



Forslag til

Lokalplan HL26

Vandværk på Hvissingevej

Marts 2025



GLOSTRUP
KOMMUNE

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.

Forslag til

Lokalplan

HL26 – Vandværk på Hvissingevej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens område	3
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Miljøscreening	16
Tilladelser fra andre myndigheder	16
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	17
Bemærkninger og ændringsforslag	18
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	19
§1. Lokalplanens formål	19
§2. Lokalplanens område	19
§3. Områdets anvendelse	19
§4. Udstykninger	20
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	20
§6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§7. Bebyggelsens udformning	21
§8. Ubebyggede arealer og hegning	22
§9. Regnvand, spildevand og grundvand	23
§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	24
§12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	24
§13. Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag 1: Lokalplanens område	
Kortbilag 2: Lokalplanens byggefelt og udstykningsforhold	
Kortbilag 3: Vej- sti og parkeringsforhold	
Kortbilag 4: Illustrationsplan	

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 ønske fra Glostrup Forsyning om et nyt vandværk med blødgøring af drikkevand. Det nye vandværk kan ikke være på det eksisterende vandværk på Ørnebjergvej. Glostrup Forsyning har fået udarbejdet en placeringsanalyse, hvor der blev foreslået en række forskellige placeringer i Glostrup kommune. Kommunalbestyrelsen besluttede på denne baggrund den 24. april 2024 at gå videre med en placering på Østervangsbanerne på del af matr.nr. 12ht, Hvissinge By, Glostrup, Hvissingevej 63.



Afgrænsning af lokalplanområdet

Lokalplanens område

Lokalplanens områder omfatter et areal på ca. 4.420 m² af matr. 12ht, Hvissinge By, Glostrup, Hvissingevej 63 i Hvissinge. Området er en del af området ved Østervangsbanerne og omfatter en grus parkeringsplads samt 2 små træningsboldbaner. Parkeringspladsen har i en årrække været lukket, men har på det seneste været brugt til byggeplads. Der er mod Essedal, Hvissingevej og Encientestien beplantningsbælter af popler og buske, mod Essedal et beplantningsbælte med forskellig lav beplantning.

Området afgrænses mod nord af vejen Essedal, mod øst af Hvissingevej mod syd af Encientestien og mod vest skal der etableres nyt skel over træningsboldbanerne.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at åbne mulighed for, at der på Hvissingevej 63 kan opføres et vandværk. Lokalplanen skal også sikre, at der ud mod Essedal, Hvissingevej og Encientestien etableres beplantningsbælter, der afskærmer vandværket, men også giver et indkig til vandværket.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke en parcel på ca. 4.420 m² fra matr.nr. 12ht, Hvissinge By, Glostrup, Hvissingevej 63 og opføre et nyt vandværk på den udstykkede parcel.

Vandværket skal placeres indenfor byggefelt A som vist på kortbilag 2 og må have en bebyggelsesprocent på max. 50 for området som helhed, en bygningshøjde max. 11 m. Enkelte dele af bygningerne kan opføres i op til 13 m. Befæstelsesgraden indenfor området fastsættes til max. 70.

Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan overføres et mindre areal fra den nye parcel til vejareal 7000 og Hvissinge By, Glostrup. Formålet er at skabe bedre oversigtsforhold og samtidig sikre mulighed for et sammenhængende fortov på hjørnet af Hvissingevej og Essedal.

Vandværket skal indeholde proceshal(ler) til vandbehandling, rentvands-tanke, velfærdsbygning samt CO₂-tank m.v.

På taget af vandværket åbnes der mulighed for etablering af solceller.

Vandværket skal vejbetjenes via to overkørsler fra henholdsvis Essedal og Hvissingevej. Overkørslerne skal forbindes af en intern vej, der er bred nok til et sættevognstog på op til 18 meter (SVT18) kan køre igennem.

Lokalplanen udlægger plads til parkering af biler og cykler.

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges en offentlig tilgængelig sti-forbindelse mellem områdets p-pladser og boldbanerne mod vest.

Langs Essedal og Hvissingevej skal der etableres lysåbne beplantningsbælter. Mod Encientestien og boldbanerne skal der etableres beplantningsbælter med forskellig beplantning i forskellige højder. Bælterne skal have en varierende bredde, men skal tilsammen udgøre mindst 30 % af lokalplanområdet. Der kan etableres mindre stier og indkigsarealer mv. til vandværket i beplantningsbæltet.

Ny bebyggelse

Vandværket skal integreres i området med et inviterende og forfriskende udtryk og skal kunne identificeres på afstand. Vandværket skal formidle dets funktion ved bl.a. at indbyde til indblik i vandets vej gennem tanke, rør og blødgøringsanlæg.

