af flere henvendelser om at udbygge butiksområdet omkring Hvissinge Lokalcenter. I 2008 er der gennemført en analyse af detailhandelsbehovet i lokalområdet og på baggrund af denne analyse udlægges yderligere arealer til butiksbebyggelse i lokalcenteret. Samtidig fastlægger lokalplanen byggemuligheder på arealerne langs den sydlige side af Skovsletten for på den måde at afrunde de eksisterende kvarterer, og skaber med grønne kiler åbninger fra Vestskoven ind i området.

Endelig er lokalplanen udarbejdet for at bringe det eksisterende plangrundlag ajour. Området er omfattet af mange overlappende lokalplaner og byplanvedtægter. For at lette overblik og administration af byggeri i området samles og koordineres de forskellige lokalplaners bestemmelser i denne nye lokalplan.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et areal på ca. 37 ha og omfatter lokalcenteret omkring Brotorvet/Carl Bro-bebyggelsen samt de omkringliggende boligkvarterer. Lokalplanområdet er afgrænset mod nord af Vestskoven, mod øst af Birkeskoven og Østre Lindeskov, mod syd af Byparkvej, Degnestien og Præstestien og mod vest af bebyggelsen "Byskoven" samt den grønne kile mod Hvissinge Vest-bebyggelsen.

Terrænet er næsten helt fladt. Der er en ganske let skrånende tendens fra nord mod syd. De væsentligste forhøjninger og volde i terrænet er alle skabt som en del af støjværet mod Skovsletten og som ramper til fremtidige niveaufrie krydsninger over vejen. Områdets bebyggelse består af rækkehusbebyggelser, tæt-lave bebyggelser og etageboliger. Hver boligbebyggelse er opført som samlede projekter og fremstår meget homogene. Etagehøjden varierer mellem 1 og 3 etager, hvor områderne nærmest Bystien rummer de højeste bebyggelser.



Der er sammenhæng mellem de enkelte bebyggelser, idet de fælles bygningstræk er længehuse opført med gule mursten og saddeltag. Hver enkelt boligbebyggelse har dog sit eget særpræg. Områdets eksisterende 5 boligbebyggelser har følgende karaktertræk:

Egeskoven

Bebyggelsen er opført 1995 og består af 137 boliger opført i en meget tæt struktur, hvor ubebyggede arealer er anvendt til adgangsstier/ brandveje og private havearealer. Der er ingen fælles friarealer i bebyggelsen. Parkering er etableret på den østlige side af bebyggelsen langs vejen Egeskoven, hvor den bevarede træ række (oprindeligt markskel) danner en flot indramning af bebyggelsen. Bebyggelsen er langs Egeskoven opført i 2 etager med udnyttet tagetage, hvor de bagvedliggende 5 rækkehusstænger er opført i 1 etage. De enkelte huse er bygget med en meget stor bygningsdybde og indeholder på den måde et stort bygningsvolumen. Bebyggelsen adskiller sig fra de fire øvrige ved at være friholdt for skure og anden småhusbebyggelse.

Birkeskoven/Bøgeskoven

Birkeskoven er opført fra 1986 til 1990 og Bøgeskoven i 1997. Bebyggelsen består samlet af 275 boliger opført i en løs karréstruktur. De enkelte bygninger er orienteret i vinkler eller egentlige karréer omkring områdets primære friarealer. Parkering er anlagt som bredde øst-vest gående bånd gennem bebyggelsen og skaber på den måde afstand mellem de enkelte karréer. Mod Skovsletten er karréerne åbne og friarealerne løber direkte over i de beplantede støjvolde langs vejen. I den nordlige del af bebyggelsen er anlagt en stor forhøjning, der var planlagt som rampe for en stibro over Skovsletten og videre ind i Vestsikoven. Mod Bystien smelter bebyggelsens karréer sammen til en stor karré med en sammenhængende facaderække mod Bystien. Bebyggelsen er opført i 3 etager langs med Bystien og i den øvrige bebyggelse i 2 etage med udnyttet tagetage. De enkelte huse er bygget med en meget stor bygningsdybde og indeholder på den måde et stort bygningsvolumen. Langs alle adgangsstier er skurbebyggelser placeret som perler på en snor.

Granskoven

Bebyggelsen er opført fra 1980 til 1983 og består af 124 boliger opført i en tæt struktur bestående af 12 boligstænger. Bebyggelsen rummer to mindre fælles friarealer, men det meste ubebyggede areal er anvendt til private haver, adgangsstier og en nord-syd gående brandvej. Parkering er samlet på bebyggelsens østside langs vejen Granskoven samt i to lommer i bebyggelsen. Bebyggelsen gennemskæres af Bystien. På hver side af Bystien er huse opført i 2 etager med udnyttet tagetage. Den øvrige bebyggelse er i 1 etage med udnyttet tagetage. Langs alle adgangsstier er skurbebyggelser placeret som perler på en snor.

Østre og Vestre Lindeskov

Bebyggelsen er opført 1984/1985 og består af 205 boliger opført i en tæt karréstruktur med smalle stiforløb mellem bebyggelsens facader. De enkelte bygninger er orienteret i vinkler eller egentlige karréer omkring områdets primære friarealer på samme måde som Bøgeskoven/Birkeskoven. Østre og Vestre Lindeskov er kendetegnet ved, at parkering er anlagt i randen af bebyggelsen, hvorved den tætte karréstruktur opnås. Bebyggelsen er opført i 3 etager langs med Bystien og i den øvrige bebyggelse i 1 etage. Langs alle adgangsstier er skurbebyggelser placeret som perler på en snor.

Gadager

Bebyggelsen er opført fra 1978 til 1983 og består af 187 boliger opført i en sprængt karréstruktur bestående af 28 adskilte boligstænger. Bebyggelsen minder meget om den lave del af bebyggelsen Granskoven, dog med en større åbenhed. De enkelte boligstænger er samlet i grupper af 3 til 5 omkring 6 fælles friarealer. Gadager har ikke direkte forbindelse til Bystien og ligger adskilt fra anden bebyggelse af stierne Degnestien og Præstestien samt vejene Byparkvej og Fraligsvej.

Områdets øvrige bebyggelse og struktur

Carl Bro-bebyggelsen ligger ved områdets sydlige indkørsel fra Fraligsvej og er på grund af sit massive omfang næsten et vartegn for området. Carl Bro blev opført i 1980 og var en af de første bebyggelser nord for Fraligsvej. Carl Bro-huset er et bygningskompleks opført delvis i 2 etager med udnyttet tagetage og delvis i 3 etager. Huset rummer to store atriumgårde og danner derudover den sydlige kant af Brotorvet.

Skovvangsskolen og Hvissinge Hallen danner sammen med områdets købmandsbutik den nordlige kant af Brotorvet. Skolebebyggelsen er opført i flere etaper fra slutningen af 1980'erne. Bygningerne er - som næsten al anden bebyggelse i lokalplanområdet - opført i gule mursten. Tagene er næsten alle med ensidig taghældning og belagt med hvide stålplader. Skolens bygninger opnår herved et meget karakteristisk udseende, der adskiller dem fra de omgivende bebyggelser.

Trafikken i Hvissingeområdet føres udenom de enkelte kvarterer, sådan at den primære kørende adgang finder sted fra områdets periferi ad Fraligsvej, Birkeskoven og Skovsletten. Midt gennem området ligger Bystien, der udgør områdets lokale hovedstrøg for bløde trafikanter. Bystien er udlagt som en busgade og har derfor proportioner som en smal bygade. Bebyggelserne langs Bystien er alle orienteret efter denne og vejens forløb fremhæves af bebyggelsen.

Historisk rids

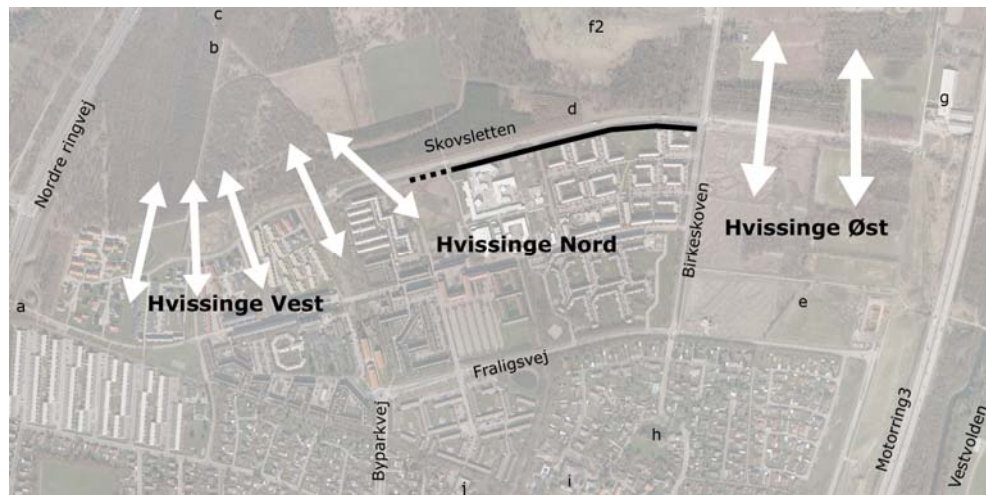
Oprindeligt udgjorde lokalplanområdet den nordvestlige del af markerne omkring Hvissinge. På næste side ses et flyfoto fra 1954, hvor den gamle stjerneudstyknings omkring Hvissinge Landsby stadig er intakt.

I billedets nederste højre hjørne ses Hvissinge Landsby med gadekær og omkringliggende gårde (**h**). I billedets bund ses Leragergård (**j**) og lidt tættere på landsbyen den store Hvissinge Gård (**i**). I billedets øverste højre hjørne ses Parcelgården (**g**). Områdets største jorder er opdelt af markskellene **a**, **c**, **d** og **e** samt Hvissingevej (den nuværende Birkeskoven), der forløber nord-syd i billedets højre side. De markerede skel kan stadig anes i det nuværende landskab som stier og hegnsbeplantning. Den nordligste del, den gamle frugtplantage, beliggende mellem skel **b** og **c** er nu en del af Vestskoven. I den østlige side af billedet ligger det store Mohrs gartneri i det nuværende Hvissinge Øst. Mohrs villa (**f1**) ligger på den vestlige side af Hvissingevej i den sydlige slip af det jordstykke, hvor Oxbjerget (**f2**) senere blev opbygget. Oxbjerget ligger i dag inde i Vestskoven og er et rekreativt

udflugtsmål. Oxbjerget er opbygget blandt andet som slaggedepot for Paul Bergsøes Fabrikker i Hvissinge.



Billedet herunder viser samme område i 2007. I bunden af billedet ses de store villaområder i Nordvang og Hvissinge. Bebyggelserne i Hvissinge er opdelt i de tre kvarterer Hvissinge Vest, der ligger vest for Byparkvej, Hvissinge Nord, der ligger mellem Byparkvej og Birkeskoven og Hvissinge Øst, der ligger øst for Birkeskoven. Denne lokalplan omhandler Hvissinge Nord.



I de sidste 10 år er udbygningen af området fortsat først mod vest og senere også mod øst. Omtrent halvdelen af Hvissinge Øst er solgt til boligbebyggelse og den sidste østligste del af området tilbageholdes til en fremtidig udbygningsetape. Såvel Hvissinge Vest som Hvissinge Øst er indrettet med en tæt kontakt mellem boligområderne og de omgivende grønne arealer (illustreret med de hvide pile på billedet). Ved at sikre visuel kontakt mellem boligbebyggelserne og Vestskoven og derudover minimere trafik anlæggene langs skovbrynet er der opnået en næsten flydende overgang fra boligområde til skov.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Det er denne lokalplans formål at give mulighed for at styrke forbindelsen mellem Hvissinge og Vestskoven. Ved at fastlægge arealer til grønne kiler samt et nyt forløb af vejen Skovsletten gives mulighed for, at Vestskoven både visuelt og fysisk kan trækkes ind i bebyggelsen. Et ændret vejforløb vil forventeligt medføre lavere hastighed og dermed øge trafikikkerheden på Skovsletten.

Det er samtidig lokalplanens formål at muliggøre udbygning af arealet mellem Egeskoven og Skovløberstien med boliger og bebyggelse til offentlige formål som vist på kortudsnittet på næste side. Samtidig gives mulighed for afrunding af karréerne i bebyggelsen Bøgeskoven og Birkeskoven ved placering af ny bebyggelse på støjvoldsarealer og dele af det nuværende vejareal ”Skovsletten”..

Lokalplanen har endvidere til formål at muliggøre udbygning af området omkring Lokalcenter Hvissinge, sådan at der skabes et mere markant centerområde i Hvissinge, og sådan at områdets detailhandel styrkes. En del af udbygningsformålet er samtidig at fastlægge en mere varieret anvendelse af Carl Bro-bebyggelsen, sådan at denne vil kunne indrettes til såvel kontorformål som boliger og detailhandel. En anden del af udbygningsformålet er at fastlægge en takt for udbygning/omdannelse sådan, at parkeringskapaciteten i området ikke overskrides samt at sikre etablering af en grundejerforening til at varetage driften af områdets fælles parkeringsarealer. Hovedparten af parkeringsarealerne omkring Brotorvet/Carl Bro er på nuværende tidspunkt offentlig vej. Med den nu muliggjorte udvikling i området skal disse arealer ejes af områdets grundejere og drifts- og vedligeholdelsesmæssigt overgå til disse.

