

# Lokalplan HL13.5

for nye boliger mellem  
Granskoven og Degnestien

# Lokalplan HL13.5

for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanen afgrænsning	side 4
Områdets historie	side 6
Lokalplanens formål	side 9
Lokalplanens indhold	side 10
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 24
Museumsloven	side 25
Natura 2000 og Bilag IV-arter	side 25
Miljøscreening	side 26
Ekspropriation	side 26

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 27
2. Lokalplanens område	side 27
3. Områdets anvendelse	side 27
4. Udstykninger	side 29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 29
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 30
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 32
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 33
9. Belægning, grundvand og klimatilpasning	side 36
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 37
11. Ophævelse af ældre lokalplan	side 37
12. Lokalplanens retsvirkninger	side 37
Vedtagelsespåtegning	side 38

Kortbilag 1:	Lokalplanens område
Kortbilag 2:	Delområder og byggefelter
Kortbilag 3:	Veje, stier, parkering og hegning
Kortbilag 4:	Parkeringskælder - princip
Bilag 5:	Parkeringsnormer
Kortbilag 6:	Illustrationsplan
Kortbilag 7:	Planskitse af parkanlæg
Bilag 8:	Retningslinjer for affald

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

Vækst- og Byudviklingsudvalget besluttede på møde den 9. november 2022 at lade udarbejde en ny lokalplan for området omkring ejendommen Granskoven 2-8 mellem Granskoven og Degnestien. Lokalplanen skal erstatte den gældende lokalplan HL13.3 fra september 2021.

Et nyt plangrundlag skal muliggøre, at den eksisterende kontorbygning (Brobygningen) langs Bystien kan nedrives, og at der i stedet kan etableres et grønt, rekreativt anlæg. Den gældende lokalplan 13.3 indeholder ufravigelige bestemmelser om, at erhvervsfunktionen i den eksisterende bygning langs Bystien skal opretholdes, hvilket medfører, at brobygningen ikke må fjernes uden vedtagelse af ny lokalplan.

Det er Atp Ejendomme, der som byherre for det samlede projekt har ønsket den foreslåede ændring. Begrundelsen er, at et grønt anlæg vil give bedre lysforhold for de nærmeste naboer, og at det vil kunne udgøre en grøn oase, der både kan skabe byliv og styrke biodiversiteten i området. Atp Ejendomme ser desuden en fordel i at nedbringe den samlede bygningsmasse i området af hensyn til lokalplanens krav om parkering og friarealer.

Vækst- og Byudviklingsudvalget har sagt god for den ønskede ændring med det forbehold, at der i planlægningen tages højde for, hvordan ændringen vil kunne påvirke byudviklingen på Hvissinge Torv. Dette er vurderet i et særskilt afsnit i denne redegørelse.

Bortset fra de ændringer, der skal til for at muliggøre nedrivning af Brobygningen til fordel for et grønt anlæg, er lokalplanens indhold så vidt muligt identisk med den hidtil gældende lokalplan 13.3 – både hvad angår planredegørelse, lokalplanbestemmelser og kortbilag.

- - -

Vækst- og Byudviklingsudvalget besluttede på møde den 27. maj 2020 at udarbejde ny planlægning for området omkring ejendommen Granskoven 2-8 (også kaldet Brobygningen og 8-tallet). Et nyt plangrundlag skal muliggøre, at en stor del af det eksisterende kontorbyggeri kan nedrives, og der i stedet kan opføres nye etageboliger i op til 5 etager med parkering på terræn og i kælder.

Det eksisterende kontorbyggeri på Granskoven 2-8 husede tidligere hovedsædet for den rådgivende ingeniørvirksomhed Sweco. Siden 2017, hvor det rådgivende ingeniørfirma Sweco traf beslutning om at fraflytte kontorbygningerne på de to ejendomme Granskoven 2-8 (ATP Ejendomme) og Granskoven 14-22 (Sweco),



har Glostrup Kommune været i dialog med de to ejendommejere om den fremtidige udvikling i området omkring Granskoven.

Området omkring Granskoven er i den gældende lokalplan HL13 fra 2010 udlagt til lokalcenter, og det aktuelle areal er udlagt til blandet bolig og erhverv, samt parkering og rekreativt formål. Stigende efterspørgsel på boliger og manglende efterspørgsel på kontorlokaler uden for det stationsnære område har skabt grundlag for omdannelse af det aktuelle lokalplanområde fra kontor erhverv til nye etageboliger.

Ved nærmere undersøgelser på matr.nr. 4aq (Granskoven 2-8) har det vist sig, at en stor del af eksisterende bygninger er i dårlig stand og uegnede til ombygning til boliger. Bygningen over tunnelen langs Bystien er i god stand men ønskes ikke bevaret. Lokalplanen skal fastlægge nye byggefelter og rammer for det kommende byggeri.

Den 6. maj 2020 holdt Glostrup Kommune et digitalt borgermøde om udviklingen i området omkring Granskoven. I 2020 er der vedtaget en ny lokalplan for en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven (HL13.2) samt forslag til en ny lokalplan for omdannelse til flere boliger i bygningen på Granskoven 14-22 (HL13.4).

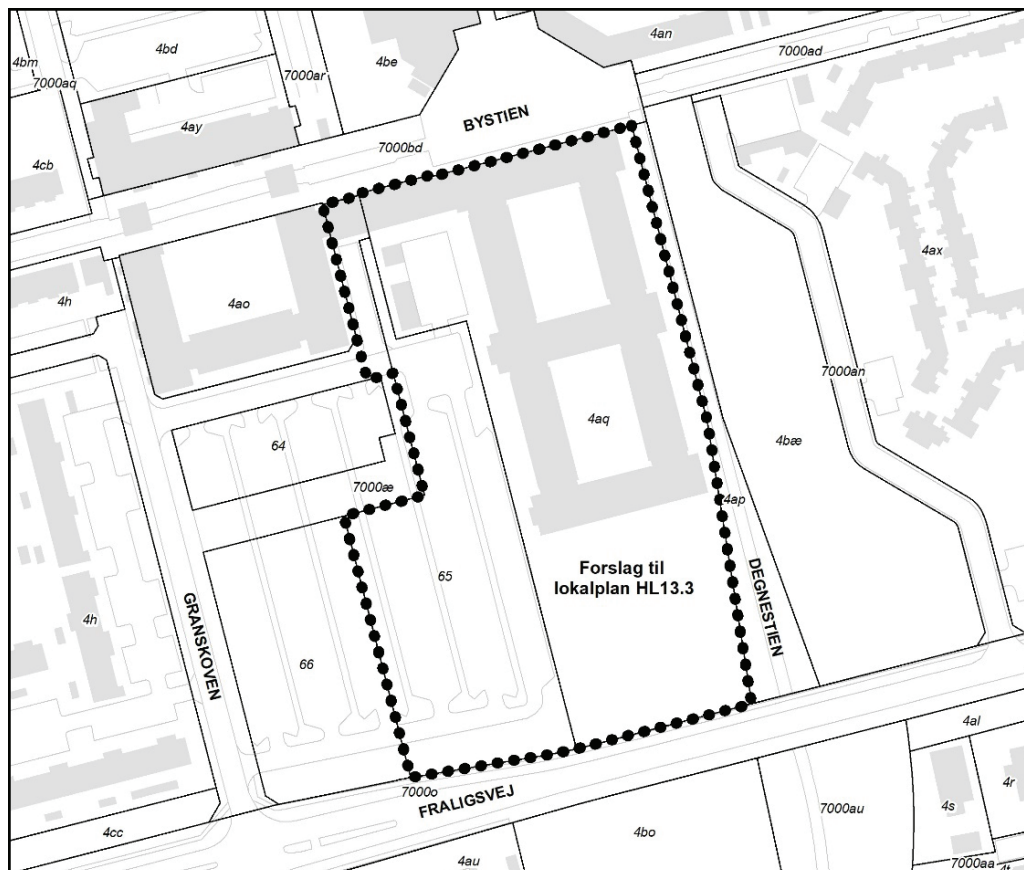
Lokalplan HL13.3 er en del af den samlede omdannelse af lokalcentret på Granskoven, som skal skabe nyt liv og aktivitet i det centrale Hvissinge.



## Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens område er 19.668 m<sup>2</sup> og omfatter følgende ejendomme, jf. bilag 1:

- Matr.nr. 4aq Hvessinge By, Glostrup
- Matr.nr. 65 Hvessinge By, Glostrup
- Del af vejareal litra 7000æ
- Del af vejareal litra 7000bd

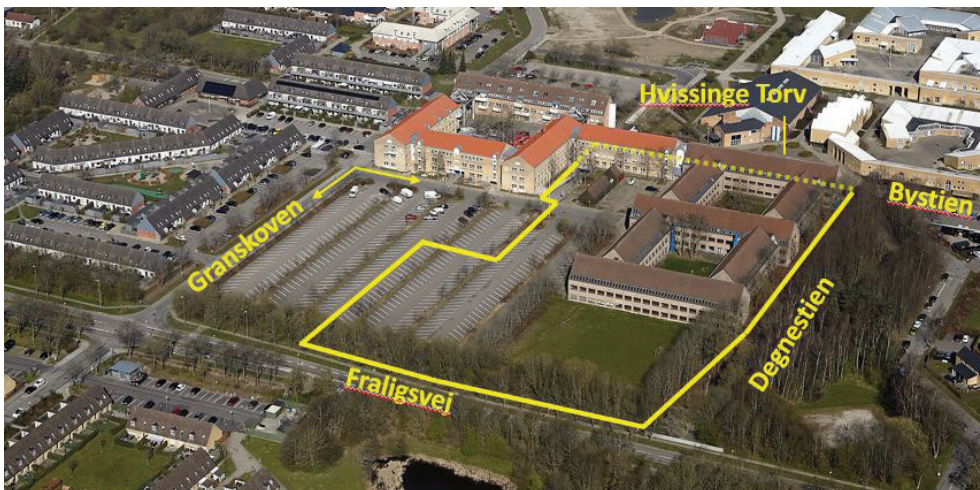


Inden for lokalplanens område ligger der i dag to sammenhængende kontorbygninger, kaldet 8-tallet (brune tage) og Brobygningen (rødt tag). Bygningerne ligger på matr.nr. 4aq og Brobygningen ligger delvist over vejarealet 7000æ, som går i tunnel under Bystien. I bygningen 8-tallet ligger to gårdrum, og mod syd er der en åben plæne. Matr.nr. 65 i den vestlige del af området er et parkeringsareal, som tilhører Grundejerforeningen Granskoven. Offentlige vejarealer udgør en mindre del af lokalplanens område mod nordvest.



*Brobygningen (rødt tag) og 8-tallet (brune tage) er bygget sammen*

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hvissinge Torv og Bystien, som er en bred supercykelsti og gangsti. Hvissingehallen og Glostrup Skole, Skovvang, grænser op til torvet. Langs lokalplanens østlige grænse ligger Degnestien, som er en grøn cykel- og gangsti, der går fra Bystien til Dalvangsvej. Syd for lokalplanområdet ligger Fraligsvej. Langs den sydvestlige grænse er der lige nu parkeringsplads, men det sydligste parkeringsareal er i lokalplan HL13.2 udlagt til en ny dagligvarebutik med egne p-pladser. Mod nordvest ligger byggeriet kaldet Hestekoer, som i 2020 blev delvist omdannet fra kontorerhverv til boliger.








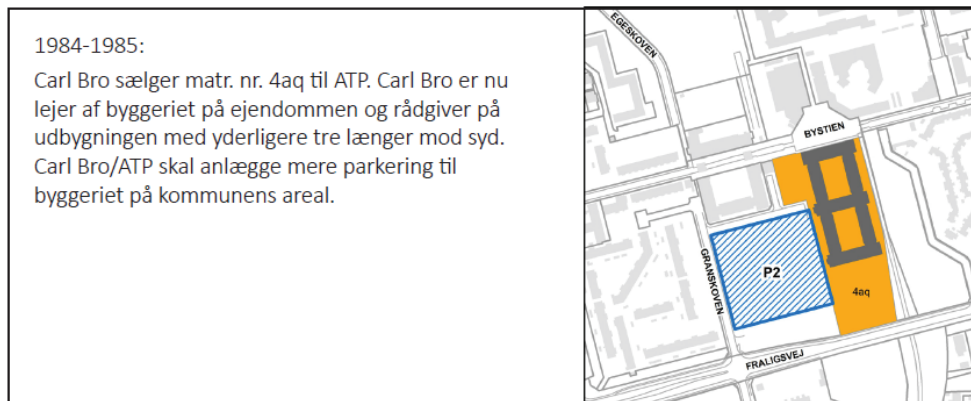
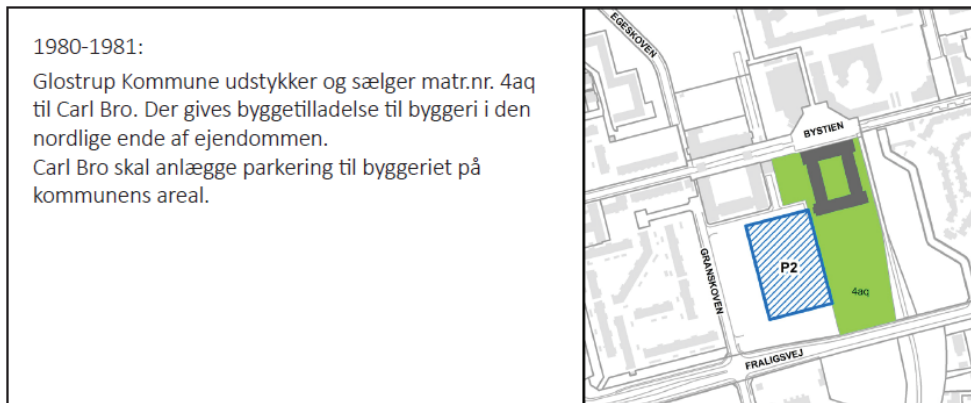
*Lokalplanområdet set fra luften fra sydøst*

## Områdets historie

Lokalplanområdet var frem til starten af 1980'erne dyrkede marker. Vejene Bystien, Granskoven og Fraligsvej blev anlagt, fordi den nordlige del af Hvissinge blev udbygget.

