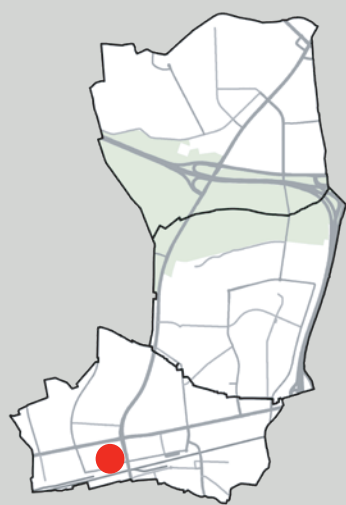




Lokalplan GL35.5

for en daginstitution
på Eriksvej

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 GL35.5

For en daginstitution på Eriksvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens område	3
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering	17
Tilladelser fra andre myndigheder	17
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	18
§1. Lokalplanens formål	18
§2. Lokalplanens område	18
§3. Områdets anvendelse	18
§4. Udstykninger	19
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	19
§6. Bebyggelsens omfang og placering	20
§7. Bebyggelsens udformning	20
§8. Ubebyggede arealer og hegning	21
§9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	22
§11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	22
§12. Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1: Lokalplanens område	
Kortbilag 2: Udstykningsprincip	
Kortbilag 3: Stiadgang og byggefelter	
Kortbilag 4: Terrænforhold og bevaringsværdige træer	

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

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at tilpasse daginstitutionen Regnbuen til en ændret vejstruktur omkring Glostrup Fritidscenter.

Lokalplan GL60 for etageboliger på Christiansvej udlægger en ny vejstruktur – herunder nedlæggelse af Eriksvejs sydlige halvdel. I den forbindelse kan daginstitutionens udearealer med stor fordel omlægges, så det nuværende vejareal integreres i daginstitutionens ejendom. Denne lokalplan giver mulighed for de ændrede arealanvendelser.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter hovedparten (ca. 80 %) af den nuværende institutionsmatrikel, matr.nr. 7cs, Glostrup By, Glostrup. Herudover indeholder lokalplanområdet en del af de nuværende vejarealer 7000ab (Eriksvej) og 7000bg (Christiansvej) samt en lille bid af matrikel 6ev, der i dag anvendes af Glostrup Racing Club – som det fremgår af Kortbilag 1.



Lokalplanens område

Lokalplanområdet grænser mod vest op til villaerne på Emilsvej og mod nord op til boligerne på Eriksvej. Mod øst har lokalplanområdet en forholdsvis diffus grænse som fremadrettet vil bestå af et etageboligområde, men som med den nuværende indretning består dels af den store p-plads ved Glostrup Fritidscenter, Glostrup Racing Club og Eriksvej. Mod syd grænser lokalplanområdet op til den nuværende parkeringsudlæg i

den eksisterende lokalplan GL35.4 for daginstitutionen. Dette areal vil med nabolokalplanen GL60 blive anvendt til etageboliger og vil på tidspunktet for realiseringen af boliger forsvinde.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for en udvidelse af daginstitutionens ude- og adkomstarealer mod øst på de nuværende vejarealer, herunder at sikre, at vej- og stiadgang til daginstitutionen kan foregå fra den ny servicevej, der som del af den tilstødende lokalplan GL60 udlægges umiddelbart øst for denne lokalplans område – se illustrationen på næste side.

Det er ligeledes lokalplanens formål at fastholde de nuværende byggemuligheder til daginstitutionsformålet, dog med en reduceret etagehøjde idet det har vist sig overflødigt at opretholde mulighed for en daginstitution i to etager.

Desuden er det lokalplanens formål, at sikre bevarelse af den karakteristiske beplantning langs vestsiden af Eriksvej. Træerne vil med denne lokalplan vil blive interne træer på institutionens område.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder de hidtidige byggemuligheder til daginstitutionsformål.

Ny bebyggelse

Institutionen må opføres som byggeri i 1 etages højde – dog med teknikhus som en konstruktion på taget. For at daginstitutionen ikke kommer til at dominere de nærliggende villaer, er bygningens maksimalhøjde fastlagt til 8 m og bygningens facadehøjde i den vestlige facade er fastlagt til maksimalt 5 m.

Lokalplanens byggefelt er placeret, så der sikres min. 4 meters afstand fra det vestlige skel til ny bebyggelse. På den måde vil institutionsbyggeriet ikke komme til at stå som et massivt byggeri for enden af villahaverne.

Lokalplanen sikrer, at byggeri nærmest villahaverne på Emilsvej skal afskæres i højden således at de vestligste 3 m af bebyggelsen begrænses af en skrå afgræsning på 45 grader målt fra den maksimale facadehøjde på 5 m i kanten af byggefeltet.

