



Lokalplan HL23

Et område mellem Hvissingevej
og Paul Bergsøes Vej

November 2024



GLOSTRUP
K O M M U N E

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan desuden være behov for at udarbejde ny lokalplan til afløsning af gældende deklarationer, 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 at man skal have mulighed for at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for at tilvejebringe lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som godkendes i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig høringsperiode kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har godkendt et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om høringsperioden og fristen for at indsende indsigelser.

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.

I Hovedstadsområdet kan andre kommunalbestyrelser fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. På tilsvarende måde kan statslige myndigheder 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, kan forslaget først vedtages endeligt efter 4 uger fra 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 dem, 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. Desuden om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

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

Lokalplan HL23

Et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens område	side 2
Lokalplanens formål	side 6
Lokalplanens indhold	side 6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 25
Miljøvurdering/sammenfattende redegørelse	side 31

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 33
2. Lokalplanens område	side 33
3. Områdets anvendelse	side 33
4. Udstykninger	side 34
5. Vej-, adgang- og parkeringsforhold	side 35
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 37
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 39
8. Ubebyggede arealer og hegning	side 42
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 46
10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side 46
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 46
12. Lokalplanens retsvirkninger	side 47

Vedtagelsespåtegning	side 48
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder og byggefelt

Kortbilag 3: Principper for udstykning

Kortbilag 4: Vej- sti og parkeringsforhold

Kortbilag 5: Støjskærm og beplantning

Kortbilag 6: Illustrationsplan

Bilag 7: Sammenfattende redegørelse

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

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et konkret ønske om at etablere blandede byfunktioner i form af kontor- og, serviceerhverv, parkeringshus samt et seniorbofællesskab med op til 134 boliger fordelt på to bygninger på Paul Bergsøes Vej 17.

Paul Bergsøes Vej 17 ligger i den sydlige del af Hvissinge Erhvervsområde. Området ligger inden for det stationære område omkring den planlagte S-togsstation ved Priorparken i Brøndby Kommune.

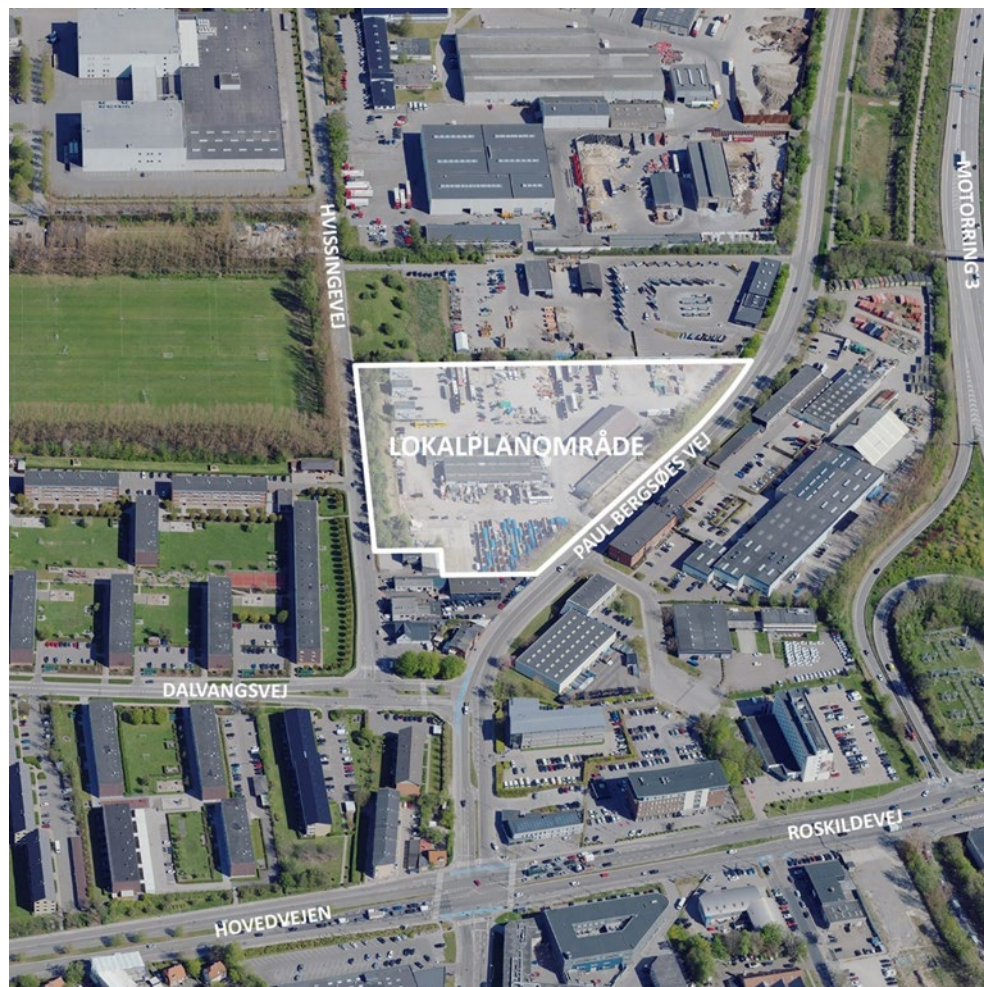
Realisering af de ønskede projekter forudsætter en omdannelse af området fra erhverv til blandede byfunktioner. I erhvervsområderne i kommunen tegner sig generelt to forskellige udviklingstendenser: Eksisterende erhverv, som ønsker at konsolidere sig, og omdannelse af erhvervsejendomme til etageboliger. I vurderingen af, hvor der kan ske omdannelse, og hvor der skal være plads til yderligere udvikling af virksomheder, inddrages bl.a. erhvervsområdernes nuværende tilstand, det gældende plangrundlag og den nuværende miljøfølsomme anvendelse i området.

Det er ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt vurderet, at den sydlige del af Hvissinge Erhvervsområde kan omdannes til blandede byfunktioner, da der i forvejen er boliger i området og i dets umiddelbare nærhed, og da der er ønske om fortætning af de stationære områder. De eksisterende boliger i området sætter allerede begrænsninger for, hvilke typer erhverv der kan være i den sydlige del af erhvervsområdet, hvorved området er mindre attraktivt for støjende erhverv, som det ellers i sin tid var tiltænkt.

For at skabe den gode bymæssige sammenhæng har kommunalbestyrelsen vurderet, at hele den sydlige del af Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej bør udlægges til blandede byfunktioner. Sideløbende med lokalplan udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, hvori lokalplanområdet samt de ejendomme, som er beliggende syd herfor mod Dalvangsvej, udlægges til blandede byfunktioner.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej i den sydlige del af Hvissinge Erhvervsområde. Området har et registreret areal på ca. 28.350 m² og omfatter matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup.



Figur 1 Skråfoto med markering af lokalplanområdet. Skråfoto er taget mod nord, SFDI.

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Glostrup Kommune i den sydvestlige del af Hviissinge Erhvervsområde. Fra lokalplanområdet er der kort afstand til nabokommunerne Brøndby og Rødovre Kommune. Fra den sydlige del af planområdet er der ca. 150 m som den korteste afstand til kommunegrænsen mod Brøndby Kommune og mod planområdets nordøstlige hjørne er der ca. 250 m til Rødovre Kommune øst for Motorring 3.

Motorring 3

Mellem planområdet og Rødovre Kommune forløber Motorring 3 i nord sydgående retning og fra planområdet via Hovedvejen og Roskildevej er der til og afkørsel i begge retninger. Vejdirektoratet har igangsat en undersøgelse om at øge kapaciteten på Motorring 3. De indledende beregninger viser, at det ikke er samfundsøkonomisk rentabelt at inddrage nødsporet. Det er i december 2023 blevet besluttet, at det skal undersøges, hvorvidt en ny type asfalt kan dæmpe støjen på samme strækning, og om pengene bør bruges på det i stedet. Undersøgelserne forventes færdige i efteråret 2024.

Hvissinge Erhvervsområde

Hvissinge Erhvervsområde indeholder primært industri og sætter rammen for nogle af de største private virksomheder i kommunen. I lokalplan-områdets del af erhvervsområdet findes der ingen større industrivirksomheder og erhvervslivet har i forbindelse med kommuneplanrevisionen vist interesse for omdannelse af erhvervsområdet til boliger.

Eksisterende forhold

Indenfor planområdet ligger der i dag to større bygninger med et samlet areal på 3.814 m² som i dag anvendes til oplag, kontor samt håndværker-virksomhed. Størstedelen af området anvendes til bil- og busparkering samt udendørs oplag af container. Området er afskærmet med beplantning således at oplaget kun i begrænset omfang er synligt fra Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej. Størstedelen af området svarende til ca. 23.150 m² er befæstet svarende til en samlet befæstelsesprocent på ca. 80 %.

Nære omgivelser

Mod sydvest grænser planområdet op til et større etageboligområde i 3 etager som samlet består af 360 lejligheder. Mod nordvest grænser området op til Østervangsbanerne. Mod nord afgrænses planområdet af Glostrup Genbrugsstation og mod øst er en større samling af kontor- og lagerbygninger. Syd for planområdet mod Dalvangsvej findes blandet erhverv som fotostudie, bilforhandler, malerfirma og lager samt en boligbebyggelse med 4 boliger.



Lokalplanområdet set fra Paul Bergsøes Vej ved eksisterende overkørsel til området.



Lokalplanområdet ses til højre. Langs Paul Bergsøes Vej er eksisterende fortov og cykelsti i begge retninger.



Syd for lokalplanområdet på hjørnet mellem Dalvangsvej og Paul Bergsøes Vej, i den røde murstensbygning er eksisterende boliger.



Lokalplanområdet set fra Hvissingevej mod nord. Området fremstår i dag afgrænset af blandet træer og buske således området visuelt er afskærmet mod Hvissingevej.



Hvissingevej er i begge retninger indrettet med eksisterende fortove. Til venstre ses den afskærmende beplantning som afgrænser boldbanerne ved Glostrup Fodbold Klub. Til højre ses det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre at området i fremtiden kan udvikles til et område med blandede byfunktioner, at der sikres en god balance mellem boliger og erhverv, så de forskellige anvendelser kan eksistere side om side med hinanden. Derudover skal lokalplanen sikre, at der i tilknytning til de kommende boliger etableres opholdsarealer, som opfylder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til blandede byfunktioner. Konkret kan der inden for lokalplanens område etableres etageboliger, fællesarealer, bofællesskab, erhvervslokaler med serviceerhverv, en større kontorbygning og et parkeringshus. Erhverv må kun være i form af kontor- og serviceerhverv i virksomhedsklasse 1-2. Herved sikres det, at erhverv vil være af en sådan art, at virksomhederne ikke vil være til gene for boliger inden for eller i nærhed af lokalplanområdet.

Anvendelse til boliger og kontor- og serviceerhverv vil være med til at understøtte lokalområdets omdannelse til et blandet byområde i overensstemmelse med intentionerne for fortætning omkring den planlagte S-togsstation ved Priorparken.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder: Delområde I og delområde II.

Delområde I må anvendes til boliger i form af etageboliger og bofællesskaber samt erhverv i form af serviceerhverv i virksomhedsklasse 1. Der må i delområdet etableres højst 134 boliger og 300 m² serviceerhverv. Serviceerhvervene må kun indrettes i bebyggelsens stueetage.

Særligt for boligerne gælder at de skal opføres i direkte tilknytning til et overdækket opholdsareal.

Ud over de 134 boliger giver lokalplanen mulighed for indretning af fællesfaciliteter såsom fællesrum, fælles køkken, fælles bad og toilet samt to fælles gæsteværelser. Gæsteværelserne skal være uden eget køkken og i tilknytning til boligbebyggelsens fællesarealer.

Eventuelle erhvervslokaler skal i delområde I etableres i bebyggelsens stueetage. Erhvervslokaler vil være med til at give bebyggelsen en åben og imødekommende stueetage, lige som placeringen i stueetagen vil sikre erhvervslokalernes synlighed og nærhed til parkeringspladser.

Delområde II må kun anvendes til kontor og lignende serviceerhverv inden for virksomhedsklasse 1 og 2 samt et parkeringshus.

Udstykning

Der gives med lokalplanen mulighed for at delområde I og II kan udstykkes til hver deres ejendom, samt at delområde I kan videreopdeles i 3 matrikler som i princippet vist på kortbilag 3.

Princippet for videreudstykningsen af delområde I svarer til at hver bebyggelse ligger på sin egen matrikel men at parkering, renovation og fællesopholdsarealer ligger på en 3. matrikel.

For at give mulighed for at udstykke ejendommen i delområde I og II inden den eksisterende bebyggelse indenfor delområde I er nedrevet er der på kortbilag 3 også vist et princip for udstykning af delområder som tager hensyn til den eksisterende bebyggelse. Denne mulighed er indbygget for at give fleksibilitet til at dele ejendommen i to inden nedrivning indenfor de enkelte delområder.

Veje og adgangsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag alene fra Paul Bergsøes Vej. Lokalplanen fastsætter, at området fremover skal vejbetjenes fra både Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej. Således skal delområde I have vejadgang fra Hvissingevej, og delområde II fra Paul Bergsøes Vej. Herved udnyttes den eksisterende vejstruktur bedre med en fordeling af områdets fremtidige trafik.

Med lokalplanen udlægges arealer til vej og parkering. Inden for de udlagte arealer til vej og parkering fastlægges et princip for vejforbindelser, der skal sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.

Der udlægges areal til vej og parkering i delområde I til betjening af boliger og erhverv i delområdet. Der er i dag to overkørsler til delområde I fra Hvissingevej. Overkørslerne har ikke været benyttet i en årrække. Lokalplanen justeres placeringen af disse to overkørsler. Der fastlægges derfor en principiel placering af to overkørsler til Hvissingevej, der skal forbindes af en intern vej. Vejen skal anlægges som en ensrettet vej med asfaltbelægning, hvor der sikres en hensigtsmæssig cirkulation af trafikken i delområdet. Langs den interne vej skal der etableres fortov, der vil sikre bløde trafikanter nem adgang til Hvissingevej og de rekreative arealer ved Østervangsbanerne og Degnestien øst for vejen.

Der udlægges ligeledes areal til vej og parkering i delområde II til betjening af den planlagte erhvervsbebyggelse i delområdet. Der fastlægges principiel placering af tre overkørsler til Paul Bergsøes Vej. To af overkørslerne knytter sig til en mindre ensrettet intern servicevej. Der er i dag en eksisterende overkørsel til delområde II, placeringen af denne tilpasses projektet. Den sidste flyttede overkørsel sikrer vejadgang til parkeringsarealer og af- og pålæsning. En del af vej- og parkeringsudlægget er sammenfaldende med byggefeltet til parkeringshus.

Stier

Med lokalplanen fastlægges en stistruktur for området. Stierne skal gøre det muligt at færdes omkring bebyggelsen inden for de enkelte delområder.