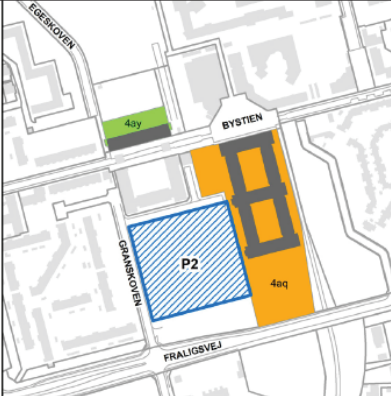
Da det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro i 1980-1981 byggede og bosatte sig på matr.nr. 4aq, blev der anlagt parkeringpladser på kommunens vejareal, det nuværende litra 7000æ. Carl Bro udbyggede frem til 1993 kontorbyggeriet på matr.nr. 4aq, 4ao og 4ay, og i samme takt anlagde og udvidede Carl Bro også parkeringspladsen i sin nuværende udstrækning.

-  Byggeri
-  Ejer: Carl Bro/Sweco
-  Ejer: ATP Ejendomme
-  Privatejede boliger og butik
-  Parkering på kommunens areal

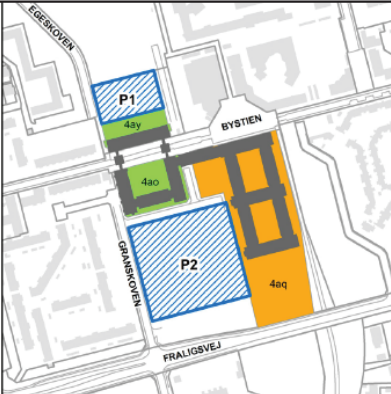




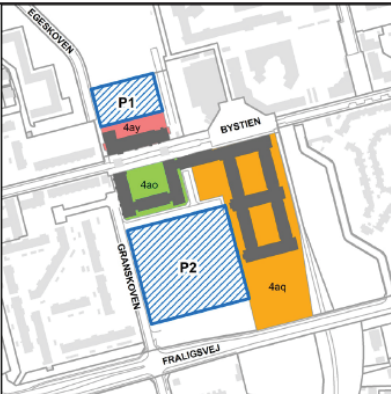
1986-1988:  
 Glostrup Kommune udstykker og sælger matr. nr. 4ay til Carl Bro. Der gives byggetilladelse til byggeri langs Bystien.  
 Carl Bro skal anlægge yderligere parkering til byggeriet på kommunens areal. Det nødvendige antal p-pladser beregnes samlet for de to ejendomme og placeres på kommunens arealer syd for Bystien.



1991-1992:  
 Glostrup Kommune udstykker og sælger matr. nr. 4ao til Carl Bro. Der gives byggetilladelse til nyt byggeri på ejendommen samt til brobygninger, som forbinder den nye bygning med de eksisterende byggerier på matr. 4aq og 4ay. Carl Bro er rådgiver på udbygningen og bruger af hele bygningsmassen (ejer og lejer).  
 Carl Bro/ATP skal anlægge tilstrækkelig parkering til betjening af hele byggeriet. Det nødvendige antal p-pladser beregnes samlet for de tre ejendomme og placeres på kommunens arealer nord og syd for Bystien.

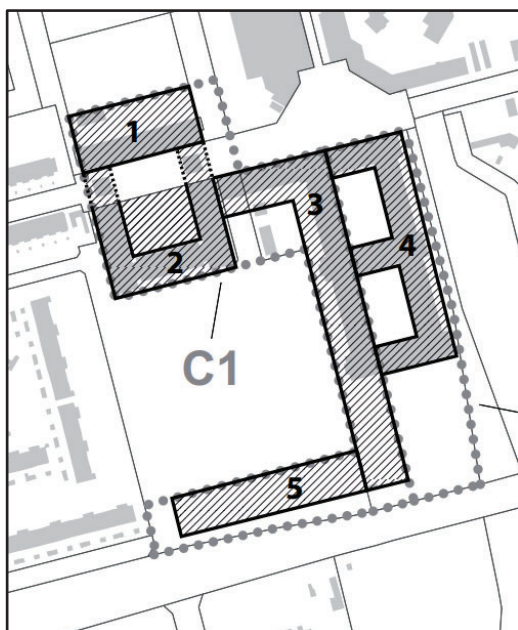


2004:  
 Carl Bro ombygger erhvervsjendommen på matr. nr. 4ay til boliger, som sælges. Brobygningerne over Bystien fjernes.  
 Der anlægges ikke nye p-pladser, og de eksisterende p-pladser på kommunens arealer (P1 og P2) opretholdes.



I 2004 blev kontorerne i bygningen på matr. 4ay ombygget til boliger, og Carl Bro solgte hele bygningen med boliger og købmand fra.

I lokalplan HL13 fra 2010 blev det muligt at omdanne området omkring Granskoven. Der blev blandt andet muligt at ombygge kontorbygningerne på matr. 4ao og 4aq til en blanding af boliger og erhverv (byggefelterne 2, 3, 4 og 5 på nedenstående kortudsnit), og der blev udlagt nye byggefelter på matr. 4aq og 7000æ umiddelbart nord for Fraligsvej (byggefelt 5 samt den sydlige del af byggefelt 3 på nedenstående kortudsnit). I lokalplan HL13 blev det også fastlagt, at de fælles parkeringsarealer overdrages til en grundejerforening ved omdannelse af kontorbyggeriet.



Udsnit af bilag 4 fra lokalplan HL13:  
Byggezoner i området  
omkring Granskoven

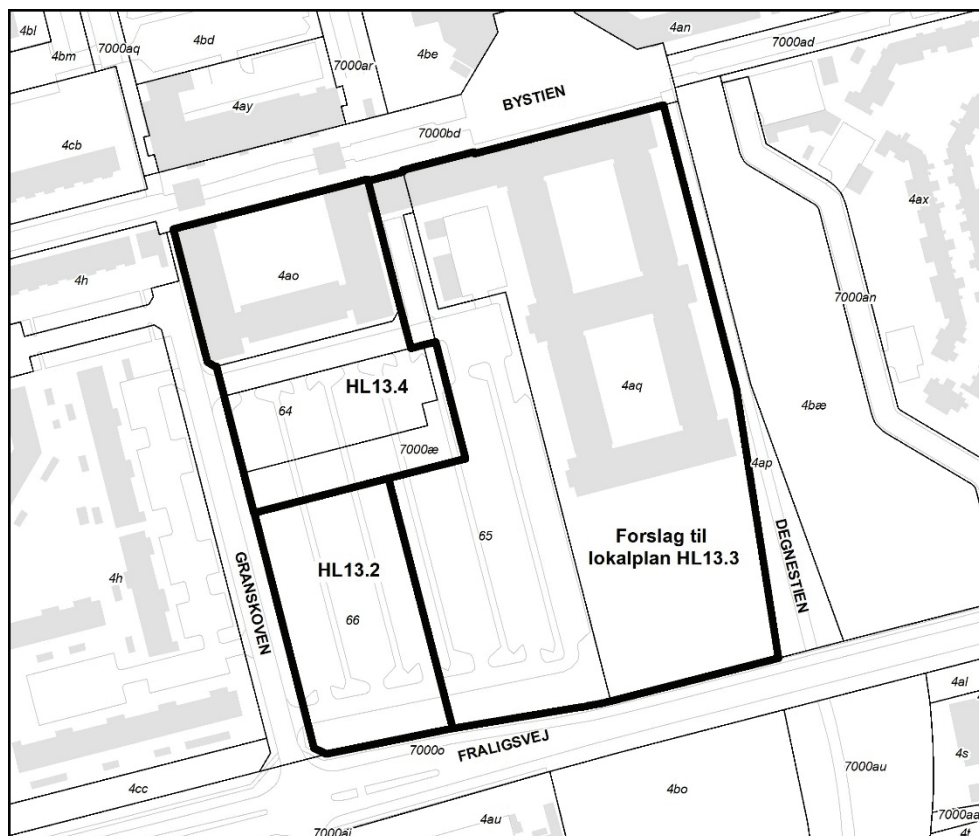
Mulighederne for delvis omdannelse til boliger i HL13, har kun været aktuel i byggezone 1 og 2. HL13's øvrige muligheder for omdannelse og udvidelse af byggeri i byggezone 3, 4 og 5 er uaktuelle, og zone 5 er delvist aflyst af lokalplan HL13.2.

#### Ny planlægning

Efter Sweco flyttede fra området, startede Glostrup Kommune en proces for omdannelse og revitalisering af den sydligere del af Hvissinges lokalcenter. Rammen for omdannelsesområdet tegnes af Bystien, Degnestien, Fraligsvej og Granskoven.

Lokalplan HL13.2 for en dagligvarebutik på hjørnet af Fraligsvej og Granskoven blev vedtaget den 12. august 2020.

Lokalplan HL13.4 for boliger og erhverv på Granskoven 14-22 blev vedtaget den 14. april 2021.



### Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er, at sikre udviklingen af et attraktivt boligområde. Planens område er et bykvarter i Hvinginge Lokalcenter, som tidligere var præget af kontorarbejdspladser, men som nu skal omdannes til et centralt boligkvarter, der hænger sammen resten af området.

Lokalplanens mulighed for udbygning med etageboliger har til formål at skabe et levende lokalcenter i Hvinginge. Den lidt tættere by omkring Granskoven giver aktivitet, som understøtter det lokale liv på alle tider af døgnet og giver bedre grundlag for butikker og andre lokale erhverv i lokalcentret.

Afgrænsning og placeringen af byggefeltet og maksimale bygningshøjder har til formål at sikre, at bebyggelsen ikke virker generende for de omkringliggende bebyggelser.

Det eksisterende byggeri er sammenbygget og hindrer passage fra nord, øst og syd mod vest. Formålet med de fastlagte stiforløb gennem området er at åbne op, så der bliver bedre forbindelser på tværs for gående og cykellister. Stierne vil også give bedre adgang for "bløde trafikanter" i lokalområdet til den kommende dagligvarebutik på naboejendommen.

Formålet med rammerne for facadeforløb og -materialer er at skabe variationer i byggeriet, der kan tilføje en egen identitet og en levende kantzone omkring



byggeriet. Materialekravene skal sikre, at byggeriet er holdbart og ældes med karakter.

En stor del af parkeringen placeres i kælder under byggeriet og friholder derfor et større areal på terræn til opholdsareal. Krav om at der skal etableres opholdsarealer med et omfang på min. 30% af det samlede etageareal skal, sammen med krav om beplantning, sikre beboerne adgang til tilstrækkelige grønne rum med god tilgængelighed. Gode opholdsarealer kan være med til at sikre en høj boligkvalitet og understøtter folkesundheden.

Støj kan have en negativ virkning på sundheden, og trafikken på Fraligsvej er og bliver ikke en konstant størrelse. Det er et mål, at de vejledende støjkraav skal kunne overholdes nu og i fremtiden, derfor er byggeriets udformning tilpasset, så opholdsarealerne i høj grad er skærmet mod støjen fra Fraligsvej. Lokalplanen giver desuden mulighed for at indrette støjdæpende foranstaltninger med støjhegn og altanværn mod Fraligsvej, så området i fremtiden kan støjsikres når eller hvis det bliver nødvendigt.

### **Lokalplanens indhold**

Projekt giver mulighed for en ny etageboligbebyggelse, bestående af fire, vinklede bygningsblokke, der danner to "sprængte karréer". Åbninger i bebyggelsen mod alle verdenshjørner og sikring af gennemgående stier, får stedet til at hænge sammen med alle de tilstødende områder: Bystien, Degnestien, Fraligsvej og Granskoven.

Den eksisterende bygning (Brobygningen), som ligger ovenpå tunnelen til Egeskoven, var tidligere bygget sammen med bygningerne på Granskoven 14-22. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive bygningen for i stedet at etablere et lille grønt anlæg, der kan bidrage til at skabe liv ud mod Bystien.

Det bemærkes, at opførelse af parkeringskælder og den nye bebyggelse i lokalplanen forudsætter ændring af matr.nr. 65 Hvessinge By, Glostrup, som ejes af Grundejerforeningen Granskoven og er noteret som vej (privat fællesvej). En mulighed er at gennemføre en arealoverførsel, som illustreret på bilag 7, så parkeringskælder og byggeriet i byggefelt 3a og 3b kan opføres.

