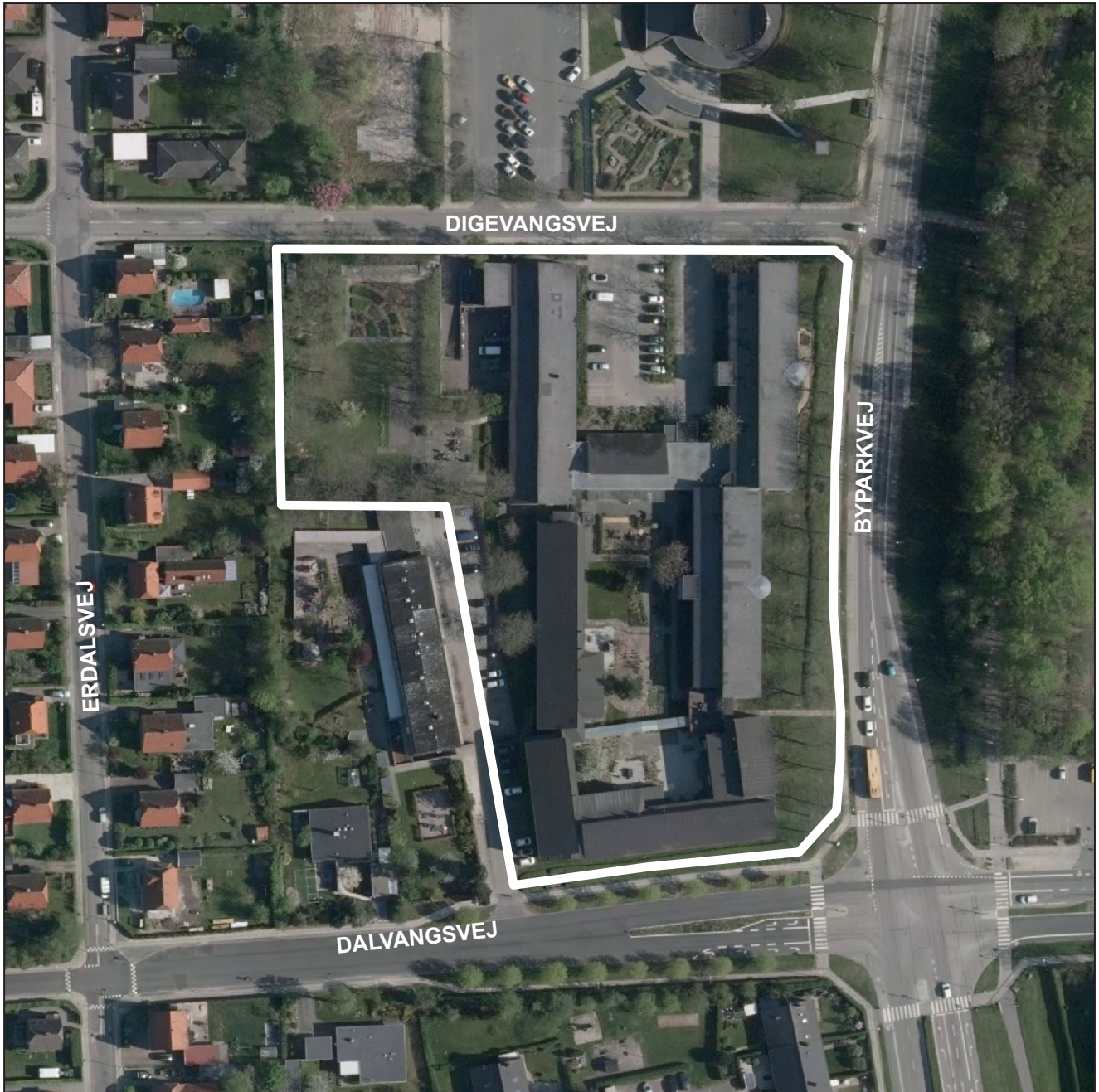


# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN HL21 ÆLDRECENTER DALVANGEN