Der stilles krav om en sti på tværs af områderne, den skal dog kun etableres hvis det kan dokumenteres at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Stien vil være på tværs af en udlagt støjskærm, og det er derfor en forudsætning for stiens etablering, at det kan dokumenteres, at støjkrav på opholdsarealer kan overholdes. Ved etablering af sti mellem delområderne kan der forberedes en stiforbindelse på tværs af lokalplanområdet, der kan give områdets fremtidige beboere nemmere adgang til de grønne arealer omkring Fæstningskanalen.

Stier skal anlægges med fliser, asfalt, slotsgrus eller en kombination heraf.



Lokalplanområdet og rekreative områder og knudepunkter i nærområdet.

Parkering

I henhold til Glostrup Kommunes parkeringsnorm skal der etableres 1,0 parkeringsplads pr. bolig ved etagebebyggelse samt 1,0 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv inden for stationsnære områder. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område til den planlagte S-togsstation ved Priorparken.

Der kan ikke etableres flere boliger, end der kan anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til. Der stilles ikke krav om parkeringspladser til fællesfaciliteter herunder fælles gæsteværelse.

Lokalplanens bestemmelser for cykelparkering følger Glostrup Kommunes parkeringsnorm.

Bebyggelsens omfang

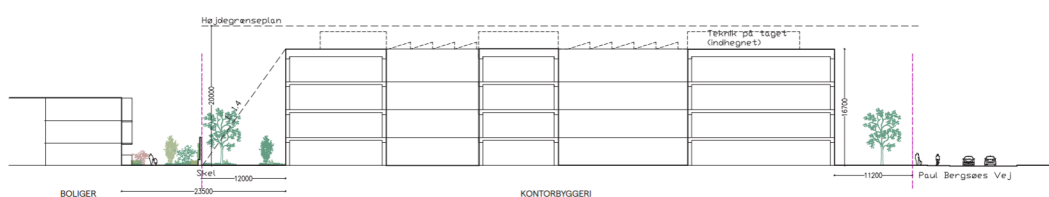
Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at den eksisterende bebyggelse i området nedrives.

Lokalplanen giver i delområde I mulighed for at etablere bebyggelse med et samlet etageareal på højst 10.900 m² samt 1620 m² overdækket atrium/overdækket fælles gårdrum. Det samlede etageareal er i

overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Der må inden for delområde I etableres op til 134 boliger, der skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 71 m², indenfor området gives desuden mulighed for serviceerhverv i stueetagen. I det samlede delområde I må der etableres op til 300 m² serviceerhverv. Herved sikres en balance mellem boliger og erhverv i lokalplanområdet, så det vil fremstå som et blandet bolig- og erhvervsområde.

Der må i delområde I etableres højst 550 m² sekundær bebyggelse uden for delområdets byggefelt. Herved sikres det, at delområdet ikke vil fremstå overbebygget.

Der udlægges i delområde II to byggefelt, ét til kontorerhverv byggefelt B og et til parkeringshus byggefelt C. Bebyggelse i byggefeltet til kontorerhverv må have et samlet etageareal på maks. 12.200 m². Bebyggelse i byggefeltet til parkeringshus må have et samlet etageareal på maks. 3.400 m². Da kontorerhvervet medfører et fradrag på 25% til parkeringshuset på 3025 m², svarer de udlagte byggeretter til en bebyggelsesprocent på 110 % for delområde II, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.



Snit, der viser tilbagetrækning af tekniske anlæg på tage fra bygningens udvendige facade, men ikke fra facader mod indvendige gårdrum.

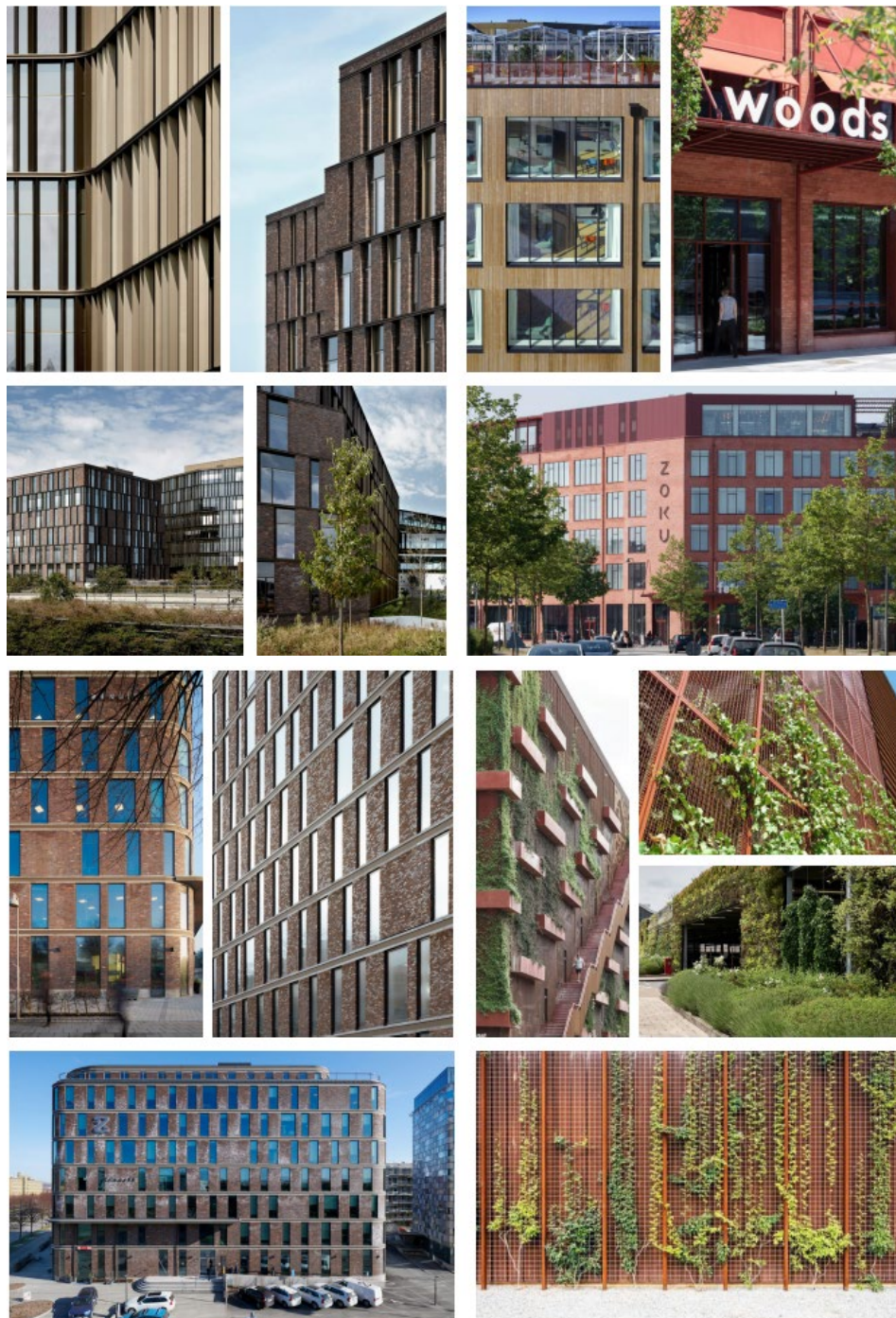
Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse til boliger og erhverv skal udføres med facader i tegl (mursten, facadetegl), glas, skifer, træ, som pudsede facader eller en kombination heraf, mens mindre bygningsdele som indgangspartier, samt sekundær bebyggelse må udføres i andre materialer. Facaderne skal fremstå i facadematerialets naturlige udseende eller i farverne hvid, rød, brun, gul, sort eller i grå nuancer.

Parkeringshuset i delområde II skal udføres med facader i mursten, beton, strækmetal, stål, træ eller en kombination heraf, og facaderne skal fremstå i facadematerialets naturlige udseende eller i farverne rød, sort eller i grå nuancer. For parkeringshuset skal min. 20% af facaden fremstå begrønnet og maks. 25% af facaden må fremstå i rå beton. Betonfacader som er begrønnede eller beklædt med andre materialer fx strækmetal medregnes ikke i de 25%.

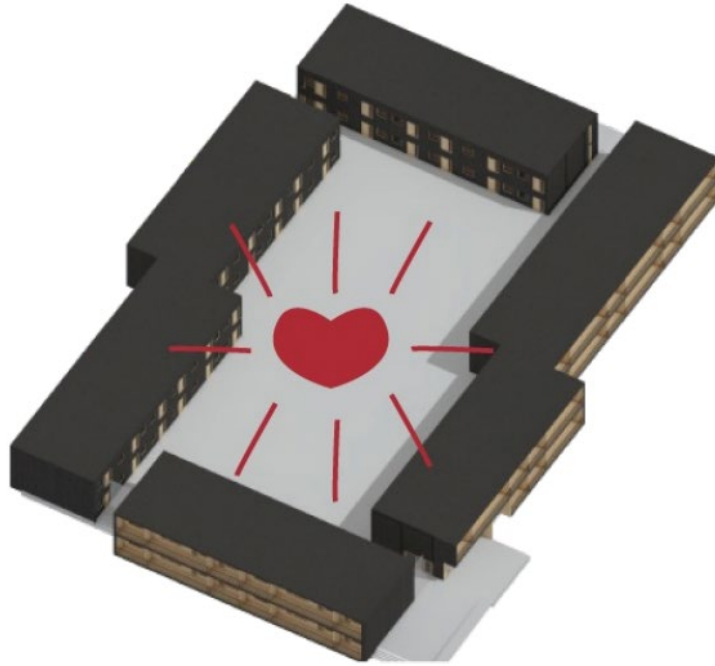
Alle facader kan begrønnes.

Variation i bestemmelserne for facader på hhv. erhvervs- og boligbebyggelse og parkeringshuset skal være med til at sikre, at facaderne afspejler bygningernes funktion. Bestemmelserne vedrørende facadefarver skal være med til at sikre harmoni i områdets bebyggelse.



Eksempler på facader på kontorbyggeri og parkeringshus.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at boligbebyggelse skal etableres som lejligheder omkring indre fælles opholdsarealer, der kan være i form af overdækkede atriumgårde.



Princip for placering af boliger omkring et centralt fælles opholdsareal.

For at understøtte fællesskabet og den sociale bæredygtighed skal hovedindgangen til den enkelte lejlighed være fra de fælles opholdsarealer. Det vil således være naturligt at etablere altangange som vist på billedet herunder.



Eksempel på centralt fælles opholdsareal.

Lokalplanen indeholder forbud mod altangange på boligbebyggelsens udvendige side. Der må dog gerne etableres altaner. Altaner skal være indeiggende og må ikke spænde over mere end én bolig. Herved vil de enkelte boliger fremstå tydeligt i facaden, hvilket vil være med til at give facaden variation og dybde.



Eksempel på indeliggende altaner.

Der gives mulighed for flade tage, saddeltage og tage med ensidig taghældning. Flade tage skal bruges aktivt og enten etableres som grønne tage, med solenergianlæg eller med opsamling af regnvand.

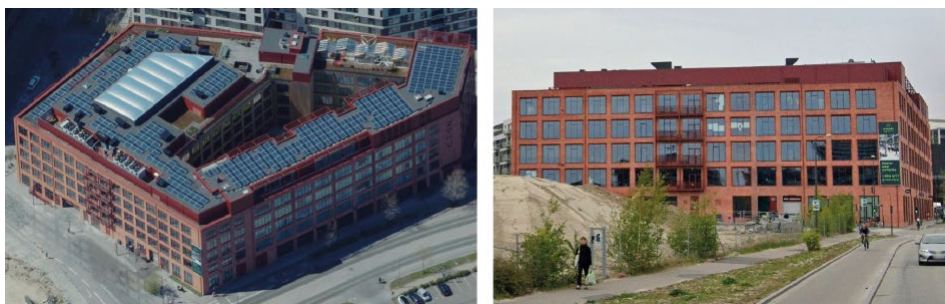
Tekniske anlæg

Af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod omgivelserne skal tekniske anlæg på tage tilbagetrækkes fra bygningens udvendige facade med en afstand svarende til det tekniske anlægs højde over tagfladen. Samtidig reguleres det at tekniske anlæg skal integreres i bygningens udseende/arkitektur. Tekniske anlæg placeret ovenpå tag eller på bebyggelsens facader skal skjules med en afskærmning som gives en højde der mindst svarer til højden på de tekniske anlæg.

Bestemmelserne er indført for at de tekniske anlæg ikke skæmmer omgivelserne. Mod bebyggelsers indre gårdrum, atrier og lignende er ikke krav om at tekniske anlæg skal trækkes tilbage, da de her ikke vil opleves synlige fra afstand.



Eksempel på ventilation på tag som er inddækket af metal lameller, der ikke er synlige fra terræn. Solvang Kirke, København.



Eksempel på inddækning af tekniske anlæg på tag som skjules bag skærm, Woods, Amager.

Landskabelig bearbejdning

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal være med til at sikre, at området vil fremstå med en grøn karakter mod omgivelserne.

Eksisterende træer mod Paul Bergsøes Vej og lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal så vidt muligt bevares og suppleres med nye hjemmehørende træer og buske, der kan medvirke til at fremme biodiversiteten i området. Hvor der ikke etableres støjskærm, skal der mod naboejendomme etableres levende hegn i form af hæk eller lignende eller begrønnede trådhegn.

Mod Hvissingevej stilles krav om at støjskærmen på 1,6 m skal begrønnes med hjemmehørende klatreplanter. Nord og syd for støjskærmen udlægges felter hvor der skal være trægrupper af hjemmehørende træer. Trægrupperne skal så vidt muligt bestå af eksisterende træer, men viser det sig nødvendigt at fælde dem skal der plantes trægrupper i henhold til lokalplanens bestemmelser om antal og størrelse. Træerne skal være af hjemmehørende arter.

I parkeringsarealet i delområde I stilles krav om rækker af træer. Træerne i parkeringsarealer vil bryde parkeringsarealet op i mindre enheder og sikre et grønt udtryk indefra delområde I, samtidig vil træernes krone kunne ses fra Hvissingevej og bidrage til at sikre en grøn karakter mod omgivelserne.

Mod Paul Bergsøes Vej stilles med lokalplanen krav om etablering af grønne bæltter med træer som sikrer et grønt vejbillede og markerer adgangen til området.

Arealer, der ikke anvendes til sti, vej, parkering og privat opholdsareal skal have en grøn karakter. Der fastsættes ikke detaljerede bestemmelser om fællesarealernes udformning, da denne vil afhænge af de fremtidige beboeres behov samt beboersammensætningen og behovet hos lokalplanområdets erhvervsvirksomheder. Med undtagelse af en eventuel sti på tværs af lokalplanområdet, vil der ikke være offentlig adgang til området.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Planloven giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner jf. Planlovens §15 stk. 2., nr. 26.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 og nærværende lokalplan udlægges lokalplanområdet til blandede byfunktioner.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 27 og nærværende lokalplan udarbejdet en støjredegørelse som kortlægger i hvilket omfang planområdet er støjbelast fra virksomheder og veje – herunder Motorring 3.