#### Bebyggelsen

Lokalplanens område er inddelt i tre delområder: I delområde A ligger bebyggelse, stier og friarealer. I delområde B ligger parkeringsareal, adgangsveje og stier, grønne anlæg, tekniske anlæg og lignende. I delområde C ligger et lille grønt anlæg.

Lokalplanens 5 byggefelter ligger i delområde A. De ny etageboliger i byggefelt 1, 2, 3a, og 4 opføres i 3-4 etager. I byggefelt 3b kan der bebygges med op til 5 etager.

Karrébebyggelsens skala er tilpasset de omgivende bebyggelser i Hvinginge. Bebyggelsen er nogle steder 1-2 etager højere end den ældre tæt-lav bebyggelse i nærheden, men lokalplanområdet ligger i Hvinginges lokalcenter, som lægger op til en lidt tættere by med et mere intenst aktivitetsniveau.

Den nye boligbebyggelse danner to indre gårdrum, som hænger sammen med en tværgående sti fra Hvinginge Torv til Fraligsvej.



Parkering til bebyggelsen anlægges både på terræn og i parkeringskælder. Gårdrummet mellem de nye etageboliger ligger hævet, på et dæk over kælderen. Det medfører, at stuelejlighederne mod gårdrummet har niveaufri udgang til opholdsarealerne, men ligger hævet over terrænet mod parkeringen og adgangsvejene.



I stuetage på det nye byggeri kan der indrettes fælles faciliteter. Mellem byggefeltene 1 og 3a/3b kan der opføres orangeri, der kan fungere som et fælles opholdsareal.

#### Facader og altaner

Nabobebyggelsen (Hesteskoen) har facader af gule tegl, og det er et krav, at facaderne på det nye byggeri kommer til at bestå af tegl, natursten, behandlet træ

og/eller glas. Formålet er, at bebyggelsen derved kommer til at fremstå harmonisk og sammenhængende med den øvrige bebyggelse i området.

For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Det kan f.eks. være en opdeling pr. opgang, dog minimum en deling per 25 meter facade. Opdeling skal ske ved fortanding/forskydning i facaden eller ved design-/karakter-/farveskifte.

Lokalplanen giver muligheder for at etablere altaner, hvis de kan placeres og indrettes, så indbliksgener forhindres og de vejledende støjgrænser overholdes.

#### Stier og udearealer

Lokalplanen fastlægger en nord-sydgående stiforbindelse for gående gennem de to gårdrum, så der sikres god tilgængelighed gennem området og adgang mellem boligerne. Gangforbindelsen anlægges med en bredde minimum på 2,5 m.

Mellem de to gårdrum fastlægges en 5 m bred gang og cykelsti fra øst til vest. Denne strækning bliver en central del af den nye sti, som skal forbinde Granskov og Degnestien, og derved sikres god forbindelse til nabokvartererne.

I krydsningen mellem de to stiforløb etableres en pladسدannelse, som udgør et centralt omdrejningspunkt og mødested mellem de to karréer. I tilknytning til dette knudepunkt kan der opføres et orangeri til fælles ophold for bebyggelsens beboere.

Lokalplanen sikrer, at arealer der ikke anvendes til stier, vej og parkering, skal udlægges som opholdsarealer med en grøn, beplantet karakter.

I gårdrummene er der sikret mulighed for mindre, private opholdsarealer i direkte tilknytning til stuelejlighederne.

#### Grønt område langs Bystien

På det areal, hvor Brobygningen i dag ligger, kan der etableres et grønt anlæg i form af en lille bypark. Det grønne anlæg vil kunne bidrage at opfylde områdets samlede behov for grønne friarealer, og beplantning på arealet vil kunne bidrage til øget biodiversitet.





Anlægget kan eksempelvis indrettes som vist på perspektivskitsen.

Beplantning skal indeholde ca. 15-20 mindre træer, hvoraf hovedparten skal være hjemmehørende arter som fx fuglekirsebær, alm. røn, rødæl og navr. Der skal desuden være indrammede plantebede med stauder, græsser, buske og bunddække. Som rumdannende element kan der indarbejdes en pergola med klatreplanter, og anlægget kan møbleres med bænke eller andet inventar. Belægning skal være grus.

#### Beplantning og regnvandshåndtering

Beplantningen tager udgangspunkt i skovens karakterer. Større træer i delområdet B, skal være løvfældende, hjemmehørende arter.

Gårdrummene ligger på et dæk over parkeringskælderen, og her kan der derfor kun plantes mindre træer eller buske, samt græsser, og andet plantedække samt klatreplanter. I de grønne gårdrum kan der indarbejdes regnvandsløsninger, som bortleder tagvand og samtidig understøtter biodiversiteten i området.

#### Veje og bilparkering

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der oprettes to nye veje ind i lokalplanområdet med indkørsel fra hhv. Granskoven og Fraligsvej.

Parkeringen til byggeriet anlægges dels på terræn og dels i parkeringskælder under det nye boligbyggeri og gårdrummene.

Parkeringen på terræn fordeles i to sektioner. Mod nord har p-pladsen tilkørsel fra Granskoven og mod syd har p-arealerne tilkørsel fra Fraligsvej.

Parkeringskælderens skal have tilkørsel fra fordelingsvejen mod Fraligsvej. Der kan også etableres tilkørsel til p-kælderen fra fordelingsvejen ved Granskoven.

Lokalplanen fastlægger det nødvendige antal parkeringspladser til hele bebyggelsen i lokalplanområdet.

Parkeringsarealer på terræn kan anlægges i permeabel belægning, f.eks. græsarmering, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det. Lokalplanen giver en grøn parkeringsløsning, der skaber attraktive ankomstrum til boligerne.

#### Cykelparkering

Cykelparkering kan etableres på terræn og i kælderen. Lokalplanen fastlægger, at højst 60% af cykelparkeringen kan placeres i kælder (langtidsparkering), og mindst 40 % af cykel-p-pladserne skal overdækkes.

#### Renovation

Renovation og sortering heraf placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere.

Da renovation finder sted opdelt i flere fraktioner, vil der skulle etableres forskellige former for affaldsløsninger. Der er mulighed for etablering af nedgravede affaldsløsninger (molokker) i. Der skal som minimum etableres én overdækket plads til storskrald, der skal rumme hele bebyggelsens storskrald.

### **Lokalplanens miljømæssige forhold**

#### Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes mod syd fra Fraligsvej og mod nordvest fra Granskoven.

De to interne veje i lokalplanområdet får nye vejnavne. Vejteknisk skal de to veje tildeles forskellige navne, og det er hensigtsmæssigt, at de mange nye boliger kan få en ny og logisk adressenummerering.

#### *Trafikanalyse*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der gennemført en trafikanalyse for projektet i lokalplanen i forhold til de tilstødende veje.

Her vurderes det, at den nye anvendelse af området til boliger, ikke medfører mere trafik end der var tidligere, hvor Sweco husede 700 kontorarbejdspladser i det samlede byggeri på Granskoven 2-22. På den baggrund er der ikke foretaget kapacitetsberegning for krydset Fraligsvej/Granskoven og Egeskoven/Skovsletten.

Den fremtidige, forventede trafikafvikling ved lokalplanområdets nye udkørsel til Fraligsvej er analyseret ved hjælp af Vejdirektoratets kapacitetsprogram DanKap

3,0 og sammenlignet med Vejdirektoratets skema for serviceniveau, se skemaer nedenfor. Det bemærkes, at beregningerne er foretaget på baggrund af et projektomfang på 186 boliger og 924 m<sup>2</sup> erhverv.

Fremtidigt scenarie	Hverdag, morgenspidstid			Hverdag, eftermiddag		
	Belastning	Forsinkelse Sek./ktj	Kø længde 5 %-fraktil, ktj	Belastning	Forsinkelse Sek./ktj	Kø længde 5 %-fraktil, ktj
Fraligsvej øst ligeud/højre	0,08	2	1	0,18	3	1
Fraligsvej vest venstre/ligeud	0,13	3	1	0,12	3	1
Parkeringsplads venstre/højre	0,05	5	1	0,03	6	0

Resultat af kapacitetsberegninger for en hverdagsmorgen og eftermiddag af det vigepligtsregulerede T-kryds Fraligsvej/lokalplanområdet sydlige udkørsel

Service niveau (LOS)	Beskrivelse	Middelforsinkelse i sek. pr. køretøj for kryds med vigepligt
A	Næsten ingen forsinkelse	≤ 10
B	Begyndende forsinkelse	11-15
C	Ring forsinkelse	16-25
D	Nogen forsinkelse	26-50
E	Stor forsinkelse	51-70
F	Meget stor forsinkelse (sammenbrud)	> 70

Service niveau for kryds med vigepligt (jf. Vejdirektoratets vejregel om anvendelse af mikrosimuleringsmodeller)

Resultatet viser, at der både morgen og eftermiddag vil være "næsten ingen forsinkelse" for trafikanterne fra det nye område. Selv ved en fordobling af al trafik, vil der fortsat være en god trafikafvikling fra området. Projektomfanget i lokalplanen er efter analysens udregninger blevet ændret til 218 boliger og 924 m<sup>2</sup> erhverv (+32 boliger), men omfanget af denne ændring giver ikke et resultat, som fører til en nævneværdig ringere trafikafvikling.

I trafikanalysen er den nye tilslutning til Fraligsvej vurderet i forhold til sikkerhed:

- Ved udkørslen skal der sikres gode oversigtsforhold, og det vil være nødvendigt at fjerne nogle vejtræer omkring vejtilslutningen.
- Det anbefales, at der som trafikikkerhedsmæssigt tiltag etableres en venstresvingsbane på Fraligsvej for bl.a. at mindske risiko for bagendekollisioner. Etablering af en venstresvingsbane på Fraligsvej vil formentlig kræve en mindre udvidelse af Fraligsvej.
- Glostrup Kommune har planer om på sigt at etablere cykelstier langs Fraligsvej (jf. Vej- og Trafikplan 2014). Ved ombygninger af Fraligsvej som fx en venstresvingsbane skal løsningen være forberedt på dette.

De nævnte tiltag kan rummes inden for vejarealet på Fraligsvej (litra 7000o) og er i overensstemmelse med Glostrup Kommunes Vej- og Trafikplan 2014.



### Parkeringsforhold

Lokalplanen muliggør både parkering på terræn og i kælder. Hvis bebyggelsesmulighederne skal udnyttes fuldt ud, kræver det, at en del af parkeringen etableres i kælder.

For at sikre parkeringens funktionalitet, er det et krav, at p-kælder og p-pladser på terræn skal udformes i overensstemmelse med Transport- og Bygningsministeriets vejregler "Udformning af parkeringsanlæg til personbiler" fra 2018.

Lokalplanens krav om antallet af parkeringspladser er fastsat i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019 med tillæg og fremgår af bilag 5. Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og alle parkeringsnormer er fastlagt på dette grundlag.

Der kan ske dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, jf. skemaet i bilag 5. Dobbeltudnyttelse kan anvendes, når parkeringspladserne vurderes at kunne blive benyttet af forskellige funktioner. Derved kan der ske en effektiv parkeringsudnyttelse, der forebygger unødige arealudlæg til parkering.

For at sikre et tilstrækkeligt antal af handicapparkeringspladser, er det i bilag 5 fastlagt, hvor mange handicappladser til personbiler (3,5 x 5,0 m) og kassebiler (4,5 x 8,0), der skal etableres ved fælles, sammenhængende parkeringsanlæg. Kravene svarer til det anbefalede antal handicap p-pladser i Håndbog for byggeindustrien. Handicap-pladserne tæller med i det samlede antal p-pladser, som kræves jf. parkeringsnormen.

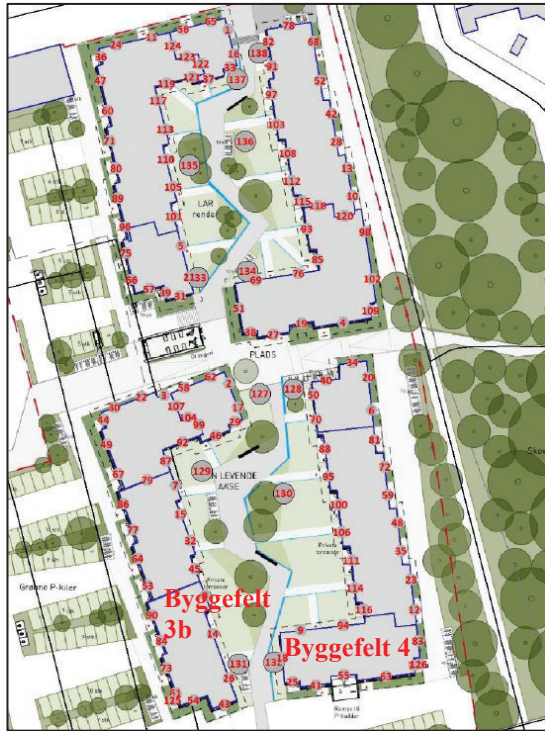
I lokalplanen er der ikke sat krav om etablering af ladestandere til elbiler. Det skyldes, at sådanne krav er fastlagt i *Bekendtgørelse om forberedelse og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger*. Krav om etablering af og forberedelse til ladestandere vil indgå i byggesagsbehandlingen.