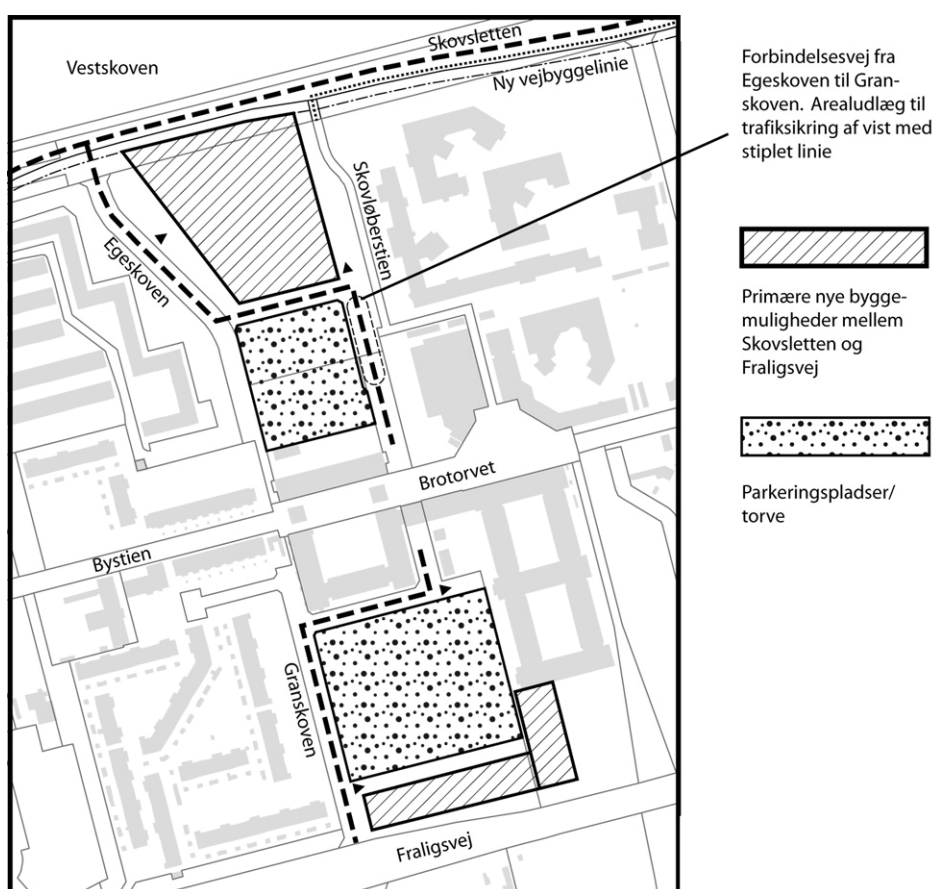
Det er lokalplanens formål at sikre friarealerne i boligbebyggelserne mod yderligere bebyggelse samt at give mulighed for, at eksisterende offentlige anlæg udnyttes bedre til rekreative formål. Eksempelvis ved at åbne beplantningen omkring regnvandsbassinet ved Fraligvej/Degnestien sådan, at bassinet kan indrages mere aktivt som friareal/park.

Endelig er det lokalplanens formål at samle og videreføre de væsentligste bygningsregulerende bestemmelser fra områdets vifte af gældende lokalplaner.

Lokalplanens indhold

Nye vej- og stiforløb

Lokalplanen udlægger et smallere og mere bugtet forløb af Skovsletten. Vejen vil på denne måde få en karakter svarende til den del af vejen, der findes i Hvissinge Vest. Med det nuværende brede vejareal virker vejen inviterende til høje hastigheder og utilsigtet lastbilkøring i vejsiden. Den nuværende vej er ydermere, som en del af en fremtidig omfartsvej, forberedt for fuldstændig trafikseparation med niveaufri krydsning mellem kørende trafik og bløde trafikanter. Dette betyder imidlertid, at vejs udformning udgør en fysisk barriere mellem Hvissinge og lokalområdets største rekreative værdi - Vestskoven. Da der ikke længere planlægges for en lokal omfartsvej nord om Hvissinge, vil Skovsletten aldrig komme til at bære trafikmængder, der kan rimeliggøre vejens nuværende dimensioner.



Ved at omlægge Skovsletten opnås en langt tættere forbindelse til Vestskoven samtidig med, at vejen gøres mere trafikikker. På strækningen øst for Skovløberstien udlægges Skovsletten med en samlet bredde på 13,5 m, hvoraf kørebanearealet maksimalt må udgøre 7,0 m. På nordsiden af skovsletten skal opretholdes en rabat på minimum 1,5 m til skovbeplantningen og på sydsiden skal opretholdes en rabat på minimum 5,0 m. I den sydlige rabat udlægges areal til en stiforbindelse fra Skovløberstien mod øst til Birkeskoven.

På strækningen vest for Skovløberstien udlægges Skovsletten med en samlet bredde på 10,0 m, hvoraf kørebanearealet maksimalt må udgøre 7,0 m. På begge sider af skovsletten skal opretholdes en rabat på min. 1,5 m.

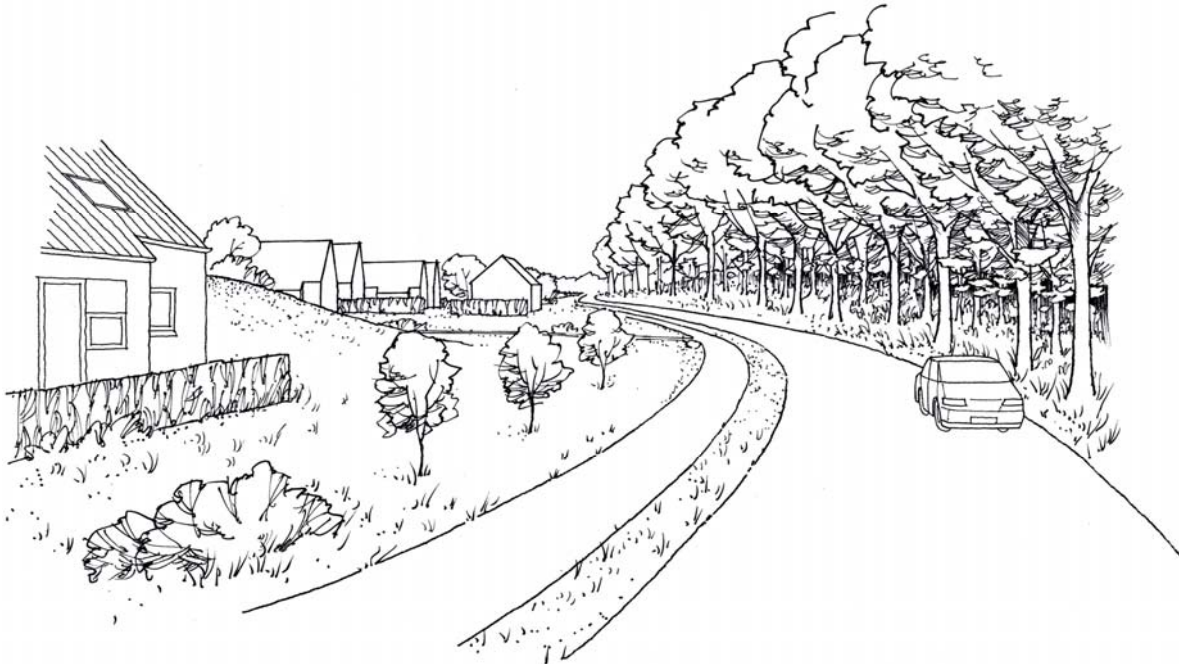


Illustration af nyt forløb af Skovsletten mellem Birkeskoven og Egeskoven

For at tydeliggøre nord-syd forbindelsen gennem området udlægges lokalplanen forbindelsesvejen mellem vejene Egeskoven og Granskoven i et nyt forløb. Tunnelunderføringen samt vejforbindelsens forløb syd for Bystien beholdes. Derimod fastlægges en ny vejføring på nordsiden af Bystien. Det nye vejforløb vil omkranse et parkeringsareal på nordsiden af Bystien der er dobbelt så stort som det nuværende parkeringsareal.

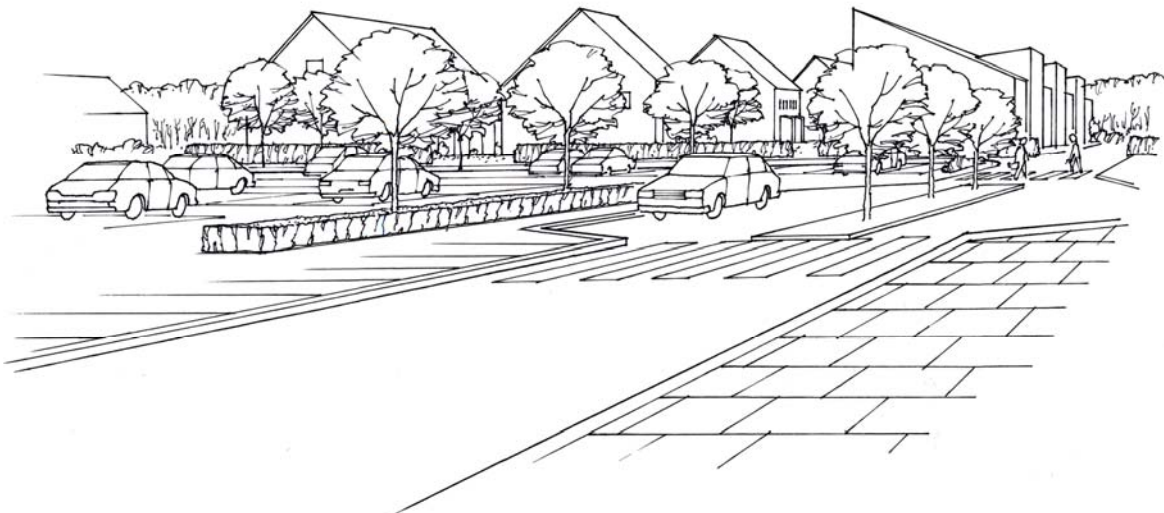


Illustration af trafiksikring og afsætningspladser ved Skovvangskolen

Ud for indgangen til Skovvangsskolen udlægges et areal til trafikdæmpning af vejforbindelsen til tunnelen. Lokalplanen sikrer, at vejen ved udbygning af området forsynes med sikre krydsninger, beplantede midterrabatter og afsætningspladser. På den måde forventes den nuværende lave hastighed (15-20 km/t) opretholdt ved om-lægning af vejforbindelsen.

For redegørelse for de trafikale konsekvenser af lokalplanens indhold henvises til afsnittet: "Vurdering af de trafikale konsekvenser" til sidst i lokalplanens redegørelse.

Nye bebyggelser langs Skovsletten

Mellem den nye forbindelsesvej og Skovsletten udlægges et areal til boliger og offentlige formål ved Skovvangsskolen. I den eksisterende lokalplan for området er arealet udlagt til centerformål (primært detailhandel, liberale erhverv og offentlige formål). Lokalplanen fastlægger, at arealet må bebygges med bebyggelse i indtil 2 etager med udnyttet tagetage. Boligbebyggelse skal være tæt-lav (rækkehuse). På hver side af bebyggelsen fastlægges arealer til grønne korridorer mellem Lokalcenter Hvissinge og Vestskoven. Arealerne vil indholde veje og stier, men udlægges samtidig med brede rabatter, der muliggør en åben grøn forbindelse mod nord til Skovsletten.

Med lokalplanen viste nyt forløb af Skovsletten er det muligt at slanke det eksisterende vejareal, hvorved der opstår en række restarealer. Disse arealer kan fremtidigt indgå i de nærliggende boligområder. Bebyggelse af disse arealer vil medvirke til at afrunde karréstrukturen ud mod Skovsletten, hvorved denne vil kunne fremstå som boligvej på samme måde som vejens forlængelse i Hvissinge Vest. En udbygning af restarealerne vil dog flere steder forudsætte omfattende afgravninger i de eksisterende støjvolde. Det viste bugtede forløb af Skovsletten kan lade sig gøre indenfor det eksisterende vejareal, hvorfor der ikke er behov for at opkøbe eller ekspropriere yderligere arealer til vejformål.

Vejen Skovsletten er en offentlig vej og ændring af det nuværende vejanlæg vil i udgangspunktet være en kommunal investering. Omlægning af vejen er ikke på nuværende tidspunkt optaget i Glostrup Kommunes Vej- og Trafikplan. Vise af lokalplanens byggemuligheder på de nærliggende ejendomme vil ikke kunne udnyttes fuldt ud med mindre vejen omlægges.

Denne lokalplan rummer mulighed for, at der bygges yderligere i de eksisterende bebyggelser så længe ny bebyggelse friholder fastlagte friarealer. Lokalplanen fastholdes endvidere en bestemmelse fra den eksisterende lokalplan for Gadager om mindsteafstande mellem modstående facader. Lokalplanen fastlægger herud over bestemmelser, der sikrer bygningsmæssig sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse i hvert af lokalplanens kvarterer.

Byggelinier

Lokalplanen udlægger en byggelinie langs den sydlige side af Skovsletten. Byggelinien fastlægges i en afstand af 5 m fra det udlagte nye sydlige vej-

skel. Byggelinien er udlagt for at sikre den åbne grønne struktur omkring vejen.

Friarealer

Lokalplanen fastholder de eksisterende grønne arealer i de enkelte bebyggelser således, at disse friholdes for yderligere bebyggelse - egentlig bebyggelse såvel som skur- og småhusbebyggelse.

Lokalplanen fastlægger herudover et antal åbne grønne kiler, der skal friholdes for bebyggelse. Disse kiler skal muliggøre den direkte visuelle og fysiske kontakt mellem Vestskoven og bebyggelsen i Hvissinge Nord. De grønne kiler kan henligge som egentlige slettelandskaber med græs og enkelte træer, men kan også aktiveres til andre mere boligrelaterede aktiviteter som legepladser, græsningsarealer, idrætsanlæg, veje, stier og lignende. En mindre del af det store legeplads-, idræts- og opholdsområde nord for Skovvangsskolen bliver med denne lokalplan defineret som grøn kile. Dette har ikke betydning for den nuværende anvendelse af området - ud over naturligvis, at området ikke fremtidigt kan bebygges.