Vejstøj

Støjredegørelsen konkluderer, at dele af planområdet – herunder dele af de udlagte byggefelter, er påvirket af trafikstøj fra Motorring 3 som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænse på 58 dB.

I områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der planlægges for boliger, selv om grænseværdien på 58 dB for vejstøj ikke kan overholdes. Det fremgår af vejledning for Støj fra veje, 2007 at det kan ske under forudsætning af, at det sikres, at (gengivet tekst fra vejledning er anført med kursiv):

- *Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og*
- *Udformningen af boligernes facader sker, så der er et vejstøjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt*
- *Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.*

For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier for støj.

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt, for at bygningen kan tages i brug. Kravene i bygningsreglementet for indendørs støjgrænse med lukkede vinduer er L_{den} 33 dB i beboelses- og opholdsrum i boliger og L_{den} 38 dB i kontorer.

Støj fra virksomheder

I områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der planlægges for boliger, selv om virksomheder giver anledning til støjbidrag der er højere end de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder, fra Vejledning nr. 5 fra 1984.

Forudsætninger, samt hvilke støjkrav som skal overholdes når der planlægges for nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse er beskrevet i Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, 2007.

Af vejledningens side 2 og 3 fremgår, at der kan planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at (gengivet tekst fra vejledning er anført med kursiv):

- *Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante område-type. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og*
- *Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).*

Det bør endvidere fremgå af lokalplanens redegørelsesdel, at kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Lokalplanen bør gøre rede for støjbelastningen fra hver af de virksomheder, som bidrager til belastningen af det pågældende område, og den eventuelle regulering i form af miljøgodkendelse eller påbud, således at bygherren kan projektere den nødvendige støjafskærmning og -isolering korrekt.

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Tidsrum		
	Mandag-fredag Kl. 07-18, Lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag Kl. 18-22, Lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage Kl. 22-07
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB

<i>Etageboligområde</i>	<i>38 dB</i>	<i>33 dB</i>	<i>28 dB</i>
<i>Åben og lav boligbebyggelse</i>	<i>33 dB</i>	<i>28 dB</i>	<i>23 dB</i>
<i>Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07-14 og 4 timer lørdage kl. 14-18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35m².</i>			

Tabel 1 : vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv. (kilde: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007)

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier for støj. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Støjeregninger

Der er udført støjeregninger fra veje, motorring 3 og andre større betydende veje. Støjen er beregnet på facaden og som fladeberegninger.

Virksomhedsstøj er beregnet efter gældende vejledninger. Der er antaget, at virksomhederne støjer så meget, som de må. Det vil sige, at de akkurat overholder vejledende grænseværdier eller grænseværdier fastsat i miljøgodkendelser. HCS A/S og Glostrup Genbrugsplads er de miljøgodkendte virksomheder, der er inddraget i beregninger, mens Glostrup Biler, Barneys Malerfirma, West End Rental Studio indgår som almindelige virksomheder. For Glostrup Genbrugsplads og Glostrup Vej & Park er der anvendt orienterende støjeregninger, der tidligere er udført.

For uddybning af støjeregninger se miljørapport samt bilag 3 til miljørapporten.

Ud fra støjeregningerne er fastlagt hvor der skal placeres støjskærme i kanten af delområde I, og hvor høje de skal være, for at der er tilstrækkeligt store udendørs opholdsarealer til boligerne med en støjbelastning under grænseværdien. I processen er placeringen af bygninger også optimeret.

Støjpåvirkningen på boligfacaderne fra såvel vejtrafik som virksomheder kan håndteres med støjreducerende facadeløsninger; typisk i form af vinduer med indbygget lydsluse.

De nære opholdsarealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af afværgenanstaltninger i form af støjskærme, der sikrer, at der kan etableres ikke støjbelastede opholdsarealer i tilknytning til den støjfølsomme anvendelse i form af boliger.

Boligens facader

Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt måde at håndtere støj på facader, men giver mulighed for flere typer af støjdæmpning ved facaden. Det kan fx være ved etablering af lydreducerende lydsluse i facadekonstruktion, inddækning af facaderne/altaner med glas på altanforkanter eller ved etablering af såkaldte russervinduer. Russervinduer er et vindue med en indbygget lydsluse, som begrænser støjen ind ad vinduet i åben tilstand.

Lugt og emissioner

De planlagte aktiviteter i planområdet vil ikke påvirke luftkvaliteten væsentligt, men da planområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde, er det undersøgt om luften i planområdet er påvirket af luft- eller lugtforurening fra de omkringliggende virksomheder.

Området omkring Paul Bergsøes Vej 17 er undersøgt for virksomheder, der udleder luft- eller lugtforurening. Den indledende kortlægning viste en række virksomheder som skulle undersøges nærmere. Der er indhentet akter hos miljømyndighederne samt foretaget øvrige undersøgelser for at kortlægge aktivitetsniveau og mulige luft/lugtforurenende processer. Hvor det har vist sig nødvendigt at undersøge spredningen af luft/lugtforurenende stoffer er foretaget spredningsberegninger via OML-modellen.

På baggrund af undersøgelserne er udarbejdet et notat med påvirkningen af planområdet. De undersøgte virksomheder er vurderet ikke at have aktiviteter, der kan give anledning til væsentlige luft/lugtgener ved det planlagte byggeri (både delområde I og II).

Resultaterne af vurderingen af baggrundsforurening viser, at de aktuelle årsmiddelværdier for området er overholdt med en margin på 70 %, 60 % og 60 % for hhv. NO₂, PM_{2,5} og PM₁₀.

Det vurderes derfor samlet set, at det nuværende aktivitetsniveau fra de omkringliggende virksomheder samt den aktuelle luftkvalitet vil ikke give anledning til væsentlig luftforurening og/eller lugtgener ved planområdet på Paul Bergsøes Vej 17.

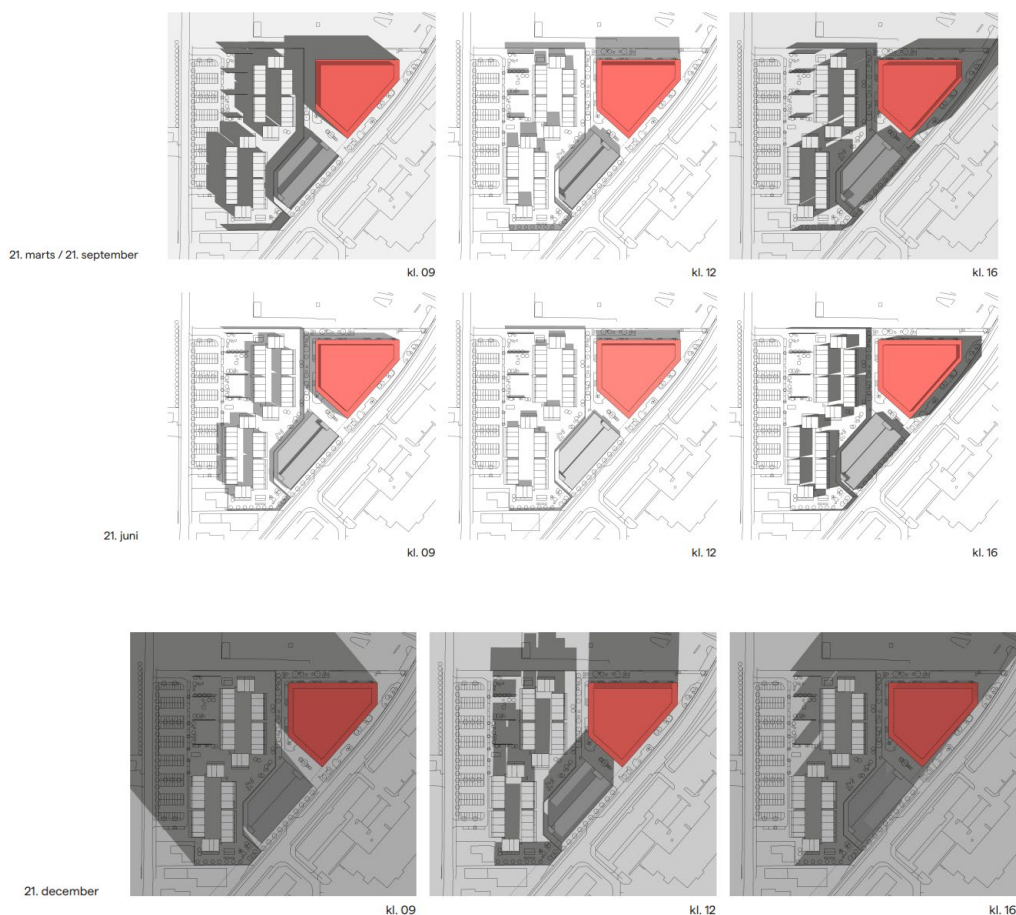
Kommuneplantillægget og lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med de vejledende grænseværdier for lugtpåvirkning, realisering af planområdet vil ikke give anledning til lugtpåvirkninger over de vejledende grænseværdier i planområdet ligesom aktiviteter fra planområdet ikke vil genere lugt og emissioner til omgivelserne.

Visuel påvirkning og skyggeforhold

Størstedelen af området anvendes i dag til udendørs oplag. Det eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet er i primært er opført i én etage med en taghøjde på ca. 10-12 m.

Denne lokalplan ændrer bygningsstrukturen for området som samles i fire byggefeltet med en højde på hhv. A1 og A2: 12 m, B: 20 m og C: 9,0 m. For byggefeltenes placering, se kortbilag 2. Herudover giver lokalplanen mulighed for etablering af en støjskærme med en maks. højde på mellem 1,6 og 4,5 m.

Den visuelle påvirkning, som lokalplanen medfører, ses ikke at påvirke de omkringliggende områder negativt. Mod Hvissingevej trækkes den kommende bebyggelse tilbage fra vejen. Langs ved Hvissingevej etableres en begrønnet støjafskærmning med en højde på 1,6 m. På parkeringsarealet øst for støjskærmen etableres rækker med træer. Trækronerne vil, når træerne vokser til, kunne ses fra Hvissingevej. Det grønne støjhegn, trækronerne over og den kommende bebyggelse i baggrunden vil åbne området op imod Hvissingevej, i modsætning til den lukkede beplantning som i dag afskærmer området af mod vejen. Den nye bebyggelse giver ikke anledning til væsentlige skyggegener.



Trafikforhold

I forbindelse med planlægningen er de ændrede trafikforhold indenfor lokalplanområdet vurderet.

Det eksisterende erhverv på grunden har en enkelt overkørsel til Paul Bergsøes Vej i den sydlige ende af matriklen. Med lokalplanen fastsættes princip for vejadgange til området. Delområde I som udlægges til op til 134 boliger, får vejadgang fra Hvissingevej, hvor der etableres to overkørsler, en indkørsel og en udkørsel. Delområde II får vejadgang fra Paul Bergsøes Vej, overkørslen flyttes længere mod nord, derudover etableres i den nordlige ende af matriklen en ind- og udkørsel for varelevering, renovation etc.

For at sikre at lokalplanen ikke vil medføre kapacitetsproblemer på influensvejnettet eller påvirke trafiksikkerhed for hårde og bløde trafikanter negativt er der udarbejdet en trafikanalyse som vurderer på de ændrede trafikale forhold.

Det vurderes ud fra den trafikale analyse, at realisering af planerne ikke vil skabe kapacitetsproblemer på influensvejnettet. Den trafikale stigning på influensvejnettet skyldes både de planlagte byggerier og den generelle trafikudvikling, men det forventes ikke at den samlede trafikstigning skaber kapacitetsproblemer på vejene. Desuden vil der ikke være kapacitetsproblemer i krydset mellem Paul Bergsøes Vej og Dalvangsvej, hvor både midelforsinkelse og kølængde er lille.

Krydset Hovedvejen/Paul Bergsøes Vej/Tavleholmsvej er allerede meget belastet i dag. Den generelle trafikstigning i løbet af de næste 10 år vil medføre trafikale udfordringer i krydset, selv hvis projektet ikke etableres. Kapacitetsberegningerne viser, at projektet på Paul Bergsøes Vej 17 forventes at medføre en mindre stigning i forsinkelsen på Paul Bergsøes Vej i både morgen- og eftermiddagsspidstimen. Tager man de kumulative effekter af det nærliggende projekt på Roskildevej 547 med, påpeger kapacitetsberegningerne også trafikale udfordringer til og fra Tavleholmsvej, som skyldes projektet på Roskildevej 547.

Det er således ikke projektet på Paul Bergsøes Vej 17 der medfører kapacitets- og fremkommelighedsproblemer i krydset Hovedvejen/Paul Bergsøes Vej/Tavleholmsvej i fremtiden. Det er derimod den generelle trafikudvikling og det kumulative projekt på Roskildevej 547 der vil være årsagen til forværring af kapacitets- og fremkommelighedsproblemer i krydset.

Det forventes ikke at trafiksikkerheden for hverken motorkøretøjer og lette trafikanter på Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej forværres som følge af dette projekt.

For yderligere detaljering henvises til miljørapport af Kommuneplantillæg nr. 27 og denne lokalplan, samt trafiknotatet som er vedlagt miljørapporten som bilag 2.

Parkeringsforhold

Lokalplanen muliggør både parkering på terræn og i konstruktion. Hvis byggemulighederne for delområde II skal udnyttes fuldt ud, forudsættes det, at der opføres et parkeringshus eller en parkeringskælder.

Parallelt med udarbejdelse af nærværende lokalplan har "Håndbog – Anlæg for parkering og standsning i byer" været i høring. Baggrunden for revisionen har været et ønske om at vurdere om de tidligere anbefalinger til dimensionering af parkeringsbåse stadig er tidssvarende. Håndbogen er i 2023 endeligt udgivet og erstatter den tidligere håndbog fra oktober 2018. Forholdet vedr. dimensionering og afmærkning af parkeringsbåse og lommer er indarbejdet i denne plan.

Lokalplanens krav om antallet af parkeringspladser er fastsat i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende Parkeringsnorm 2019 med tillæg. Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde og alle parkeringsnormer er fastlagt på dette grundlag.

Kravene til handicapparkeringen er fastsat i henhold Parkeringsnorm 2019 og svarer til det anbefalede antal handicapparkeringspladser i Håndbog for byggeindustrien. Handicapparkeringspladserne tæller med i det samlede antal parkeringspladser, som kræves jf. parkeringsnormen.

I lokalplanen er der ikke sat krav om etablering af ladestandere til elbiler. Krav om ladestandere følger således alene Ladestanderbekendtgørelsen.

I henhold til den gældende Ladestanderbekendtgørelse (bek. Nr. 181 af 05/03/2020) skal alle parkeringspladser til beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberedes til ladestandere. Til nye bygninger med mere end 10 parkerings, som ikke er boliger, skal der etableres mindst en ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og derudover skal mindst hver femte parkeringsplads forberedes til ladestandere.