Krav til cykelparkering i bilag 5, er fastsat i overensstemmelse med Glostrup Kommunes Parkeringsnorm 2019 med tillæg. Cykelparkeringen i lokalplanen er disponeret med en fordeling på højst 60% i parkeringskælder og mindst 40% på terræn. Cykelparkering på terræn skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til stiforbindelser og i tilknytning indgange til boligerne.

### Støj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der gennemført en beregning af vejtrafikstøj ved Fraligsvej og ved Granskoven, med det formål at bestemme den forventede trafikstøjbelastning ved lokalplanens boligfacader og på fælles opholdsarealer frem til 2030.

Støjen er beregnet på en række facadepunkter i forskellige niveauer samt punkter på opholdsarealerne.



Beregningspunkter (røde dots)

Støjberegningerne viser, at

- på lokalplanområdets fælles opholdsarealer ligger vejstøjniveauet Lden mellem 53,7 dB og 57,6 dB. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB overholdes dermed.
- på byggefelternes facader kan Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj Lden på 58dB overholdes, undtagen enkelte steder på facader mod syd langs Fraligsvej (byggefelt 3b og 4). Her er overskridelsen op til 0,8 dB.
- ved etablering af altaner på byggefelternes facader kan Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj Lden=58dB overholdes, undtagen på dele af facaderne mod syd langs Fraligsvej (byggefelt 3b og 4), samt dele af den østlige facade mod Degnestien (byggefelt 4). Her er overskridelsen op til 0,4 dB.



Støjkort af beregnet vejtrafik år 2030 - Lden 1,5 m  
 Den gule farve viser en støjbelastning på 48-53 dB  
 Den orange farve viser en støjbelastning på 53-58 dB  
 Den røde farve viser en støjbelastning på 58-63 dB

Når støjbelastningen fra vejtrafik er større end Lden 58 dB på facaden, skal det eftervises, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (men med udeluftventiler i åben position) højst er lig med grænseværdien, der jf. DS-490 er maks. 33dB (klasse C). Det skal desuden eftervises, at kravet for åbne vinduer (åbent udluftningsareal på 0,35 m<sup>2</sup>) på ≤46 dB kan overholdes.

Etage	Beregningspunkt nr.	Reduktionstal for vinduer, R' <sub>w</sub>	Indeniveau L <sub>den</sub> (lukket vinduer)	Reduktionstal for vinduer, R' <sub>w</sub>	Indeniveau L <sub>den</sub> (åbne vinduer)
		I lukket tilstand		I åben tilstand	
2.sal	41	28 dB	30,0 dB	11 dB	42,4 dB
2.sal	43	25 dB	30,0 dB	8 dB	42,9 dB
2.sal	54	24 dB	29,6 dB	8 dB	41,3 dB
3.sal	63	27 dB	29,7 dB	14 dB	42,7 dB
3.sal	63	27 dB	29,8 dB	10 dB	42,4 dB

Beregnet indeniveau fra støjbelastning på facade

I skemaet er der beregnet på de punkter, som har den største støjbelastning på facaden. Det fremgår, at grænseværdierne for det indendørs lydniveau kan overholdes, hvis der på støjbelastede facadepunkter anvendes energiruder og/eller lydruder. Bestemmelsen i lokalplanens pkt. 6.7 sikrer, at grænseværdierne for det indendørs støjniveau i lokalplanens byggeri bliver overholdt.

På grund af vejstøj, bliver der formentlig ikke mulighed for altaner på facader langs Fraligsvej, med mindre de kan indrettes med tilstrækkelig støjafskærmning. Der kan etableres altaner ind mod gårdrummet, så der er mulighed for at etablere private opholdsarealer, også i den del af bebyggelsen, som ligger ud til Fraligsvej.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et støjhegn langs Fraligsvej, men det er ikke en forudsætning for at realisere lokalplanen, da placering af byggeriet og krav til vinduer og altaner i sig selv kan gøre, at grænseværdierne for støj kan overholdes.

#### Visuel påvirkning og skyggeforhold

Det eksisterende kontorbyggeri er opført i 3 etager med høj tagrejsning (op til 14 m) og har lange, sammenhængende facader. I lokalplanen ændres bygningsstrukturen til separerede boligblokke i 3-5 etager med en højde på 12-18 m. Den visuelle påvirkning, som lokalplanen medfører, ses ikke at påvirke de omkringliggende områder negativt. Hvor det eksisterende byggeri lukker sig om sig selv, åbner lokalplanen op for nye forbindelser gennem området. Byggeriets højder og placering medfører ikke indkig til omkringliggende private haver og opholdsarealer.

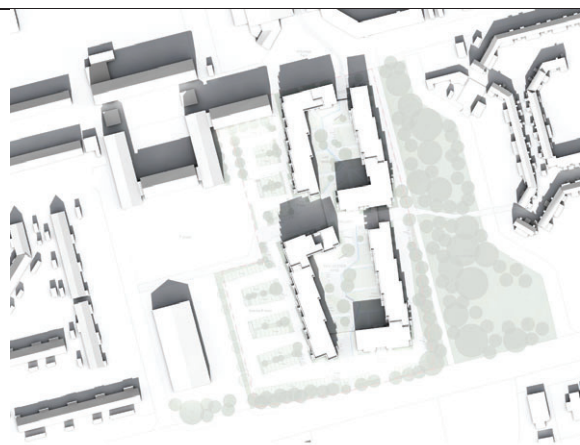
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er skyggeforholdene for den nye bebyggelse undersøgt. Skyggediagrammerne kortlægger skyggeforholdene for henholdsvis marts (jævndøgn) og juni, og er lavet med alle byggefelternes maksimale højde. Diagramserien viser at bebyggelsen ikke kaster skygger, som medfører væsentlig forringet boligkvalitet i hverken det omkringliggende byggeri eller inden for lokalplanområdet. Diagrammerne viser også, at der for de to tidspunkter på året, vil være gode opholdsmuligheder i gårdrummet.

Samlet set er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige skyggegener, og at lokalplanen kan realiseres uden at medføre væsentlig skyggepåvirkning for omgivelserne.

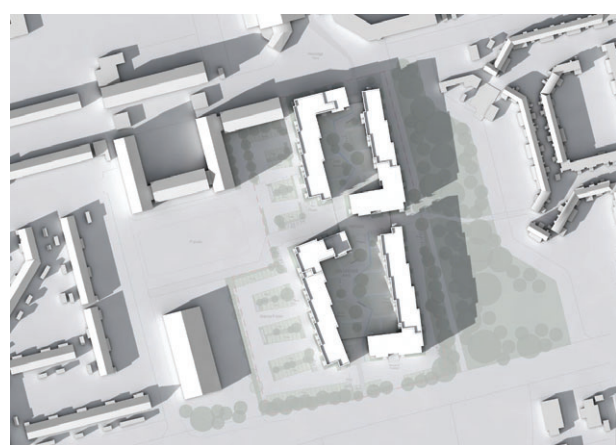




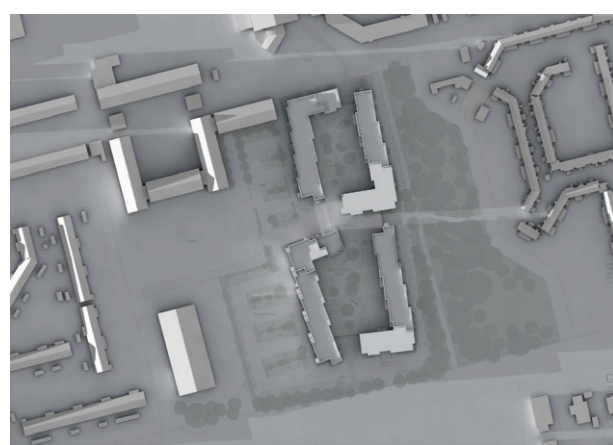
Marts kl. 9.00



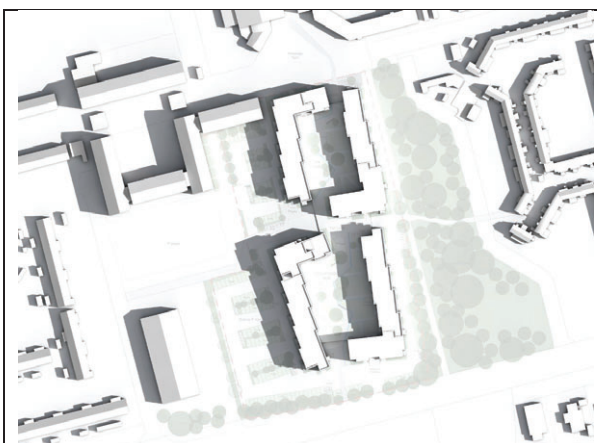
Marts kl. 12.00



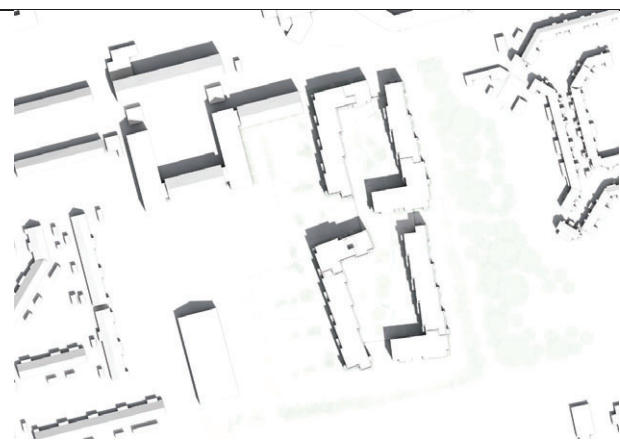
Marts kl. 16.00



Marts kl. 18.00



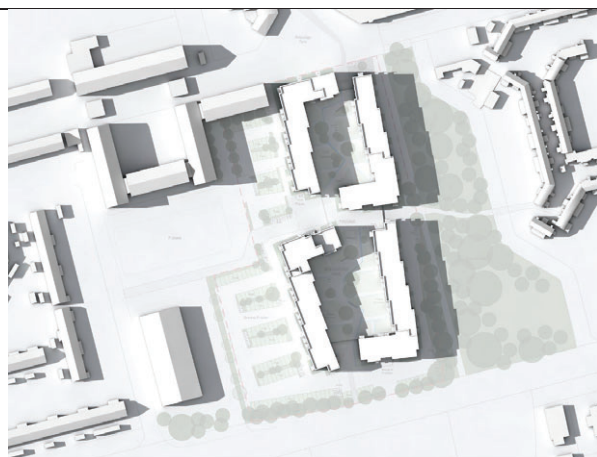
Juni kl. 9.00



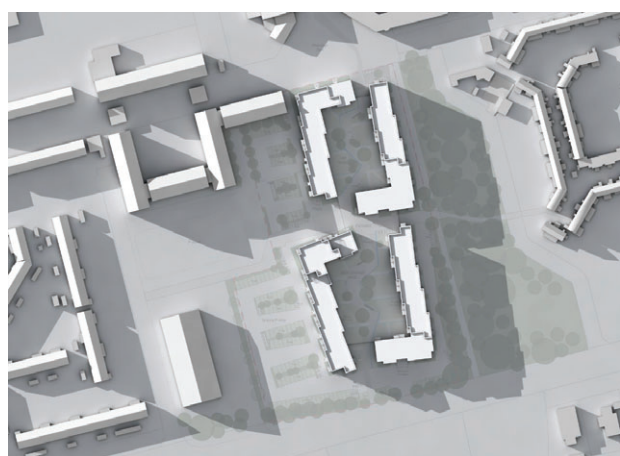
Juni kl. 12.00



Juni kl. 16.00



Juni kl. 18.00



Juni kl. 20.00

### Lokalplanens påvirkning af Hvissinge Torv som lokalcenter

Med lokalplanens mulighed for at nedrive Brobygningen og i stedet etablere et grønt anlæg, vil Hvissinge Torvs funktion som lokalcenter med erhverv og detailhandel kunne blive påvirket.

Bebyggelsen omkring Hvissinge Torv og området syd herfor er omfattet af fire forskellige lokalplaner:

- Lokalplan HL13 som omfatter hele området nord for Bystien, herunder bygningen på nordsiden af Hvissinge Torv (Egeskoven 222-240),
- lokalplan HL13.4 som omfatter "Hesteskoen" (Granskoven 14-22),
- lokalplan HL13.2 som omfatter den nyligt etablerede dagligvarebutik på Granskoven 2, og endelig
- lokalplan HL13.3 som hidtil har omfattet "Brobygningen" (Granskoven 8) og den kommende nye bebyggelse mod syd. Nærværende lokalplan erstatter denne.

De fire lokalplaner fastlægger for hver sin del af lokalcentret, hvilken anvendelse der må være i bebyggelsens stueetage.

I bebyggelsen på nordsiden af Hvissinge Torv må stueetagen kun anvendes til erhverv eller detailhandel.

Mod nordvest må den øvrige nordside af Bystien kun anvendes til offentlige formål.

I Hesteskoen må hele stueetagen være erhverv eller detailhandel, men der må også være hhv. boliger og fælleslokaler for bebyggelsen.

Dagligvarebutikken må kun være dagligvarebutik.

I Brobygningen må der efter den hidtil gældende lokalplan kun være erhverv eller detailhandel i stueetagen ud mod Bystien.