OKTOBER 2017

# Hvad er en lokalplan?

## Lovgrundlag

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

## Udarbejdelse

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

## Offentliggørelse

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

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

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

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

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

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

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

## Indhold

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

# Lokalplan HL21

## Ældrecenter Dalvangen

### Indholdsfortegnelse:

#### PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	7
Miljøscreening	side	9
Byøkologi og ressourcer	side	9

#### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

#### BILAG

##### Kortbilag 1: Lokalplanens område, byggefelter og byggelinjer

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

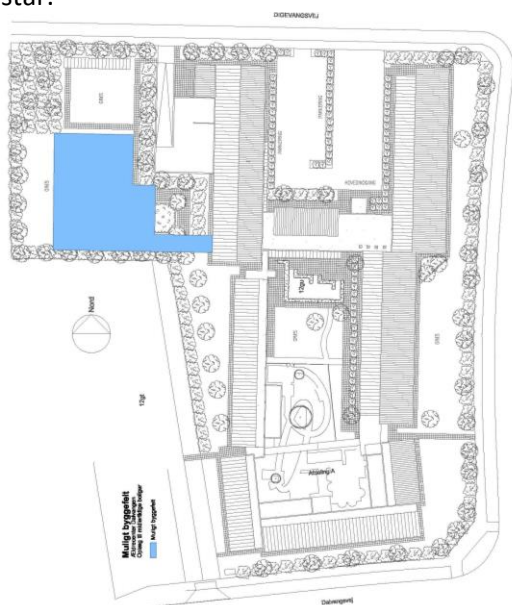
Glostrup Kommunalbestyrelse har i 2017 bevilget midler til opførelse af en tilbygning, der skal udvide kapaciteten af Ældrecenter Dalvangen. Glostrup Ejendomme har derfor ansøgt om en ny lokalplan for Ældrecenter Dalvangen, Digevangsvej 1. Lokalplanen skal muliggøre en tilbygning på ca. 2.500 m<sup>2</sup> til de eksisterende ca. 8.700 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Ældrecenter Dalvangen, matr.nr. 12 gu, Hvessinge By, Glostrup, er omfattet af Byplanvedtægt nr. G20, tinglyst december 1965. Byplanvedtægten muliggør en udnyttelsesgrad på 0,4 svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 50, og de byggemuligheder er allerede fuldt udnyttet.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet HO10 - Dalvangen. Den ansøgte anvendelse og højde på byggeriet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men omfanget overstiger rammebestemmelsernes maksimale bebyggelsesprocent på 50. For at muliggøre en udvidelse af Ældrecenter Dalvangen er der derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg.

Med nærværende Lokalplan HL21 – Ældrecenter Dalvangen og tilhørende Kommuneplantillæg nr. 4 øges den mulige bebyggelsesprocent fra 50 til 80, så den ønskede tilbygning på ca. 2.500 m<sup>2</sup> samt eventuelle senere tilbygninger og lignende op til ca. 1.500 m<sup>2</sup> vil kunne opføres indenfor lokalplanområdet med nærværende plangrundlag.

Lokalplanen udlægger areal til parkering, så der vil være mulighed for at etablere parkering på egen grund til nybyggeri samt nogle flere pladser til det eksisterende byggeri, så parkeringsforholdene for lokalplanområdet ajourføres i forhold til de gældende parkeringsnormer. Parkeringsarealet skal anlægges, når behovet opstår.



Eksempel på placering og omfang af byggefelt til en tilbygning

### Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hvissinge. Området er afgrænset af Digevangsvej mod nord, Byparkvej mod øst og Dalvangsvej mod syd. Mod vest støder lokalplanområdet op til en ejendom med institution ved Dalvangsvej og til et villaområde ved Digevangsvej.

Lokalplanområdet omfatter bebyggelsen Ældrecenter Dalvangen. Bebyggelsen er 8.729 m<sup>2</sup> og ligger på en grund, der er 15.930 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen udgøres af flere længehuse, der omkranser et parkeringsareal og et stort indre gårdrum, der er inddelt i tre områder. På ydersiden af bebyggelsen er der grønne arealer, der primært er anlagt som forhaver og enkelte steder som opholdsarealer.