Lokalplanen fastlægger, at der gennem hegning og indretning af daginstitutionens udearealer sikres i rimeligt omfang mod støjpåvirkning af tilstødende nabohaver. Det eksisterende støjhegn langs Sydvestvej beskytter den nuværende institution og vil ved et kommende byggeprojekt mod

Sydvestvej blive overflødig da det nye byggeri vil virke støjskærmende på institutionens udeareal.

Nyt vejsystem

Den tilstødende lokalplan GL60 fastlægger et nyt vejsystem for nærområdet, hvor Eriksvejs sydlige halvdel nedlægges og trafikken føres fra Eriksvej til Christiansvej. Den nuværende stiforbindelse fra Christiansvej til Sydvestvej ombygges til en egentlig vejforbindelse og Christiansvej bliver således den ny adgang til området fra Sydvestvej.



Oversigtstegning af det nye vejsystem

Denne ændring betyder at de nuværende vejarealer øst for daginstitutionen vil kunne indgå i institutionens ude- og ankomstareal.

Skulle Lokalplan GL60 blive forkastet gælder dette også denne lokalplan. Lokalplanerne vil have delvis sammenfaldende høringsperiode.

Adgangsforhold

Som ny adgangsvej til daginstitutionen etableres en 5 m bred servicevej langs institutionens nye afgrænsning. Denne vejforbindelse vil være

ensrettet mod Sydvestvej og vil kun være for varelevering, renovation, brandredning etc. Servicevejen skal være lukket med en fast spærring fx bom, steler (stålstolper) eller lignende og vil i det daglige fungere som en cykel- og fodgængerforbindelse.

Parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger eller fastholder ikke parkering inden for lokalplanområdet. Dette er gjort for at fjerne så meget som muligt af de arealer, der ikke er direkte børnerettede.

Institutionen vil have behov for 8 p-pladser til personaleparkering samt 20 p-pladser til hente- bringetrafik.

Den sydligste del af den nuværende daginstitutionsgrund vil forud for vedtagelse af denne lokalplan blive indrettet med 28 p-pladser som vil kunne være i brug indtil dette areal vil skulle bebygges med boliger (jf. Lokalplan GL60). Lokalplanen fastlægger som en betingelse for udstykning af daginstitutionens grund, at der skal tinglyses en deklaration, der sikrer p-pladserne andre steder i lokalområdet. Dette dels som del af det samlede parkeringsudlæg i Lokalplan GL60 og dels som vejsideparkering.

Det forventes at Eriksvej og Christiansvej indrettes med vejsideparkering som vil kunne skiltes som tidsbegrænset fx til 30 min. For at sikre p-kapacitet nok til hente- og bringetrafik, er det nødvendigt med 20 tidsbegrænsede p-pladser i morgentimerne (kl. 7-9) og eftermiddagstimerne (kl. 15-17). Der skal herudover være 8 personaleparkeringspladser som ved nedlæggelse af den eksisterende parkeringskapacitet til Regnbuen vil skulle sikres som del af et kommende p-hus/p-areal i Lokalplan GL60s område. Brugsret til parkering vil blive sikret gennem tinglyste brugsretsaftaler.

Af parkeringskapaciteten til daginstitutionen skal tre pladser indrettes til handicapparkering. Ifølge den gældende parkeringsnorm skal der være plads til 2 handicap kassebiler (4,5 x 8 m) og en almindelig handicap-p-plads (3,5 x 5 m). Der lægges med lokalplanen op til at tidsbegrænsningen ligeledes gælder disse pladser da de ellers kan forventes optaget af andre af områdets brugere.

Cykelparkering skal etableres svarende til 0,8 cykelparkeringsplads pr. ansat. Den nye institution forventes at have ca. 20 ansatte. Herud over skal der være plads til 10 cykler til forældre/afsætning af børn. 20 cykelparkeringspladser skal være overdækkede svarende til at personalets cykler kan holde i tørvejr.

Udearealer

Daginstitutionens primære udearealer skal indrettes syd og øst for byggefeltet. Arealer mod det vestlige skel skal tilstræbes til lidt mere stille aktiviteter.

Hovedparten af de nuværende vejtræer i den vestlige side af den eksisterende Eriksvej udpeges med lokalplanen som bevaringsværdige og må ikke fjernes. Hvis træerne går ud eller vælter i storm, skal der genplantes.



Projekt for nye udearealer omkring daginstitutionen Regnbuen.