Selv om Bystien er en vigtig og meget benyttet trafikåre for cyklister og gående, har efterspørgslen på erhvervslokaler ved Hvissinge Torv gennem de senere år været dalende. Det er især dagligvarebutikken på Granskoven 2 og idrætsfaciliteterne ved Bystien, der har bred tiltrækningskraft på beboerne i lokalområdet.

Af den årsag vil det kunne understøtte et levende byliv ved Hvissinge Torv, hvis det bliver muligt at etablere et grønt anlæg på det sted, hvor Brobygningen i dag ligger, og derved bidrage til en fysisk forbindelse mellem dagligvarebutikken, Hvissinge Torv og idrætsfaciliteterne.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning.

#### Kloakering

Området er udlagt til separatkloakering således, at der både skal etableres spildevandsledning og regnvandsledning og der kan etableres overfladeanlæg til håndtering af regnvand.

#### Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem krav om forsinkelse af regnvand i overensstemmelse med den spildevandsplan, som er gældende ved tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Ved lokalplanens vedtagelse bemærkes det, at tillæg nr. 4 A til Glostrup Kommunes Spildevandsplan 2006-2015 er gældende.

Det bemærkes, at det inden for lokalplanens rammer f.eks. er mulighed for, at regnvand kan tilbageholdes/forsinkes i grønne anlæg på terræn og ved etablering af grønne tage.

#### Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger inden for et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning og er omfattet af indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der også stilles krav til befæstede overflader og afvanding i forhold til klimatilpasning.

Kravet om maksimal befæstelse er fastlagt for at mest muligt nedbør kan nå gennem jordlagene ned til grundvandet. Trods det faktum, at jorden i Hvissinge 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.

Samtidigt skal grundvandet dog beskyttes mod potentielt forurenende stoffer, og derfor er det afgørende, at der fx ikke saltes eller på anden måde opstår risiko for forurening på de arealer, hvorfra overfladevand ledes til nedsivning. Det er derfor ikke på alle områder, det er fornuftige at have permeabel belægning. Generelt skal det sikres, at der tages hensyn til både grundvandsdannelse og grundvandsbeskyttelse.

Gennemtrængelige belægningstyper (permeable belægningstyper), fx græsarmering, grus, stenmel eller fliser 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 %.

#### Ledninger

Der ses ikke at være ledninger inden for lokalplanområdet, som hindrer en gennemførelse af lokalplanen. Eventuel flytning af eksisterende ledninger skal ske efter aftale med ledningsejerne.

#### Jordforurening

Området ligger i byzone og er i udgangspunktet områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden forventes at være lettere forurenede. 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.

Der er ikke forureningskortlagte arealer inden for lokalområdet, og der er ikke umiddelbart kendskab til forurenede, ud over ovennævnte forventede lettere forurenede



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

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Fingerplan 2019

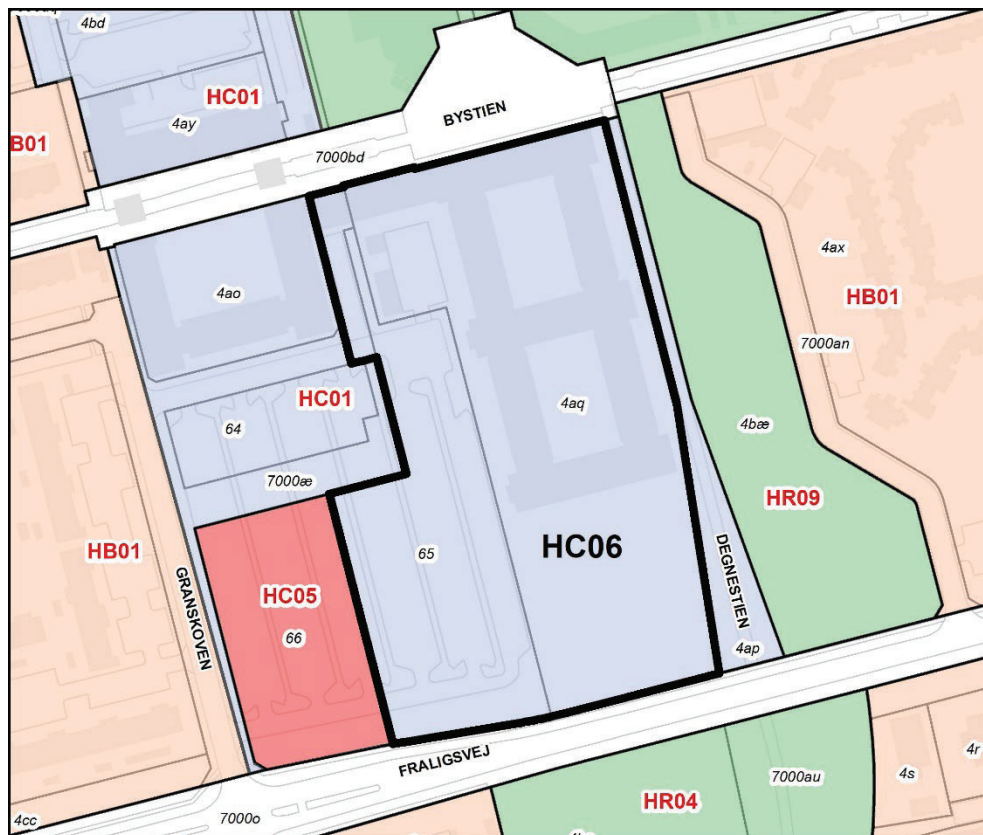
Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstaden. Kommunens planlægning må ikke være i strid med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplanområdet ligger i byzone i fingerplanens ydre storbyområde, og lokalplan HL13.3 indeholder ikke bestemmelser, som er i strid med fingerplanen.

#### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område ligger i sin helhed inden for rammeområde HC06 – Lokalcenter Hvissinge – del øst. I rammen er bl.a. fastlagt følgende:

- blandet bolig- og erhvervsanvendelse, herunder lokalcenter
- udvalgsvarebutikker på maks. 500 m<sup>2</sup> og dagligvarebutikker på maks. 1200m<sup>2</sup>
- bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed
- byggeri kan opføres i 5 etager med en højde på maks. 18 m
- max 80% af grundens areal må befæstes



Eksisterende kommuneplanramme HC06

Lokalplan HL13.5 er i overensstemmelse med kommuneplanen og rammebestemmelserne i HC06.

#### Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan HL13.3 for nye boliger mellem Gran-skoven og Degnestien fra september 2021. Lokalplan HL13.3 erstattes i sin helhed af nærværende lokalplan.

#### Servitutter og deklARATIONER

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

På de offentlige vejarealer litra 7000æ og 7000bd er der ingen tinglysninger.

På matr.nr. 4aq og 65 Hvessinge By, Glostrup er der tinglyst deklARATIONER, som primært omhandler ledninger, forsyning, grundejerforening og forpligtelser i forhold til bygningen over tunnelen.

Gennemførelse af lokalplan HL13.5 vil medføre omlægning af ledninger, større nedrivnings-, ombygnings- og anlægsarbejder, samt ændret afgrænsning af grundejerforeningens areal eller ophævelse af grundejerforeningen.

Gældende deklARATIONER skal respekteres eller ændres/aflyses efter aftale med de respektive myndigheder og påtaleberettigede parter.

#### **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. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

#### **Natura 2000 og Bilag IV-arter**

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1595 af 6. december 2018). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

### Natura 2000

Størstedelen af det aktuelle planområde er asfalteret og ligger i udbygget byzone. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 8 km væk (Område nr. 143 Vestamager og havet syd for). Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

### Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) 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. Dette bliver offentliggjort sammen med forslaget til denne lokalplan og vil fremgå af offentliggørelsesannoncen, som kan ses på Glostrup Kommunes hjemmeside [www.glostrup.dk/glostrup/hoeringer](http://www.glostrup.dk/glostrup/hoeringer).

### **Ekspropriation**

Kommunalbestyrelsen kan, jf. § 47, stk. 1 i planloven, ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan HL13.5

for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre udbygning med etageboliger.
- at fastlægge den nye bebyggelses højder og placering, så byggeriet er tilpasset omgivelserne.
- at sikre, at der inden for lokalplanområdet er tilstrækkelig parkering til bebyggelsen.
- at sikre stiforløb gennem området, som forbinder den vestlige del af Granskoven med Bystien og Degnestien i sammenhæng med de tilstødende arealer.
- at fastlægge et varieret og sammenhængende arkitektonisk udtryk i området.
- at sikre et grønt udtryk i området.
- at sikre tilstrækkelige opholdsarealer for den samlede bebyggelse i området.

### 2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4aq og 65 Hvessinge By, del af vejarealerne litra 7000æ og 7000bd Hvessinge By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2** Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C, som vist på kortbilag 2.
- 2.3** Området ligger i byzone.

### 3. Områdets anvendelse

- 3.1** **Delområde A** må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger samt parkeringskælder, fællesfaciliteter, opholdsarealer og andre rekreative



formål, herunder legearealer, stiforbindelser, beplantning og regnvandsløsninger samt tilhørende anlæg til bebyggelsen.

Stueetagen i byggeriet i byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4 skal anvendes til boliger og kan enkelte steder anvendes til fællesfaciliteter.

- 3.2** Parkering etableret i kælder indenfor lokalplanens område skal være til disposition for ejendommens brugere og beboere og må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udleje, der hindrer ejendommens brugere og beboere i at anvende p-kælderen.
- 3.3** 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.

Der kan i en bolig drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomhedens areal højst udgør 25 % af boligen samlede etageareal,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører gener for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.4** **Delområde B** må kun anvendes til parkeringsareal, adgangsveje og -stier, grønne anlæg, tekniske anlæg og lignende.
- 3.5** **Delområde C** må kun anvendes til grønt, rekreativt anlæg med offentlig adgang.
- 3.6** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.7** Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse 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** Der må ikke ske yderligere udstykninger inden for lokalplanområdet.

Arealer må gerne sammenlægges.

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

**5.1** Der skal etableres veje, adgangs- og parkeringsarealer efter princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgangen mod nordvest sker via Granskoven. Vejadgang mod syd sker via Fraligsvej. Vejadgang til lokalplanområdets parkeringsarealer må kun ske fra disse to veje.

Bystien (nord for lokalplanområdet) kan benyttes ved afhentning af renovation og som brandvej.

**5.2** Der skal udlægges et sammenhængende stisystem i princippet, som vist på bilag 3.

Stien der forbinder gårdrummene fra nord til syd skal sikre tilgængelighed for gående, og anlægges med en bredde på minimum 2,5 meter med fast belægning.

Den øst-vest gående forbindelse skal sikre adgang for gående og cyklister og anlægges med en bredde på mindst 5 meter. Heraf skal der være fast belægning i en samlet bredde på mindst 4 meter. Stien kan stedvis være opdelt med fx trappe og rampe.

**5.3** Stier gennem gårdrum og ankomststier til boligerne skal sikres med afskærmende foranstaltninger, så der skærmes for gennemkørende knallertrafik og lignende.

##### *Bilparkering*

**5.4** Parkering til biler skal etableres som fælles parkeringsareal på terræn i delområde B, samt i kælder under byggeri og gårdrum, jf. principperne vist på bilag 3 og 4.

Adgang til parkeringskælder skal ske via nedkørsel fra den sydlige adgangsvej. Der kan også etableres en sekundær nedkørsel fra den nordvestlige adgangsvej.

**5.5** P-kælder og p-pladser på terræn skal udformes i overensstemmelse med Transport- og Bygningsministeriets vejregler "Udformning af parkeringsanlæg til personbiler" fra 2018.

**5.6** Parkeringspladser til biler skal anlægges i overensstemmelse med normerne i bilag 5.

I bilag 5 er fastlagt, hvor mange biler der skal anlægges til etageboliger og erhverv, hvordan dobbeltudnyttelse af parkeringspladser skal beregnes, samt hvilke typer og hvor mange handicap p-pladser der skal etableres.

Note: *Etablering og forberedelse af ladestandere til elbiler er fastlagt i ladestander-bekendtgørelsen og er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.*

**5.7** Der må, med undtagelse af skiltning for handicappladser og el-biler, ikke skiltes med reservede p-pladser.

**5.8** Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med en grøn struktur, og der skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper. Krav til beplantningen er fastsat i pkt. 8.9.

#### *Cykelparkering*

**5.9** Parkeringspladser til cykler skal anlægges i overensstemmelse med normerne i bilag 5.

**5.10** Højest 60 % af den normerede cykelparkering kan etableres i parkeringskælder. Mindst 40% af den normerede cykelparkeringen skal være overdækket (langtidsparkering).

**5.11** Cykelparkering på terræn skal etableres som fælles parkeringsanlæg i tilknytning til indgange til etageboliger, og der skal afsættes plads til cykelanhængere/ladcykler.

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

**6.1** Bebyggelse til bolig skal opføres inden for byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4, jf. bilag 2.

Der kan opføres et orangeri på max. 150 m<sup>2</sup> i den markerede zone mellem byggefelt 1 og 3a/3b.

Sekundær bebyggelse som overdækket cykelparkering og affaldsskur kan placeres uden for byggefelterne efter en samlet plan for området.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opføres carporte eller garagebygninger på terræn.