Bebyggelsen er opført i én og to etager med en blanding af sadeltag og tag med ensidig taghældning. Længehusene er oprindeligt opført i gul tegl med sort tag. Mod gårdrummene er der flere steder opført tilbygninger med facader i sorte materialer.

Der er hovedadgang til Ældrecenter Dalvangen fra Digevangsvej. Ejendommen omfatter desuden et parkeringsareal med adgang fra Dalvangsvej, hvor den sydlige del anvendes til Ældrecenter Dalvangen. Der er tinglyst brugsret for naboejendommen, Dalvangsvej 108, på den nordlige del af dette parkeringsareal.



*Fotos af Ældrecenter Dalvangen set fra Byparkvej øverst og Digevangsvej nederst til venstre. Nederst til højre ses arealet, hvor det ønskes at opføre en større tilbygning.*

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastholde anvendelsen til offentlige formål og at muliggøre en større udvidelse af Ældrecenter Dalvangen.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen viderefører områdets anvendelse til offentlige formål. Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af Ældrecenter Dalvangen, dvs. primært den ønskede tilbygning på ca. 2.500 m<sup>2</sup> i lokalplanens vestlige side af ejendommen og derudover op til ca. 1.500 m<sup>2</sup> mindre tilbygninger og lignende, som eventuelt senere vil blive ønsket opført, fordelt i hele lokalplanområdet.

#### Byggefelter og byggelinjer

Lokalplanen fastlægger to byggefelter; 1 og 2, jf. kortbilag 1. Den ønskede tilbygning på 2.500 m<sup>2</sup> til Ældrecenter Dalvangen skal opføres i byggefelt 1, hvor der desuden kan opføres yderligere 200 m<sup>2</sup> eventuelt senere tilbygninger og lign. Øvrige tilbygninger og lign. til den eksisterende bebyggelse i byggefelt 2 skal opføres i byggefelt 2, hvor der kan opføres omkring 1.300 m<sup>2</sup> tilbygninger og lign.- dog under hensyntagen til den samlede bebyggelsesprocent på max 80.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer på 5 meter bag skel mod Digevangsvej, By-parkvej og Dalvangsvej samt byggelinjer 6 meter bag skel til den nordlige side af Dalvangsvej 108, matr.nr. 12 gt, og 18 meter bag skel til villaområdet i vest.

#### Skyggevirksomheder

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Nybyggeri skal opføres med afstand til naboejendomme, hvilket overordnet set er reguleret ved fastlæggelse af byggelinjer.

#### Bebyggelsens udseende og materialer

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for nybyggeriets omfang, højde og placering samt for hegning.

Lokalplanen fastlægger, at nybyggeri i byggefelt 1 skal gives et ordentligt udseende og harmonere med omgivelserne, samt at tilbygninger og lign. i byggefelt 2 skal tilpasses arkitekturen af det eksisterende byggeri ift. formsprog, dimensionering og materialer.

Lokalplanen fastlægger desuden retningslinjer for placering af tekniske anlæg til bebyggelsen og for skiltning.

#### Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Digevangsvej fra den eksisterende vejadgang til Ældrecenter Dalvangens primære parkeringsareal. Vejadgang til det udlagte parkeringsareal skal ligeledes ske fra Digevangsvej ad en ny vejadgang med placering som vist på kortbilag 1. Vejadgang og parkeringsarealet ved Dalvangsvej er sekundær.

Lokalplanen udlægger areal til 0,5 parkeringspladser pr. bolig i plejehjem og 0,5 cykelparkingspladser pr. bolig i plejehjem til brug for bl.a. besøgende og ansatte. Det udlagte areal har en størrelse, så Ældrecenter Dalvangen som helhed kan ajourføres med parkeringsnormen som angivet i Glostrup Kommunes Parkeringsstrategi fra 2014. Parkeringspladser og cykelparkingspladser skal anlægges, når behovet opstår.

### Nedsivningsforhold

Kommuneplan 2013-2025 udstikker rammer for afledningsretten for en række arealanvendelser. I overensstemmelse hermed fastlægger lokalplanen en øvre grænse for hvor meget regnvand, der må afledes til kloak i forhold til områdets anvendelse.