Krav til cykelparkering fastsat i overensstemmelse med Parkeringsnorm 2019 med tillæg. Cykelparkering på terræn skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til stiforbindelser og i tilknytning til indgange og min. 40% skal etableres som overdækket eller i konstruktion.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme. Der er tinglyst en servitut den 29. november 2012-1004135074 vedr. tilslutningspligt til fjernvarmen.

Af servituttens afsnit om retsvirkning af tilslutningspligten fremgår, at ejendomme der opføres i området, kan blive pålagt tilslutningspligt. En række ejendomme er undtaget herfra, ligesom der i visse tilfælde kan gives dispensation. Der henvises i servituttens til Tilslutningsbekendtgørelsen fra 2011, denne er siden erstattet af Bekendtgørelse nr. 705 af 23. maj 2022.

Det fremgår af gældende tilslutningsbekendtgørelse § 9, stk. 3 at Kommunalbestyrelsen meddeler dispensation fra tilslutningspligt og forblivelsespligt for nye ejendomme, der opføres som lavenergibygninger.

Kloakering

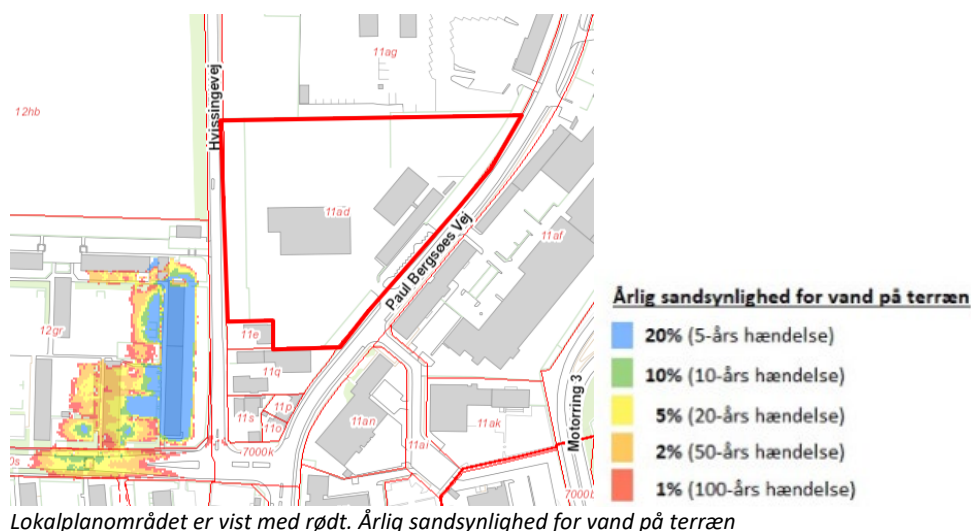
Området er i Glostrup Kommunes Spildevandsplan udlagt til fælleskloakering. I forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal kloakering udføres med separate regnvandsledninger frem til offentlig tilslutning.

Vandforsyning

Området er tilsluttet den almene vandforsyning, som i øjeblikket varetages af Glostrup Forsyning A/S.

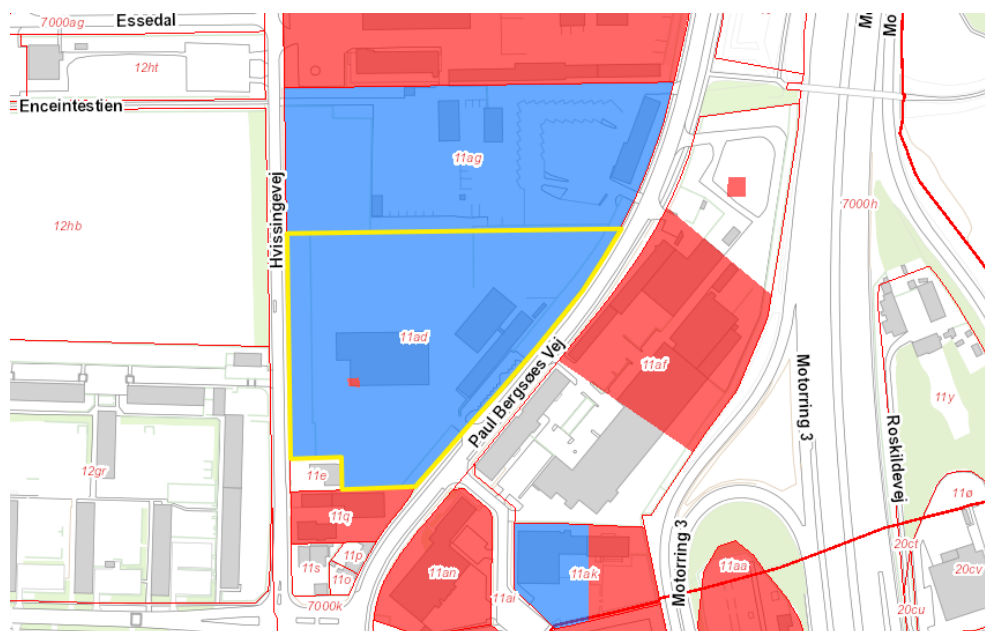
Regnvand og afledning

Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. For at undgå overløb i kloakken er retten til at aflede regnvand begrænset. Afledningsretten afhænger af grundens arealanvendelse og er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan. Glostrup Kommune stiller krav om vandbremse svarende til grundens afledningsret. Det gælder, at afløbskoefficienten er maks. 0,6 og afledningsretten er 84 l/s/ha. Se www.glostrup.dk/kloaktilslutning.



Jordforurening

Hele ejendommen Paul Bergsøes Vej 17 er kortlagt på V1-niveau som mistænkt forurennet jf. jordforureningsloven. Desuden er et mindre areal på 50 m² kortlagt på V2-niveau som påvist forurennet. De kortlagte arealer er vist på figuren nedenfor. Ikke kortlagte arealer indenfor planområdet vil være områdeklassificeret.



Lokalplanområdet er vist med gul, jordforurening V1 er vist med blå og jordforurening V2 er vist med rød. Centralt i området er et lille areal som er kortlagt V2 forurennet.

Den kendte V2 kortlagte jordforurening på matrikel 11ad i lokalplanområdet er en olieforurening ud for eksisterende bygning, der er kortlagt med kortlægningsnummer 161-00030. Forureningen er efterladt i forbindelse med en tidligere oprensning, af hensyn til den nærliggende bygning.

Der er udarbejdet en miljøscreeningsundersøgelse af Paul Bergsøes Vej 17. På baggrund af udførte poreluftmålinger forventer der at være områder med lettere olie-/benzinforurening i jorden under den eksisterende værkstedsbygning samt spredte steder på udenomsarealerne. På ubefæstede arealer forventes at findes lettere overfladeforurening med bly og cadmium.

I anlægsfasen vil anlægsarbejderne medføre håndtering af ren og lettere forurennet jord. Der skal opnås tilladelse efter jordforureningsloven (§8) før grave- og anlægsarbejder kan påbegyndes. Opgravet jord skal håndteres i henhold til Glostrup Kommunes anvisninger og regulativ for Jordflytning samt jordflytningsbekendtgørelsen. Jorden skal håndteres ansvarligt under miljøtilsyn og jordflytninger skal anmeldes.

Hvis jordforureninger ikke oprenses, skal der desuden opnås tilladelse til ændret anvendelse af arealet i henhold til jordforureningsloven (§ 8).

Jordforureningen forventes hovedsageligt knyttet til de mere terrænnære jordlag, som i forbindelse med det kommende byggeri forventes at blive fjernet. Det skal dokumenteres, at bygningerne konstrueres, så der ikke er risiko for indeluften i boligerne. Hvis der påtænkes opført boliger uden tilstrækkelig betonkonstruktion, må det påregnes at al flygtig forurening i byggefelt og i nærområdet til byggefeltet skal fjernes. Det skal endvidere i forbindelse med ændringen af arealanvendelsen til følsom arealanvendelse sikres, at der på alle tilknyttede ubefæstede udearealer, er mindst 0,5 m ren jord. Det vil således være nødvendigt ved etablering af haver eller lignende enten at forklassificere eksisterende muldjord, der ønskes anvendt, eller at tilføre dokumenteret ren jord ude fra.

Renovation

Affaldshåndtering fra boliger

Materiel til sortering af affald fra boliger skal placeres og integreres på hensigtsmæssige steder ud fra princippet om at gøre det let tilgængeligt for bebyggelsens brugere. Da affald skal opdeles i flere fraktioner, vil der skulle etableres forskellige former for affaldsløsninger og flere opsamlingssteder. Der er mulighed for etablering af nedgravede affaldsløsninger eller indsamling via affaldscontainere. Derudover skal som minimum etableres én overdækket plads, der kan rumme storskraldet fra lejlighedernes beboere.

Affaldscontainerne skal som minimum indhegnes, så de ikke virker dominerende i området

Affaldsløsninger skal overholde kommunes regulativ for husholdningsaffald og fakta-ark, der blandt andet fastsætter krav til gåafstande for beboerne, krav til sortering af affald, krav til indretning af kørevej og placering af affaldsmateriel.

Affaldshåndtering fra erhverv

Sortering og genanvendelse af affald er en vigtig del af miljølovgivningen. Det er derfor nødvendigt, at virksomheder får mulighed for at sortere deres affald og derfor skal der afsættes plads til at virksomhederne kan foretage den nødvendige sortering på matriklen.

Affaldscontainerne skal som minimum være skjult, så man ikke kan se dem fra vejen – eller indhegnes, så de ikke virker dominerende i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Lokalplanområdet ligger i byzone i Fingerplanens ydre Storbyområde. Lokalplanområdet er i Glostrup Kommuneplan 2013-2025 udpeget som stationsnært område omkring den kommende S-togsstation ved Priorparken i Brøndby Kommune, der kan derfor opføres kontorbyggeri over 1.500 m² i området.

Kommuneplantillæg nr. 27 og denne lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er i Glostrup Kommuneplan 2013-2025 beliggende indenfor Hvissinge Erhvervsområde og omfattet af kommuneplanens rammeområde HE01 – Erhvervsområde ved Paul Bergsøes Vej, der udlægger området til erhverv og industri.

Med lokalplanen udlægges området til blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv indenfor miljøklasse 1-2, parkeringshus samt etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med retningslinjer og rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanen ledsages derfor af kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 som tilføjer retningslinjer og udpeger området til blandede byfunktioner samt udlægger et nyt rammeområde HB23 til blandede byfunktioner.

Kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025

Med kommuneplantillæg nr. 27 vedtages det planmæssige grundlag som giver mulighed for en omdannelse af den sydlige del af Hvissinge Erhvervsområde til blandede byfunktioner.

Baggrunden er et konkret ønske om at etablere et område til blandede byfunktioner med kontorer, serviceerhverv samt et seniorboligprojekt med op til 134 boliger med en overdækket atriumgård. En omdannelse af området fra erhverv til blandede byfunktioner giver god planlægningsmæssig mening, da området er beliggende indenfor det stationsnære område, og da der i forvejen er boliger i området og i umiddelbar nærhed. Boligerne sætter begrænsninger for, hvilke typer erhverv der kan være i den sydlige del af erhvervsområdet, hvorved området bliver mindre attraktivt for støjende erhverv, som det ellers i sin tid var tiltænkt.

For at skabe bedst mulig sammenhæng har kommunalbestyrelsen vurderet at hele den sydlige del af Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej bør indgå i projektet. Afgrænsningen af kommuneplantillægget er således større end afgrænsningen af nærværende lokalplan.

Af Kommuneplanstrategi 2020 fremgår det at kommunen i kommende kommuneplan vil gennemgå rammerne for erhvervsområderne og evt. justere afgrænsning og indhold. Baggrunden herfor er en afvejning af hvor det er hensigtsmæssigt at give mulighed for at omdanne erhvervsejendomme til boliger og hvor eksisterende erhverv og investeringssikkerhed ønskes prioriteret. Da der er et konkret ønske om udvikling nu, og planstrategien endnu ikke er udmøntet i en ny kommuneplan udlægges område til blandede byfunktioner med dette kommuneplantillæg.

Ændringen af kommuneplanen er af en sådan karakter, at det i henhold til Planlovens §23c kræver afholdelse af en forudgående høring af ændringen. Der har der i perioden 18. maj 2022 til den 8. august 2022 været afholdt en forudgående høring om omdannelse af området til område til blandede byfunktioner og ændring af rammebestemmelserne.

Til forhøringen er indkommet 5 bemærkninger. Bemærkningerne er inddraget i det videre arbejde med kommuneplantillægget og beskrevet mere indgående i kommuneplantillæg nr. 27.

Retningslinjer

Af planlovens §11a fremgår det, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af forskellige typer områder herunder områder til blandede byfunktioner. Kommuneplan 2013-2025 indeholder ikke retningslinjer for områder til blandede byfunktioner.

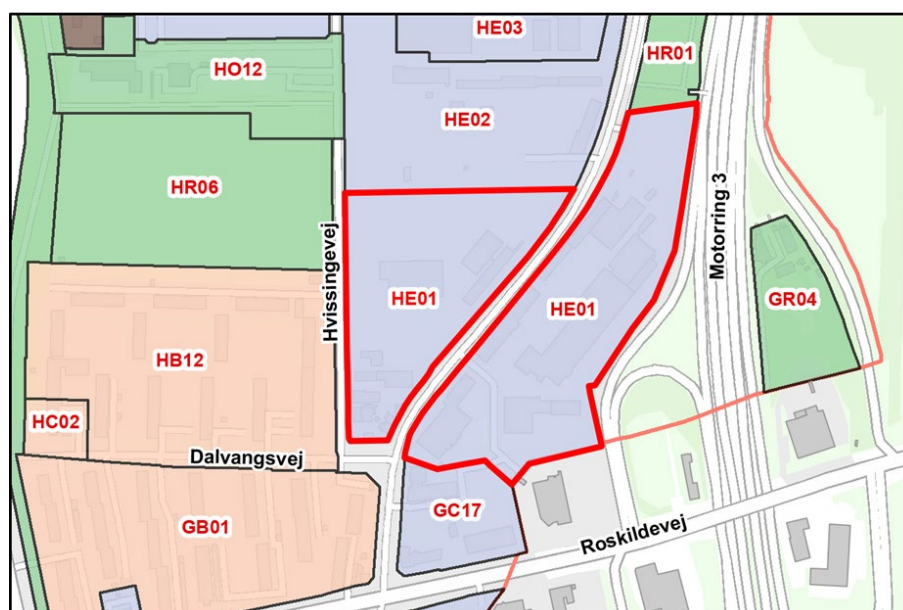
Med kommuneplantillæg tilføjes retningslinjer for områder til blandede byfunktioner.

Rammer

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde HB23 – Område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.

Med udlæg af rammeområde HB23 reduceres rammeområde HE01 – Erhvervsområde ved Paul Bergsøes Vej, så rammeområdet fremover alene omfatter arealet øst for Paul Bergsøes Vej. Områdets rammebestemmelser videreføres uændret.