Note: *Mindre dele af bebyggelsen, såsom altaner, kan udføres uden for byggefeltet, dog skal der sikres en frihøjde på mindst 2,7 m fra terræn.*

**6.2** Det samlede bruttoetageareal for de fem byggefeltet tilsammen, må ikke overstige 17.750 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesomfang i hvert byggefelt:

Byggefelt 1: Bruttoetagearealet må ikke overstige 4240 m<sup>2</sup>.

Byggefelt 2: Bruttoetagearealet må ikke overstige 4270 m<sup>2</sup>.

Byggefelt 3a og 3b (samlet): Bruttoetagearealet må ikke overstige 5445 m<sup>2</sup>.

Byggefelt 4: Bruttoetagearealet må ikke overstige 4600 m<sup>2</sup>.

Note: *Alle byggefeltet kan ikke opnå det maksimale etageareal samtidig, da det samlede omfang på 17.750 m<sup>2</sup> skal respekteres. Formålet med at fastlægge lidt øget etageareal i byggefeltet, er at sikre en balanceret fordeling af bebyggelsen, men give mulighed for en fleksibel tilpasning i fordelingen af etagearealet i det samlede byggeri.*

**6.3** Etageantal og bebyggeshøjde:

For byggefelt 1, 2, 3a og 4 gælder:

- Byggeri må opføres i højst 4 etager
- Bygningshøjden må ikke overstige 15 m over omgivende terræn. Tekniske installationer på tag, må være op til 1 m højere end bygningshøjden.
- Den udvendige bygningsdybde skal være maks. 13 m. Ved forsætninger i facaden må bygningsdybden dog være op til 13,6 m.

For byggefelt 3b gælder:

- Byggeri må opføres i højst 5 etager
- Bygningshøjden må ikke overstige 18 m over omgivende terræn. Tekniske installationer på tag, må være op til 1 m højere end bygningshøjden.
- Den udvendige bygningsdybde skal være maks. 13 m. Ved forsætninger i facaden må bygningsdybden dog være op til 13,6 m.

Orangeriet (fællesanlæg mellem byggefelt 1 og 3a/3b) skal opføres i et plan med en kiphøjde på max. 3 m.

**6.4** Der kan højst etableres 218 boliger indenfor lokalplanområdet. Boliger skal have et gennemsnitligt bruttoetageareal på min. 75 m<sup>2</sup>.

Note: *Der kan ikke etableres flere boliger, end der kan anlægges det nødvendige antal p-pladser til. Ved beregning af trafikbelastningen er der regnet med maks. 218 boliger, som derfor er angivet som grænsen for antal boliger.*



- 6.5** Alle boliger skal have dagslys fra mindst to verdenshjørner.
- 6.6** Alle opgange skal have ind- og udgang på begge sider af bygningen, med undtagelse af de opgange, som ligger tættest på gavlene.
- 6.7** Ny bebyggelse udformes således, at den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på  $L_{den}$  58 dB overholdes, og den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne vinduer på  $L_{den}$  46 dB overholdes.

Note: *Se afsnit om støj og støjdæmpende tiltag i redegørelsen, s. 15.*

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **7.1 Facademateriale**

Ny bebyggelse i byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4 skal fremstå med et ensartet præg i udformning, materialevalg og farvesætning.

Bebyggelsens facader skal fortrinsvis bestå af tegl, natursten, behandlet træ og glas. Mindre dele af den udvendige facade må opføres i kombinationer af metal og glas.

Facader må desuden tilplantes og fremstå som helt eller delvist grønne/ beplantede facader.

### **7.2 Facadeudtryk**

Bygningernes facader skal opdeles, så de visuelt fremstår som mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en opdeling pr. opgang, dog minimum en deling pr. 25 meter facade. Opdeling skal ske ved fortanding/forskydning i facaden eller ved design/karakter-skifte. Undtaget er de nordvendte facader mod Bystien/Hvissinge Torv og de sydvendte facader mod Fraligsvej.

Udvendige vinduer, døre, indfatninger, vindues-og dørprofiler og karme skal udføres i træ, metal eller en kombination af disse og gives farver, der harmonerer med bebyggelsen.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og orangeri må udføres i andre materialer, som harmonerer med resten af områdets arkitektur og materialevalg.

**7.3** Der må ikke etableres åbne svalegange i eller på facaden.

**7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

## 7.5 *Tage*

I byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4, skal byggeriets tage skal fremstå som flade tage eller tage med énsidig taghældning. Mindre dele af den enkelte bygning tagflade kan fremstå med anden hældning. Solceller og/eller solfangere kan tillades, såfremt disse integreres i bygningens arkitektur eller opstilles således at helhedsindtrykket bevares. Der kan etableres grønne tage med fx sedum.

Bestemmelser om tagterrasser fremgår af pkt.7.7.

Kobber, zink og aluminium må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.

## 7.6

Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg – herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmes med brystværn.

Solceller skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Placering skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergi.

Ved placering af tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til f.eks. ventilation) skal de integreres i bygningernes arkitektur. Alternativt skal de indrykkes 2 meter fra facaden.

## 7.7 *Altaner og tagterrasser*

Der kan etableres altaner på bebyggelsen. Altaner må udføres i materialerne glas, metal og træ. Gulve på altaner kan udføres i kompositmaterialer eller fiberbeton.

Hvor der er udfordringer ift. indblik eller støj, må én eller begge af altanens sider forhøjes til maks. 2 m for at skærme for støj eller indblik til naboboligen.

Der kan etableres tagterrasser i byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4.

## 7.7

Reklameskiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt.

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

### 8.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, vej og parkering, skal udlægges som opholdsarealer og skal have grøn, beplantet karakter.

Arealerne kan udnyttes i forbindelse med håndtering af regnvand, fx som vist på bilag 6.

- 8.2** Til boliger skal der etableres udendørs opholdsarealer, svarende til mindst 30 % af boligernes etageareal. Altaner, private haver, gårdrum, stier og tagterrasser må medregnes i opholdsarealet.
- 8.4** Ved udlægning af grønne arealer, skal der langs facaderne tages højde for arealer til sikring af beredskabets indsats- og redningsmuligheder. Brandveje skal udformes med belægninger der tilpasser sig de øvrige belægninger.
- 8.5** Ubebyggede arealer skal holdes i pæn og ryddelig stand, og må ikke anvendes til oplagring, herunder henstilling af lastbiler, containere, lystfartøjer, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.
- 8.6** Udendørs opholdsarealer skal indrettes, så den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på  $L_{den}$  58 dB overholdes.

#### *Gårdrum mellem byggefelt 1, 2, 3a, 3b og 4*

- 8.7** Gårdrummet skal etableres som et sammenhængende område, hvor der skabes mulighed for fri bevægelse for beboerne mellem bebyggelserne i området.

I gårdrummene må der udlægges private opholdsarealer til lejlighederne i stueetagen. De private opholdsarealer kan udlægges i en zone op til 3 m fra facaden.

- 8.8** I gårdrummene skal der etableres fælles lege- og opholdsarealer, og området skal fremstå med en grøn karakter.

#### *Beplantning*

- 8.9** Gårdrum:  
For at skabe en frodig karakter skal beplantningen varieres med både buske og træer i grupper/solitærtræer og områder med græsser og stauder. Beplantningen i gårdrummene skal bestå af mindre træer og buske. Arealerne skal udformes med overvejende græs og plantedække, hvor der ikke er adgangsveje, indgange eller andre funktioner, der kræver fast belægning.

#### *Delområde B:*

Ved parkerings- og vejarealer, skal der plantes eller bevares større enkeltstående træer evt. i mindre grupper. Træarterne skal være hjemmehørende.

Antallet af træer skal svare til 1/5 af antallet af parkeringspladser inden for lokalplanens område.

Træerne skal være løvfældende, opstammede og ved plantning have en stammeomkreds på 10-15 cm.

Træerne skal plantes i afgrænsede bede, hvor plantehullerne er opbygget og indrettet med et indhold og omfang, så træerne har mulighed for at trives og udvikle sig.

Ved parkeringsarealer skal træerne plantes med en sikring mod biler.

#### *Hegn*

- 8.10** Langs Fraligsvej kan der opsættes fast støjhegn, jf. bilag 3. Støjhegn skal placeres min. 0,5 m fra skel, og der skal etableres skærmende beplantning mellem skel og hegn, fx med klatreplanter. Fast støjhegn må ikke have en højde over 2.30 m og skal fremstå ensartet i en dæmpet grøn, grå eller brun nuance.
- 8.11** Der må etableres fast hegn langs skellet mellem matr.nr. 65 og 66 Hves-singe By, Glostrup, med det sikkerhedsmæssige formål at forhindre gennemgående trafik (fodgængere og cykellister) til dagligvarebutikkens parkerings- og vareleveringsområde, samt for at skærme bebyggelsen inden for lokalplanområdet mod indblik og gener fra billygter mv. Hegnet skal som helhed fremstå ensfarvet i en dæmpet grøn, grå, sort eller brun nuance. Hegnet skal desuden begrønnes med fx klatreplanter. Hegnet må være maks. 1,8 m højt.
- 8.12** Omkring de private opholdsarealer i gårdrummene må der kun etableres levende hegn. Undtaget er de strækninger, hvor private opholdsarealer grænser umiddelbart op til stier eller naboer. Her kan der etableres faste hegn af træ eller naturmaterialer, som skal fremstå i ensfarvet sort eller brun nuance. Hegn omkring private opholdsarealer må være maks. 1,8 m høje.
- 8.13** Belysning af parkeringsarealer samt gang- og stiarealer skal udføres med parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter.

Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for beboere i området samt naboejendommene.

#### *Affaldshåndtering*

- 8.14** Ved etablering og ibrugtagning af byggeriet skal områdets affaldsløsninger placeres på egen matrikel og overholde Glostrup Kommunes retningslinjer, jf. bilag 8.

Afhentning af affald kan ske ved trepunktsvending, såfremt forsyningen godkender dette.



Note: *Det må forventes, at indretning af affaldsløsninger med tiden vil kræve ændringer og opdateringer i forhold til ny teknologi og nye regler/lovgivning.*

#### *Delområde C*

- 8.15** Efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse inden for delområde C må delområdet kun udformes som et grønt parkanlæg i princippet som vist på planskitsen, kortbilag 7. Væsentlige afvigelser fra planskitsen kræver dispensation efter planlovens §19.
- 8.16** Anlægget skal beplantes med ca. 15-20 mindre træer, overvejende af hjemmehørende arter som eksempelvis fuglekirsebær, alm. røn, alm. hæg, rød-el, navr, sølvpil eller lignende. Træerne skal sikres gode vækstbetingelser og de skal have en stammeomkreds ved udplantning på ca. 16-18 cm.
- 8.17** Belægning skal udføres i grus. Plantebede skal indrammes og beplantes med stauder, græsser, buske og bunddække.
- 8.18** Anlægget må ikke bebygges, men der må opføres en pergola til slyngplanter, og der må være bænke og andet inventar til ophold.
- 8.19** Der skal etableres tryghedsskabende belysning i form af pullertbelysning eller lignende.

### **9. Belægning, grundvand og klimatilpasning**

- 9.1** Max. 80 % af lokalplanområdet må befæstes.
- 9.2** Ubebyggede arealer der befæstes, fx stier og parkering, skal så vidt muligt, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det, anlægges med permeable belægningstyper, fx græsarmering, grus, stenmel eller belægningssten med brede fuger så nedbør kan trænge igennem til den underliggende jord. Dette gælder dog ikke for arealer på dækket over parkeringskælderen.  
  
Permeable belægningstyper tæller kun med i det befæstede areal jf. pkt. 9.1 med den andel af belægningen, der bremser nedbøren.
- 9.3** Al tagvand (der ikke ønskes opsamlet) samt vand fra belagte arealer skal ledes til regnvandskloak. Afledningskoefficienten og afledningsretten er fastsat i kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan.

Note: *Den maksimale befæstelsesgrad er fastlagt af hensyn til grundvandsdannelsen i området. Afledningskoefficienten og afledningsretten i spildevandsplanen medfører krav om forsinkelse af nedbør på egen grund, for at klimatilpasse lokalplanområdet i tilfælde af voldsom regn. Det*

*er således to forskellige hensyn, der danner baggrund for bestemmelserne i dette kapitel.*

- 9.4** Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Spildevands tilsluttes offentligt afledningssystem. Regnvand ledes til eksisterende sø (syd for Fraligsvej), via den eksisterende regnvandsledning under Fraligsvej. Der kan etableres åbne render og regnbæde på terræn, forud for afledning til regnvandsledningen.

Lokalplanen er ikke til hinder for omlægning af den eksisterende regnvandsledning, men en omlægning kræver forudgående aftale med ledningsejeren.

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

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

- parkeringsarealer, veje og stier er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.
- beplantning, belægning, indretning af ubebyggede arealer og tekniske anlæg er anlagt/etableret, jf. pkt. 8.
- afledning af spildevand og nedbør, samt indretning i forhold til klimatilpasning, jf. pkt. 9, er etableret.

## **11. Ophævelse af ældre lokalplan**

Lokalplan HL13.3 for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien ophæves i sin helhed.

## **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.

## Vedtagelsespåtegning

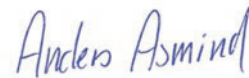
Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 11. januar 2023 til den 10. marts 2023. Lokalplanen er endeligt vedtaget til af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 21. juni 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 27. juni 2023.