For at fastholde det flade sletteagtige indtryk af området fastlægger lokalplanen, at terrænet ikke må reguleres mere end +/- 25 cm. Ved etablering af bebyggelse er det blevet normalt at placere udgravet jord på egen grund som en generel forhøjelse af matriklens kote. Dette bevirker en uskøn terrasserings af friarealerne i forhold til hinanden, hvorved områdets oprindelige fladhed udviskes.

Udbygning af Lokalcenter Hvissinge

Lokalplanen muliggør en udbygning af detailhandelsarealet i Lokalcenter Hvissinge fra ca. 500 m² til maksimalt 2.400 m². Det fastlægges, at maksimalt 1.700 m² må anvendes til dagligvarebutikker. De resterende 700 m² kan anvendes til udbygning af området med mindre udvalgswarebutikker og kiosker med varesortimenter, der kan forventes rentabelt i et lokalcenter. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt have en størrelse på 1.000 m². Lokalplanen fastlægger en udvidelsesmulighed af områdets eksisterende købmand fra ca. 500 m² til 700 m² samt et nyudlæg på 1.200 m² detailhandel indenfor den eksisterende Carl Bro-bebyggelse. Lokalplanen udlægger ligeledes en byggezone langs Fraligsvej, hvori der må etableres indtil 500 m² detailhandel.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der gennemført en analyse af det lokale detailhandelsbehov. Analysen viser, at kundegrundlaget i Hvissinge umiddelbart kan understøtte et samlet butiksareal på ca. 1.800 m² dagligvarehandel. Der er ikke naturlig basis for butikker med udvalgsware (som tøj, møbler og lignende) i Lokalcenter Hvissinge. En udvalgswarebutik vil skulle have en helt særlig identitet for at kunne sikre sig tilstrækkeligt kundegrundlag i Hvissinge. Lokalplanen udlægger dog et mindre areal til en udvalgswarebutik for at holde en sådan mulighed åben.

Lokalplan HL13 muliggør en omdisponering af Carl-Bro-bebyggelsen sådan, at bebyggelsen ud over kontorarealer også kan anvendes til detailhan-

del og boliger. Lokalplanen fastlægger, at der ved ændret anvendelse skal etableres boliger på minimum 25 % af det areal, der ændrer anvendelse. Ved en fuldstændig omdisponering af Carl Bro-bebyggelsen vil der alene kunne etableres 1.500 m² kontorerhverv indenfor den enkelte ejendom, jf. Fingerplan 2007 - se lokalplanens afsnit ”forhold til anden lovgivning”. Ved en delvis omdisponering af ejendommens arealer kan den ikke berørte del af arealet naturligvis fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse som kontorformål. Ligeledes vil der ved en opdeling af ejendommen efter omdisponering kunne etableres 1.500 m² kontorerhverv indenfor hver enkelt ejendom.

Lokalplanen fastholder de nuværende muligheder for at etablere erhvervsbebyggelse som to portalbygninger over Bystien med samme placering som de nuværende portkonstruktioner.

Den samlede byggemulighed i lokalplanens delområder C1 og C2 fastlægges til 28.000 etagemeter. Ved fuld udbygning og en fuldstændig omdisponering af Carl Bro-bebyggelsen vil område C1 og C2 samlet set kunne rumme 2.400 m² detailhandel, 6.000 m² liberale erhverv/kontorerhverv (med områdets nuværende opdeling på 4 ejendomme) samt 19.600 m² bolig - svarende til ca. 225 boliger, hvis de etableres med en gennemsnitlig størrelse på 85 m².



Illustration af ny randbebyggelse mod Fraligsvej – set ad Granskoven mod Fraligsvej.

Lokalplanen giver samlet set mulighed for etablering af ca. 300 nye boliger i området. Sammen med en videreudbygning af boligområdet Hvissinge Øst vil dette betyde ca. 500 flere boliger i Skovvangskolens distrikt. Fremskrives den nuværende befolkningsudvikling for Hvissinge Nord vil det øgede antal boliger i årene 2013 - 2020 betyde ca. 70 flere børn i skolealderen, hvorimod antallet af børn i alderen 0-5 år blot vil opretholde et stabilt ni-

veau svarende til det nuværende – i modsætning til den eksisterende faldende tendens. Lokalplanens udbygningsmuligheder har således ingen betydning for kapaciteten på daginstitutionsområdet. For Skovvangskolen betyder det øgede antal børn i den skolepligtige alder, at det gennemsnitlige elevtal pr. klasse må forventes at stige fra omkring 18 elever pr. klasse til ca. 22 elever pr. klasse. Denne stigning i elevtallet skønnes at være uproblematisk.

Parkering

Lokalplanen fastlægger, at parkering i boligområderne skal finde sted indenfor det enkelte delområde. I de tre delområder C1 og C2 indeholdende Lokalcenter Hvissinge samt O1 indeholdende Skovvangsskolen er det ikke muligt at integrere parkering i nævneværdigt omfang. Parkering til bebyggelsen i disse områder er derfor udlagt på de to parkeringspladser P1 og P2.

Lokalplanen tager udgangspunkt i normerne for beregning af parkeringsbehov som anført i Glostrup Kommunes Parkeringspolitik. Der fastsættes dog et højere krav til antallet af parkeringspladser pr. bolig, idet de nordlige boligområder i Hvissinge er underforsynede med parkeringspladser. Lokalplanen fastsætter følgende krav til udlæg af parkeringsarealer:

1 p-plads pr. 50 m² liberale erhverv/kontorerhverv,

1 p-plads pr. 25 m² detailhandel,

1 p-plads pr. 75 m² daginstitution,

1 p-plads pr. 120 m² øvrige offentlige formål og

1,5 p-plads pr. 100 m² bolig, dog minimum 1,5 p-plads pr. bolig.

I de tre delområder C1, C2 og O1 er der mulighed for bebyggelse med varieret anvendelse. Da forskellige anvendelser giver anledning til parkering på forskellige tidspunkter af døgnet muliggør denne lokalplan, at parkeringsbehovet i disse delområder beregnes efter metoden for dobbelt udnyttelse. På denne måde fastlægges parkeringsbehovet som det største parkeringsbehov, der regningsvist optræder i løbet af døgnet. Der er redegjort mere udførligt for metoden i lokalplanens Bilag 8 - Beregning af antal p-pladser ved dobbeltudnyttelse. Lokalplanen fastlægger et minimumsudlæg på 500 pladser i alt i områderne P1 og P2. 180 i P1 og 320 i P2. På de to arealer findes i dag henholdsvis 83 p-pladser og 380 p-pladser.

For delområderne C1, C2 og O1 giver den nuværende bebyggelse (med nuværende anvendelse primært til kontorformål og skole) anledning til et teoretisk parkeringsbehov på ca. 490 pladser, hvorfor området teknisk set har et underskud på 30 p-pladser. Det store parkeringsbehov skyldes hovedsageligt kontorbebyggelsen.



Hvinginge Nord set fra øst - i forgrunden ses nybyggeriet i Hvinginge Øst samt bebyggelserne Vestre/ Østre Lindeskov og Bøgeskoven/ Birkeskoven.

Fastholdes anvendelsen af Carl Bro-bebyggelsen til kontorformål i det nuværende omfang, vil ny bebyggelse syd for Bystien i delområderne C1 og C2 skulle etableres med parkering i konstruktion (eksempelvis p-kælder), da der helt bogstaveligt ikke kan presses flere biler sammen på parkeringspladsen mellem Bystien og Fraligsvej. Det er observeret, at p-pladsen ved Carl Bro er fuldt optaget kl. 16.30 på hverdage. Lokalplanens byggemuligheder nord for Bystien i delområderne C1 og O1 må dog udnyttes uafhængigt af en omdannelse af Carl Bro-bebyggelsen, idet parkeringsareal P1 endnu ikke er fuldt udbygget. En del af parkeringspladserne vil dog skulle anlægges udenfor parkeringsarealet P1 - eksempelvis på skolens arealer ud mod Skovsletten.

Forudsættes ca. 60 % af kontorarealet i Carl Bro-bebyggelsen omdannet til anden anvendelse (primært boliger), vil det samlede parkeringsbehov for delområderne C1, C2 og O1 (inklusive alle denne lokalplans byggemuligheder) svare nogenlunde til dagens kapacitet. Indtil denne omdannelse har fundet sted, vil yderligere arealer ikke kunne benytte parkeringsarealet P2 som primær parkeringsområde. Lokalplanen fastlægger derfor, at etablering af ny bebyggelse indenfor delområderne C1 og C2 syd for Bystien forudsætter anlæg af parkering i konstruktion, så længe den samlede bebyggelse i delområderne C1 og C2 syd for Bystien vil medføre et parkeringsbehov, der overstiger 320 p-pladser, svarende til lokalplanens minimumsudlæg af parkeringspladser på arealet P2 .

Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger, at der skal oprettes en grundejerforening, der skal forestå driften af parkeringsarealer og øvrige arealer i områderne P1 og P2. Lokalplanen fastlægger medlemskab af grundejerforeningen for alle ejendomme indenfor delområderne C1, C2 og O1. Medlemspligt indtræder ved erhvervelse af en ejendom indenfor nævnte delområder eller for den oprindelige ejer ved bebyggelse i overensstemmelse med denne lokalplan. Da lokalplanen ikke ændrer den planlagte anvendelse af delområderne C1, C2

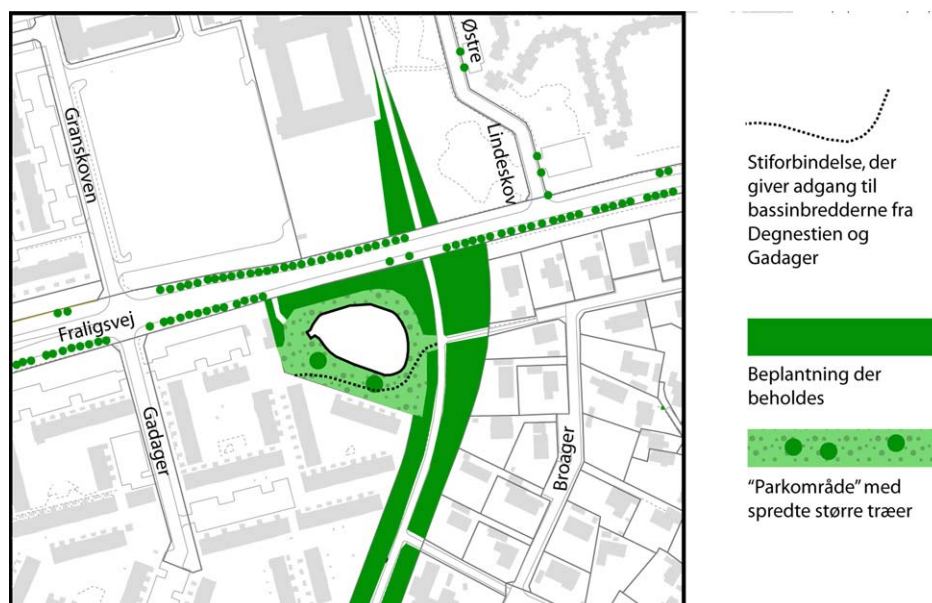
og O1, er der ikke tvunget medlemskab til ejerforeningen så længe den lovligt eksisterende anvendelse fortsættes. Lokalplanen udløser først medlemspligt ved faktisk ombygning/omdannelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om principper for fordeling af udgifterne til drift af arealerne i områderne P1 og P2 blandt medlemmerne af grundejerforeningen. Fordelingen af udgifterne skal fastlægges efter forholdstal beregnet på baggrund af den enkelte ejendoms parkeringsbehov i forhold til den samlede parkeringskapacitet i områderne P1 og P2. Parkeringsbehovet skal beregnes ud fra den samlede anvendelse af en ejendom, uanset at en del af denne anvendelse vil være fortsat eksisterende lovlig anvendelse. I udgangspunktet er Glostrup Kommune som ene-ejer af P1 og P2 eneste medlem af grundejerforeningen. Glostrup Kommune afholder forpligtelserne for de ejendomme, hvor medlemspligt endnu ikke er udløst ved ombygning/omdannelse i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser.

Bestemmelserne om grundejerforening er medtaget i denne lokalplan for at muliggøre et fremtidigt salg/overdragelse af de fælles parkeringsarealer i Hvissinge Lokalcenter til områdets grundejere.

Friarealer og afskærmende beplantning

Lokalplanen fastholder de nuværende grønne stikorridorer langs Præstestien og Degnestien, ligesom eksisterende afskærmende beplantninger langs boligområder ved Fraligsvej og Byparkvej fastholdes. Beplantningen langs nordsiden af Fraligsvej mellem Granskoven og Degnestien må derimod fjernes i forbindelse med udviklingen af området. På den måde vil arealerne omkring Lokalcenter Hvissinge opnå en mere direkte forbindelse til Fraligsvej og vejen på den anden side, vil få et lidt tættere bymæssigt forløb med mulighed for en egentlig facade langs nordsiden.



Omkring det eksisterende regnvandsbassin ved Gadager giver lokalplanen mulighed for åbning af arealerne omkring vandfladen sådan, at der kan skabes et mere åbent og brugbart grønt område med let adgang fra de omkringliggende bebyggelser i Broager og Gadager. Regnvandsbassinets vandspejl er på nuværende tidspunkt en slags skjult naturressource. Ved at skabe en mere fri adgang og åbenhed omkring bassinet vil vandets tilstedeværelse kunne berige boligområderne syd for Fraligsvej på en mere direkte måde end det nu er tilfældet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 fastlægger, at kontorbygninger uden for stationsnære områder ikke må etableres med etagearealer større end 1.500 m². Da lokalplanområdet er beliggende ca. 3 km fra Glostrup Station, er området ikke stationsnært beliggende. Denne lokalplan fastslår derfor, at kontorbyggeri ikke må etableres med et areal større end 1.500 m² pr. ejendom.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Planlovens bestemmelser om detailhandel

Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (revision af detailhandelsbestemmelserne) definerer det maksimale butiksareal i lokalcentre til 3.000 m² samt det maksimale areal for den enkelte butik til 1.000 m². Udpegningen af lokalcentre fastlægges gennem kommuneplanlægningen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med detailhandelsloven.