Ny bebyggelse til vandværk skal sammensættes af forskellige bygningsvolumener med forskellige højder, hvormed de indre funktioner afspejles i bygningens udformning. Bygningen skal fremstå markant ved placering af den højeste del af bebyggelsen i øst mod krydset Essedal og Hvissingevej og den laveste del mod boldbanerne i vest. I det sydvestlige hjørne kan der opføres en CO₂ tank.

Lokalplanen sikrer, at der etableres vinduespartier mod Essedal og Hvissingevej for på den måde at invitere forbipasserende til at se ind i "vandmaskinrummet" og lade dagslys oplyse vandværkets rum og elementer.



Visualisering af hvordan vandværkets udtryk kan blive, set fra hjørnet af Hvissingevej og Essedal mod syd-vest.



Visualisering af hvordan vandværkets udtryk kan blive, set fra Essedal mod syd-øst.

Facadematerialerne skal være træ, tegl, metal, beton, cementbaserede og glas. Materialerne kan kombineres.

Tagmaterialer skal være tagpap eller metal. På taget kan der opsættes solceller. Tekniske installationer skal integreres i bygningens udformning eller skjules.

Materialerne skal fremstå i afdæmpede jordfarver eller sort.

Vandværket skal opføres med forskudte og sammensatte volumener som giver forskellige rum inde til teknik og tanke, og udenfor skal der være plads til afsætning, parkering, affaldshåndtering og beplantning, se illustrationsplan i kortbilag 4.

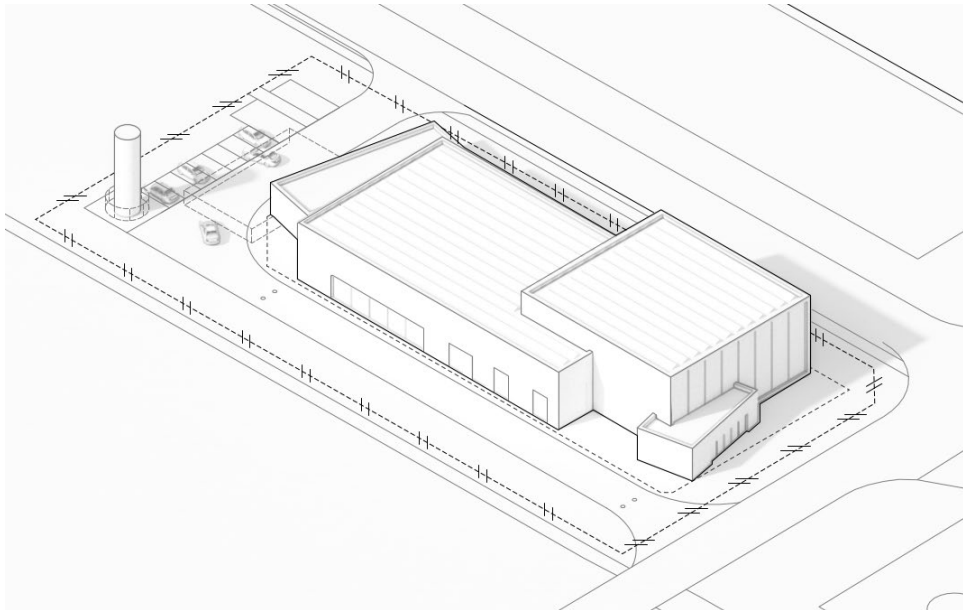


Illustration af vandværkets forskellige bygningsvolumener med antydning af regnvandsbassin under vejareal i vest.

Adgangsforhold

Der udlægges ind- og udkørsel fra henholdsvis Hvissingevej og fra Essedal. Indkørslerne skal forbindes af en intern vej, der skal være dimensioneret til et sættevognstog på 18 m (SVT18m).

Langs den interne vej skal der etableres parkeringspladser til almindelige biler, en stor handicap-bil samt til cykelparkering.

Langs vandværkets indgangsparti skal der sikres et areal til fodgængere, der skal have forbindelse til Essedal.

Mellem lokalplanområdets parkeringspladser og de eksisterende boldbaner mod vest, skal der etableres en offentligt tilgængelig sti, som vist på kortbilag 3. Derved bliver parkeringspladserne og boldbanerne tilgængelige fra begge sider og således at parkeringspladserne (bil og cykel) både kan benyttes af vandværket og brugerne af boldbanerne.

Affald og opbevaring

Affaldshåndtering skal ske på egen grund, herunder også afhentning.

Indenfor lokalplanområdet skal der sikres areal med fast og jævn belægning til affaldshåndtering tæt på den interne vej, jf. gældende krav fra Glostrup Forsyning. Placering af opsamlingsmateriel til affald skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

Landskabelig bearbejdning

Området er terrænmæssigt fladt og der må kun foretages mindre terrænreguleringer.