Eksisterende kommuneplanramme HE01

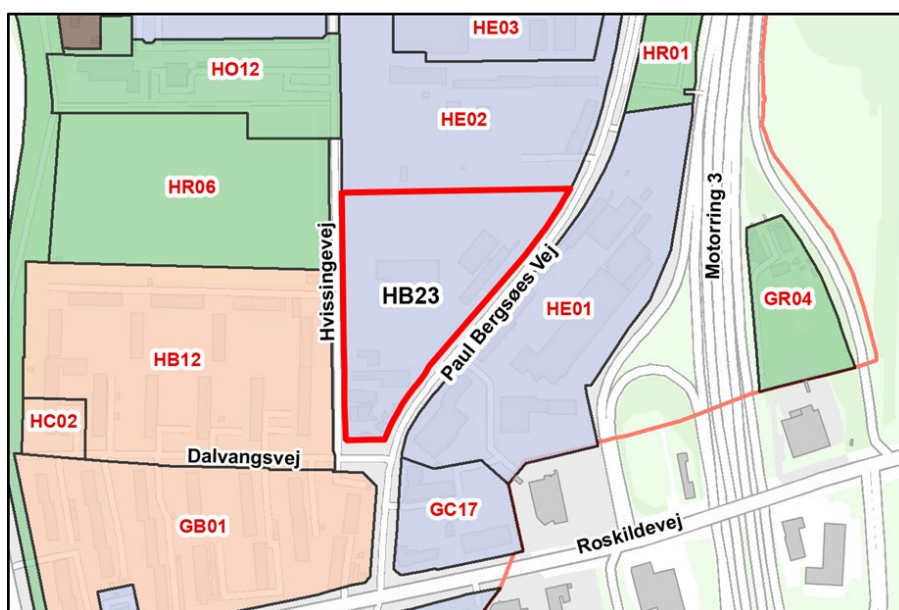


Afgrænsning af eksisterende kommuneplanramme HE01

HE01 – Erhvervsområde ved Paul Bergsøes Vej

Rammenr	HE01
Områdenavn	Erhvervsområde ved Paul Bergsøes Vej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Lettere industri
Områdets anvendelse	Erhvervsformål: industri- og håndværksvirksomhed i miljøklasse 1-3, servicevirksomhed, kontor. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 m ² , da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde.
Zone	Byzone
Max. højde	20
Max. antal etager	4 etager
Bebyggelsesprocent	110 beregnet ud fra området som helhed
Notat	Maks. 90 % af grundens areal må befæstes. Parke- rings- og kørearealer skal afvandes så der tages hen- syn til grundvandet.
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse:	3
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Ny kommuneplanramme HB23



Afgrænsning af ny kommuneplanramme HB23

HB23 – Område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej

Rammenr	HB23
Områdenavn	Område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej
Generel anvendelse	Blandet byområde
Specifik anvendelse	Boliger i form af etageboliger, kontor- og serviceerhverv samt parkeringshus
Områdets anvendelse	Området udlægges til blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv. Da området er beliggende indenfor det stationsnære kerneområde, kan der etableres kontor over 1.500 m ² .
Zone	Byzone
Max. højde	20
Max. antal etager	4
Bebyggelsesprocent	Boligbebyggelse og blandet bolig og erhvervsbebyggelse maks. 80 % for området som helhed. Kontor- og serviceerhverv maks. 110 % for området som helhed. I lokalplanlægning skal det sikres, at der indenfor delområder som giver mulighed for boliger eller blandet bolig og erhverv sikres en maksimal bebyggelsesprocent på 80 for delområdet som helhed. Hvis bebyggelsesprocenten for delområder til kontor- og serviceerhverv overstiger 80 skal min. 80 % af parkering foregå i konstruktion. Bebyggelsesprocenten skal i rammeområdet som helhed skalere ned fra øst mod vest.
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse:	2
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL62 for et erhvervsområde mellem Hvissingevej, Paul Bergsøes Vej og Motorring 3. Lokalplan GL62 ophæves med vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklarationer

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

Der er på ejendommen matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup tinglyst fire deklarationer som omhandler:

- Transformerstation og kabelanlæg som er i strid med projektet. Der skal ske en dialog med ledningsejer, Radius Elnet A/S, omkring nedlæggelse eller omplacering af anlægget.
- Adgangsbegrænsning til den offentlige kommunevej Paul Bergsøes Vej, Vejmyndigheden er Glostrup Kommune. Adgangsforhold til området fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen og med inddragelse af vejmyndigheden, servitutten vurderes derfor ikke at have betydning for lokalplanen.
- Ekspropriationsfortegnelse i forbindelse med udvidelse af Paul Bergsøes vej. Udvidelsen af vejen er gennemført og ses registreret i matriklen i 1981, servitutten vurderes derfor at være forældet og bør aflyses i tingbogen.
- Deklaration vedr. tingslutningspligt til områdets fjernvarmeforsyning.

Der ophæves ikke nogen deklarationer med planlovens § 15, stk. 2 nr. 24.

Nedenstående deklarationer skønnes forældet og uden betydning. Tingslysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklarationer jf. § 20 i Tingslysningsloven.

Matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup lyst 27.07.1979-10833-009

Ekspropriationsfortegnelse i forbindelse med udvidelse af Paul Bergsøes vej. Udvidelsen af vejen er gennemført og ses registreret i matriklen i 1981, servitutten vurderes derfor at være forældet og bør aflyses i tingbogen.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

I Glostrup er grundvandet fra naturens side ikke særlig godt beskyttet, hvilket gør det sårbart. Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland for alment drikkevand. Det gør det yderst vigtigt at forebygge forurening.

Afvanding og nedsivning fra særligt parkerings- og kørearealer skal ske under hensyn til grundvand og nærliggende recipienter. Derfor kræver det tilslutning fra Glostrup Kommune at nedsive overfladevand. Se www.glostrup.dk/nedsivning

Lokalplanen fastsætter et krav om at maks. 80 % af området må befæstes med lukkede overflader. Dette svarer til lidt mindre end de faktiske forhold ved lokalplanens tilblivelse.

Med lokalplanen gives mulighed for anlæg til regnvandshåndtering både på overfladen og som underjordiske volumener. Den endelige udformning samt eventuelle rensningskrav håndteres i forbindelse med tilladelse til nedsivning og/eller tilbageholdelse.

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 habitat-direktivs 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har været anvendt til erhverv og skal fremover anvendes til blandede byfunktioner (etagebolig, kontor og serviceerhverv).

Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 7 km væk. Der er mod sydøst – habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til træfuglereservat. Mod nordvest ca. 9 km væk ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandede byfunktioner ikke vil påvirke de to Natura 2000-områder. Glostrup Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Træerne langs Hvissingevej vurderes at være for unge som yngletræer for flagermus, men de kan godt være raste- og fødesøgningstræer. Da der er flere træstriber i nærheden, bl.a. fredskovsarealerne ved Byparkvej, hvor flagermus kan søge føde i stedet for.

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, der hidtil er registeret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

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.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 27 og forslag til lokalplan HL23 er omfattet af bekendtgørelsens bilag 2, punkt 10b vedr. anlægsarbejder i byzone. I henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr.1 er planer og programmer som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter der er omfattet af bilag 1 og 2 omfattet af krav om miljøvurdering.

Der er derfor parallelt med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 27 og denne lokalplan udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene. Eksterne berørte myndigheder er hørt i forbindelse med afgrænsningen af undersøgelsesfeltet for miljøvurderingen.

I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljøvurderingens anbefalinger er efterfølgende indarbejdet i lokalplanen.

Miljøvurderingen har været i offentlig høring, fra den 26. juni 2024 til den 4. september 2024, parallelt med den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 27 og forslag til lokalplan HL23.

Efter høringen er der i henhold ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Redegørelse som er vedlagt kommuneplantillæg nr. 27 og lokalplan HL23 som bilag 7.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 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.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL23

Et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at udlægge området til blandede byfunktioner i form af etageboliger, kontor- og serviceerhverv, parkeringshus.
- at der sikres en god balance mellem boliger og erhverv, så de forskellige anvendelser kan eksistere side om side med hinanden,
- at sikre, at der i tilknytning til boligerne inden for lokalplanens område etableres opholdsarealer, hvor støjniveauet er inden for Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup samt alle parceller, der efter den 1. september 2023 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv og lignende inden for miljøklasse 1-2, parkeringshus og etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Note: Med miljøklasse 1 og 2 menes miljøklasser som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne, 2004. Det vil sige

virksomheder som påvirker deres omgivelse i ringe grad og kan indgå i et område med boliger som kontorer og serviceerhverv.

Delområde I

- 3.2** Delområde I må kun anvendes til etageboliger til helårsbeboelse, fællesarealer og serviceerhverv i virksomhedsklasse 1.

Der må etableres højst 134 boliger og serviceerhverv må max. udgøre 300 m².

Note: Med miljøklasse 1 menes virksomheder, som påvirker deres omgivelser i ubetydelig grad og kan indgå i et område med boliger, f.eks. kontorer og serviceerhverv. Serviceerhverv skal placeres i stueetagen for at sikre synlighed og nem tilgængelighed fra parkeringsarealet.

Delområde II

- 3.3** Delområde II må kun anvendes til kontor og lignende serviceerhverv inden for miljøklasse 1 og 2 samt parkeringshus. Der må ikke etableres lagerhaller i delområdet.

Note: Med miljøklasse 1 og 2 menes virksomheder som påvirker deres omgivelse i ringe grad og kan indgå i et område med boliger som kontorer og serviceerhverv.

Generelt

- 3.4** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.5** Indenfor området kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende tekniske installationer), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles vindmøller eller markante master til telekommunikation eller lignende tekniske master uden forudgående dispensation efter Planlovens §19.

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** Området må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.2** Derudover kan der ske mindre arealoverførsler mellem ejendommene inde og uden for lokalplanområdet.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

Veje og vejadgang

- 5.1** Vejadgange til delområde I skal ske fra Hvissingevej i princippet som vist på kortbilag 4.

Vejadgange til delområde II skal ske fra Paul Bergsøes Vej i princippet som vist på kortbilag 4.

- 5.2** Der udlægges areal til vej og parkering i princippet som vist på kortbilag 4. Der skal inden for de udlagte arealer til vej og parkering etableres vejforbindelser som vist på kortbilag 4.

- 5.3** Vejforbindelsen i delområde I skal udlægges med en bredde på min. 6,0 m og anlægges som en ensrettet vej med en bredde på min. 4,5 m. Der skal langs vejen etableres fortov med en bredde på min. 1,5 m. Vejen skal anlægges i asfalt.

- 5.4** Ensrettede veje i delområde II skal anlægges med en kørebanebredde på min. 3 m. Dobbeltrettede veje skal anlægges med en kørebredde på min 5,5 m.

Veje i delområde II skal anlægges i asfalt, fliser, belægningssten eller kombination heraf.

Stier

- 5.5** Der skal etableres en sti på tværs af de to delområder med en placering i princippet som vist på kortbilag 4, når det kan dokumenteres, at de vejledende støjregler på facade og opholdsarealer kan overholdes.

- 5.6** Der skal anlægges stier som i princippet vist på kortbilag 4. Stier skal anlægges med fliser, asfalt, slotsgrus eller en kombination heraf.

Parkering

- 5.7** Der skal udlægges og anlægges p-pladser svarende til min. 1 p-plads pr. bolig samt min. 1 p-plads pr. 50 m² erhverv.

- 5.8** Hvis bebyggelsesprocenten i delområde II overstiger 80 skal min. 80% af parkeringen i delområde II foregå i konstruktion.

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 4. I delområde I skal al parkering anlægges indenfor parkeringsudlægget. I delområde II skal min. 90% af parkeringen anlægges indenfor parkeringsudlægget.

- 5.9** Ved sammenhængende parkeringsanlæg skal der som minimum etableres handicapparkeringspladser i overensstemmelse med nedenstående tabel.

Handicapparkering

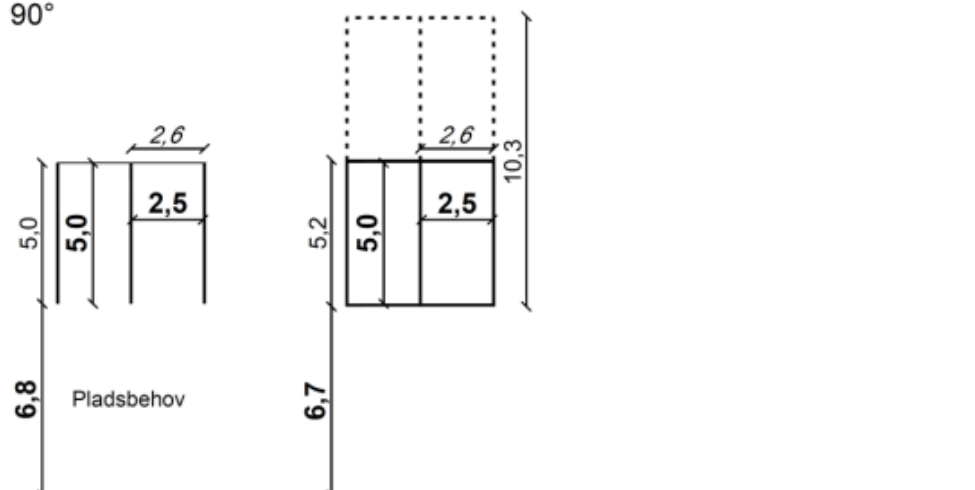
Ved anlæg af fælles, sammenhængende parkeringsanlæg bør følge krav til antallet af handicapparkeringspladser anvendes:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

Parkeringsnorm for etablering af handicappladser. Gælder ikke for enkelthuse eller rækkehuse, hvor parkeringen finder sted på egen grund

- 5.9** Parkeringsbåse til vinkelret parkering skal dimensioneres med en bredde på min. 2,6 m fra midte til midte af 0,1 m kantlinjer samt en længde på min. 5,2 m fra midte til midte af 0,1 m kantlinje i princippet som vist på nedenstående figur.

Vinkelret parkering
90°



Alle mål er angivet i meter.

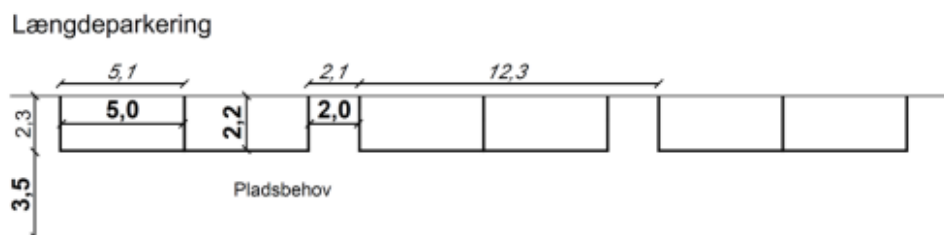
Mål med **fed**: De angivne mål er eksklusiv bredden på den ubrudte 0,1 m kantlinje.