Regnvandsbassin

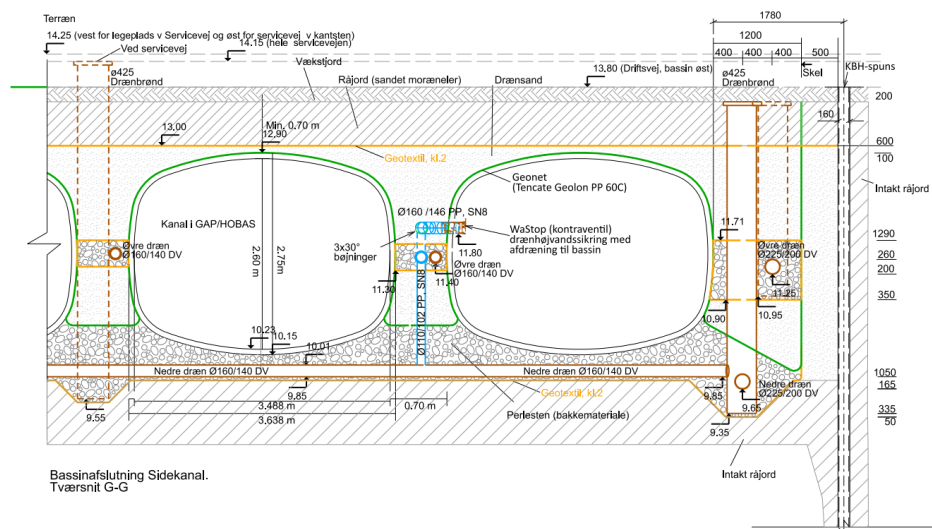
Under den nuværende Eriksvej og dermed under daginstitutionens udvidede areal, er fastlagt en reservation til et stort underjordisk regnvandsbassin, der etableres af Glostrup Forsyning til generel klimatilpasning af Glostrup Kommune. Regnvandsbassinet skal etableres før der kan indrettes fri- og adgangsarealer for daginstitutionen. Bassinet vil være dækket af ca. 1,3 m jord og arealet ovenpå bassinet kan disponeres frit med hensyn til beplantning, belægninger, jordvolde, legepladsindretning og andet

med den ene begrænsning, at der ikke må placeres egentlig bebyggelse – hvilket lokalplanen da heller ikke giver mulighed for.

Arealet kan belægges og beplantes som det måtte ønskes, så længe der sikres serviceadgang til det underliggende bassin. En sådan serviceadgang vil være til en række dæksler, hvis placering er styret af den underliggende bassinkonstruktion. Det skal tilstræbes at der etableres befæstelse/adgangstier de steder, hvor dækslerne er placeret.

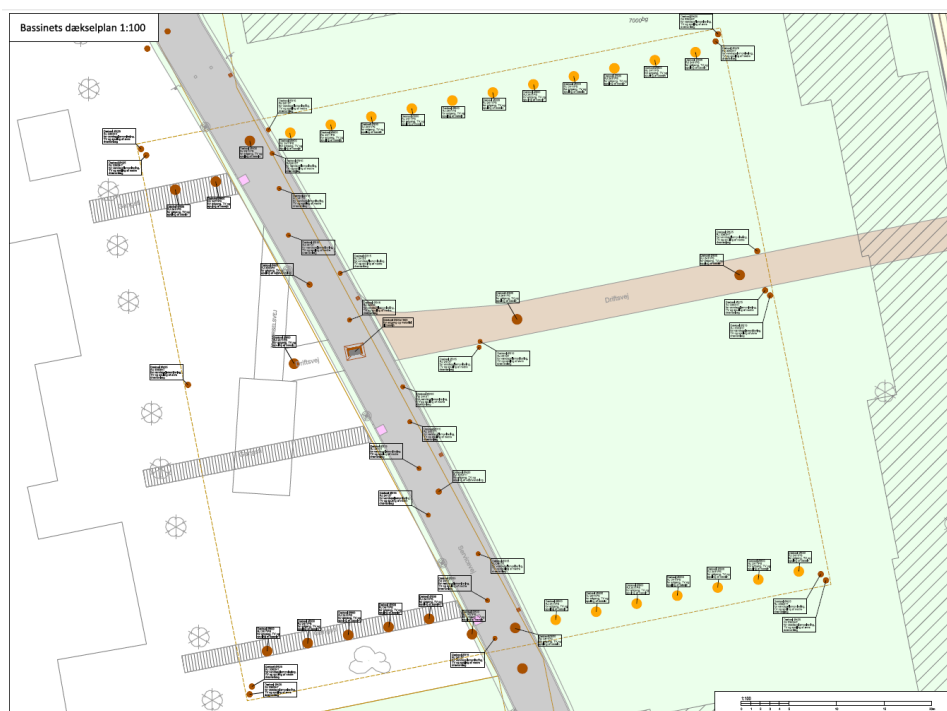
Der vil kunne etableres mindre skurkonstruktioner, legepladsindretning, sekundære bebyggelser og lignende over bassinet og jorddækket over det underjordiske bassin sikrer at selv store træer vil kunne etablere sig.

Der tinglyses en driftsdeklaration, der fastlægger hvilke hensyn der skal tages til bassinet.



Tværsnit gennem bassinkonstruktionen. Bassinet består af rækker af tunnelrør med en indbyrdes afstand på 70 cm. Den viste illustration er for minimumsjorddække. Bassinet vil indenfor lokalplanområdet være under ca. 1,3 m jorddække.