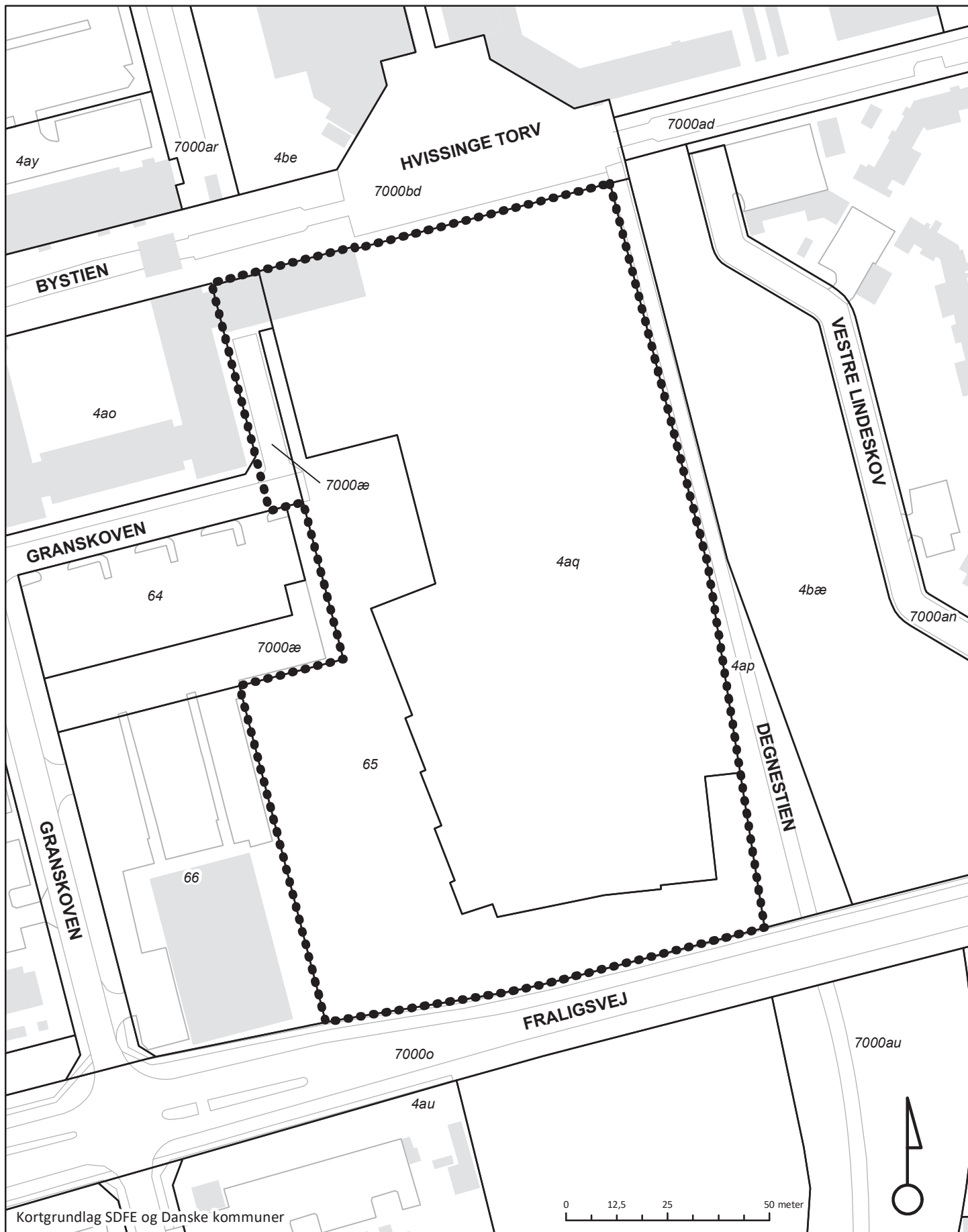


Kasper Damsgaard  
Borgmester

/



Anders Asmind  
Centerchef



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Tag på eksisterende byggeri
- Vejkant

<b>LOKALPLAN HL13.5</b>	<b>KORTBILAG 1</b>
Glostrup Kommune for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien	
<b>Lokalplanens område</b>	
Dato: 5. december 2022	Mål: 1:1250



●●●●● Lokalplangrænse



Delområde A



Byggefelter



Delområde B



Orangeri fællesanlæg

**LOKALPLAN HL13.5**

**KORTBILAG 2**

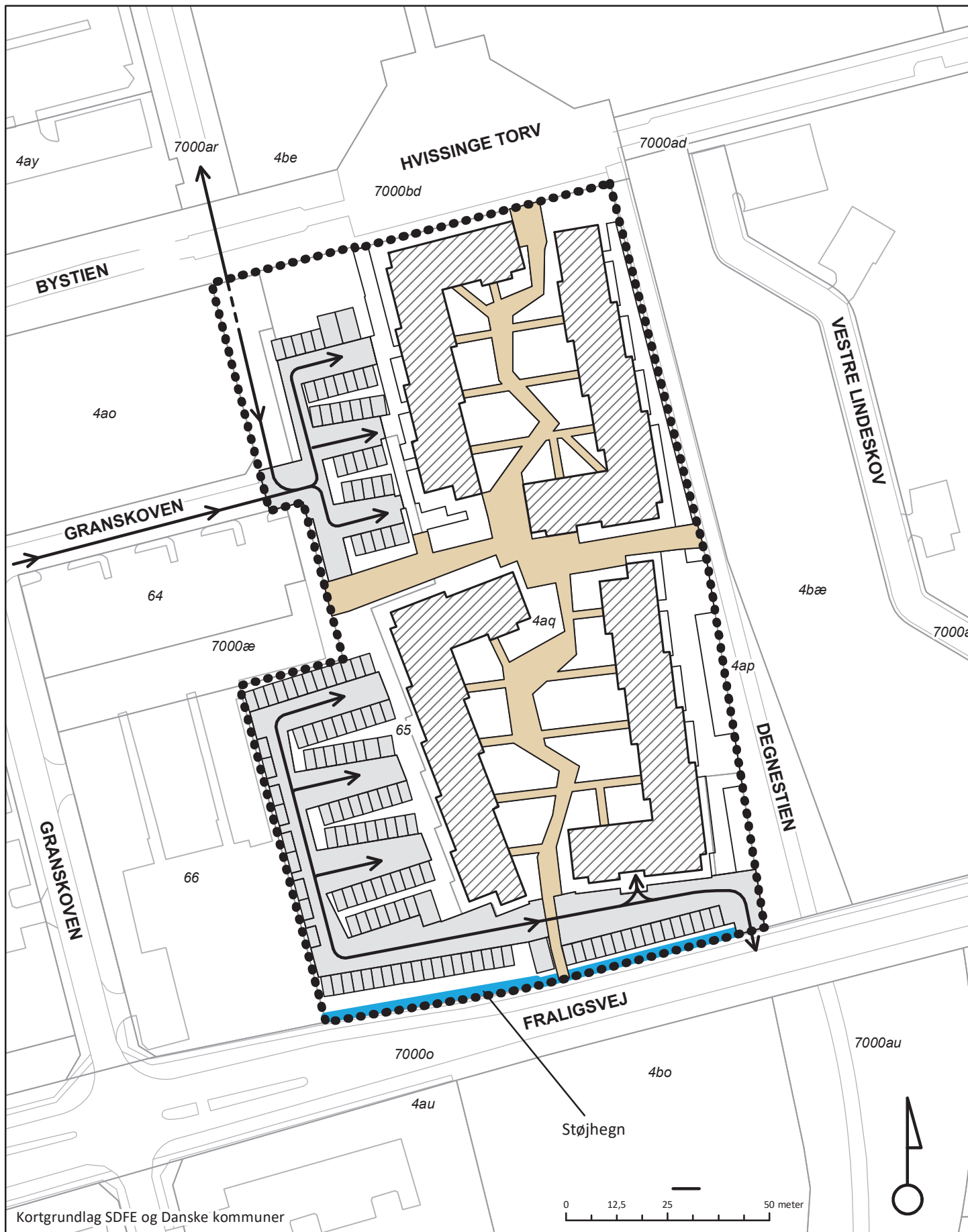
Glostrup Kommune  
for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien

**Delområder og byggefelter**

Dato: 5. december 2022

Mål: 1:1250

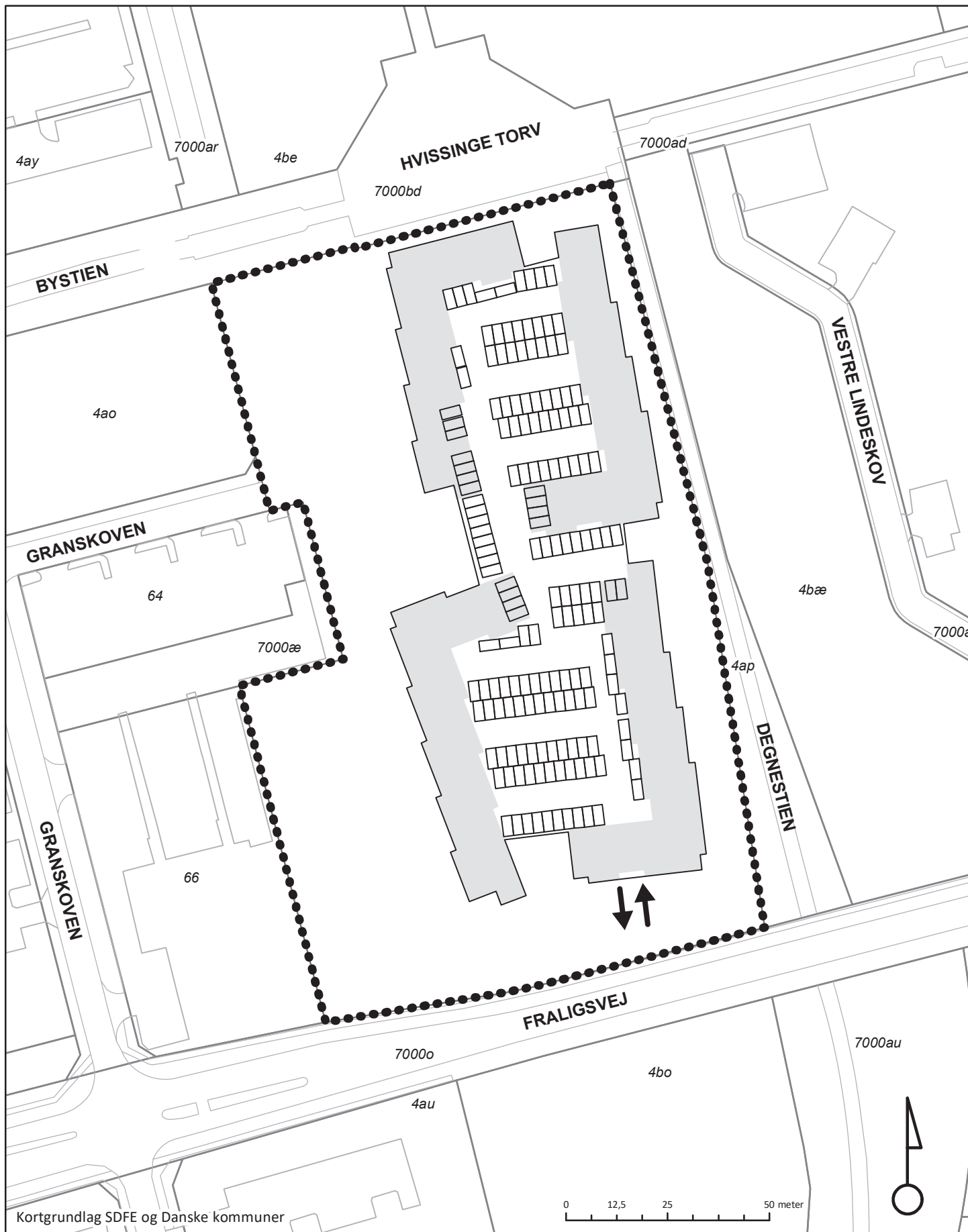




Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Bygningsvolumener
- Stier
- Støjhegn
- Veje og parkering på terræn
- Adgangsveje

<b>LOKALPLAN HL13.5</b>	<b>KORTBILAG 3</b>
Glostrup Kommune for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien	
<b>Veje, stier, parkering og hegn</b>	
Dato: 5. december 2022	Mål: 1:1250



- Lokalplangrænse
- Bygningsvolumner
- ↕ Op- og nedkørsel

<b>LOKALPLAN HL13.5</b>	<b>KORTBILAG 4</b>
Glostrup Kommune for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien	
<b>Parkeringskælder - princip</b>	
Dato: 5. december 2022	Mål: 1:1250

## Bilag 5 til Lokalplan HL13.5

### Parkeringsnormer

	Anvendelse	Parkeringsnorm
Boliger	Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig
Erhverv	Dagligvarer	1,0 pr. 25 m <sup>2</sup>
	Udvalgsvarer	1,0 pr. 25 m <sup>2</sup>
	Kontor og liberalt erhverv	1,0 pr. 40 m <sup>2</sup>
	Restaurant (hvis begge værdier kendes, anvendes den højeste værdi)	1,0 pr. 5 siddepladser eller 1,0 pr. 10 m <sup>2</sup>

### Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser kan finde anvendelse, når parkeringspladserne vurderes at kunne blive benyttet af forskellige funktioner.