Mål med *kursiv*: De angivne mål er fra midte til midte af 0,1 m kantlinje.

Alle øvrige mål er ydre mål inklusiv 0,1 m kantlinje.

Note: Hvor parkeringsbåse etableres op ad en væg, bør parkeringsbåsen forøges med 0,5 m af hensyn til døråbningen. For parkeringsbåsene nærmest støjhegnet betyder det at de skal udvides med 0,5 m hvis de etableres helt op af støjhegnet. Etableres parkeringsbåsen med en afstand på 0,3 m til støjhegnet skal parkeringsbåsen udvides med 0,2 m.

- 5.10** Længdeparkering langs ensrettede veje til personbiler skal dimensioneres med en bredde på min. 2,2 m eksklusiv bredde på udbrudt kantlinje og min 2,3 m inklusive kantlinje og have en samlet længde inkl. friareal på 12,3 m pr. 2 parkeringsplads som vist i princippet på nedenstående figur.



Cykelparkering

- 5.11** Der skal udlægges og anlægges 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² erhverv. Minimum 40 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækket eller i konstruktion.
- 5.12** Cykelparkering på terræn skal etableres som fælles parkeringsanlæg i tilknytning til indgange til etageboliger, og der skal afsættes plads til cykelanlæg/hængere/ladcykler.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- ### 6.1 Bebyggelsens maksimale etageantal og bygningshøjde må ikke overstige:

	Etager (maks.)	Bygningshøjde (maks.)
Byggefelt A1 og A2	3 etg.	12,0 m
Byggefelt B	4 etg.	20,0 m
Byggefelt C	3 etg.	9,0 m

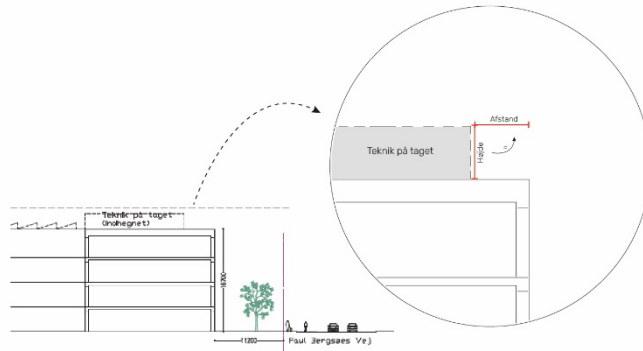
Til bygningshøjden medregnes tekniske anlæg på tage, jf. pkt. 6.2. Bygningshøjder skal måles fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 1.

- 6.2** Tekniske anlæg på tage, som ventilation, tekniske installationer, elevator og trappetårne, solenergi og lignende må i delområde I gives en maks. højde på 1,0 m og i delområde II gives en maks. højde på 3,0 m

Tekniske anlæg skal af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod omgivelserne integreres i bygningens udseende/arkitektur og trækkes mindst lige så langt tilbage fra bygningens facade, som de er høje.

Tekniske anlæg skal afskærmes jf. pkt. 7.9

Note: Af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod omgivelserne skal tekniske anlæg trækkes tilbage fra bygningens udvendige facade. Hermed menes facader mod lokalplanområdets omgivelser eller øvrige delområder. Der må således gerne etableres trappetårn og tekniske anlæg helt ud til indre gårdrum og overdækkede atrier.



- 6.3** Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal udformes således, at de vejledende grænseværdier for støj fra veje og støj fra virksomheder overholdes inden i bebyggelsen med åbne vinduer og i alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Note: Da lokalplanområdet er udlagt til blandede byfunktioner kan bestemmelserne i Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 anvendes. Se nærmere om de vejledende grænseværdier i redegørelsens afsnit om støj på side. 15.

Delområde I

- 6.4** Bebyggelse i delområde I skal etableres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt A1 og A2.

Indenfor byggefelt A1 og A2 må opføres et samlet etageareal på maks. 10.900 m², samt 1620 m² fritliggende udestue.

Der må dog etableres sekundær bebyggelse i form af cykelskure, affaldsskure, faciliteter til ophold og lignende uden for byggefeltene. Det samlede bebyggede areal af sekundær bebyggelse uden for byggefeltene i delområde I må være højst 550 m².

Sekundær bebyggelse kan placeres i skel hvis dette gøres op af støjskærm og hvis højden på sekundærbebyggelse ikke overskrider støjskærmens højde.

Note: Med begrebet fritliggende udestue mener BBR-registrets definition. Fritliggende udestue omfatter således arealer anvendt til overdækket atrium, overdækket fælles gårdrum, indeliggende altaner på bebyggelsens ydre facade og udvendige depotrum på altaner og terrasser

- 6.5** Boligbebyggelse i byggefelt A1 og A2 skal opføres som to separate bygninger, en i hvert byggefelt, bestående af lejligheder omkring fælles overdækkede opholdsarealer, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 6.6** I boligbebyggelsen i hvert byggefelt skal etableres et fællesrum med fælles køkken, fælles bad og toilet samt et fælles gæsteværelse. Gæsteværelserne må ikke etableres med eget køkken, men gerne i tilknytning til

fælleskøkkenet. Fællesarealerne skal udgøre mindst. 95 m² i hvert byggefelt (A1 og A2)

- 6.7** Serviceerhverv må kun etableres i bebyggelsens stueetage. De 95 m² fællesarealer jf. § 6.6 må ikke inddrages til serviceerhverv.

Note: Hvis muligheden for at etablere op til 300 m² serviceerhverv i delområdet I udnyttes, skal serviceerhvervet etableres i bebyggelsens stueetage. Da serviceerhvervet må ikke etableres i stedet for fællesarealer, vil etablering af areal til serviceerhverv i stedet erstatte op til 4 boliger.

- 6.8** Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 71 m² inkl. andel af fællesarealer.
- 6.9** Alle boliger skal have direkte adgang fra boligen til et fælles overdækket opholdsareal. Boligens hovedindgang skal være fra de fælles overdækkede opholdsarealer som beskrevet i pkt. 6.5.

Delområde II

- 6.10** Bebyggelse i delområde II skal etableres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

Der må dog etableres sekundær bebyggelse i form af cykelskure, affaldsskure og lignende uden for byggefeltet. Det samlede bebyggede areal af sekundær bebyggelse uden for byggefeltet må være højst 500 m².

- 6.11** Bebyggelse i byggefelt B må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv og have et samlet etageareal på maks. 12.200 m².

Bebyggelse i byggefelt C må kun anvendes til parkering (parkeringshus) og må have et samlet etageareal på maks. 3.400 m².

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

- 7.1** Bebyggelse i byggefelt A1, A2 og B skal udføres med facader i tegl (mursten, facadetegl), glas, skifer, træ, som pudsede facader eller en kombination heraf. Mindre bygningsdele som indgangspartier, inddækning af tekniske anlæg samt sekundær bebyggelse må udføres i andre materialer.

Facadematerialer må ikke give anledning til generende genskin.

Facader i byggefelt A1 og A2 og B skal fremstå i facadematerialets naturlige udseende eller i farverne hvid, rød, brun, gul, sort eller i grå nuancer.

- 7.2** Bebyggelse i byggefelt C skal fremstå med facader i mursten, strækmetal, træ eller en kombination heraf, mindre dele (op til 25 % af facaden) kan fremstå i rå beton. Minimum 20 % af facaden skal være begrønnet.

Facader i byggefelt C skal fremstå i facadematerialets naturlige udseende eller i farverne rød, sort eller grå nuancer.

- 7.3** Parkeringshus i byggefelt C skal udformes således, at lys fra bilers lygter i forbindelse med parkering og op- og nedkørsel ikke er til gene for omgivelserne, herunder boliger i byggefelt A1 og A2.

- 7.4** Facader på sekundær bebyggelse, herunder bebyggelse uden for byggefelterne, skal udføres i tegl (mursten, facadetegl), træ, skifer, fibercementplader, som pudsede facader eller som en kombination heraf.

Facader på sekundær bebyggelse skal fremstå i facadematerialets naturlige udseende eller i farverne rød, brun, gul, sort eller i grå nuancer.

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

Tage

- 7.6** Tage skal udføres

- som saddeltage med en hældning på maks. 45° eller
- med ensidig hældning eller som flade tage med en hældning på maks. 10°.

Saddeltage skal udføres i tegl eller tagpap

Fladetage skal aktiveres og derfor etableres som grønne tage, med solenergianlæg eller bruges til opsamling af regnvand.

Der kan på tage etableres tekniske anlæg, når de overholder pkt. 6.1, 6.2 og 7.9.

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

Solenergianlæg

- 7.8** Der må etableres solenergianlæg som solceller, solfangere mv. på bebyggelsens tage og facader. Solenergianlæg på facader skal integreres i facaden eller placeres parallelt og plant med denne. Solenergianlæg på tage på sekundære bygninger med anden tagform skal integreres i tagfladen eller placeres parallelt og plant med denne.

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

Tekniske anlæg

- 7.9** Tekniske anlæg skal integreres i bygningens udseende/arkitektur ved inddækning eller ved afskærmning. Inddækningen eller afskærmning skal tilpasses bygningens arkitektur ved at fremstå i samme farve eller materialer som bygningen eller dele af bygningen er opført i.

Afskærmningen skal gives en højde, der mindst svarer til højden på de tekniske anlæg.

Altaner og altangange

- 7.10** Der må kun etableres altaner på bebyggelse i byggefelt A1 og A2. Altaner skal etableres som indeliggende altaner.

- 7.11** Værn omkring altaner skal udføres i træ, glas eller metal.

- 7.12** Altaner må spænde over højst én bolig, og der må ikke etableres altangange på bebyggelsens udvendige side.

Note: Boligbebyggelse skal etableres omkring centrale fællesarealer, der kan være overdækkede. Der må gerne etableres altangange mod gårdrum og indre fællesarealer. Der må af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod omgivelserne ikke etableres altangange på bebyggelsen udvendige side mod naboer uden for lokalplanområdet og delområde II.

Antenner

- 7.13** Der må ikke opsættes udendørs antenner eller paraboler på bygninger, der er synlige fra offentlig vej.

Elevator og trapper

- 7.14** Inden for byggefelt A1, A2 og B skal elevatorer og trapper integreres i bebyggelsen og må ikke etableres på bebyggelsens udvendige side.

Note: Boligbebyggelse skal etableres omkring centrale fællesarealer, der kan være overdækkede, lige som kontorbebyggelse med den tilladte størrelse nødvendigvis må etableres omkring indre gårdrum eller på lignende vis. Der må gerne etableres elevatorer og trapper mod gårdrum og indre fællesarealer. Der må af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod omgivelserne ikke etableres elevatorer og trapper på bebyggelsen udvendige side mod naboer uden for lokalplanområdet og det enkelte delområde.

Skiltning

- 7.15** På hver bygning i byggefelt A1 og A2 må der kun opsættes:

- ét skilt med bygningens navn. Skiltet skal placeres i 2. sals højde og må have en størrelse på maks. h: 50 cm x b: 300 cm.
- ét skilt pr. virksomhed i bygningen. Det enkelte skilt skal placeres i stueetagen og i direkte forbindelse med serviceerhverv. Skiltet må have en størrelse på maks. h: 40 cm x b: 80 cm.

Skilte i delområde I må ikke være lysende eller oplyste.

- 7.16** I delområde II skal skiltning og reklamering godkendes af kommunalbestyrelsen. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.

8. Ubebyggede arealer og hegning

Ubebyggede arealer

- 8.1** Ubebyggede arealer skal holdes i pæn og ryddelig stand, og må ikke anvendes til opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer.
- 8.2** Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, vej, parkering og privat opholdsareal, skal anlægges som fællesarealer og have en grøn beplantet karakter.
- 8.3** Til boliger skal der etableres opholdsarealer, svarende til mindst 30 % af boligernes etageareal. Altaner, private haver/terrasser, overdækkede gårdrum, overdækket atrium, udendørs opholdsarealer, stier samt andel i fælles opholdsarealer må medregnes i opholdsarealet.

Udendørs opholdsarealer kan dog kun medregnes, når de placeres og indrettes, så de vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder overholdes.

- 8.4** Der må i stueetagen i delområde I kun etableres private haver/terrasser, når det sker i en afstand af højst 5 m fra facaden og i tilknytning til den enkelte bolig. Der må ikke sættes nogen form for fast hegn op omkring haverne.

Beplantning

- 8.5** For at sikre et grønt udtryk ud til Hvissingevej skal der i delområde I etableres:
- En gruppe af mindst 3 træer syd for indkørslen til området, som vist i princippet på kortbilag 5.
 - En gruppe af mindst 5 træer nord for udkørslen til delområdet, som vist i princippet på kortbilag 5,

derudover skal der

- Indenfor parkeringsarealet ud til Hvissingevej etableres mindst 3 rækker af mindst 4 opstammede træer, som vist i princippet på kortbilag 5,
- Langs med fortov vest for byggefelt A1 og A2 etableres mindst 5 træer eller buske som vist i princippet på kortbilag 5.

Note: Med i princippet menes at placeringen kan tilpasses i forbindelse med detailprojektet, det skal dog sikres at træer på parkeringsarealet ud til Hvissingevej gives en højde så træerne kan opleves over støjhegnet for at sikre et grønt udtryk som også kan opleveres fra Hvissingevej. Begrønning af støjhegn er reguleret i § 8.9.

Der er ved ind og udkørslen i dag eksisterende træer, fastholdes træerne her skal der ikke etableres nye trægrupper.

- 8.6** For at sikre et grønt udtryk ud til Paul Bergsøes Vej skal der i delområde II etableres grønne beplantningsbælter, der skal beplantes med følgende:
- mellem byggefelt B og Paul Bergsøes Vej skal der etableres mindst 3 grønne felter med min. 3 træer i hver, felterne skal gives en størrelse på min. 22,0 m x 5,0 m, den ene række kan være trukket tilbage fra vejen, som vist i princippet på kortbilag 5.
 - etableres en træække ud for byggefelt C, som i princippet vist på kortbilag 5. Træækken skal bestå af mindst 7 træer med en indbyrdes afstand på max 8 m. Afstanden mellem træerne skal være den samme i hele træækken.
 - Ved den primære indkørsel skal der etableres træer eller buske som indrammer en grøn indkørsel til området, under hensyntagen til oversigtsforhold, som i princippet vist på kortbilag 5.
- 8.7** Træer, der plantes jf. pkt. 8.5 og 8.6, skal være af løvfældende og af hjemmehørende arter og ved beplantning have en minimumsstørrelse på H14-16 (stammens omkreds målt 1 meter over jorden). Træerne skal genplanteres hvis de går ud.

Støjskærm

- 8.8** Der skal i delområde I etableres støjskærme med placering og max. højde efter princippet som vist på kortbilag 5.

Note:

Placeringen af støjskærme i delområde I er fastlagt på baggrund af støjberegninger for området. Støjskærmene skal sikre, at støjbelastningen af områder, der anvendes til udendørs ophold, ikke overstiger de vejledende grænser for støj fra veje (58 dB L_{den}).