Ud til omgivende veje - Essedal og Hvissingevej skal der etableres et beplantningsbælte af forskellig slags beplantning i forskellige højder. Bæltet skal have en varierende bredde, med en størrelse og bredde i princippet som vist på kortbilag 4. Der kan etableres stier, indkigs arealer mv. til vandværket i beplantningsbæltet.

Mod boldbanerne i vest afgrænses området med levende hegn og mindre træer med en størrelse og bredde som i princippet vist på kortbilag 4. Formålet er at skærme mod vildfarne bolde ind på vandværkets trafikareal og at sikre et grønt hegn i skel.

Ud til Encientestien etableres et buskads med træer på række. Beplantningsbæltets størrelse og bredde fremgår som i princippet vist på kortbilag 4. Trærækken skal erstatte den nordlige række af poppeltræer langs Encientestien, som er aldrende. Således, at der er en træække langs Encientestien fra Hvissingevej til fredskovsarealet ved Degnestien. Udtryk og valg af arter aftales konkret med Glostrup Kommune.

Beplantningen langs Essedal, Hvissingevej, Encientestien og ud mod boldbanerne skal tilsammen udgøre mindst 30 % af lokalplanområdets areal. Dette forankrer vandværket i det grønne område med forbindelse til Encientestien, boldbanerne og fredskoven langs Degnestien.

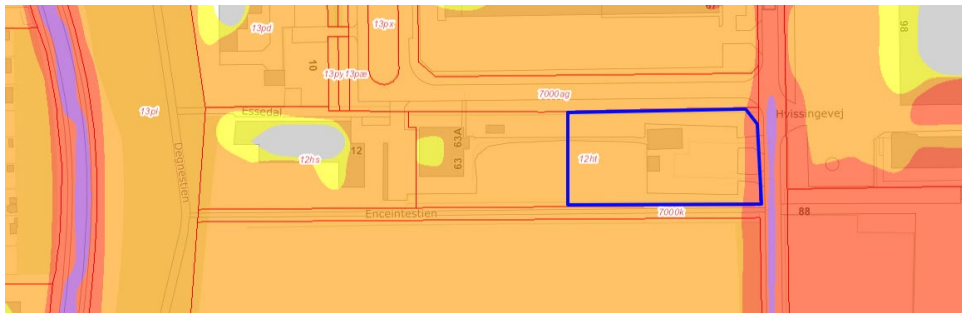
Regnvandet skal forsinkes lokalt indenfor lokalplanområdet med et lukket regnvandsbassin under vej og parkering med tilslutning til offentlig kloak. Overløb til offentlig kloak skal begrænses så det svarer til grundens afledningsret. Området er fælleskloakeret i både Essedal og Hvissingevej.

Der udlægges ikke opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, men der skal været et indbydende indgangsparti ved hovedindgangen til vandværket.

Veje skal asfalteres, mens gangarealer og sti skal befæstes med jævn og skridsikker belægning i form af klinker, fliser og/eller natursten.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj



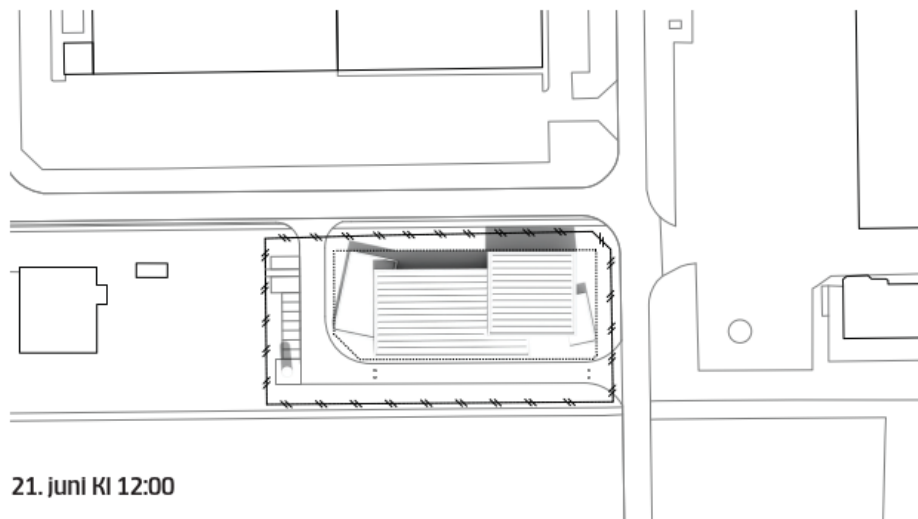
Støj kortlægning 2022 L_{den} . Gul 53-58, orange 58-63, mørk orange 63-68, lilla 68-73.