Bassinets placering af dæksler fremgår af nedenstående oversigt.



Bassinets dækselplan. Den grå stribe skråt gennem tegningen er den kommende servicevej fra Eriksvej til Sydvestvej. Den brune passage er adgangsvej til de centrale dæksler. Dæksler markeret med rødt etableres i belægning og dæksler markeret med orange er i udgangspunktet afsluttet 30 cm under jordoverfladen.

Regnvandsbassinet består af en række tunnelbassiner hver ca. 2,5 m i diameter og med en indbyrdes afstand på 0,7 m. Bassinet vil være med et jorrdække på 1,1-1,3 m indenfor lokalplanens område og kan bære normal færdsel. Jorddækket er så tykt at overfladen kan beplantes og indrettes som et normalt friareal. Den eneste undtagelse er småhusbebyggelse/drivhuse og skure som ikke kan have dybe fundamenter. Fundamenter til sådanne mindre konstruktioner behøver under alle omstændigheder ikke så stor dybde, at det konflikter med bassinets overside.

Visse legeredskaber som fx svinggynger vil kræve en fundamentsdybde som vil kunne konflikte med det underliggende bassin. Ønskes sådanne etableret vil det kræve godkendelse af bassinets ejer (Glostrup Forsyning). Hensynet til bassinet vil i øvrigt blive sikret gennem en tinglysning.

Bassinets formål er at sikre mod oversvømmelser i det vestlige Glostrup i en stadig mere regnfuld fremtid. Bassinet er dimensioneret til at træde i funktion lejlighedsvist fx hvert 5. år. I langt det meste af tiden vil bassinet henligge tomt.

Affald og småbebyggelse

Materiel til sortering af affald skal placeres hensigtsmæssigt på steder, hvor det er let tilgængeligt for institutionens ansatte og det skal tømmes fra den kommende servicevej øst for lokalplanområdet.

Affaldet skal sorteres i flere typer og der daglige affald skal kunne

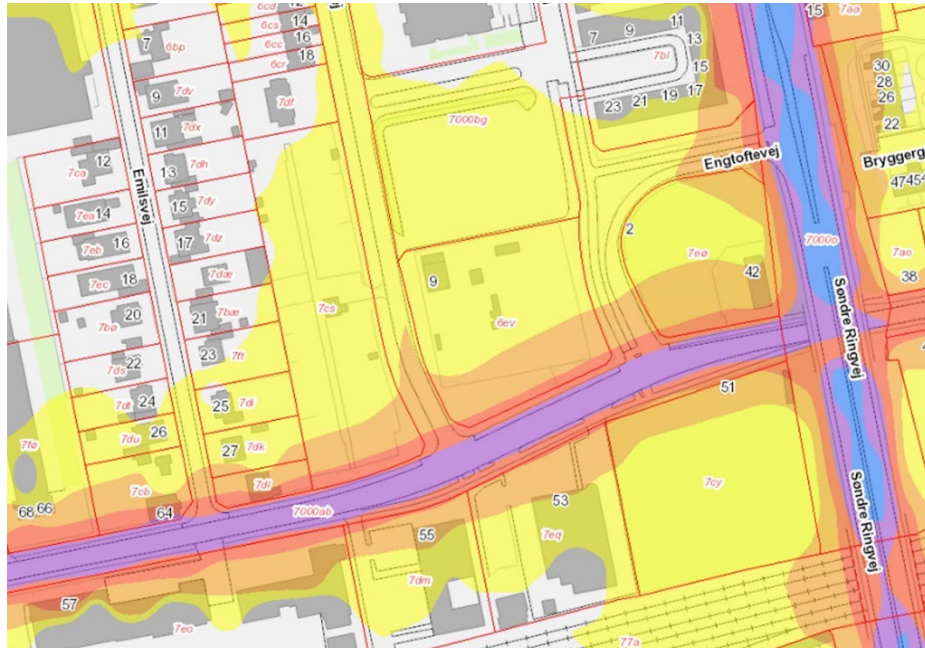
afleveres samme sted. Kommunens institutioner er med i kommunens storskraldsordning og derfor skal der også etableres plads til storskrald.

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

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Lokalplanområdet belastes af støj fra Sydvestvej og fra jernbanen. Jernbanestøj forekommer som spidslaster (togpassager) og selv om lyden fra togene er højere end lyden fra vejtrafik, er togstøj erfaringsmæssigt ikke så generende som vejstøj.



Støjniveauer (Lden) langs Sydvestvej. Gul > 58 dB, orange > 63 dB, rød > 68 dB og lilla > 73 dB

Den største støjbelastning af lokalplanområdet kommer således fra Sydvestvej. Daginstitutioners udearealer er allerede skærmet med støjhegn og indrettet så de ikke belastes af et støjniveau højere end 58 dB-Lden.