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i følgende rammeområder i kommuneplanen: HB1, HB6, HB17, HC1, HG4, HG9, HG10 og HO1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med til Kommuneplan 2009-2021. Herunder beskrives indholdet af de omfattede rammeområder:

For område HB1 – Boligområder i Hvissinge, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligformål.

Anden anvendelse: Kollektive anlæg (f.eks. børneinstitutioner, beboerlokaler o.l.)

Bebyg % (hele området): 50

Højde: 14 m

Antal etager: 3 etager, bebyggelse mod Vestskoven må dog højest opføres med 2 etager med udnyttet tagetage.

Landskabelige forhold: 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.

Andet: Der skal sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg.

For område HB6 – Rækkehusområde ved Byparkvej og Fraligsvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligformål.

Specifik anvendelse: Tæt-lave boliger

Anden anvendelse: Kollektive anlæg (f.eks. børneinstitutioner o.l.)

Bebyg % (hele området): 40

Højde: 8,5 m

Antal etager: 2 etager

For område HB17 – Boligområde i forlængelse af Byparkvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligformål.

Specifik anvendelse: Tæt-lave boliger og etageboliger

Bebyg % (hele området): 50

Højde: 8,5 m for 2 etager og 11,5 m for 3 etager

Antal etager: 2 etager for tæt-lav bebyggelse og 3 etager for etageboliger

Andet: Området skal bebygges efter en samlet plan

For område HC1 – Lokalcenter i Hvissinge, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligformål og lokalcenter.

Specifik anvendelse: Lokalcenter: udvalgsvarer- og dagligvarebutikker, liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv som restauranter, offentlige formål.

Anden anvendelse: Centeret må ikke overstige 2.400 m² detailhandel. Dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m² og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 500 m². Der må maksimalt etableres 1.500 m² kontorerhverv på den enkelte ejendom.

Bebyg % (hele området): 60

Højde: 14 m

Antal etager: 3 etager

Landskabelige forhold: 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.

Andet: Der skal sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg.

For område HG4 – Grønt område langs Degnestien, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Offentlige formål

Specifik anvendelse: Grønt område, park o.l.

Bebyg % (hele området): 2

Antal etager: 1 etage

Landskabelige forhold: Området skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan

For område HG9 – Offentligt område mellem Vestre Lindeskov og Degnestien, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Offentlige formål

Specifik anvendelse: Grønt område

Bebyg % (hele området): 10

For område HG10 – Grønt område langs Vestskoven i Hvissinge, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Offentlige formål

Specifik anvendelse: Grønt område, børneinstitution, beboerhus o.l.

Bebyg % (hele området): 2

Højde: 8,5 m

Antal etager: 1 etage med udnyttet tagetage

Landskabelige forhold: Området skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan

For område HO1 – Skovvangskolen i Hvissinge, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Offentlige formål

Specifik anvendelse: Undervisningsformål, skole, børneinstitution, idrætshal, bibliotek o.l.

Bebyg % (hele området): 40

Højde: 14 m

Antal etager: 3 etage, bebyggelse mod Vestskoven må dog højst opføres med 2 etager med udnyttet tagetage.

Landskabelige forhold: Der skal sikres arealer til grønne områder der forbinder bydelen med Vestskoven.

Andet: Der skal sikres arealer til adgangsveje, vejforlægninger, stier og hastighedsdæmpende anlæg.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Byplanvedtægt nr. G38 for et område i Hvissinge mellem Fraligsvej, Motorringvejen og Vældegårdsvej.
- Lokalplan GL45 for et område ved Byparkvej, Skovsletten, Paul Bergsøes Vej og Fraligsvej.
- Lokalplan GL45.2 for et område ved Byparkvej, Bystien, Granskoven og Fraligsvej.
- Lokalplan GL45.3 for et område mellem Skovsletten og Fraligsvej - Hvissingecenteret.

- Lokalplan GL45.3.2 for et område mellem Skovsletten og Fraligsvej - Hvissingecenteret.
- Lokalplan GL45.3.3 for et område mellem Skovsletten, Bøgeskoven, Bystien og Egeskoven.
- Lokalplan GL45.3.4 for et område ved Bystien - Hvissingecenteret.
- Lokalplan GL45.5 for et område mellem Fraligsvej, Degnestien, Bystien og Hvissingevej.
- Lokalplan GL45.6 for et område ved Byparkvej, Fraligsvej, Degnestien og Præstestien.
- Lokalplan GL45.8 for et område mellem Bystien, Bøgeskoven, Skovsletten og Birkeskoven.
- Lokalplan GL45.9 for Hvissingecenteret omkring Bystien mellem Gran-skoven og Vestre Lindeskov.
- Lokalplan GL45.10 for et område vest for Egeskoven.
- Lokalplan HL3 for udbygning af Skovvangskolen.
- Lokalplan HL4 for Hvissinge Vest.
- Lokalplan FL1 for et område ved Ndr. Ringvej, Skovsletten, Vælde-gårdsvej og Præstestien.

Byplanvedtægt G38 samt lokalplanerne HL4 og FL1 ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanerne GL45, GL45.2, GL45.3, GL45.3.2, GL45.3.3, GL45.3.4, GL45.5, GL45.6, GL45.8, GL45.9, GL45.10 og HL3 ophæves i deres helhed.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om forsyningsanlæg, færdselsretter, skøder, vedtægter og lejekontrakter og lignende.

Der findes ingen deklARATIONER der er helt eller delvis i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan. Derimod findes en række deklARATIONER der af forskellige årsager bør søges afløst uafhængigt af denne lokalplan. Disse drejer sig om følgende:

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at afløse følgende deklARATIONER i deres helhed for de nævnte matrikelnumre jf. § 20 i tinglysningsloven:

- Dekl. lyst den 25. marts 1846 på matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i, 4k. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 22. januar 1908 på matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i samt 4k. Dok. om vejret mv.

- Dekl. lyst den 6. marts 1912 på matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i samt 4k. Dok.om vejret mv.
- Dekl. lyst den 31. juli 1923 på matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i samt 4k. Dok.om anbringelse af elektriske master.
- Dekl. lyst den 7. november 1960 på matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i samt 4k. Dok.om ekspropriationsfortegnelse.
- Dekl. lyst den 22. december 1972. på matr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k. Dok om sikringsrum.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDED E OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør som hØRINGSBERETTIGET UAFHÆNGIGT AF DENNE LOKALPLAN FORANLEDIGE FØLGENDE DEKLARATIONER AFLYST VED SELVSTÆNDIG PÅTEGNING FOR DE NÆVNTE MATRIKELNUMRE:

- Dekl. lyst den 8. november 1961. Dok om bebyggelse mv. Vedr. vejlitra 7000"au" samt matr.nr. 5ck, 5cl, 5cm og 5cn. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 12. marts 1981. Dok om midlertidig tilkørsel mv. Vedr. matr.nr. 4cb, 4h og 4i. **Aflyses** for matr.nr. 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bq, 4bz, 4cc, 4cd og 4k.
- Dekl. lyst den 29. april 1981. Dok om vejret mv. Vedr. matr.nr. 4am, 4bc, 4bl, 4bm, 4bn, 4bz og 4dq. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 1. februar 1982. Dok.om levering af varme. Vedr. matr.nr. 4cb, 4h og 4i. **Aflyses** for matr.nr. 4am.
- Dekl. lyst den 7. september 1982. Dok. om bebyggelse mv. Vedr. matr.nr. 4au. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 16. november 1982. Dok om levering af varme. Vedr. matr.nr. 4cb, 4h og 4i. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cc, 4cd og 4k.
- Dekl. lyst den 27. juni 1983. Dok.om varmforsyning. Vedr. matr.nr. 4au og 4f. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4bo og 4bæ.
- Dekl. lyst den 8. august 1986. Dok.om kollektivt varmforsyning. Vedr. matr.nr. 4an, 4aq, 4au, 4aæ, 4be, 4cb, 4h, 4i samt andre. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4ap, 4bd, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cc, 4cd og 4k.
- Dekl. lyst den 5. august 1987. Dok.om sikringsrum mv. Vedr. matr.nr. 4as. **Aflyses** for matr.nr. 4am.
- Dekl. lyst den 4. januar 1988. Dok.om bebyggelse mv. Vedr. matr.nr. 4ax, 4az, 4aø og 4ba. **Aflyses** for matr.nr. 4am.
- Dekl. lyst den 7. juli 1989. Dok.om forsyningsledninger mv. Vedr. matr.nr. 4aæ, 4aø, 4ba og 4bb. **Aflyses** for matr.nr. 4am.

- Dekl. lyst den 13. marts 1991. Dok. om p-pladser mv. Vedr. matr.nr. 4ao og 4 bd. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i, 4k.
- Dekl. lyst den 18. januar 1993. Dok.om fjernvarmedistribution. Vedr. matr.nr. 4am. **Aflyses** for matr.nr. 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4 k
- Dekl. lyst den 1. februar 2001. Dok.om parkeringspladser mv. Vedr. matr.nr. 4bi, 4br, 4bs og 4ca. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4bo og 4bæ.
- Dekl. lyst den 23. november 2001. Dok.om udstykning mv. Vedr. matr.nr. 4bq. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4bo, 4br, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h og 4 k.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDEDDE OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør i fællesskab med øvrige hørings-/påtaleberettigede søge følgende deklARATIONER AFLYST ved selvstændig påtegning for de nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 22. marts 1990. Dok.om drift af p-plads mv. Vedr. matr.nr. 4az, 4ba og 4bb (ejere er høringsberettigede). **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h , 4i, 4k
- Dekl. lyst den 22. marts 1990. Dok.om drift og anlæg af sti. Vedr. matr.nr. 4az, 4aæ, 4aø, 4ba og 4bb (ejere er høringsberettigede). **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h , 4i og 4k.

Nedenstående deklARATIONER vedrører arealer beliggende udenfor lokalplanområdet. Glostrup Kommune bør i fællesskab med evt. andre hørings-/påtaleberettigede (vist i parentes) søge følgende deklARATIONER AFLYST ved selvstændig påtegning for de nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 25. januar 1934. Dok.om forsyningsledninger mv. Vedr. matr.nr. 3b uden for lokalplanområdet. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 16. juni 1961. Dok.om byggelinier. Vedr. matr.nr. 4ar etc. uden for lokalplanområdet. (Vejdirektoratet er høringsberettiget) **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 24. maj 1963. Dok.om byggelinier mv. Vedr. matr.nr. 3i, 7o, 7p m.fl..uden for lokalplanområdet. **Aflyses** for matr.nr. 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bq, 4bz, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 12. marts 1979. Dok.om vejret mv. Vedr. matr.uden for lokalplanområdet. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 27. april 1981. Dok.om grundejerforening mv. Vedr. matr.nr. uden for lokalplanområdet. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.

- Dekl. lyst den 25. marts 1982. Dok.om udstykning mv. Vedr. matr.nr. 4ar, 4as og 4at uden for lokalplanområdet. **Aflyses** for matr.nr. 4a, 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bo, 4bq, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.
- Dekl. lyst den 14. december 1988. Dok.om naturgas mv. Vedr. matr.nr. 4ar uden for lokalplanområdet. (HNG er høringsberettiget) **Aflyses** for matr.nr. 4am, 4an, 4ap, 4aæ, 4bd, 4be, 4bq, 4bz, 4cb, 4cc, 4cd, 4h, 4i og 4k.

Museumsloven

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet vil de i givet fald være omfattet af Museumsloven (Bekendtgørelse af Museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk.2). Det anbefales derfor, at byggepladser udgraves arkæologisk i god tid forud for anlægsarbejders iværksættelse. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til et år. Ved fund af spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup. Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Kroppedal henviser særligt til arealerne nord for Lokalcenter Hvissinge, idet der ved udgravninger i umiddelbar nærhed (Hvissinge Vest) i 1999, 2000 og 2001 er dokumenteret massive forekomster af faste fortidsminder fra primært germansk jernalder.

Forurenede jord

Hele området er - som det øvrige Hvissinge - områdeklassificeret som lettere forurenede. Opdages der ved bygge- og anlægsarbejder forureninger, skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Ledninger

DONG Energy gør opmærksom på at der findes nedgravede højspændingskabler og ledningsanlæg indenfor området (Under Skovsletten). DONG Energy skal kontaktes inden gravearbejder i området.

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.

Vurdering af de trafikale konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-2021 er der udarbejdet en trafikmodel for beregning af trafikbelastningen på vejnettet i Glostrup Kommune samt Albertslund og Brøndby kommuner indenfor motorvejsfemkanten.

I trafikmodellen er blandt andet beregnet de trafikale konsekvenser ved realisering af byggemulighederne i Lokalplan HL13. Rådgivningsfirmaet Via Trafik har for Glostrup Kommune foretaget en beregning af de forventede trafikmængder på vejnettet dels fra den forventede byudvikling i Glostrup Kommune og dels fra den almindelige overordnede trafikudvikling (fremmed trafik). For Lokalplan HL13s område er beregnet den fremtidige trafikbelastning på vejene: Oxbjergvej, Skovsletten, Tunnellen under Brotorvet, Fraligsvej vest, Fraligsvej øst og Paul Bergsøes Vej som vist på oversigtskortet.



Oversigtskort der viser de forskellige vejstrækninger, hvor trafikmængden er beregnet.