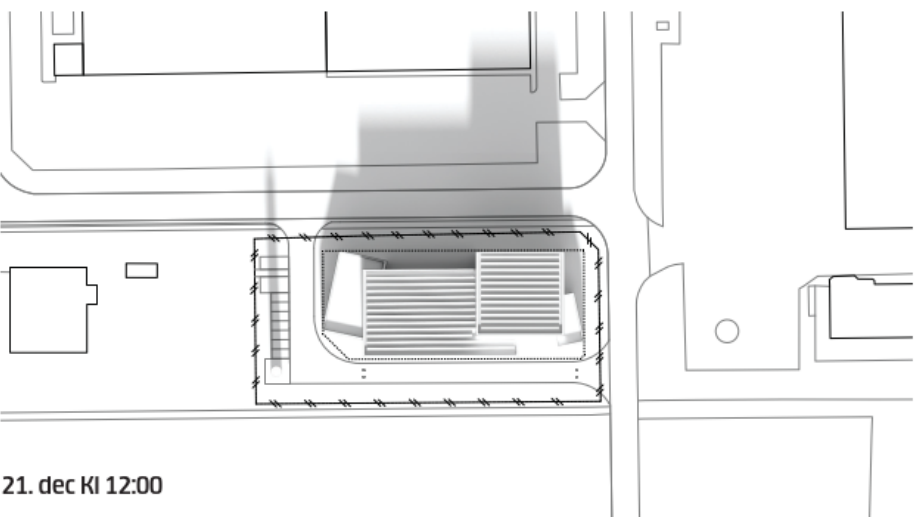
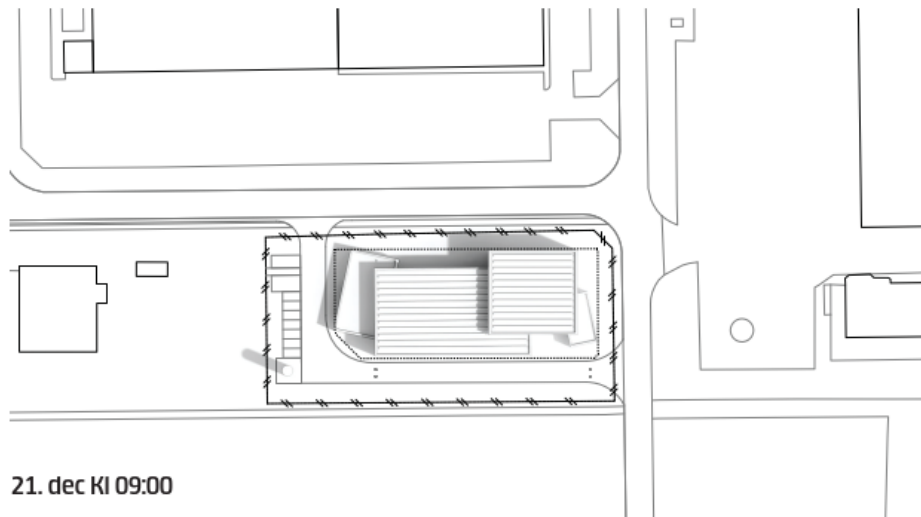
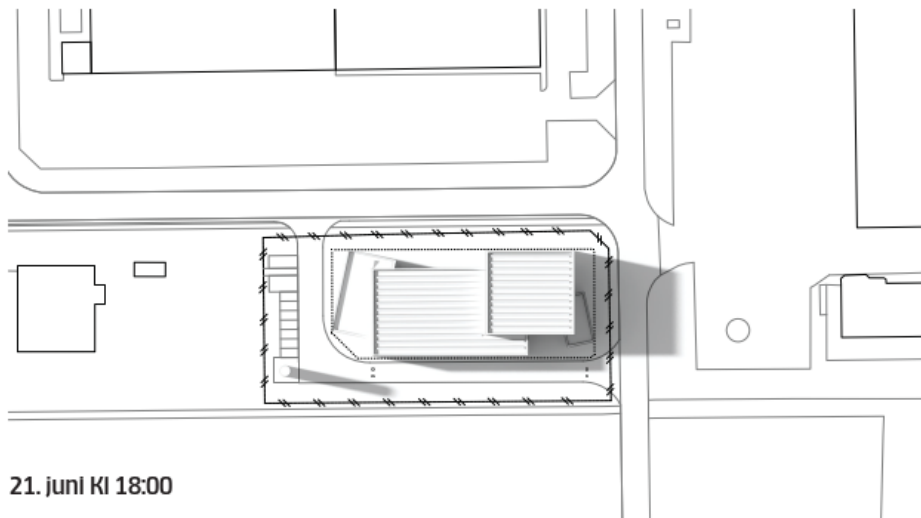
Området er i dag støjbelastet med trafikstøj over 58 L_{den} fra Motorring 3

Vandværk anses ikke for en støjfølsom anvendelse. Der vil forekomme støj fra vandværket. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilpasses/lydisoleres, så støjniveauet udadtil ikke stiger. Støjniveau i området forventes uændret.