I forbindelse med etablering af et kommende etageboligbyggeri i den tilstødende lokalplanområde GL60, vil støjbelastningen fra vej- og jernbanestøj kunne blive yderligere reduceret, da det nye byggeri vil virke støj-skærmende.

I forhold til støjen fra institutionen selv fastholder lokalplanen at hegning skal udføres som et fast og tæt hegn i naturlige materialer, i de østlige og nordlige skel, for at begrænse støjgener fra daginstitutionen hos naboerne.

Skyggeforhold

Bygningshøjden er sammenlignelig med normalt villabyggeri og skyggerne fra de højeste dele af byggeriet vil derfor ikke være længere end skygger fra en normal bygning med udnyttet 1. sal. De teknikhuse, som lokalplanen muliggør på taget af institutionsbyggeriet vil være af begrænset omfang. I øvrigt forventes ikke væsentlige ændringer til det byggede

efter vedtagelse af denne lokalplan. Lokalplanen fastholder blot hovedparten af de eksisterende byggemuligheder.

Trafikforhold

I forbindelse med udarbejdelse af den gældende lokalplan for daginstitutionen (Lokalplan GL35.4) blev den trafikale konsekvens af byggeriet vurderet. Etablering af daginstitutionen som en separat indsats før den øvrige byudvikling blev vurderet at medføre en stigning i trafikken på Eriksvej med knap 200 biler på hverdage – svarende til 20 % stigning i forhold til niveauet for 2018 før de store vejarbejder forud for letbanen.

De trafikale konsekvenser af den nye daginstitution har vist sig at svare til forventningerne.

Parkeringsforhold

Glostrup Kommunes parkeringsnorm med tillæg fra 2019 fastlægger, at der til institutionsbyggeri skal anlægges parkering efter følgende normer:
1 p-plads pr. 50 m² byggeri, eller
1 p-plads pr. 6 normerede pladser.

Da institutionen er meget stor, er det mest rimeligt at tage udgangspunkt i antallet af institutionspladser, idet det største parkeringsbehov opstår i forbindelse med aflevering og afhentning af børn.

Institutionens størrelse medfører således krav om sikring/etablering af min. 28 p-pladser. De tre af disse pladser skal være handicap p-pladser (2 kassevogne og en almindelig bil).

Ved opførelse af daginstitutionen Regnbuen blev det udlagte parkeringsudlæg ikke bragt i anvendelse. Dette var begrundet med parkeringsoverskuddet på den eksisterende parkeringsplads ved Fritidscenteret.

Med denne lokalplan fjernes det eksisterende parkeringsudlæg fra daginstitutionens grund og al parkering til institutionen vil skulle placeres på andre arealer – primært som vejsideparkering.

Glostrup Kommunes p-norm stiller krav om etablering af 0,8 cykelparkeringsplads pr. ansat. Personalescykelparkering bør være overdækket.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med fjernvarme fra Glostrup Forsyning A/S.

Vandforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klima, regn og spildevand

Regn- og spildevand skal separeres frem til tilslutningspunktet for den offentlige kloak.

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.

Lokalplanen regulerer ikke rørløsninger og magasinering af vand, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område eller i nærområdet.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, og jorden kan derfor forventes at være lettere forurenet. Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes, inden arbejdet kan fortsættes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

Lokalplan GL35.5 udlægger offentlige funktioner indenfor det eksisterende byområde og er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GO08.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med rammebestemmelserne:

Ramme nr.:	GO08
Områdenavn:	Offentligt område ved Ringvejskrydset
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Offentlige formål
Specifik anvendelse:	Offentlige formål

Områdets anvendelse:	Offentlige formål: kultur- og fritidsformål, undervisning, daginstitution, vandrehjem, parkering, cirkusplads, grønt område, park o.l.
Max antal etager/højde	15 m/3 etager
Bebyggelsesprocent	100 %
Notat	Området skal bebygges efter en samlet plan Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanerne GL35.4 og GL35.3. Disse lokalplaner ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklarationerne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig om tilslutningspligt og diverse forsyningsledninger.

Der er en række deklarationer der er i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og som ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18. Dette drejer sig om følgende deklarationer:

- Dekl. lyst den 2. maj 1900. Dok. om tidligere matr.nr, 6a. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 4. april 1918. Dok. om forsyningsledninger under jernbanen. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 11. juni 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 17. februar 1920. Dok. om særlige forpligtelser. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 24. juli 1923. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 4. marts 1924. Dok. om sidespor. Vedr. matr.nr. 7cs og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7cs.
- Dekl. lyst den 4. april 1935. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 28. november 1957. Dok. om forsyningsledninger. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 13. juli 1965. Dok. om adgangsgrænser. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.

- Dekl. lyst den 16. marts 1978. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 3. oktober 1978. Dok. om svømmehal. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 7. marts 2023. Dok. om transformatorstation. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.

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, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvand.