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	60%	100%	60%	60%	70%
Dagligvarer	70%	40%	100%	10%	40%
Udvalgsvarer	70%	40%	100%	0%	40%
Kontor og liberalt erhverv	100%	5%	5%	0%	0%
Restaurant	40%	90%	70%	100%	40%

### Handicapparkering

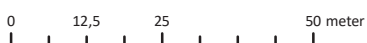
Ved anlæg af fælles, sammenhængende parkeringsanlæg skal en del af pladserne indrettes til handicappladser, jf. denne norm:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4

### Cykelparkering

Minimum skal 40 % af langtidsparkering til cykler, være overdækket.

	Anvendelse	Cykelparkering
Boliger	Etagebebyggelse	2,5 pr. bolig
Erhverv	Dagligvarer	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
	Udvalgsvarer	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
	Kontor og liberalt erhverv	1,0 pr. 40 m <sup>2</sup>
	Restaurant	1,0 pr. 10 siddepladser



**LOKALPLAN HL13.5**

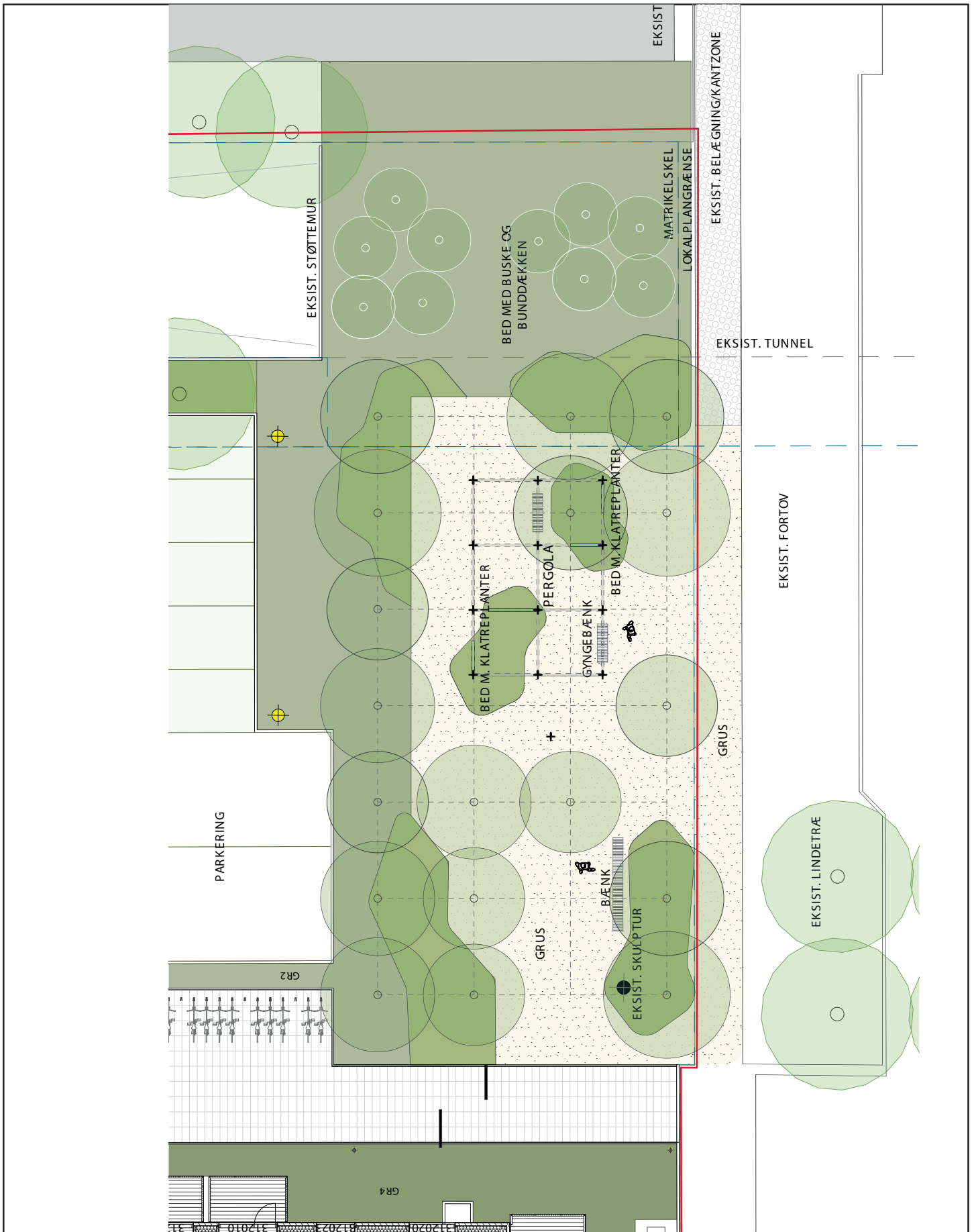
**KORTBILAG 6**

Glostrup Kommune  
for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien

**Illustrationsplan (vejledende)**

Dato: 5. december 2022

Mål: 1:1250



**LOKALPLAN HL13.5**

**KORTBILAG 7**

Glostrup Kommune  
for nye boliger mellem Granskoven og Degnestien

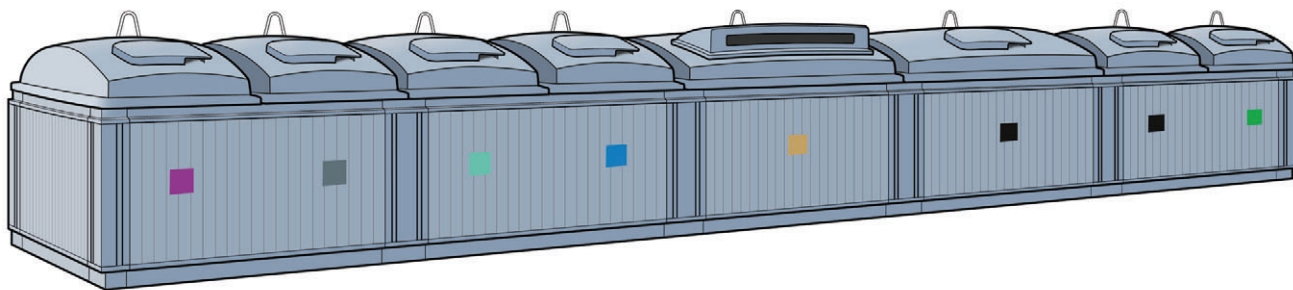
**Planskitse af parkanlæg**

Dato: 6. januar 2023

Mål: 1:200



# NEDGRAVEDE AFFALDSBEHOLDERE INDRETNING OG ADGANGSVEJE



## NEDGRAVEDE AFFALDSBEHOLDERE

Glostrup Forsyning indkøber og vedligeholder nedgravede affaldssystemer. Boligselskaber og ejerforeninger skal dog selv stå for etablering. De skal placeres og tømmes på egen grund og følge bygningsreglementet samt kommunens affaldsregulativ. Se: [www.glostrup.dk/husholdningsaffald](http://www.glostrup.dk/husholdningsaffald)

## AFFALDSSORTERING

Etageejendomme, rækkehuse, kolonihaver og andre samlede bebyggelser, der har fælles affaldshåndtering, skal fra maj 2022 sortere i følgende affaldstyper:



### Husholdningsaffald

Emballage, glas, madaffald mv:

- Affaldet skal sorteres i særskilte beholdere ved samme affaldsø/skur.
- Sørg for tydelig skiltning.  
Find plakater til opgange mv. på: [www.glostrupforsyning.dk/affald](http://www.glostrupforsyning.dk/affald)

### Farligt affald

Batterier, maling, spraydåser, lyskilder mv:

- Opstil batteribokse ved affaldsø
- Opstil miljøskabe/rød boks til farligt affald

### Storskrald

Møbler, porcelæn, madrasser, elektronik mv:

- Etabler et skur til storskrald
- Gør plads til klare poser med tekstil
- Gør gerne plads til et byttehjørne

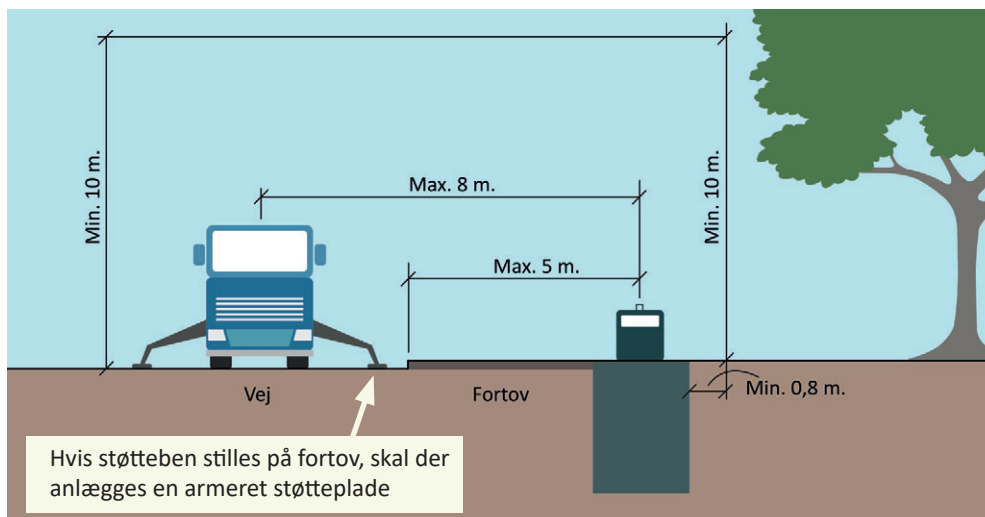
## BEHOLDERE OG DIMENSIONERING

Glostrup Forsyning indkøber og betaler for materiel. Det gælder også de nedgravede beholdere og miljøskabe til farligt affald. Nedgravede beholdere fås som fuldt nedgravede og semi-nedgravede i størrelserne 3 m<sup>3</sup> og 5 m<sup>3</sup>. Kommunen anbefaler 5 m<sup>3</sup>.

Se mere om beholdere, tømmedage og -priser på: [www.glostrupforsyning.dk/affald](http://www.glostrupforsyning.dk/affald)

## ADGANG, AFSTAND OG MÆNGDER

For at opnå sikker og effektiv tømning er det vigtigt, at både lastbil og mandskab har gode adgangsforhold og plads til manøvrering. Glostrup Kommune stiller følgende krav:



Størrelse og antal af jeres affaldsbeholdere afhænger af antal boliger, pladsforhold og tømningfrekvens. I skal gøre plads til et eller flere skure til storskrald samt dimensionere beholdere til husholdningsaffald ud fra følgende nøgletal:

Affaldstype	Affaldsmængde (liter/bolig/uge)	Tømmefrekvens (i uger)
Restaffald	90	2
Madaffald	11	2
Glas	7	4
Papir	15	4
Pap	16	4
Plast/ fødevarekarton	25	4
Metal	6	4
Batterier	Batteriboks	4

Storskraldsrum	Størrelse	Tømme- frekvens
<ul style="list-style-type: none"><li>Elektronik</li><li>Hårde hvidevarer</li><li>Indendørs træ</li><li>Indbo med fjedre</li><li>Jern</li><li>Tekstil i klare poser</li><li>Rest efter sortering</li><li>Farligt affald</li><li>Småt elektronik</li><li>Porcelæn</li></ul>	$\frac{1}{2}$ m <sup>2</sup> pr. lejlighed dog minimum 20 m <sup>2</sup> .  Miljøskab 240 l beholder 240 l beholder	4. uge

### KØREVEJ

- Vejbredder: mindst 3,6 m
- Styrke: funderet til tung trafik (med et akseltryk på minimum 25 ton)
- Adgang: affaldsbil skal kunne køre til og fra tømningsted uden at bakke.

### OMRÅDE OG ADGANG

- Placering: placer de tungeste fraktioner tættest på kørebane
- Gangplads: minimum 0,8 m fri passage rundt om beholderne
- Tømning: bør ikke ske over fortov eller cykelsti
- Belysning: minimum 25 lux efter solnedgang
- Beboelse: minimum 5 m til facader med vinduer og døre (anbefaling)
- Opgang: maksimalt 50 m fra beholdere til opgang (i specielle tilfælde op til 75 m, hvis placeringen er hensigtsmæssig for beboerne).

### SKUR TIL STORSKRALD

- Belysning: minimum 25 lux efter solnedgang
- Underlag: fast og plant (fx fliser, beton, asfalt)
- Niveau: skur i niveau med adgangsvej
- Ventilation: skuret skal have naturlig ventilation
- Frihøjde: minimum 2,1 m
- Åbning: minimum 1 m
- Dør/låge: skal kunne holdes åben, maksimalt en dør/ låge mellem adgangsvej og affald.
- Gangplads: minimum 1,2 m fri passage
- Vej: maksimum 5 m til vej afhentningsplads
- Beboelse: minimum 5 m til facader med vinduer og døre

### TØMNING FRA OFFENTLIG VEJ

- Hvis tømningen undtagelsesvis skal foregå fra offentlig vej, skal placeringen godkendes af vejmyndigheden.