- 8.9** Støjskærm i delområde I mod Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej skal begrønnes med hjemmehørende stedsegrønne klatreplanter og placeres min. 40 cm fra skel.

Note: eksempler på en hjemmehørende stedsegrøn klatreplante er alm. Vedbend (Hedera Helix)

- 8.10** I delområde II kan der etableres støjskærme. I skel mod nord må skærmen gives en højde på maks. 2,5 m.
Eventuel støjskærm mod Paul Bergsøes Vej skal begrønnes med hjemmehørende stedsegrønne klatreplanter og flugte med facaden på bebyggelse i byggefelt B og C. Støjskærme mod Paul Bergsøes Vej må ikke gives en højde på mere end 4,5 m og ikke udføres højere end afstanden til vejskel.

Note:

Der gives mulighed for støjskærme i delområde II for at sikre at der kan etableres udendørs opholdsarealer til ophold i tilknytning til kontor og serviceerhverv, på arealer hvor støjbelastningen ikke overstiger de vejledende grænser for støj fra veje og virksomheder mod kontorer og liberale erhverv. Mod Paul Bergsøes Vej kan bebyggelsen placeres så den støjafskærmer opholdsarealer, derfor stilles krav om at støjskærme skal trækkes tilbage så de flugter bebyggelsen.

- 8.11** Støjskærme skal være absorberende på begge sider og etableres således de kan begrønnes.

Hegn

- 8.12** Hvor der ikke etableres støjskærm, skal der mod naboejendomme være levende hegn i form af hæk og lignende, trådhegn som begrønnes eller fast hegn.

Hegn må have en højde på højst 2,5 m, trådhegn dog højst 1,8 m.

Belysning

- 8.13** Der skal etableres belysning af parkeringsarealer på terræn. Belysningen skal ske med lysmaster med en maxhøjde på 3,5 m og med nedadrettet lyskilde.
- 8.14** Belysning af stier og fortov skal ske med pullertbelysning med en maxhøjde på 1,2 m. I forbindelse med indgangspartier kan der dog etableres lysmaster med en maxhøjde på 3,5 m.
- 8.15** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

Affaldshåndtering

- 8.16** Affaldsløsninger til erhverv og boliger skal placeres indenfor det enkelte delområde.

- 8.17** Affaldsløsninger i delområde I skal overholde Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald og fakta-ark for affaldsløsninger.

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

- 8.18** I delområde I skal der, hvis området omfattes af en containerløsning, etableres 3 miljøstationer på ca. 150 m² i tilknytning til den interne vej ved parkeringsarealerne, som i princippet vist på kortbilag 6. Derudover skal der minimum etableres et skur til storskrald.

Affaldshåndteringen skal ske i skure eller være indhegnede affaldsgårde. For facader af sekundære bebyggelse se pkt. 7.4.

Note: Såfremt delområdet er omfattet af en udvidet viceværtsordning, kan arealet til storskrald reduceres til 45 m².

- 8.19** I delområde II skal der afsættes plads til at virksomheder kan foretage den nødvendige sortering.

Affaldshåndteringen kan placeres i bebyggelsen, i sekundær bebyggelse eller på ubebyggede arealer. Etableres affaldshåndteringen på ubebyggede arealer skal affaldscontainere afskærmes så de ikke er synlige fra vej eller virker dominerende i området.

Terrænregulering

- 8.20** Der må kun foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, som vist på kortbilag 1.

Belægning, regnvand, spildevand og grundvand

- 8.21** Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med **separate** regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

- 8.22** Maksimalt 80 % af området må befæstes.

- 8.23** Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

- 8.24** Anlæg til tilbageholdelse af regnvand må etableres på terræn, som lavninger i friarealer, på parkeringsarealerne eller som underjordiske volumener eller som grønne tage. Regnvand fra tage må desuden opsamles og genanvendes fx til vanding.

Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt

skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 9.1** Boliger og anden bebyggelse til støjfølsom anvendelse er udformet, så de og opholdsarealer i tilknytning hertil overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. pkt. 6.3.
- 9.2** Veje og stier er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.2 – 5.4 og 5.6
- 9.3** Parkeringsarealer inkl. cykelparkering den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med pkt. 5.7 – 5.12.
- 9.4** De ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2, 8.3, 8.5, 8.6, 8.9, 8.10 samt 8.24
- 9.5** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableres affaldsløsninger som giver mulighed for nødvendig sortering jf. affaldslovgivningen.
- 9.6** Bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan GL62, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. Ophævelse af servitutter og deklarationer

Der ophæves ikke nogen servitutter ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

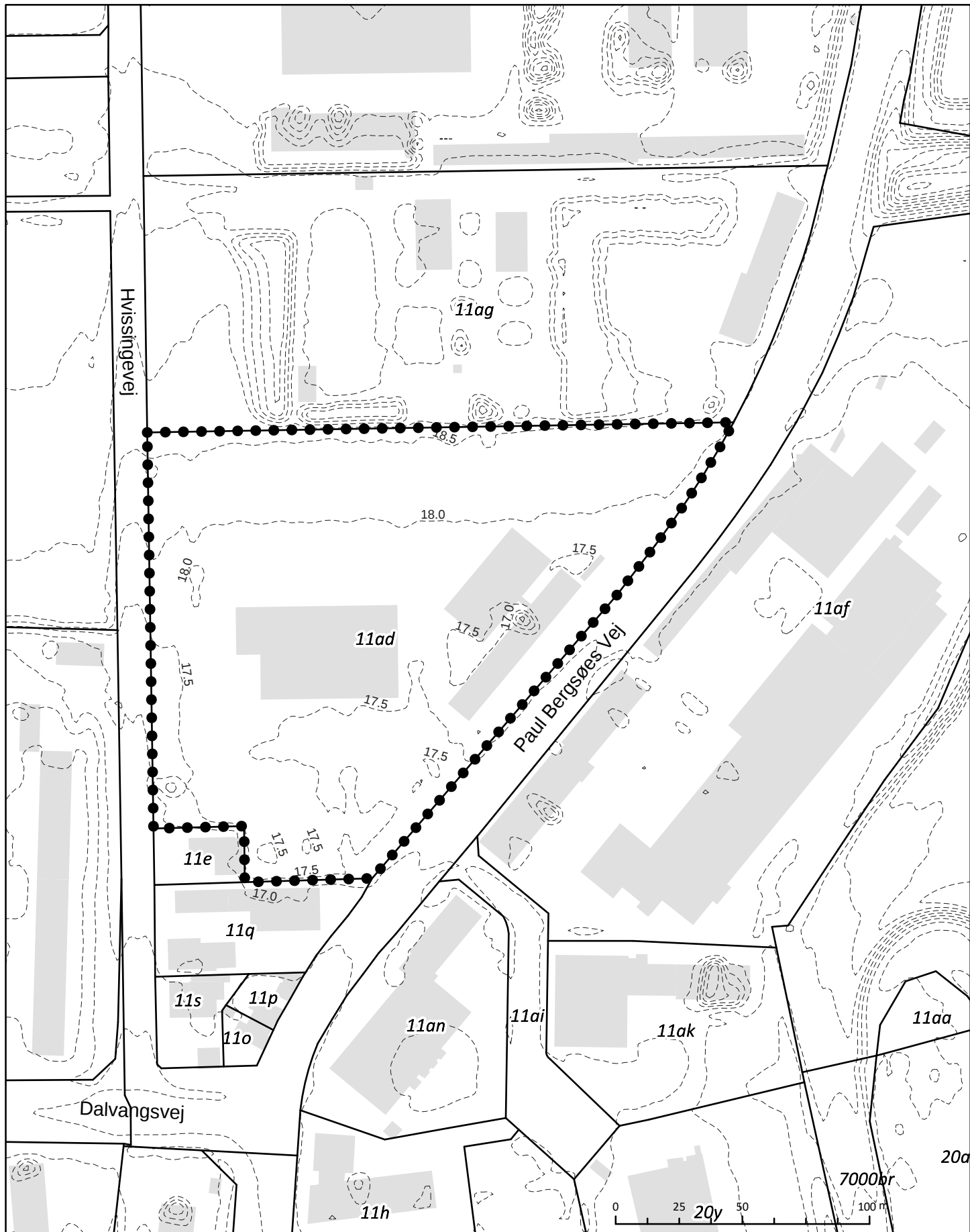
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 20. november 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 26. november 2024.

Kasper Damsgaard
Borgmester

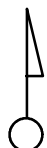
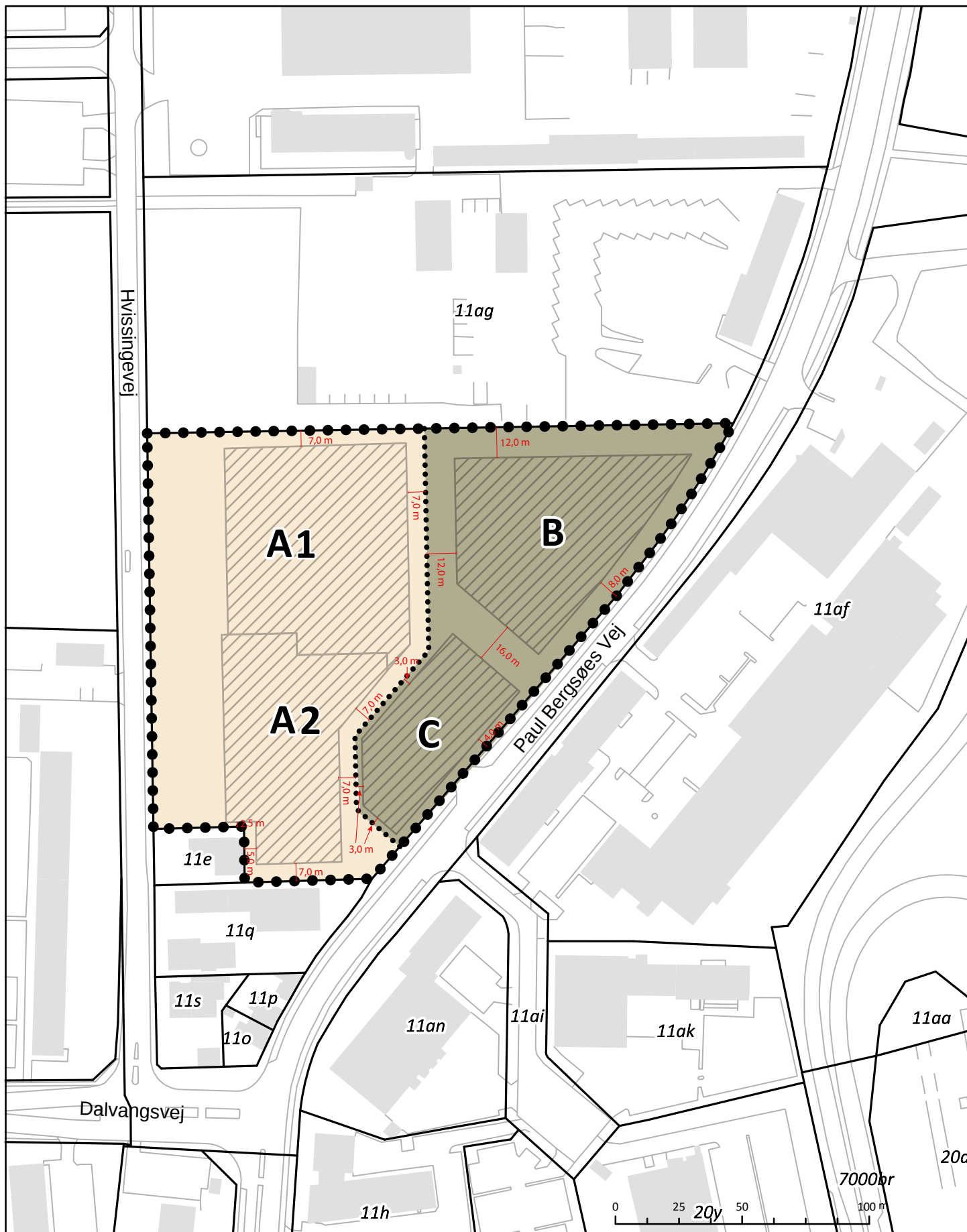
/

Anders Asmind
Centerchef



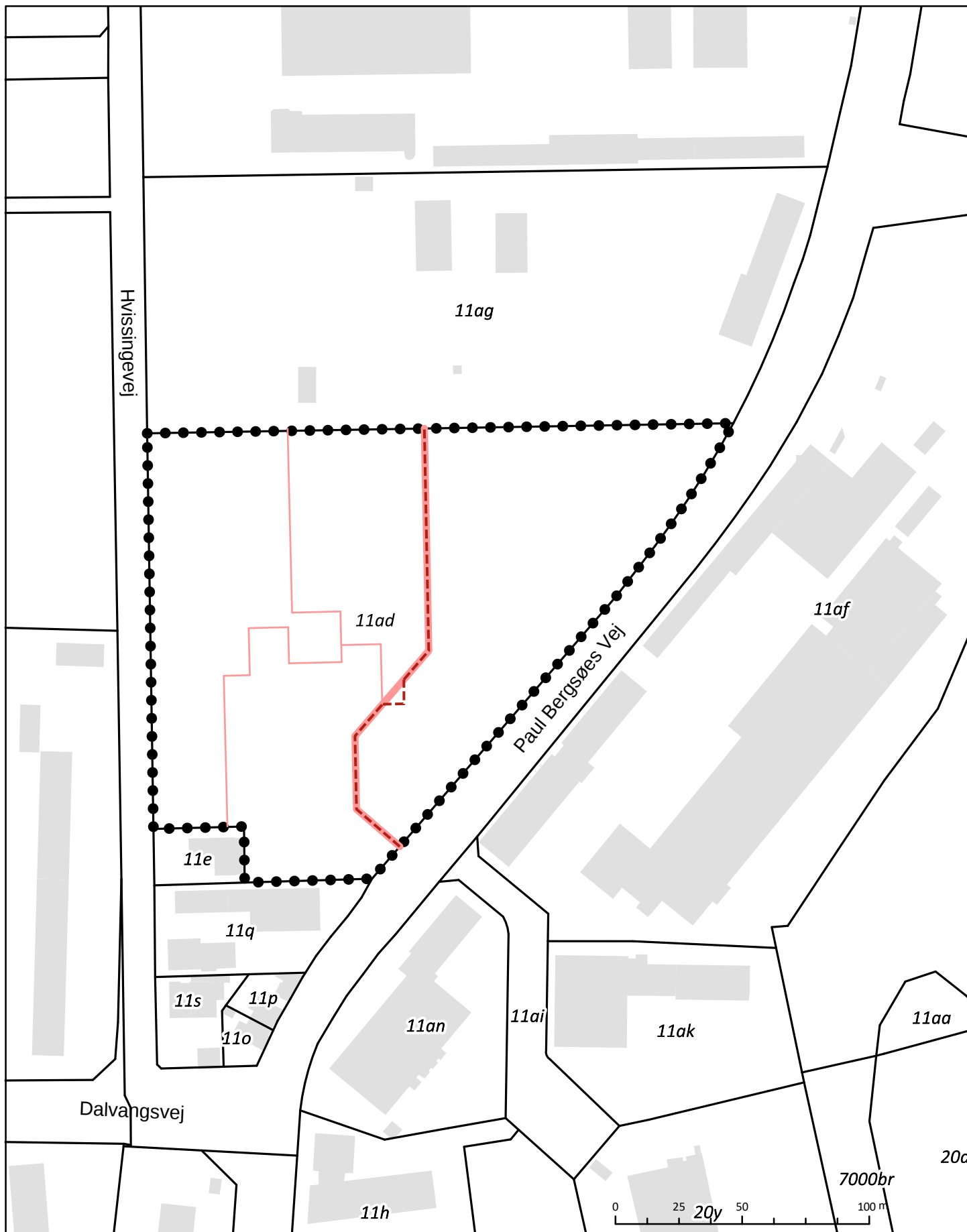
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- 17.0 — Højdekurve og -kote