Det kræver tilladelse fra Glostrup Kommune at nedsive overfladevand. På forurenede arealer må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

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

Natura 2000 og Bilag IV-arter

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

Natura 2000:

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger mere end 7,5 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

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

Lokalplanområdets grønne karakter fastholdes i øvrigt som del af daginstitutionens udeareal. Der vil således kunne være mulighed for at sikre fortsat eksistens af by-fauna indenfor lokalplanens område.

Byggelinjer

Lokalplanområdet er ikke belagt med byggelinjer.

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. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Det er ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af Lokalplan GL35.5, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Nedlæggelse af vejareal

En del af Eriksvej skal nedlægges i forbindelse med gennemførelse af lokalplanens indhold. Der vil blive gennemført offentlig høring i forbindelse med vejnedlæggelsesproceduren. Af den forbindelse vil andre relevante myndigheder blive hørt.

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 GL35.5

For en daginstitution på Eriksvej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre udvidelse af legepladsarealet for daginstitutionen Regnbuen,
- at fastlægge placeringen af institutionsbebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet,
- at sikre at områdets indretning sker under hensyntagen til de nærliggende boligområder,
- at sikre at institutionens udearealer kan støjsikres tilstrækkeligt,
- at sikre vej- og stiadgang til institutionen, samt
- at sikre at hovedparten af de store, karakteristiske vejtræer langs vestsiden af Eriksvej bevares

§2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter en del af ejendommene matr.nr. 7cs og 6ev samt dele af vejarealerne 7000ab og 7000bg, alle Glostrup By, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2024 måtte være udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til daginstitutionsformål.

Note: *Det færdige daginstitutionsbyggeri vil kunne anvendes lejlighedsvist til andre offentlige aktiviteter udenfor den normale åbningstid. Dette kunne være mødeaktiviteter, kulturaktiviteter eller andre fritidsaktiviteter.*

- 3.2 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

§4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet skal nye ejendomme udstykkes og sammenlægges efter det på Kortbilag 2 viste udstykningsprincip. Udstykning vil være under forudsætning af at der sikres parkeringskapacitet som beskrevet i pkt. 5.2.

Note: Områdets store underjordiske regnvandsbassin vil være placeret på tværs af matrikulære skel og vil ikke få sin egen ejendom. Hensynet til bassinet vil være sikret gennem en deklaration.

De matrikulære ændringer forudsætter delvis nedlæggelse af vejareal (Eriksvej, litra 7000 ab).

- 4.2 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre arealoverførsler til naboejendomme tillades.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges vejadgang og stiadgang efter princippet som vist på Kortbilag 3. Vejadgangen til området skal ske fra den kommende servicevej beliggende øst for lokalplanområdet. Vejadgang fra Eriksvej må opretholdes indtil denne vej er nedlagt og fjernet

- 5.2 Der udlægges ikke parkeringspladser på egen grund, men der skal sikres tinglyst brugsret til 8 p-pladser på matr.nr. 7eø (Engtoftevejs vejsløjfe indenfor Lokalplan GL60) som del af terrænparkering eller et kommende p-hus. Der skal indenfor brugsretten sikres plads til mindst 2 handicapkassévogn og 1 almindelig handicapplads

Note: Det primære parkeringsbehov for daginstitutionen vil være korttidsparkering i forbindelse med hente/bringe-trafik. I forbindelse med det kommunale projekt for etablering af nye veje jf. Lokalplan GL60 forventes områdets veje indrettes med 20 korttidspadser for at sikre kapacitet til

institutionen. Institutionens behov for handicappladser vil blive søgt etableret som tidsbegrænset vejsideparkering.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35
- 6.2 Bebyggelsen må opføres i én etage i en maksimalhøjde på 8 m. Der må etableres teknikhuse på taget af bebyggelsen så længe maksimalhøjden overholdes.
- 6.3 Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på Kortbilag 3 viste byggefelt. Uden for byggefeltet kan der opføres mindre bygninger som skure og lignende.
- 6.4 Mindre bygninger (skure, legehuse m.v.) må maksimalt gives en størrelse på 40 m² og må højst udgøre i alt 140 m²
- 6.5 Indenfor 15 m afstand fra det vestlige skel – som vist på Kortbilag 3, skal bebyggelse udføres med reduceret bygningshøjde indtil 3 m fra bygningsfacaden. Bebyggelse må gives en maksimalhøjde på 5 m i skæringspunktet mellem facade og udvendige tagoverflade gradvist stigende til 8 m i en vandret afstand på 3 m bag facaden.
- 6.6 Daginstitutionens udearealer skal placeres og indrettes, så de ikke udsættes for et trafikstøjniveau over 58 dB-Lden beregnet uden hensyn til nat- og aftenstøjkilder. Hegning omkring daginstitutionen skal herudover udføres som et fast og tæt hegn i naturlige materialer, i det østlige og nordlige skel, for at begrænse støjgener fra daginstitutionen hos naboerne.