Nedenstående skema viser de beregnede trafikmængder svarende til vejstrækningerne på kortudsnittet. Farven indikerer den procentvise ændring i trafikmængden: Blå < -20 % Tyrkis < -20-0 %, grøn = 0 %, gul = 1-5 %, orange = 6-15 %, rød = 16-30 % og lilla > 30 %.

Sted	2010	2020					
	Udgangspunkt	Forventet samlet ændring i trafikmængden		Bidrag - overordnet trafikudvikling		Bidrag fra byudvikling i Glostrup	
1	5.600	300	5 %	-900	-16,1 %	1.200	21 %
2	1.500	400	27 %	100	6,7 %	300	20 %
3	600	200	33 %	0	0,0 %	200	33 %
4	3.800	600	16 %	-300	-7,9 %	900	24 %
5	2.900	-300	-10 %	-700	-24,1 %	400	14 %
6	3.300	300	9 %	-600	-18,2 %	900	27 %

Den almindelige overordnede trafikudvikling baserer sig i udgangspunktet på den stigning (2,2 % årligt) der erfaringsvist er i trafikmængden på det samlede vejnet. Herudover er kommende fysiske ændringer i vejnettet (primært nye motorveje), forventede fremtidige trafikvaner og den beregnede mertrafik der skabes ved byudvikling i Albertslund og Brøndby kommuner lagt til grund for beregningen.

Bidraget fra byudvikling i Glostrup er den trafikbelastningen der forventes som følge af byudvikling i kommunen som helhed.

Beregningen viser at den almindelige overordnede trafikudvikling vil medføre et markant fald i trafikken på områdets primære veje. Dette fald skyldes hovedsageligt, at en del af den gennemkørende trafik i 2020 forventes afviklet ad Frederikssundsmotorvejen og den færdigudbyggede M3.

Byudvikling i Glostrup Kommune – herunder færdigudbygning af Lokalplan HL13s område samt Hvissinge Øst forventes at medføre en forøgelse af trafikbelastningen på alle områdets veje.

Samlet set opvejes faldet i den almindelige overordnede trafikudvikling af trafikbelastningen fra byudvikling i Glostrup Kommune. Fraligsvej vest for Birkeskoven forventes belastet med 600 yderligere køretøjer, Skovsletten med 400 ekstra køretøjer og tunnelen under Brotorvet med 200 ekstra køretøjer. På de tre andre veje giver den samlede trafikudvikling ikke anledning til væsentlige ændringer i trafikmængden. Som en generel betragtning kan siges, at de beregnede fremtidige trafikmængder er lavere end det tidligere var forventet. Særligt trafikprognoserne for Birkeskoven/Oxbjergvej og Fraligsvej er væsentligt lavere (30-50%) end hidtil beregnet. Dette forhold skyldes det beregnede fald i den fremmede trafik.

Forøgelsen af trafikmængden på Fraligsvej forventes at være den trafikale ændring, der vil være med mærkbar i området. Prognosen svarer næsten til den tidligere beregnede stigning (700 ktj.) ved udbygning af lokalplanområ-

det. Den samlede trafikmængde på Fraligsvej beregnes imidlertid til 4.400 ktj hvilket er 2.000 køretøjer lavere end den tidligere beregning. Det store fald skyldes at de tidligere beregninger forudsatte en stor stigning i den gennemkørende trafik.

Den beregnede stigning i trafikken på Skovsletten vurderes ikke at have væsentlig betydning, da vejens nuværende trafikmængde er forholdsvis lav. I den sammenhæng er det af langt større betydning at vejen ved en ombygning kan opnå større trafiksikkerhed.

Den beregnede trafikmængde gennem tunnelen under Brotorvet udgør en stigning på 33 % fra 600 til 800 køretøjer. Stigningen er i sig selv signifikant, men når den fremtidige trafikmængde vurderes i sammenhæng med den trafikadfærd der kan registreres er trafikmængden uden betydning. Trafikken gennem tunnelen afvikles på strækningen ud for Skovvangskolen med en gennemsnitlig hastighed på 10-15 km/t. Herudover udlægger denne lokalplan areal til yderligere trafiksikring således at hastigheden kan holdes meget lav selv ved en udbygning af vejforbindelsen.

Det vurderes samlet set, at de trafikale konsekvenser ved udnyttelsen af byggemulighederne i Lokalplan HL13 ikke vil medføre generende ændringer i den påvirkning trafikken allerede nu har på lokalplanens område. Dette særligt set i lyset af Glostrup Kommunes forventning om at faldet i den overordnede trafik i stor grad vil omfatte lastbiler og tungere køretøjer, hvor stigning i den lokale trafik i al væsentlig vil udgøres af almindelige biler.

Byøkologi og ressourcer

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008 indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL13

for Hvissinge Nord

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre arealudlæg til grønne kiler, der kan binde Vestskoven tættere sammen med Hvissinge og som kan anvendes som rekreative arealer for den samlede bebyggelse,
- at fastlægge principper for en omlægning af Skovsletten, sådan at vejen som boligvej og adgangsvej til Skovvangskolen kan gives et trafiksikkert forløb, der understreger nærheden af Vestskoven,
- at muliggøre nybyggeri som karréafgrunding langs Skovsletten og i egentlige nye kvarterer omkring Hvissinge Lokalcenter,
- at muliggøre udbygning af Lokalcenter Hvissinge ved omdannelse af den eksisterende kontorbebyggelse, Granskoven 8 således, at denne fremtidigt kan rumme såvel kontorbebyggelse og andre liberale erhverv som boliger og detailhandel,
- at sikre, at udbygning og omdannelse af Hvissinge Lokalcenter sker under hensyntagen til nærområdets parkeringskapacitet,
- at sikre etablering af en grundejerforening til drift af fælles parkerings- og opholdsarealer i delområderne P1 og P2,
- at sikre mulighed for, at arealet omkring regnvandsbassinet i Gadager og frem til Fraligsvej kan omdannes til et rekreativt grønt parkområde for de nærliggende boligbebyggelser samt,
- at fastholde de eksisterende friarealer i lokalplanens boligområder og friholde disse for al bebyggelse ud over egentlig rekreative konstruktioner som legepladser, bålpladser og lignende.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4h, 4i, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4au, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bq, 4br, 4bz, 4bæ, 4cb, 4cc og 4cd, samt del af vejareal 7000" k", 7000" o", 7000" æ", 7000" ab",

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, O1, O2, O3, O4, O5, P1 og P2 som vist på Kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og B6 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lavt boligbyggeri og etageboligbebyggelse samt fælleshuse, institutioner, klubber, fritidsfaciliteter og andre lignende beboer- og serviceorienterede funktioner til brug for områdets beboere.

3.2 Delområde C1 og C2 må kun anvendes til centerformål, herunder etageboliger, dagligvare- og udvalgsvarebutikker, restaurations- og cafévirksomhed, pengeinstitutter, klinikker og andre liberale erhverv såsom kontorerhverv. For delområde C1 gælder særligt, at boliger ikke må indrettes i bebyggelsens stueetage.

3.3 Der må i delområde C1 og C2 tilsammen ikke etableres mere end 2.400 m² detailhandel, heraf maksimalt 1.700 m² dagligvarehandel. Den enkelte dagligvarebutik må ikke etableres med et areal større end 1.000 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må ikke etableres med et areal større end 500 m². Detailhandelsarealet fordeles på fem byggezoner, jf. Kortbilag 4 som anført herunder:

1:	700 m ²
2 og 3 tilsammen:	1.200 m ²
4:	0 m ²
5:	500 m ²

3.4 Indenfor delområde C1 og C2 må der maksimalt etableres 1.500 m² liberale erhverv/kontorerhverv på hver ejendom.

Note: *I området eksisterer på tidspunktet for denne lokalplans tilblivelse kontorerhverv i væsentligt større omfang. Dette kan fortsætte som eksisterende lovlig anvendelse.*

3.5 Ved hel eller delvis ændring af anvendelsen af en ejendom i delområde C1 og C2 skal det sikres, at mindst 25 % af det ved ændringen omfattede etageareal anvendes til boligformål.

3.6 Delområde O1 må kun anvendes til offentlige formål (skole, institutioner, offentlig administration, teater, kultur- og medborgerhus samt bibliotek).

- 3.7** Delområderne O2 og O3 må kun anvendes til offentlige formål i form af park, skov, skærmende beplantning samt offentlige veje og stier.
- 3.8** Delområde O4 og O5 må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution.
- 3.9** Delområderne P1 og P2 må kun anvendes til parkering samt torveaktiviteter (stadehandel), opholdsarealer og andre rekreative formål.
- 3.10** Indenfor området må der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

4. Udstykninger

- 4.1** Indenfor lokalplanens område skal udstykninger ske i principiel overensstemmelse med Kortbilag 2 - udstykningsplan. Udstykninger må herudover finde sted jf. pkt. 4.2, 4.3 og 4.4.
- 4.2** Der må udstykkes som sokkelgrunde.
- 4.3** Rækkehusgrunde må udstykkes.
- 4.4** Den enkelte rækkehusgrund skal gives en størrelse på minimum 200 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Der fastlægges areal til et bugtet forløb af Skovsletten samt areal til ny forbindelsesvej mellem Egeskoven og Granskoven efter princippet som vist på Kortbilag 3 - Veje, stier og vejadgang.
- 5.2** På strækningen Birkeskoven - Egeskoven udlægges Skovsletten med en maksimal belægningsbredde på 7,0 m. På vejens nordlige side skal oprettholdes en rabat på minimum 1,5 m. På vejens sydlige side skal etableres en rabat med en bredde på minimum 5 m.
- 5.3** Der udlægges areal til en sti på den sydlige side af Skovsletten fra Birkeskoven og mod vest til Skovløberstien ved Skovvangsskolen.

- 5.4** Skovsletten skal anlægges med en bredde og et forløb, der tilgodeser trafiksikkerheden på vejstrækningen.
- 5.5** Vejadgangene til de eksisterende bebyggelser opretholdes. Vejadgang til ny bebyggelse i område O1, C1 og B2 skal ske fra områdets stikveje, principielt som vist på Kortbilag 3 Veje, stier og vejadgang. Ved Skovvangskolen udlægges areal til trafiksikring af vejforbindelsen som vist på Kortbilag 3
- 5.6** Ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse indenfor lokalplanens områder skal der udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² liberale erhverv/kontorerhverv, 1 p-plads pr. 25 m² detailhandel, 1 p-plads pr. 75 m² daginstitution, 1 p-plads pr. 120 m² øvrige offentlige formål og 1,5 p-plads pr. 100 m² bolig, dog minimum 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne skal anlægges efter behov eller på kommunalbestyrelsens forlangende.
- 5.7** Parkeringspladser tilhørende bebyggelse i delområderne C1, C2 og O1 må anlægges i de to fælles parkeringsområder P1 og P2 såvel som på egen grund. Det skal tilstræbes, at p-pladserne i delområde P1 og P2 anlægges først. I øvrige delområder skal parkering udlægges og anlægges indenfor det pågældende delområde.
- 5.8** I delområde P1 skal udlægges areal til minimum 180 p-pladser. I delområde P2 skal udlægges areal til minimum 320 p-pladser.
- 5.9** Ved anlæg af parkering i delområde P1 og P2 må antallet af parkeringspladser beregnes i overensstemmelse med beregningsmetoden anført i Bilag 8 - Beregning af antal p-pladser ved dobbeltudnyttelse. Beregningen skal eftervises for de to delområde P1 og P2 hver for sig. Ved beregning af parkeringsbehovet skal der for delområde P1 medtages al bebyggelse i delområderne C1 og O1 nord for Bystien. Ved beregning af parkeringsbehovet skal der for delområde P2 medtages al bebyggelse i delområderne C1 og C2 syd for Bystien.
- Note: *Med den nuværende anvendelse af Carl-Bro bygningen (kontorformål) er parkeringsbehovet i område P2 væsentligt større end det i pkt. 5.8 anførte minimum. Ved anvendelse af bebyggelsen til flere forskellige formål (såvel kontorformål som detailhandel og boliger) mindskes parkeringsbehovet, idet de forskellige formål medfører forskellige parkeringsbehov ikke mindst på forskellige tider af døgnet.*
- 5.10** For den enkelte ejendom i delområderne C1, C2 og O1 må der kun reserveres p-pladser på de fælles parkeringsområder (P1 og P2), såfremt reserverede p-pladser anlægges i tillæg til det parkeringsbehov, der er beregnet på baggrund af ejendommens anvendelse, jf. pkt. 5.9. Handicap-parkeringspladser må dog reserveres indenfor det beregnede parkeringsbehov, jf. pkt. 5.9.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 6.1** Indenfor delområde B1 og B6 må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 40.
- 6.2** Indenfor delområde B3 må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 45.
- 6.3** Indenfor delområde B2, B4 og B5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 6.4** Delområde C1 og C2 må samlet set indeholde indtil 28.000 m² bebyggelse fordelt i 5 byggezoner som vist på Kortbilag 4. Hver byggezone må højst indeholde følgende omfang bebyggelse:
- | | |
|---------|-----------------------------|
| 1: | 3.800 m ² |
| 2: | 5.000 m ² |
| 3 og 4: | 15.200 m ² i alt |
| 5: | 4.000 m ² |

Note: *Det samlede omfang af bebyggelse svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 60 for delområderne C1, C2, P1 og P2 samlet set.*

- 6.5** Etablering af yderligere bebyggelse i byggezoner 2, 3, 4 og 5 må ikke finde sted så længe delområderne C1 og C2 indeholder mere end 13.000 m² kontorhverv eller så længe ny bebyggelse vil resultere i et samlet omfang af kontorhverv i C1 og C2 større end 13.000 m².