Skyggeforhold

Lokalplanen åbner mulighed for byggeri i op til 11 meters højde. Der er ingen umiddelbare naboer, som vil blive påvirket af skygger fra bygninger. Bebyggelsen skygger mindre end de eksisterende træer på 15-20 meters højde i lokalplanområdet skygger i dag. Herunder ses skyggediagrammer fra henholdsvis sommer og vintersituationer med baggrund i visualisering af bebyggelsen uden de eksisterende træer.





Skyggediagrammer ved sommer og vintersolhverv.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Hvissingevej og fra Essedal, for at lastbiler kan gøre gennem området uden at vende, se kortbilag 3. Den interne vej er udlagt med kørekurver til sættevognstog på op til 18 meter (SVT18).

Der vil der være let trafik i forbindelse med den daglige drift af vandværket samt dertilhørende vareleverancer.

Der vil være tung trafik i forbindelse med afhentning af affald. 1-2 gange om ugen vil der blive leveret CO₂ på tankbiler og 4-8 gange om året vil der være tung trafik i forbindelse med udskiftning af kul.



Eksempel på tank, der skal leveres CO₂ til 1-2 gange om ugen

Lokalplanområdet ligger op til Østervangsbanerne og til børneinstitutionen på Essedal, hvor der er mange bløde trafikanter. Derudover er der et nyt boligområde på vej på den anden side af Hvissingvej. Derfor skal udkørsler anlægges, så der er gode oversigtsforhold.

Parkeringsforhold

Der er i Parkeringsnorm 2019 med tillæg ikke fastlagt regler for hvor mange parkeringspladser eller cykelparkeringspladser, der skal etableres til teknisk anlæg, vandværk. Glostrup Forsyning oplyser, at der ikke forventes at være faste arbejdspladser placeret på vandværket.

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære område.

Det vurderes, at der skal etableres mindst 5 og max. 8 parkeringspladser i lokalplanområdet, heraf skal 1 plads etableres som handicapparkeringsplads til store biler. Der skal ligeledes etableres plads til mindst 6 cykelparkeringspladser, som vist på kortbilag 3.

Parkeringspladserne skal overholde de gældende regler for dimensionering og afmærkning af parkeringsbåse.

Nogle af parkeringspladserne kan udenfor arbejdstid tidsbegrænset anvendes af besøgende til boldbanerne og lignende.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

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

Klima, regn og spildevand

Kloakering i forbindelse med nybyggeri skal udføres med separate regn- og spildevandsledninger frem til tilslutningspunktet til 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. Glostrup Kommune stiller krav om vandbremse svarende til grundens afledningsret, ved tilkobling af regnvand til offentlig kloak. Læs mere på www.glostrup.dk/kloaktilslutning.

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Jordforurening

Der er foretaget 8 stk. boringer i lokalplanområdet til undersøgelse af forurening. I undersøgelsen er der påvist lettere og kraftig forurening med bly og cadmium i 5 af de 24 analyserede prøver. I de resterende 19 prøver er der ikke påvist forurening. Denne forurening forventes håndteret ifm. bygge- og anlægsarbejdet.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at det må forventes, at den øverste jord er lettere forurenede og også ud over det allerede konstaterede" jf. VVM-screeningsskemaet.

Det betyder også at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune inden flytning, og der som udgangspunkt skal tages prøver af den jord, der flyttes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan fortsætte.

Ledninger

Inden for lokalplanområdet ligger der ledninger, der skal tages hensyn til eller flyttes i forbindelse med opførelse af bebyggelse til nyt vandværk.

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 ydere storbyområde.

Kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan HL26 er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er i Glostrup Kommuneplan 2023-2025 beliggende indenfor rammeområde HO12 – Område til offentlige formål ved Essedal, der udlægger området til offentlige formål: børneinstitution, klubhus, idrætsanlæg, parkering o.l.

Med lokalplanen udlægges området til tekniske anlæg, forsyningsanlæg, vandværk. Det muliggør, at der kan opføres et nyt vandværk på Hvissingevej.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanen ledsages derfor af Kommuneplantillæg nr. 31 som udlægger et nyt rammeområde HT03 – Område til vandværk på Hvissingevej.

Med udlæg af rammeområde HT03 reduceres rammeområde HO12 – Område til offentlige formål på Essedal. Områdets rammebestemmelser videreføres uændret.