Note: Støjniveauerne skal beregnes alene med hensyn til dagstøj. Dette skyldes at daginstitutionen alene er i brug i dagtimerne og derfor ikke er støjfølsom/støjskabende på andre tidspunkter.

§7. Bebyggelsens udformning

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i tegl og naturmaterialer i form af mursten, facadetegl, skifer og træ. Mindre facadedele må udføres i stål og beton. Fiberbetonplade må ikke anvendes til hovedbebyggelsens facader
- 7.2 Tage må ikke belægges med reflekterende materialer.
- 7.3 Der må opsættes solenergianlæg - herunder f.eks. solceller, solfangere mv. Solenergianlæg monteret i facade skal integreres som en del af bygningens arkitektur. Solenergianlæg, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og må ikke gives en hældning større en 30 grader. Solcellepaneler skal

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

- 7.4 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.5 Udvendige tekniske installationer som teknikhuse, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.6 Der må kun skiltes med institutionens/klubbens navn, og skiltet må maksimalt være 30 cm gange 1 meter.

§8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Der udpeges bevaringsværdige træer (Acer) som vist på Kortbilag 4. Træerne må ikke fældes og skal genplantes hvis de går ud. Der skal genplantes med træsorter af løvfældende hjemmehørende arter. Genplantede træer skal udplantes som træplanter med en højde på minimum 3 m.
- 8.2 Støjhegn må etableres i en højde på max. 2,5 m og skal tilplantes, så de kan forventes skjult i beplantningen. Placeres støjhegn mod eksisterende fast hegn, skal der etableres adgang til mellemrummet mellem de to hegn.
- 8.3 Maksimalt 80 % af grundens areal må befæstes.
- 8.4 Udeareal etableret ovenpå regnvandsbassinet skal indrettes så der kan sikres adgang til bassinets dæksler. Der skal indrettes en brandredningsplads/holdeplads for et spulekøretøj som vist på Kortbilag 3.
- 8.5 Bassinets dæksler indenfor lokalplanområdet skal ligge i belægning. Da bassinet kommer først, betyder det at arealet skal disponeres så der etableres belægning omkring dækslerne. Der må ikke etableres legepladsindretning over dækslerne.

Note: *Langt hovedparten af bassinet vil indenfor lokalplanens område være dækket af ca. 1,3 m jord. Dækslerne er store vejdæksler (80 cm) og vil skulle føres op fra bassinet og lægges i belægningen for at der ikke skal brydes op, når man skal til dem. Dækslernes placering fremgår af Kortbilag 4 og vil ligeledes blive indmålt og tinglyst på ejendommen.*

- 8.6 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.7 Områdets/institutionens affaldsløsninger, inklusive plads til storskrald, skal placeres på egen matrikel og overholde Glostrup Kommunes

regulativ for husholdningsaffald samt Glostrup Kommunes retningslinjer for affaldsøer og affaldsskure af oktober 2023.

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

§9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 9.1 – bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning
- 9.2 – de vejledende støjkrav på udearealer kan overholdes,

§10. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL35.4 af 16. februar 2021 og Lokalplan GL35.3 af 24. februar 2015 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Det er herudover en forudsætning for vedtagelse af denne lokalplan, at Lokalplan GL60 er endeligt vedtaget.

§11. Ophævelse af servitutter og deklarationer

Følgende af de servitutter og deklarationer der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18:

- Dekl. lyst den 2. maj 1900. Dok. om tidligere matr.nr, 6a. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 4. april 1918. Dok. om forsyningsledninger under jernbanen. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 11. juni 1919. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 17. februar 1920. Dok. om særlige forpligtelser. Vedr. matr.nr. 6ai, 6ev og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 24. juli 1923. Dok. om bebyggelse, benyttelse. Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 4. marts 1924. Dok. om sidespor. Vedr. matr.nr. 7cs og 7eø. **Aflyses** for matr.nr. 7cs.

- Dekl. lyst den 4. april 1935. Dok. om bebyggelse, benyttelse.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 28. november 1957. Dok. om forsyningsledninger.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 13. juli 1965. Dok. om adgangsbegrænsninger.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 16. marts 1978. Dok. om transformatorstation.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 3. oktober 1978. Dok. om svømmehal.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.
- Dekl. lyst den 7. marts 2023. Dok. om transformatorstation.
Vedr. matr.nr. 6ai og 6ev. **Aflyses** for matr.nr. 6ev.

§12. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 26. marts 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 28. marts 2025.