LOKALPLAN HL23		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune		
Et område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.		
Lokalplanens område		
Dato: 22 april 2024		Mål: 1:2000



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområde I
- Delområde II
- Delområdegrense
- ▨ Byggefelter

LOKALPLAN HL23		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune		
Et område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.		
Delområder og byggefelter		
Dato: 22 april 2024		Mål: 1:2000



●●●●● Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Bygning tag

--- Princip for udstykning omkring eks. bebyggelse

— Princip for udstykning af delområde

— Princip for udstykning indenfor delområde I

LOKALPLAN HL23

KORTBILAG 3

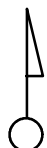
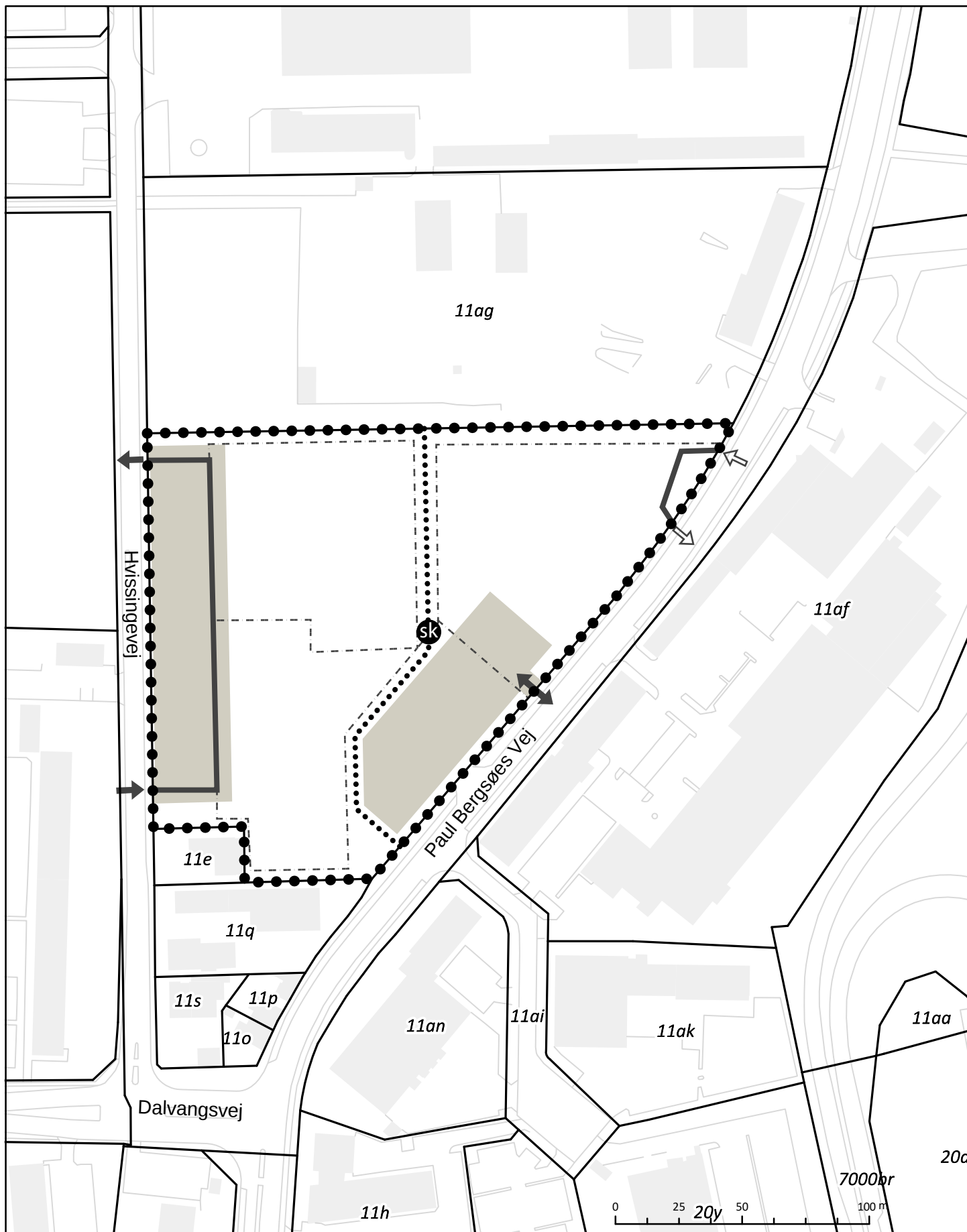
Glostrup Kommune

Et område til blandede byfunktioner mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.

Principper for udstykning

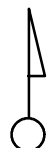
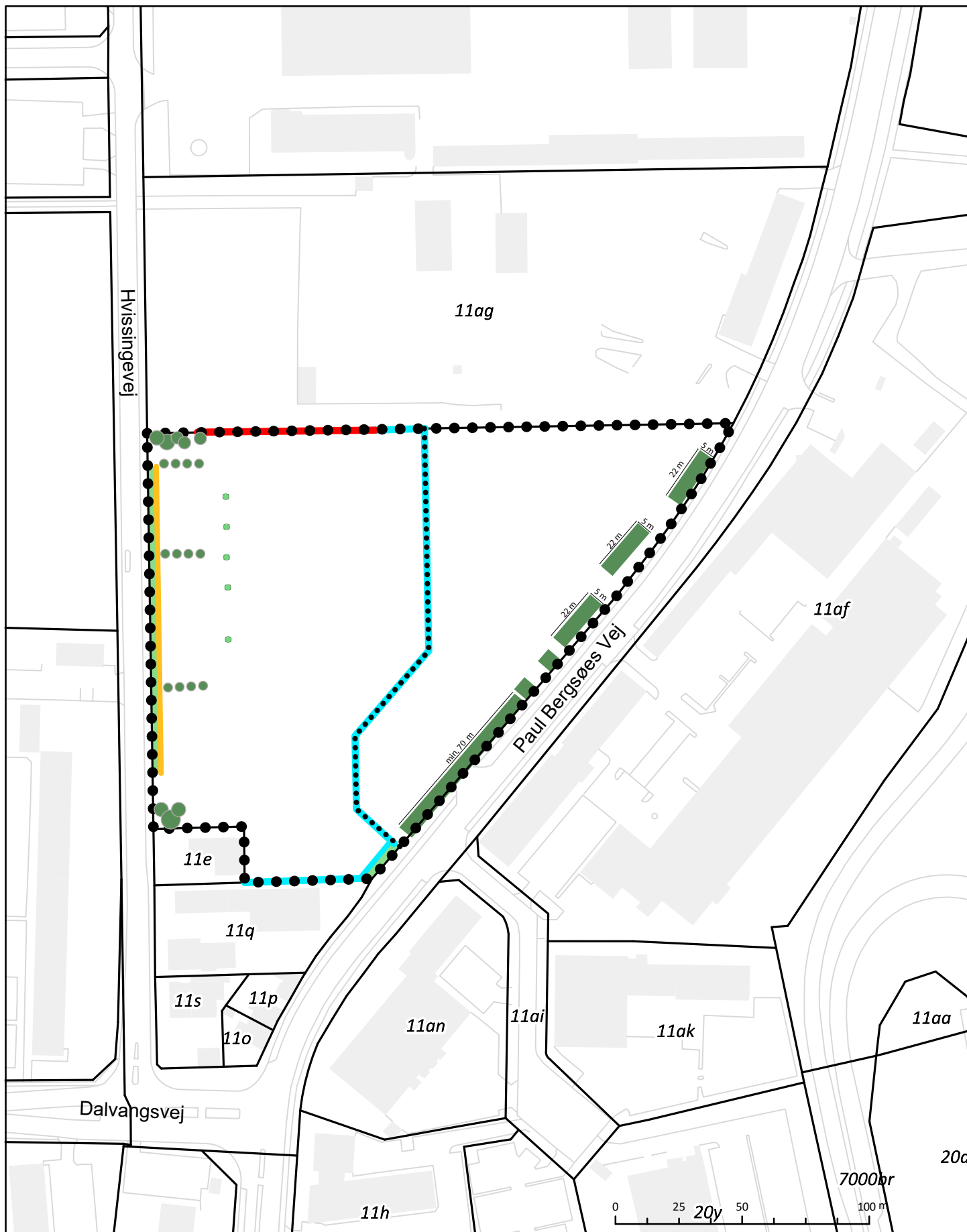
Dato: 22. april 2024

Mål: 1:2000



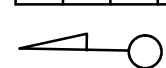
- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- sk Stikryds af delområder
- Parkering
- ↔ Ind- og udkørsel
- ➔ Ind- eller udkørsel
- ➞ Sekundær ind- eller udkørsel
- - - Sti
- Vejforbindelse

LOKALPLAN HL23		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune		
Et område til blandede byfunktioner mellem Hissingevej og Paul Bergsøes Vej.		
Vej- sti og parkeringsforhold		
Dato: 22. april 2024		Mål: 1:2000



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Træer
- Træer eller buske
- Beplantning
- Beplantning langs støjskærm
- Støjskærm max 4,5 m
- Støjskærm max 2,5 m
- Støjskærm max 1,6 m

LOKALPLAN HL23		KORTBILAG 5
Glostrup Kommune		
Et område til blandede byfunktioner mellem Hvingingevej og Paul Bergsøes Vej.		
Støjskærm og beplantning		
Dato: 22. april 2024		Mål: 1:2000



Mål: 1:1500

Sammenfattende redegørelse

Miljøvurdering af Tillæg 27 til Glostrup Kommuneplan 2013-2025 og Lokalplan HL23 for et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes vej i Glostrup

KOPL

Indhold

1	Indledning	3
2	Høringssvar	4
3	Integration af miljøhensyn	4
4	Alternativer	5
5	Afværgeforanstaltninger og overvågning	5
6	Konklusion.....	5

Projektnr.: 230001
Dokument: Sammenfattende redegørelse
Version: 1.0
Dato: 02-10-2024
Udarbejdelse: LPJ
Kvalitetssikring: AH



KOPL ApS T. +45 6644 3434
Baltic Kaj 1, 2. M. info@kopl.dk
4600 Køge W. kopl.dk

1 Indledning

Glostrup Kommunalbestyrelse har den 19. juni 2024 besluttet at sende forslag til Kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 og forslag til lokalplan HL23 – et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej i høring.

Kommuneplantillægget omfatter området mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej syd for Genbrugsplanen og udlægger området til blandede byfunktioner i form af etageboliger, kontor- og serviceerhverv, samt parkeringshus.

Lokalplanforslaget omfatter ejendommen Paul Bergsøes Vej 17 og udlægger området til blandede byfunktioner i form af etageboliger, kontor- og serviceerhverv og parkeringshus. Lokalplanen udlægger 2 delområder. Det vestlige delområde, langs Hvissingevej, udlægges til etageboliger og der kan opføres 134 seniorboliger i 3 etager samt indrettes op til 300 m² serviceerhverv i stueetagen. Den østlige del langs Paul Bergsøes Vej udlægges til kontor- og servicebyggeri og der kan opføres et kontor- og servicebygger i 4 etager og et parkeringshus i 3 etager.

Planforslagene har været i høring fra den 4. september til den 30. oktober 2024.

Planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering efter § 8, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven, da planen udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekt omfattet af bilag 2, punkt 10b *"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg"*. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten er der gennemført en afgrænsning af miljøemner. Afgrænsningen har til formål at fastlægge miljørapportens indhold og detaljeringsgrad. Afgrænsningen har været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endeligt vedtagne plan udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal herudover offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

2 Høringssvar

Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet i alt 2 høringssvar til forslag til forslag til kommuneplantillæg nr. 27 til kommuneplan 2013-2025 og forslag til lokalplan HL 23 – Et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.

Høringssvarene indeholder ikke bemærkninger til miljøvurderingen.

Høringssvarene omhandler larm og svineri i byggeperioden og bekymring for indbliksgener samt en positiv tilkendegivelse fra seniorrådet. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i planforslagene eller til ændringer i konklusionerne i miljørapporten.

3 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen er gennemført med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i Kommuneplantillæg nr. 27 og Lokalplan HL23. Emnerne i miljørapporten er fastsat i afgrænsningsrapporten, hvor det blev vurderet, at påvirkningen på følgende miljøemner skulle indgå i miljøvurderingen

- Trafik
- Støj
- Jord
- Luftkvalitet

For hvert emne er i miljørapporten desuden beskrevet kumulative virkninger.

Der integreres følgende miljøhensyn i planforslagene:

- Byggefelter til bebyggelse til støjfølsomme anvendelser er placeret med henblik på at nedbringe støjgener i bebyggelsen og sikre opholdsarealer på min. 30 % af boligernes etageareal. Planområdet er udlagt til blandede byfunktioner og der er med lokalplanen stillet krav om etablering af den nødvendige støjafskærmning, herunder etablering af støjskærme.
- Der er ikke fundet behov for at afværge miljøpåvirkning af trafik og luft. For støj er ikke behov for afværgeforanstaltninger udover dem

som er indarbejdet i planen. I anlægsfasen skal håndtering af forurennet jord ske ansvarligt og under miljøhensyn og jordflytninger skal anmeldes.

4 Alternativer

Der er ikke undersøgt andre alternativer til lokalplanen end 0-alternativet.

5 Afværgeforanstaltninger og overvågning

I henhold til § 12 stk. 4 i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

Der er ikke fundet behov for afværgeforanstaltninger udover etablering af støjafskærmning som håndteres i forbindelse med ibrugtagning af byggeriet. Der vurderes derfor ikke at være afværgeforanstaltninger som forudsætter overvågning.

6 Konklusion

Den sammenfattende redegørelse afslutter processen med at miljøvurdere kommuneplantillæg nr. 27 til kommuneplan 2013-2025 og forslag til lokalplan HL 23 – Et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej.

Redegørelsen har vist, hvordan miljøvurderingen har indvirket på planens indhold og vedtagelse, herunder hvorledes indkomne høringssvar er taget i betragtning.