For det eksisterende rammeområde HO12 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

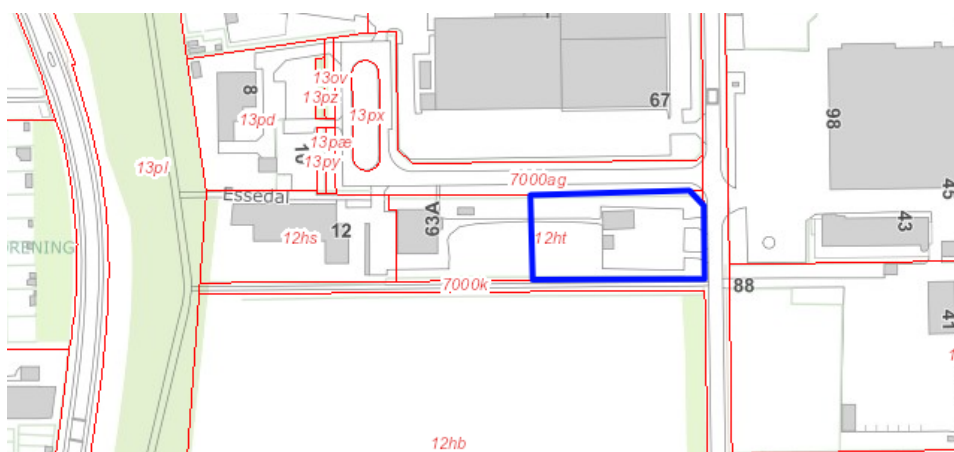


Afgræsning af eksisterende kommuneplanramme HO12

Eksisterende rammeområde HO12

Rammenr.	HO12
Områdenavn	Område til offentlige formål ved Essedal
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Daginstitutioner, Parkeringsanlæg
Områdets anvendelse	Offentlige formål: børneinstitution, klubhus, idrætsanlæg, parkering o.l.
Zone	Byzone
Max. højde (m)	11
Bebyggelsesprocent	15 % beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.
Generelle rammer	https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplan-rammer/generelle-rammer/

For det nye rammeområde HT03 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:



Afgrænsning af nyt rammeområde HT03

Nyt rammeområde HT03

Rammenr	HT03
Områdenavn	Område til vandværk på Hvissingevej
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg
Områdets anvendelse	Vandværk
Zone	Byzone
Max højde (m)	11 meter. Enkelte dele af bygninger kan opføres i op til 13 meter.
Bebyggelsesprocent	50 % beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2 etager
Notat	Maks. 70 % af grundens areal må befæstes.

	Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.
Generelle rammer	https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplan-rammer/generelle-rammer/

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan HL12 for et område til offentlige formål ved Essedal fra januar 2008.

Lokalplan HL12 ophæves ved vedtagelsen og bekendtgørelse af denne lokalplan for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er servitutterne for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklARATIONER, da de ikke findes i tinglysningssystemet.

Der er ikke fundet nogen servitutter, der skal aflyses som følge af lokalplanen.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, 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.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 70 % 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 Kortbilag 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 Kortbilag 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 Kortbilag IV.

Natura 2000:

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er

- Vasby Mose og Sengeløse Mose (Natura 2000-område nr. 140), som ligger ca. 9 km vest for det aktuelle areal.
- Vestamager og havet syd for (Natura 2000-område nr. 143), som ligger ca. 7 km øst for det aktuelle areal.
- Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Natura 2000-område nr. 139), som ligger ca. 9,5 km nord for det aktuelle areal.

Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Langs lokalplanområdet afgrænsning findes et par rækker med poppeltræer. Der foretaget levestedskortlægning af flagermus i området ved Østervangsbanerne. Der er ikke blevet fundet træer, der vurderes som egnet som raste- eller ynglesteder for flagermus. Det er sandsynligt, at flagermus jager langs trærækkerne i periferien af Østervangsbanerne og følger den parallelle træække langs banernes nord og sydside. Trærækkerne fungerer som ledelinje, der forbinder fredskoven vest for Østervangsbanerne med Vestvolden. Derved bidrager poppelhegnene til den økologiske funktionalitet. Fjernelse af korridoren vil formentlig reducere den økologiske funktionalitet for flagermus i området. Projektet bør planlægges således, at de ledelinjer, som hegnene langs Østervangsbanerne danner, ikke ødelægges mere end højest nødvendigt. Derfor anbefales, at som minimum bevares en af de to rækker, sådan at arealet fortsat kan fungere som en korridor.

Der er i april og juni 2024 foretaget en kortlægning af padder i området. Der er ved kortlægningen ikke fundet nogen vandhuller eller våde partier i området og spredningsmuligheder for padder er ikke gunstige. Der er ikke fundet nogen padder i området.

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

Byggelinjer

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra beplantningsbæltet langs Byparkvej som er fredskov. Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet før der er givet dispensation fra skovbyggelinjen. Glostrup Kommune er myndighed i byzone.