Kasper Damsgaard
Borgmester

/


Anders Asmind
Centerchef

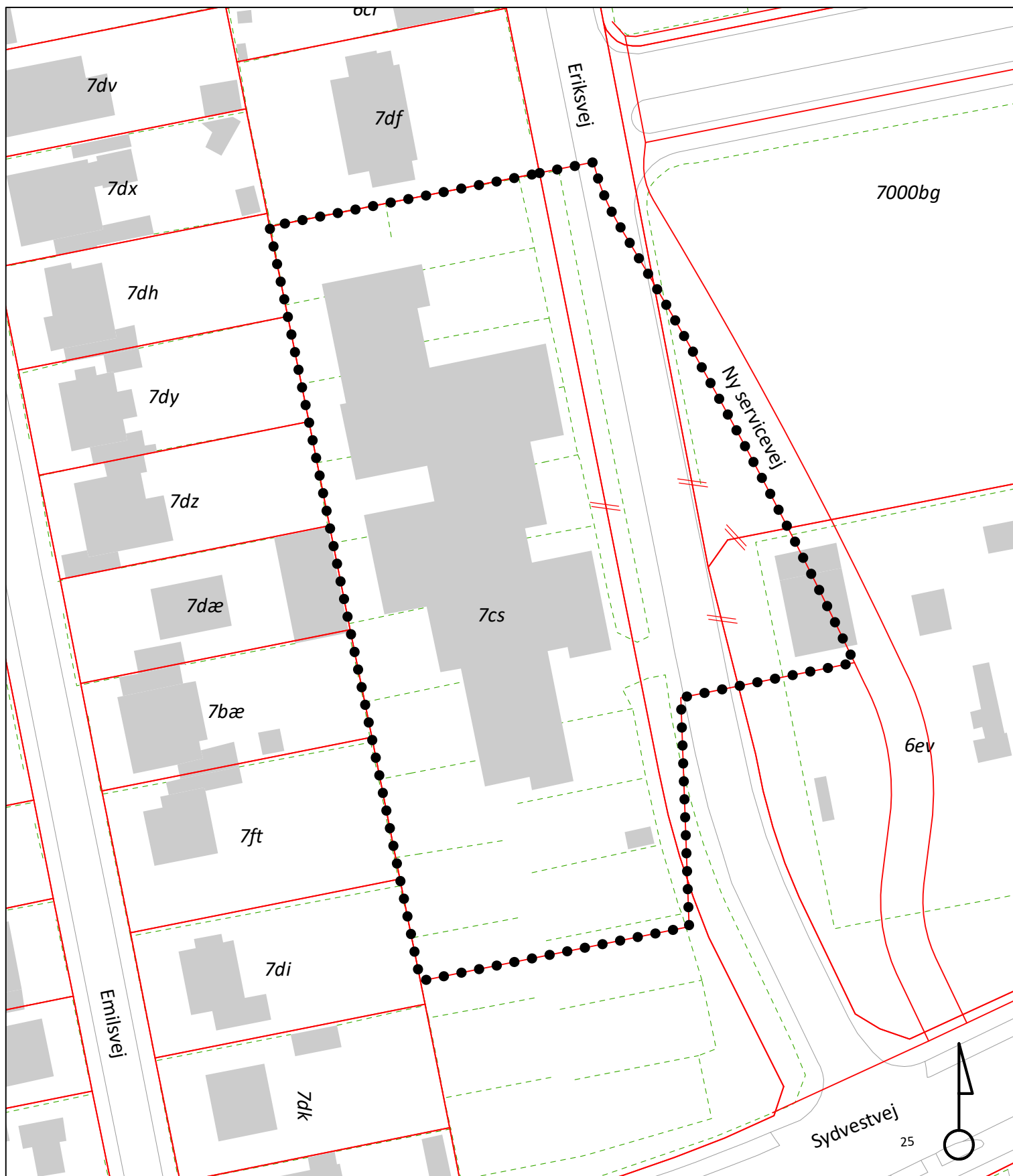


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL35.5		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune For daginstitutionen Regnbuen		
Lokalplanens område		
Dato: 1. oktober 2024	Mål: 1:750	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- /// Skel, der nedlægges

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL35.5		KORTBILAG 2
Glostrup Kommune For daginstitutionen Regnbuen		
Udstykningsprincip		
Dato: 1. oktober2024	Mål: 1:750	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- | | | | |
|---------|--|---|-----------------------|
| ● ● ● ● | Lokalplangrænse | — | Vejkant |
| — | Matrikelskel | ■ | Byggefelt - 1 etage |
| ■ | Bygning tag | △ | stiadgang |
| ■ | Udlagt nyt byggeri | ▲ | brand-, serviceadgang |
| - - - | Begrænsningslinje for skrå afskæring af tag jf. pkt. | | |

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL35.5		KORTBILAG 3
Glostrup Kommune For daginstitutionen Regnbuen		
Vejadgange og byggefelter		
Dato: 1. oktober 2024	Mål: 1:750	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- - - Bassinpolygong
- Bevaringsværdigt træ
- Dæksel i belægning
- Udlagt nyt byggeri

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL35.5		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune For daginstitutionen Regnbuen		
Terrænforhold og bevaringsværdige træer		
Dato: 1. oktober 2024	Mål: 1:1000	