Note: *Den fastsatte grænse for omfang af kontorarealer som nævnt i pkt. 6.5 svarer til etablering af indtil 1.500 m² kontor på områdets øvrige ejendomme samt omdannelse af ca. halvdelen af kontorarealet i Carl Bro-bebyggelsen til andre anvendelser. Ved en yderligere udbygning af lokalcenteret uden delvis omdannelse af Carl-Bro bebyggelsen skønnes det ikke mulig, at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet.*

- 6.6** I delområde C1 fastholdes en del af byggemuligheden som bro-overbygninger over Bystien. Placering af overbygninger over Bystien er vist på Kortbilag 4. Der skal sikres en frihøjde under bro-overbygninger på minimum 3,8 m.
- 6.7** Indenfor delområde O1 må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 40.
- 6.8** Indenfor delområde O4 og O5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 6.9** Delområderne O2, O3, P1 og P2 må ikke bebygges.

Bebyggelsens maksimale antal etager og maksimale højde

- 6.10** I området med enkel skravering vist på Kortbilag 5 må bebyggelse opføres i indtil 2,5 etager, svarende til en maksimal bygningshøjde på 12 m.
- 6.11** I området med dobbelt skravering vist på Kortbilag 5 må bebyggelse opføres i indtil 3 etager, svarende til en maksimal bygningshøjde på 14 m.
- 6.12** I områderne uden skravering på Kortbilag 5 må bebyggelse opføres i indtil 2 etager, svarende til en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Mindre bygninger med et samlet etageareal under 500 m² kan dog opføres i indtil 2,5 etager, svarende til en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Note: *Når 2,5 etager anføres som det maksimale antal, er der mulighed for at opføre en bygning med 2 fulde etager + udnyttelig tagetage, eksempelvis i form af en trempelkonstruktion.. Trempelkonstruktioner må maksimalt udføres med en højde på 1,25m over færdigt gulv i tagetagen. Er trempelen højere end dette, beregnes tagetagen som en fuld etage.*

Når 3 etager anføres som det maksimale antal, er der mulighed for at opføre en bygning med 3 fulde etager uden udnyttelig tagetage. Opføres en bygning med 3 fulde etager skal tagkonstruktionen udformes sådan, at tagrummet ikke medregnes til husets etageareal. Tilsvarende gælder for områder, hvor 2 etager er anført som det maksimale antal.

Generelt

- 6.13** Gennemsnitsstørrelsen på lejligheder indenfor den eksisterende enkelte bebyggelse må ikke være under 75 m². Ved etablering af boliger i ny bebyggelse må gennemsnitsstørrelsen af nye boliger ikke være under 85 m².
- 6.14** Modstående facader og/eller gavle med vinduesareal til opholdsrum (værelser/stuer) skal placeres med en indbyrdes afstand større end 12 m.
- 6.15** Friarealer, jf. Kortbilag 6 - Friarealer, må ikke bebygges. Undtaget herfra er dog legepladsindretning, legehuse, opholdsfaciliteter og tilsvarende rekreative indretninger.
- 6.16** Der udlægges en vejbyggelinie langs Skovsletten med en placering som vist på Kortbilag 3 - Veje, stier og vejadgang. Placeringen er svarende til 5 m fra foreslået nyt vejskel.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Ved opførelse af ny bebyggelse skal der fortrinsvis anvendes tegl, natursten, behandlet træ og glas. Mindre dele af den udvendige facade må opføres i kombinationer af metal og glas. Der må anvendes andre materialer, som eksempelvis eternit, når disse materialer vælges i en kvalitet, indfarvning

- 7.2** Bygningsdele udført i træ må ikke være trykimprægnerede med traditionelle miljøbelastende (tungmetalholdige) imprægneringsolier. Større bygningsdele udført af træ, for eksempel dele af ydervægge, skal udføres i naturligt oliemættede træsorter som eksempelvis teak, lærk eller kerneved fra nåletræer. Disse bygningsdele må ikke males, men skal kunne vedligeholdes med bejse, træolie eller tilsvarende imprægnerende farve.
- 7.3** Murværk skal udføres som blank mur i gule sten eller som pudset/vandskuret mur i hvide, grå eller gule nuancer. Murværkets udseende skal tilpasses de omgivende bebyggelser sådan, at der opnås en bygningsmæssig sammenhæng.
- 7.4** Vindueskarme og -rammer skal udføres i træ eller metal.
- 7.5** I delområderne B1, B2, B3, B4, B5, C1 og C2 skal tage udføres som symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være større end 30°. I boligområder må visse typer bebyggelser såsom ungdomsboliger, fællesvaskeri, selskabslokaler, materielgård og tilsvarende ligeledes opføres med ensidig taghældning med en vinkel med det vandrette plan mellem 15° og 30°. Tage på småbygninger jf. pkt. 7.8 må dog ligeledes udføres med hældning under 15°.
- 7.6** I delområderne O1, O4 og O5 skal tage udføres som sadeltage eller tage med ensidig taghældning, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 50°.
- 7.7** Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer (som fx teglsten, tagpap, skifer, overfladebehandlet stålplade, zink eller matte glaserede/engroberede tegl). Plastmaterialer og blanke glaserede teglsten må ikke anvendes.
- 7.8** Udestuer, terrasseoverdækninger, carporte, skærme, skure, cykelparkering og lignende skal tilpasses hovedbebyggelsen med hensyn til materialer og farver.
- 7.9** 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.
- 7.10** Tekniske installationer som udvendige teknikrum til elevatorskakte, aftrækskanaler, køleanlæg, luftafkast, udluftningsanlæg og lignende må ikke skæmme og skal være skjult eller indarbejdes i tagflader og facader som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

- 7.11** Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på altaner. Ligeledes må antenner, paraboler, antennemaster og lignende ikke opsættes på facade, gavl og/eller tagflade, mast eller lignende, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.12** Elskabe, målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri skal indbygges i facaden.
- 7.13** Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne ”Retningslinjer for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996. I lokalplanens boligområder må skiltning ud over husnummer- og navneskiltning alene finde sted, såfremt det skønnes, at skiltning ikke skæmmer bebyggelsen eller er til gene for omkringboende.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Delområde O3 skal beplantes og vedligeholdes sådan, at der langs Vestskoven skabes/opretholdes et skovbryn som en skarp afgrænsning af skoven. Den øvrige del af delområdet skal fremstå som åbne overdrev og må ud over enkelte solitære træer ikke beplantes.
- 8.2** Grønne kiler som vist på Kortbilag 6 med dobbeltskravering skal indrettes og beplantes sådan, at der sikres visuel såvel som egentlig fysisk forbindelse med Vestskoven. Beplantning i disse områder skal udføres som spredte større træer og åbne græs/engarealer. I de grønne kiler må indpasses legepladser, græsningsarealer, idrætsanlæg og lignende.
- 8.3** Bevaringsværdige hegn og træer, vist med tæt dobbeltskravering på Kortbilag 6 må ikke fældes og skal ved beskadigelse erstattes af hegn/træer af tilsvarende størrelse og type. Manglende træer og huller i trærækken skal tilplantes med træer af samme type og indbyrdes afstand som de bestående.

Note: *Den sydligste del af beplantningsbæltet langs vejen Egeskoven er ikke tilplantet. Dette areal skal tilplantes i forbindelse med nybygning på ejendommen eller ændring af friarealernes disponering.*

- 8.4** I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C2 skal arealer vist med enkelt skravering på Kortbilag 6 indrettes til friarealer fælles for det enkelte delområdes bebyggelse.
- 8.5** Ubebyggede arealer, der ikke er omfattet af 8.2 og 8.4 og som ikke benyttes som gårdsplads eller parkering, skal anlægges og vedligeholdes som have/park eller torve/opholdsarealer.

- 8.6** I delområde O2 skal beplantning vist med priksignatur på Kortbilag 6 opbrydes for at skabe større landskabelig åbenhed fra Lokalcenter Hvissinge og frem til Fraligsvej. Enkelte større træer kan beholdes/plantes.
- 8.7** Ved etablering af bolignært friareal ved regnvandsbassinet i Gadager skal der etableres stiadgang mellem Degnestien/Broager, Gadagerbebyggelsen og regnvandsbassinet.
- Note: *Beplantningen ned til Degnestien samt beplantningen på arealet omkring regnvandsbassinet skal tyndes ud sådan, at der skabes mere luft omkring regnvandsbassinet.. Regnvandsbassinet vil med stiadgang og uden den nuværende hegning blive en naturlig del af friarealerne i Gadager/Broager*
- 8.8** Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.9** Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.10** Udendørs belysning må ikke blænde eller have et lyspunkt i så stor højde, at lyset bliver til gene for omgivelserne.
- 8.11** Hegn må kun etableres som levende hegn eller trådhegn, der beplantes således, at hegnet vil kunne forventes dækket af beplantning ad åre.
- 8.12** Oplagring udenfor bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 8.13** Terræn må kun reguleres indtil +/- 0,25 m fra områdets eksisterende terræn. Lokalplanområdets støjvolde langs vejen Skovsletten er dog undtaget fra denne bestemmelse, idet disse må gennembrydes, reduceres eller bortgraves i deres helhed.
- 8.14** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer. For vejarealer gælder Glostrup Kommunes Parkeringsbekendtgørelse
- 8.15** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.16** Tagvand skal føres til faskine(r) (evt. med overløb til kloak), med mindre det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre. Overfladevand skal ledes bort til dræn eller afløb på egen grund.
- 8.17** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9. Grundejerforening

- 9.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområderne C1, C2 og O1.
- 9.2** Medlemspligt indtræder ved erhvervelse af en ejendom indenfor delområderne C1, C2 og O1 eller for den oprindelige ejer ved bebyggelse i overensstemmelse med denne lokalplan. Se endvidere lokalplanens side 13, afsnittet om grundejerforeninger.
- 9.3** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på samt eje, drive og vedligeholde de fælles parkeringsarealer og opholdsarealer i delområderne P1 og P2.
- 9.4** Grundejerforeningens driftsudgifter skal fordeles efter forholdstal beregnet på baggrund af den enkelte ejendoms parkeringsbehov i forhold til den til enhver tid samlede parkeringskapacitet i områderne P1 og P2. Ved indtrædelse i grundejerforeningen, jf. pkt. 9.2 skal en ejendoms parkeringsbehov beregnes ud fra den samlede anvendelse af ejendommen.
- 9.5** Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf skal godkendes af Glostrup Kommune.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 8.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområderne C1, C2 og O1, at der er oprettet en grundejerforening, jf. pkt. 9.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet en kraftvarmeforsyning.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt nr. 38 af 26. maj 1977 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan GL45 af 1. maj 1980 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.2 af 1. maj 1980 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.3 af 3. juli 1980 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.3.2 af 1. november 1984 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.3.3 af 26. juli 1985 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.3.4 af 10. juli 1986 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.5 af 12. december 1984 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.6 af 26. januar 1983 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.8 af 8. september 1988 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.9 af 11. december 1989 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL45.10 af 11. december 1991 ophæves i sin helhed.

Lokalplan HL3 af 14. juni 1995 ophæves i sin helhed.

Lokalplan HL4 af 16. november 1999 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan FL1 af 26. februar 1981 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 er endelig vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 12. maj 2010.

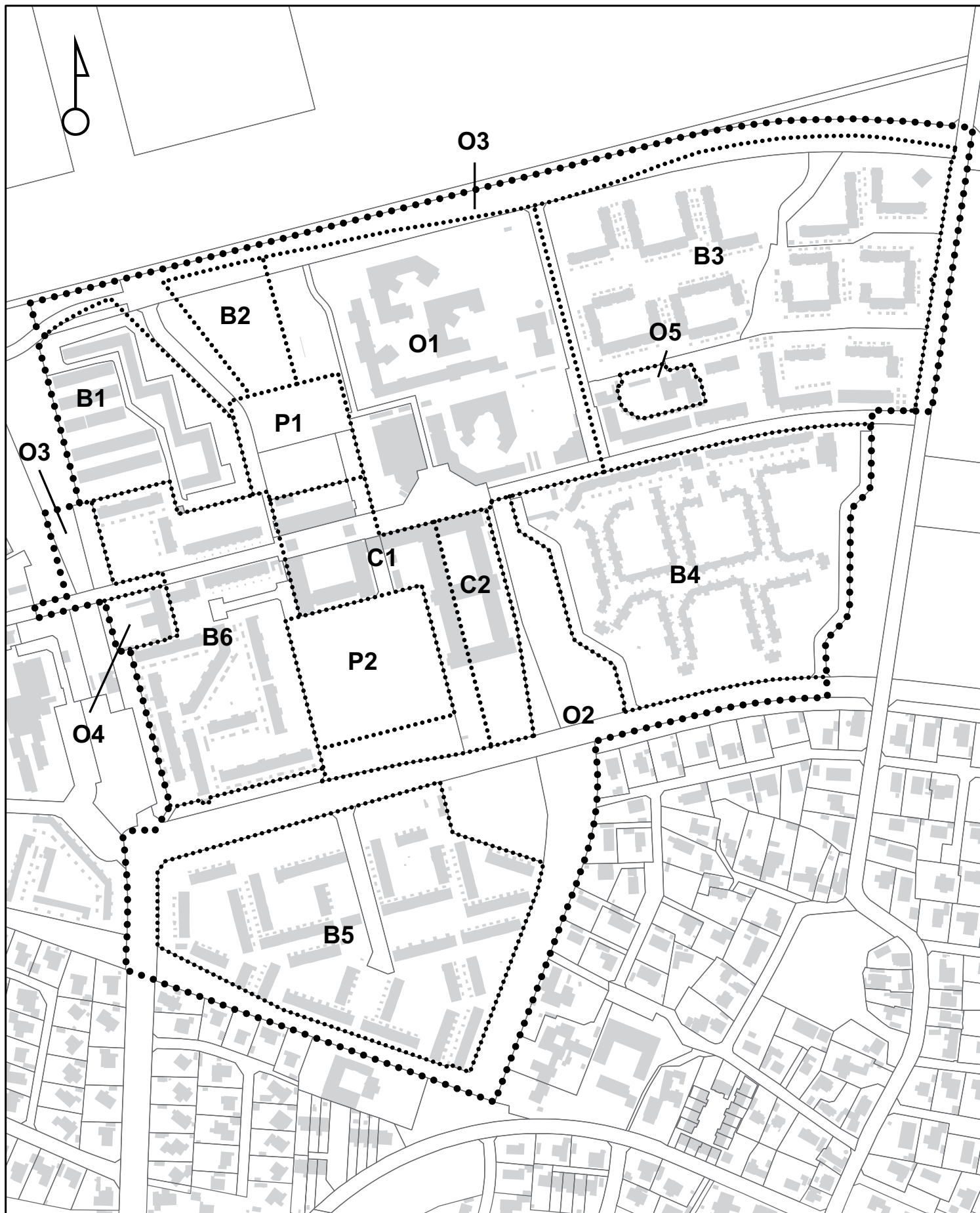
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 1. juni 2010.