Lokalplanområdet er kortlagt til at være "måske nedsivningseget". Ved nedsivning eller forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lignende. Lokalplanen stiller krav om, at nedsivnings- og forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.

## **Lokalplanens miljømæssige konsekvenser**

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning.

### Afvandingsforhold

Overfladevand og spildevand føres til fælleskloak og derefter til Renseanlæg Avedøre (Biofos). I forbindelse med større nybyggeri til ophold, skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

### Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem spildevandsplanens krav om forsinkelse af regnvand på egen grund, jf. Glostrup Kommunes Spildevandplan 2006-2015 med tillæg.

### Jordforurening

I medfør af jordforureningslovens § 50 er området i udgangspunkt områdeklassificeret, hvilket betyder, at den øverste jord forventes at være lettere forurenede. Det betyder, at jord der flyttes fra lokalplanområdet skal anmeldes til Glostrup Kommune, og at der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Der er ikke foretaget kortlægning af området efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune kontaktes.

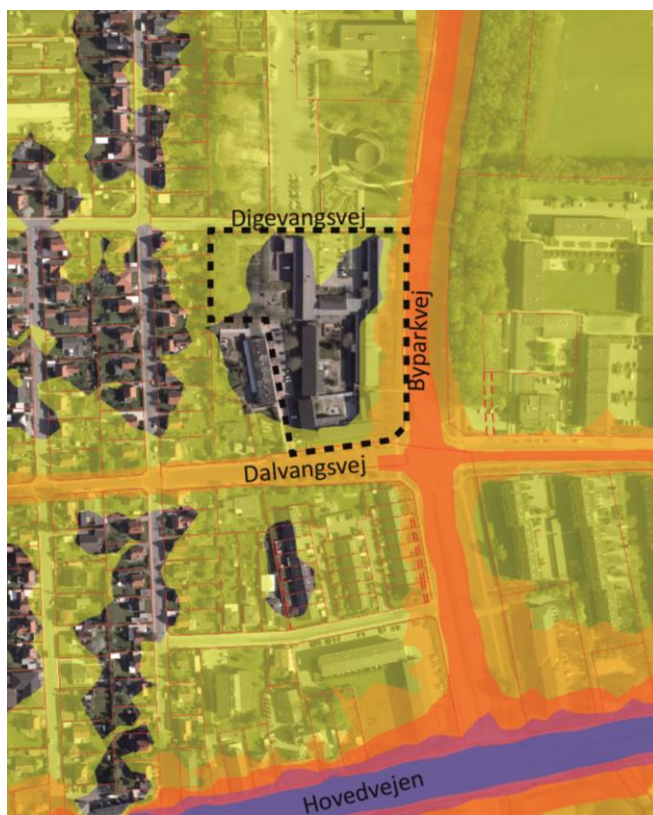
### Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet for drikkevand. Området ligger udenfor de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Anvendelsen af lokalplanområdet vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.



## Støj

Den seneste støjberegning, foretaget i 2012, viser, at støjniveauet fra vej blev beregnet til 55 dB(A) i lokalplanområdet. Støjniveauet ligger under den udendørs grænseværdi på 58 dB(A) for offentlige formål og for udendørs opholdsarealer.



Vejtrafikstøj  $L_{den}$  målt i 1,5 meters højde, 2012. Lys gul: 55 dB(A) – Blå 75 dB(A).

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### Fingerplan 2013

Fingerplanen 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen 2013.

Anvendelsen af lokalplanområdet er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

### Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område ligger i rammeområde HO10 - Dalvängen. Området er udlagt til offentlige formål: Offentlig service, plejehjem, ældreboliger, dagcenter, børneinstitution og lign. Med kommuneplan 2013-2025 kan der opføres bebyggelse i op til 2 etager med en samlet højde på max. 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent op til 50.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025 i forhold til den mulige bebyggelsesprocent. Derfor er der i forbindelse med nærværende lokalplan blevet udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor ændringen består i, at bebyggelsesprocenten er øget fra 50 til 80. De øvrige rammer videreføres uden ændringer.