Museumsloven

Glostrup Forsyning har kontaktet Kroppedal Museum, der vurderer, at der er meget lille risiko for, at der er bevaret væsentlige jordfaste

fortidsminder i det område, hvor der skal graves. Der skal derfor ikke udføres en arkæologisk forundersøgelse.

Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med det planlagte anlægsarbejde, skal Kroppedal Museum adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14/12/2006, § 27).

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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2024) 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 dog vurderet, at lokalplanen vil have en vis indvirkning på andre myndigheders områder, og at andre instanser derved kan være berørt af den planlagte ændring. Af den årsag har den udførte miljøscreening været i høring i 14 dage hos følgende eksterne parter: Rødovre og Brøndby Kommune, Glostrup Forsyning og Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling i Glostrup. Der er ikke modtaget bemærkninger til den udførte miljøscreening.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet, del af matr.nr. 12 ht Hvissinge By, Glostrup, Hvissingevej 63, er omfattet af skovbyggelinje. Området må ikke bebygges før der er givet en dispensation fra skovbyggelinjen. Glostrup Kommune er myndighed for skovbyggelinjer i byzone.

Lokalplanområdet er en del af Hvissingevej 63A, hvor der i dag er opført et klubhus til brugerne af Østervangsbanerne. Klubhuset har adgang fra Essedal. I forlængelse af klubhuset er der på Essedal 12 opført en større børneinstitution i 2010.

Dispensationen fra skovbyggelinjen vil behandles i forbindelse med behandlingen af lokalplanforslaget og blive sendt i høringen sammen med høringen af lokalplanforslaget. Efter høringen vil dispensationen blive behandlet i forbindelse med en endelig vedtagelse af lokalplanen. En dispensation vil være gældende i 3 år fra offentliggørelsen af vedtagelse af lokalplanen. Såfremt dispensationen ikke er udnyttet indenfor denne periode, skal der søges om en ny dispensation.

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 max. 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 midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9. april 2025 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 9. april 2026.

Bemærkninger og ændringsforslag

Bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget sendes til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk

senest den 10. juni 2025.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås ved henvendelse til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk
Tlf: 43 23 61 00

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL26

Vandværk på Hvissingevej

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 opførelse af et vandværk,
 - at sikre vejadgang til vandværket,
 - at bevare områdets grønne præg.

§2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 12ht Hvissinge By, Glostrup, alle parceller, der efter den 1. november 2024 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3. Områdets anvendelse

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

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

§4. Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens afgrænsning, som vist på kortbilag 2. Den nye matrikels areal svarer til ca. 4420 m².
- 4.2 Der skal overføres et mindre areal fra matrikel 12ht Hvissinge By, Glostrup til vejareal 7000ag, i princippet som vist på kortbilag 2, for at give et sammenhængende fortov mellem Hvissingevej og Essedal.
- 4.3 Der må inden for lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere. Mindre arealoverførelser til og fra naboejendommen kan ske.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske både fra Hvissingevej og Essedal, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der skal udlægges vej, sti og parkering efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Vej og vejadgange skal anlægges i asfalt og dimensioneres efter vejreglerne, hvor der kan køre et 18 m langt sættevognstog (SVT 18 m).
- 5.4 Der skal anlægges min. 5 og max. 8 parkeringspladser, heraf skal mindst 1 plads anlægges til en handicapbus dimensioneret efter vejreglerne og i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.5 Der skal anlægges plads til min. 6 almindelige. cykler.
- 5.6 Der skal udlægges en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem p-pladser og boldbaner i en bredde på 2 m, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.7 Gangarealer og cykelparkering skal befæstes med jævn og skridsikker belægning i klinker (lerbaseret), fliser (beton) og/eller natursten. Gangarealer og cykelparkering udformes efter Vejreglerne.
- 5.8 Kørsel gennem lokalplanområdet må begrænses med hæve-sænkbare pullerter.
- 5.9 Vej, sti- og parkeringsarealer skal befæstes og belyses som minimum jf. vejregler samt regler for sikkerhed på arbejdsarealer ved kørsel.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A og B.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
- 6.3 Ny bebyggelse må ikke opføres højere end 11 m over eksisterende terræn som vist på kortbilag 1. Enkelte dele af bygningerne kan opføres i 13 meter for at give plads til solceller.
- 6.4 Bebyggelse i byggefelt A må opføres i op til 2 etager.
- 6.5 Bebyggelsen i byggefelt A kan sammensættes af op til 6 bygningselementer i varierende højder. Etagearealet i byggefelt A må maksimalt udgøre 2210 m².
- 6.6 I byggefelt B kan der opføres en CO₂-tank. Arealet med fundament til CO₂ tank, hegn mv. må maksimalt udgøre 50 m².
- 6.7 Ny bebyggelse skal udformes, så de gældende grænseværdier for støj overholdes.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje".