John Engelhardt
Borgmester



Martin Petersen
Teknik- og Miljøchef



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag

B4 Delområdenavn

LOKALPLAN HL13

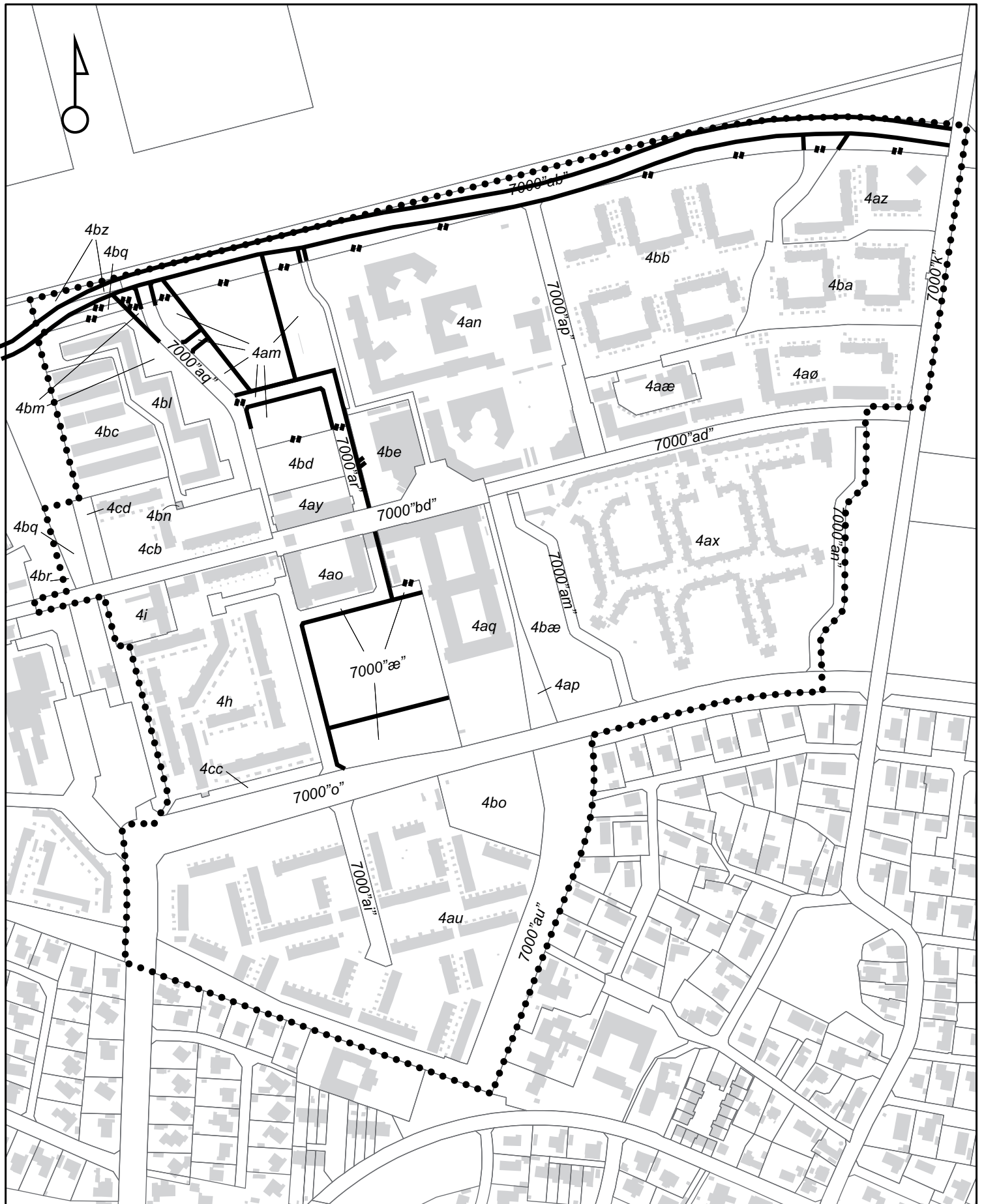
KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
HVISSINGE NORD

Lokalplanens område og delområder

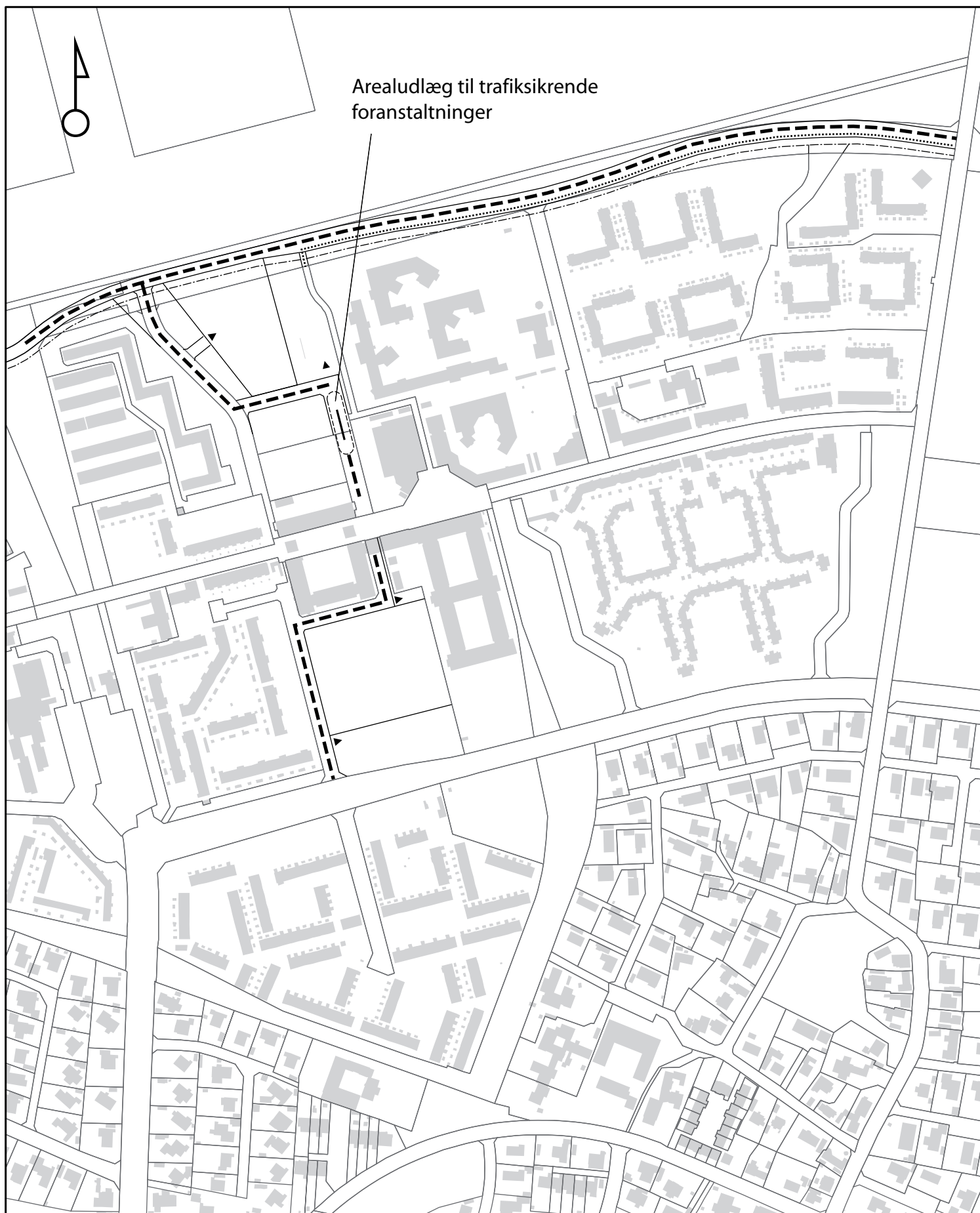
Dato: 1. marts 2010

Mål: 1:4000



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Mulige nye skel
- - - Skel der må sløjfes

LOKALPLAN HL13	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune HVISSINGE NORD	
Matrikler og udstykningsplan	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



Arealudlæg til trafiksikrende foranstaltninger

•••• Lokalplangrænse

— Matrikelskel

■ Bygning tag

--- Nye veforløb

..... Ny sti

▶ Vejadgang

- - - - - Vejbyggelinie

LOKALPLAN HL13

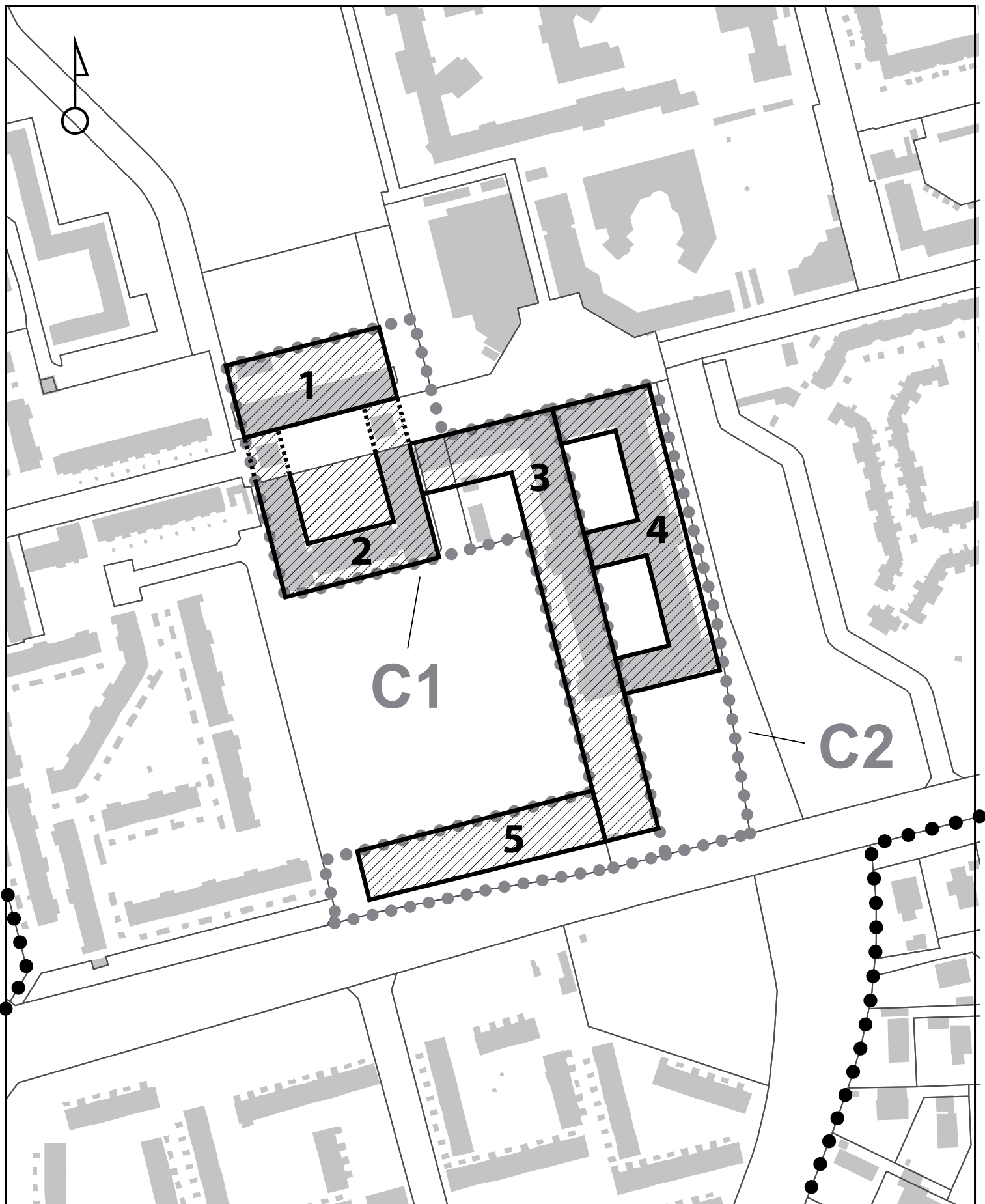
KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
HVISSINGE NORD