Sammen med nærværende lokalplan fremlægges et forslag til rammeområde HO10 – Dalvangen. Forslaget til rammeområde HO10 indeholder følgende rammer, der vil gælde for lokalplanlægningen:

<b>Rammenr.:</b>	HO10
<b>Områdenavn:</b>	Dalvangen
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse:</b>	Offentlige formål
<b>Områdets anvendelse:</b>	Offentlige formål: Offentlig service, plejehjem, ældreboliger, dagcenter, børneinstitution og lign.
<b>Specifik anvendelse:</b>	Sociale institutioner
<b>Max højde:</b>	8,5 m
<b>Max antal etager:</b>	2
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	80
<b>Notat:</b>	Max 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

#### Byplanvedtægter/ lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. G20 - Område ved Byparkvej - Dalvangsvej, tinglyst december 1965 samt af Byplanvedtægt nr. G1 - Ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune, der ved en fejl overlapper området. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan HL 21 - Ældrecenter Dalvangen, ophæves Byplanvedtægt nr. G20 samt nr. G1 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

#### Servitutter og deklARATIONER

Servitutter og deklARATIONER er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, hvilket ikke har givet anledning til aflysninger.

#### Spildevandsplan 2006-2015 med tillæg udarbejdet af Glostrup Kommune

Spildevandsplanen fastlægger områdets kloakforsyning, herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området.

Lokalplanens bestemmelser om afledning af regnvand er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg.

#### Museumsloven

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

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 448 af 10.05.2017) 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 den anvendelse og det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Byøkologi og ressourcer**

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

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

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



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan HL21

### Ældrecenter Dalvangen

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

#### **1. Lokalplanens formål**

##### 1.1 Det er lokalplanens formål:

- At fastholde områdets anvendelse til offentlige formål, og
- at muliggøre en større udvidelse af bebyggelsen

#### **2. Lokalplanens område**

##### 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 12gu af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 18.04. 2017 udstykkes fra den nævnte ejendom og vejarealer.

##### 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### **3. Områdets anvendelse**

##### 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål: Offentlig service, plejehjem, ældreboliger, dagcenter, børneinstitution og lign.

##### 3.2 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

##### 3.3 Inden for lokalplanområdet 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 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsel til og fra naboejendomme.

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

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal primært finde sted fra Digevangsvej og sekundært fra Dalvangsvej.

- 5.2 Lokalplanen udlægger parkering til den samlede bebyggelse svarende til:

- 0,5 parkeringspladser pr. bolig,
- 0,5 cykelparkeringspladser pr. bolig/ plejehjemsplads, og
- handicapparkeringspladser som minimum i henhold til nedenstående skema:

Parkeringsanlæggets Størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2

Parkeringsarealet skal placeres som vist på kortbilag 1, og skal anlægges når der bliver behov for det.

- 5.3 Ved større nybyggeri i lokalplanområdet skal 40 % af cykelparkeringen være overdækket.

#### 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må være op til 80 %.

- 6.2 Byggefelt 1 afgrænses mod nord, syd og vest af byggelinjer som angivet i punkt 6.5. og mod øst af byggefelt 2, jf. punkt 6.4 og kortbilag 1. I byggefelt 1 må der opføres nybyggeri op til 2.500 m<sup>2</sup> samt tilbygninger og lign. op til 200 m<sup>2</sup>.

- 6.3 Forbindelsesbygninger i ét plan må mod syd placeres udover byggefelt 1 og byggelinjen mod naboejendommen, matr.nr. 12 gt, hvor det skrå højdegrænseplan i stedet skal overholdes.

- 6.4 Byggefelt 2 afgrænses af de ydre facader på den eksisterende bebyggelse, jf. kortbilag 1. Karnapper og lign. mindre bygningsdele kan tillades placeret udover byggefelt 2.

Omfanget af mulig ny bebyggelse i byggefelt 2 skal findes ud fra punkt 6.1 og 6.2.

- 6.5 Lokalplanen fastlægger byggelinjer på 5 meter bag skel mod Digevangsvej, Byparkvej og Dalvangsvej. Derudover fastlægges en byggelinje 6 meter bag skel til den nordlige side af Dalvangsvej 108 - matr.nr. 12 gt og en byggelinje 18 meter bag skel til villaområdet i vest. jf. kortbilag 1.