Veje, stier og vejadgang

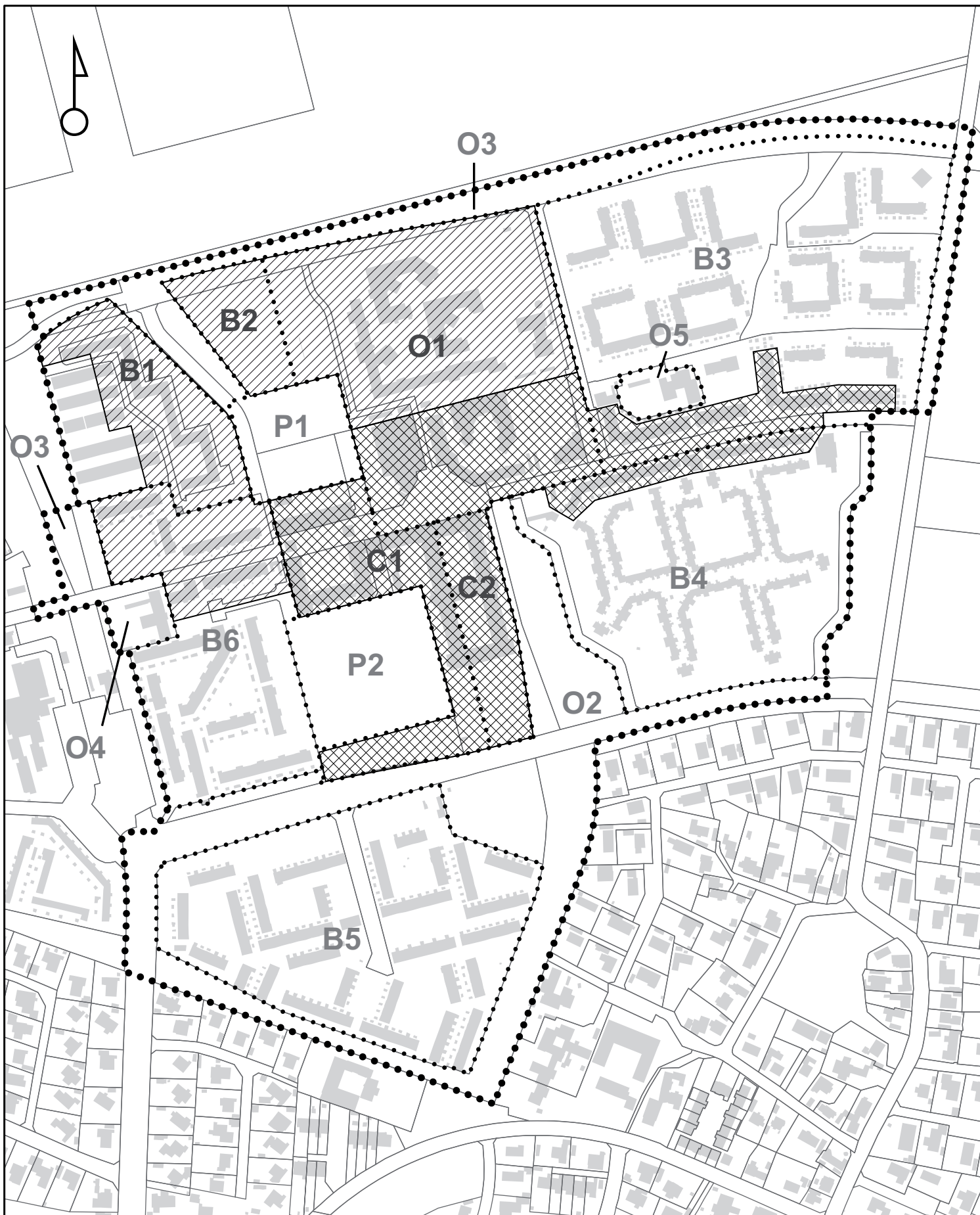
Dato: 18. marts 2010

Mål: 1:4000



- ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag
- ▨ Byggezone
- ▨ Byggezone som brooverbygning

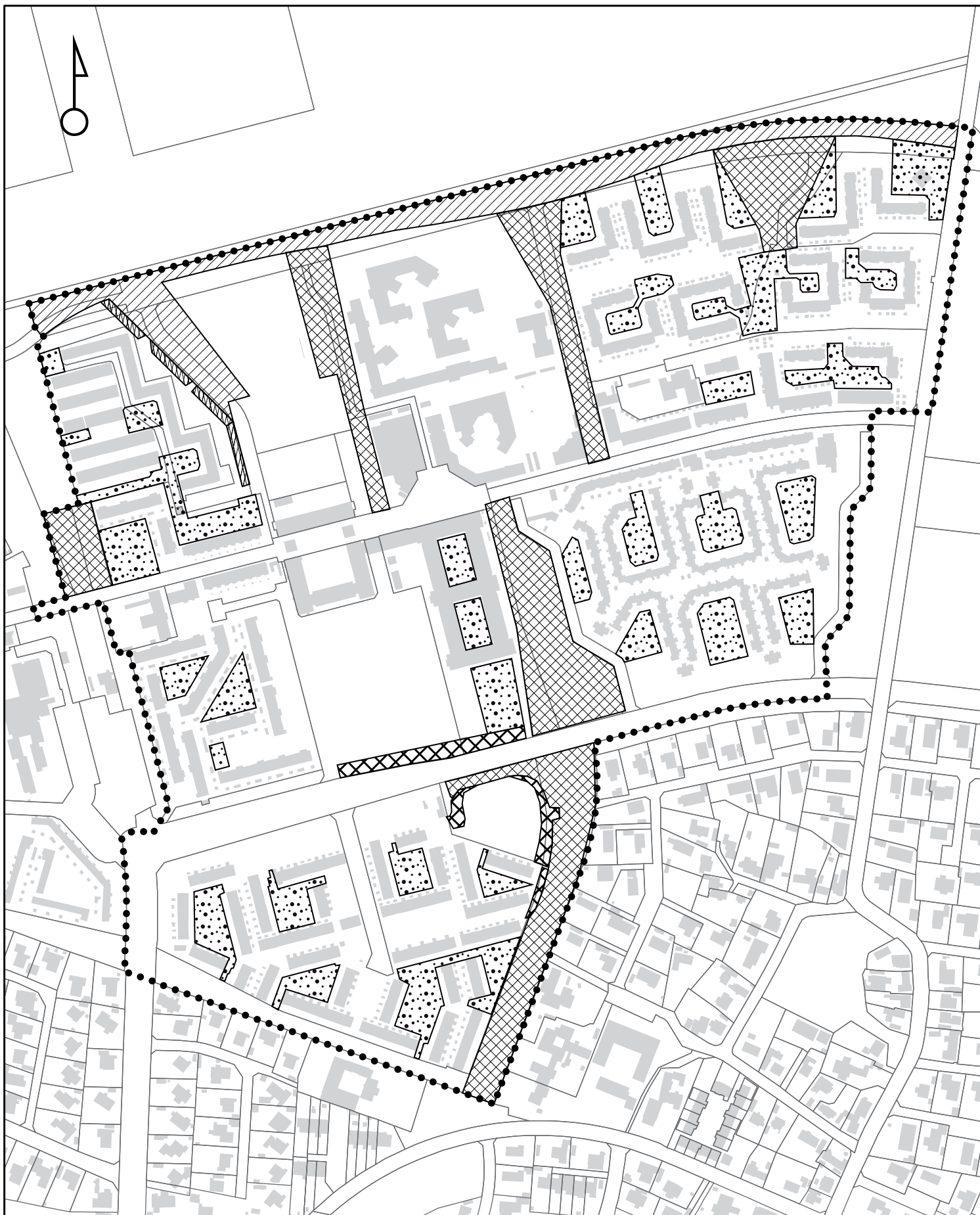
LOKALPLAN HL13	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune HVISSINGE NORD	
Byggezoner i delområde C1 og C2	
Dato: 12. februar 2009	Mål: 1:2000








- Lokaltplansgrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag

- 3 etager
- 2,5 etager

LOKALPLAN HL13	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune HVISSINGE NORD	
Maximale etagehøjder	
Dato: 18. marts 2010	Mål: 1:4000



- Lokalplangrænse
- Matrikelsskel
- Bygning tag

-  Skov/ overdrev
-  Grønne kiler
-  Bolignære friarealer
-  Bevaringsværdig beplantning
-  Beplantning der kan uddyndes/ fjernes

LOKALPLAN HL13

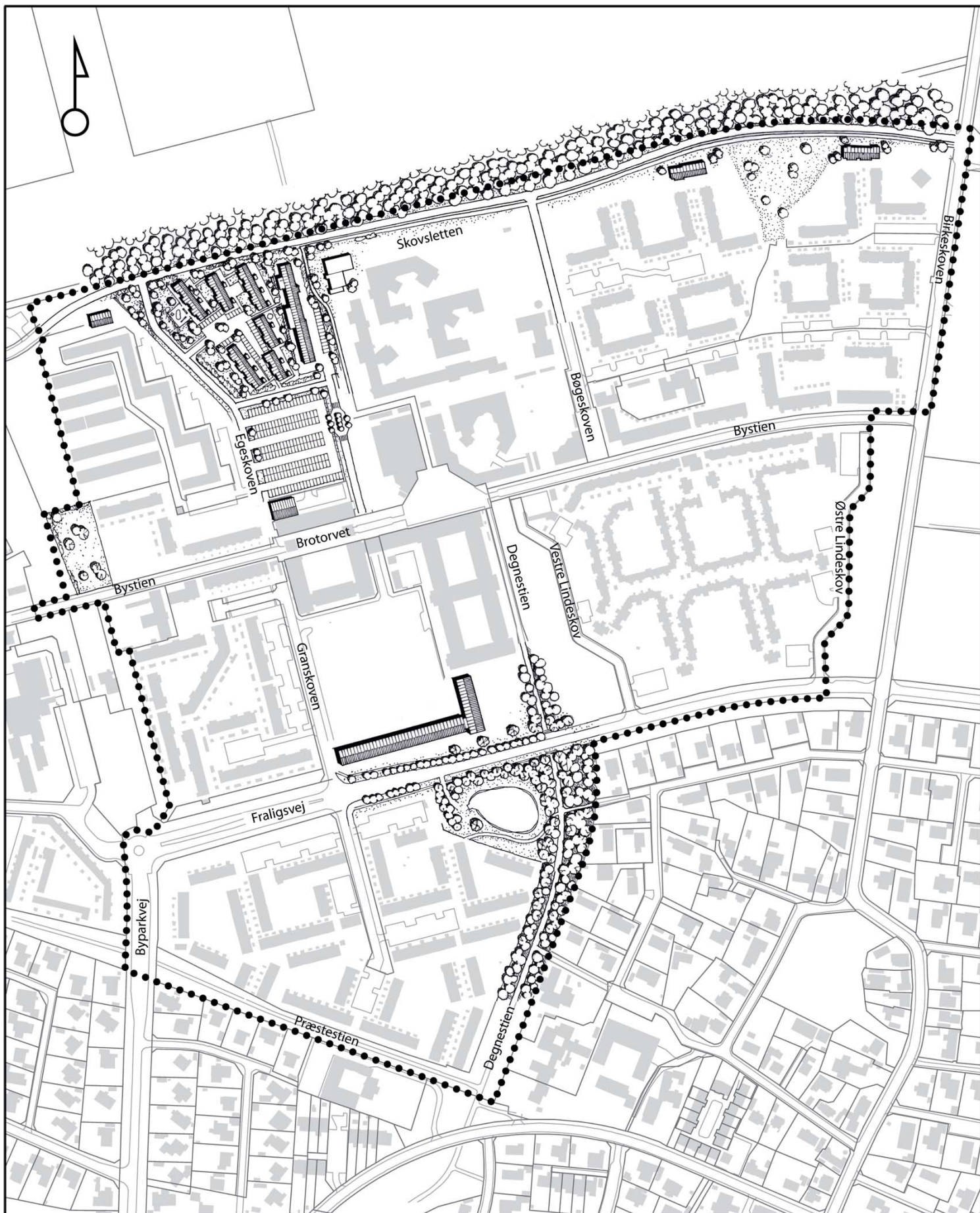
KORTBILAG 6

Glostrup Kommune
HVISSINGE NORD

Friarealer

Dato: 18. marts 2010

Mål: 1:4000



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag

LOKALPLAN HL13	KORTBILAG 7
Glostrup Kommune HVISSINGE NORD	
ILLUSTRATIONSPLAN	
Dato: 25. marts 2010	Mål: 1:4000

Beregning af parkering - Bilag 8 til Lokalplan HL13 for Hvissinge Nord

Beregning af størrelsen af parkeringsbehovet for en bebyggelse er afhængig af, om det kan sandsynliggøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse mellem forskellige funktioner i bebyggelsen. Er dette tilfældet, mindskes parkeringsbehovet.

Ved at udnytte at forskellige bilistgrupper har forskellige behov over døgnet, f.eks, at kun 40 % af beboerne i et område bruger parkeringspladsen ved deres bolig ved frokosttid på hverdage, at butikkerne kun har brug for 60% af det totale parkeringsbehov i samme tidsrum, men at parkeringsbehovet for øvrige erhverv toppe ved frokosttid sikrer man, at der ikke etableres for mange parkeringspladser.

For bebyggelse med forskellige arealanvendelser, må parkeringsudlægget beregnes efter nedenstående metode:

Ud fra bebyggelsens fordeling af etageareal med forskellig anvendelse beregnes først:

P(B), krav til anlagt parkering for samlet omfang af boliger

P(D), krav til anlagt parkering for samlet omfang af detailhandel

P(E), krav til anlagt parkering for samlet omfang af kontor/ liberale erhverv + krav til anlagt parkering for samlet omfang af øvrige erhverv

Som basis for ovenstående benyttes den i Lokalplan HL13 fastlagte parkeringsnorm:

For boliger: min. 1,5 p-plads pr. 100 m², dog minimum 1,5 p-plads pr. bolig.

For detailhandel: min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal.

For kontor og liberale erhverv: max 1 p-plads pr. 50 m².

For øvrige erhverv: min. 1 p-plads pr 50 m².

Det maksimale parkeringsudlæg må dernæst fastsættes som det største af følgende fire tal:

1. P(B) (natparkering)
2. 40% P(B) + 60% P(D) + P(E) (hverdage omkring frokost)
3. 50% P(B) + 90% P(D) + 40% P(E) (Hverdage kl.16-17)
4. 70% P(B) + P(D) + 10% P(E) (Lørdage omkring frokost)

GLOSTRUP KOMMUNE



OVERSIGTSKORT

KRAKS FORLAG A/S