- 6.6 Småbygninger, skure og lignende må opføres udenfor byggefeltene, indenfor byggelinjerne som angivet i stk. 6.5, jf. kortbilag 1.
- 6.7 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en samlet højde op til 8,5 m målt fra terræn. Ingen bygningsdel må være højere end 8,5 m.
- 6.8 Ny bebyggelse skal placeres og udformes således, at de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.
- 6.9 En overkørsel fra Digevangsvej til et nyt parkeringsareal i lokalplanområdets vestlige side skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 1.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 I byggefelt 1 skal nybyggeri gives et ordentligt udtryk. Nybyggeri skal harmonere med omgivelserne og tage hensyn til den eksisterende bebyggelses arkitektur og bygningsstruktur. Det gælder uanset, om nybyggeri opføres med samme udtryk eller et andet udtryk end det eksisterende.
- 7.2 I byggefelt 1 må nybyggeri, der vender mod villakvarteret mod vest, ikke opføres med vinduer i opholdsrum i 1. sals højde. Vinduer i dobbelthøje rum samt i forbindelsesgange og lign. er undtaget af bestemmelsen.
- 7.3 I byggefelt 2 skal nybyggeri tilpasses arkitekturen af den eksisterende bebyggelse med hensyn til formsprog, dimensionering samt facade- og tagmaterialer.
- 7.4 Overdækket cykelparkering, skure til renovation og lign. skal gives et ordentligt udtryk med hensyntagen til bebyggelsens arkitektur.
- 7.5 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen, således at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omgivelserne.
- 7.6 Bygningsdele, solpaneler og skiltning skal opføres med ikke-reflekterende overflader.
- 7.7 Solpaneler, skiltning, lysinstallationer og udendørs belysning m.v. skal udformes og placeres hensigtsmæssigt, og så de ikke skæmmer eller er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 7.8 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.

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

- 8.1 Lokalplanområdet må befæstes op til 80 %.

Note: *Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægninger, hvorfra vandet*

*gives mulighed for at flyde direkte til offentlig kloak. Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Spildevandplanen.*

- 8.2 Ved anlæg af det udlagte parkeringsareal mod vest ud til Digevangsvej, jf. placering på kortbilag 1, skal det gives et grønt udseende. Parkeringsarealet skal omkranses af levende hegn i en højde på minimum 1,2 meter og op til 1,8 m.
- 8.3 Hegn mod Digevangsvej, Byparkvej og Dalvangsvej skal etableres som levende hegn med en højde op til 1,8 m.
- 8.4 Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes udover de til enhver tid gældende grænser for trafikstøj.
- 8.5 Opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal skærmes med hegn, beplantning, pavilloner eller lignende, så det fremstår ordenligt og ikke skæmmer omgivelserne.

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

- 8.6 Uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

## **9. Klimatilpasning**

- 9.1 Tagvand og vand fra befæstede arealer skal forsinkes eller nedsives på egen grund, hvor det er muligt i det omfang, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger:
  - 42 % for offentlige institutioner.
- 9.2 Anlæg til forsinkelse af regnvand (faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.) skal udformes med fast bund, hvor jorden er uegnet til nedsivning. Anlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.
- 9.3 Kloakering i forbindelse med nybyggeri til ophold skal udføres med separate ledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

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

- 10.1 Ny større bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før:
  - at området klimatilpasses, jf. punkt 9.



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

Byplanvedtægt "G20 - Område ved Byparkvej - Dalvangsvej" og "G1 - Ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune" ophæves for den del, 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 udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører 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**

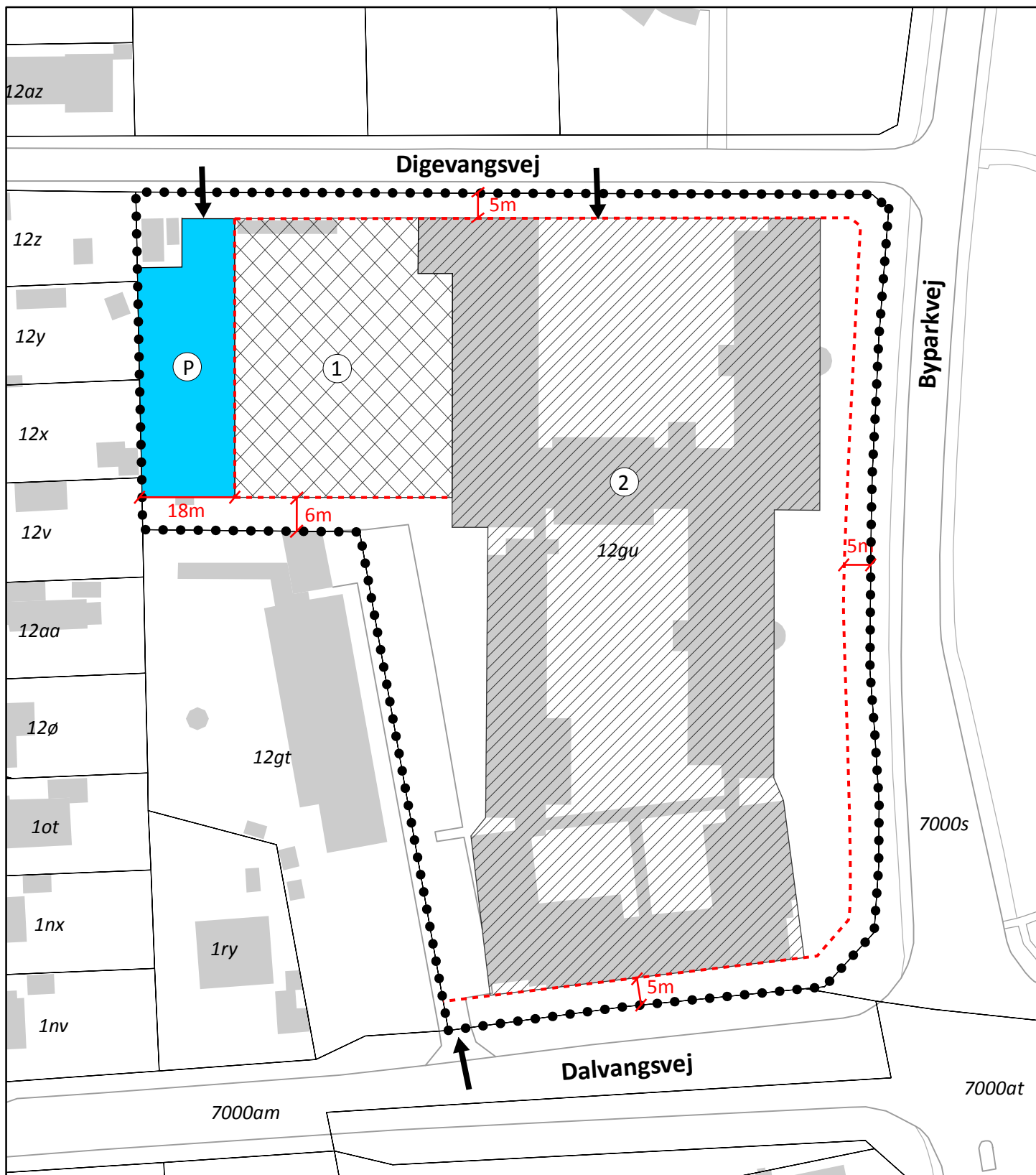
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2017.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30. oktober 2017.

  
John Engelhardt  
Borgmester

  
Anders Asmind  
Centerchef





Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter



- Matrikelskel
- Bygning\_tag
- P Nyt parkeringsareal
- Byggelinje
- Adgang/ overkørsel til parkeringsareal
- 1 Byggefelt 1
- 2 Byggefelt 2

Lokalplan HL21	Kortbilag 1
Glostrup Kommune	
<b>Ældrecenter Dalvangen</b>	
Emne: Lokalplanområde, byggefelt og byggelinjer	
Dato: 18.04.17	Mål: 1:1000