§7. Bebyggelsens udformning

- 7.1 Indenfor byggefelt A må facader kun fremstå i materialer som tegl, træ, beton, cementbaserede, glas og metal eller en mix heraf. Farverne skal enten være materialernes naturlige farve eller være afdæmpede jordfarver inkl. sort.
- 7.2 Indenfor byggefelt A skal tage udføres med nødvendig hældning til afledning af tagvandet. Flade tage skal aktiveres som grønne tage, energianlæg eller bruges til opsamling af regnvand.
- 7.3 Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmedes med brystværn. Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.4 Inden for byggefelt A skal den højeste del af bebyggelsen placeres i øst mod krydset Essedal og Hvissingevej og den laveste del af bebyggelsen mod boldbanerne i vest.

- 7.5 Mod Essedal (nord) og mod Hvissingevej (øst) skal bygningen indeholde vinduespartier, der skaber indblik til vandværkets rum.
- 7.6 Mindre bygningsdele, som indgangsparter og lignende, kan opføres i andre materialer, hvis dette indgår som en del af den arkitektoniske helhed.
- 7.7 Inden for byggefelt B skal CO₂-tanken fremstå i materialer som stål og beton. CO₂ tanken skal være bemalet i hvide, mørke og/eller rolige jordfarver.
- 7.8 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.9 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur ved inddækning eller ved afskærmning. Afskærmningen skal gives en højde, der svarer til på højden på de tekniske anlæg.
- 7.10 Eventuelle trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.
- 7.11 Indenfor lokalplanområdet må der opsættes et skilt med bygningens navn. Skiltet må have en maks. størrelse på h: 50 cm x b: 300 cm. Skiltet må ikke være lysende eller oplyst.

Øvrige skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Skiltning og reklamer skal overholde retningslinjerne "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune i oktober 1996.

§8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Der må kun foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, som vist på kortbilag 1.
- 8.2 Ud til Essedal og Hvissingevej skal der etableres et lysåbent beplantningsbælte af forskellige slags beplantning i forskellige højder. Beplantningsbæltet skal have en bredde og størrelse i princippet som vist på kortbilag 4. Der kan indenfor beplantningsbæltet etableres stier og indkigs arealer til vandværket.
- 8.3 Mod boldbanerne i vest skal lokalplanområdet afgrænses med et beplantningsbælte i form af et levende hegn bestående af buske og mindre træer. Beplantningsbæltet skal have en størrelse og bredde i princippet svarende til det grønne areal vist på kortbilag 4.
- 8.4 Ud til Encientestien skal der etableres et beplantningsbælte, i form af et buskads med store træer som overstandere placeret taktfast på række, som der indgår i den dgamle blivende poppeltrærække.

Beplantningsbæltet skal i princippet have en størrelse og bredde svarende til det grønne areal vist på kortbilag 4.

- 8.5 Der skal samlet indenfor lokalplanens område etableres beplantning svarende til min. 30 % af lokalplanens areal, i princippet som vist på kortbilag 4. Beplantningen skal være overvejende hjemmehørende arter med et ekstensivt udtryk.
- 8.6 Omkring CO₂-tank i byggefelt B kan der etableres et 2 m højt hegn i form af fast hegn. Hegnet skal j. gældende lovgivning placeres mindst 1,3 m fra CO₂ tank.
- 8.7 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.8 Placering af opsamlingsmateriel til renovation skal placeres indenfor lokalplanområdet og ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for erhvervsaffald.
- 8.9 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

§9. Regnvand, spildevand og grundvand

- 9.1 Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak.
- 9.2 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt
- 9.3 Max. 70 % af lokalplanområdet må befæstes.
- 9.4 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.
- 9.5 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal tilbageholdes (forsinkes og/eller nedsives) inden evt. tilslutning til den offentlige kloak.
- 9.6 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides, og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse med en klimafaktor på 1,3.

- 9.7 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst mulig skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.
- 9.8 Glostrup Kommune stiller krav om at overløb til offentlig kloak skal udstyres med en vandbremse som svarer til grundens afledningsret.

§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 10.1 Veje og stier er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.1, 5.2, 5.3, 5.6, og 5.7.
- 10.2 Parkeringsarealer inkl. cykelparkering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.2, 5.4, 5.5 og 5.7.
- 10.3 De ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5.
- 10.4 Der er etableret affaldsløsninger i overensstemmelse med pkt. 8.8 som giver mulighed for nødvendige sortering jf. affaldslovgivningen.
- 10.5 Bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, vandforsyning og der er etableret regnvandsforsinkelse.

§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan HL12 for et område til offentlige formål ved Essedal fra januar 2008 ophæves ved vedtagelsen og bekendtgørelse af denne lokalplan for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

§12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Der ophæves ikke nogen servitutter ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§13. 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 26. marts 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 8. april 2025.

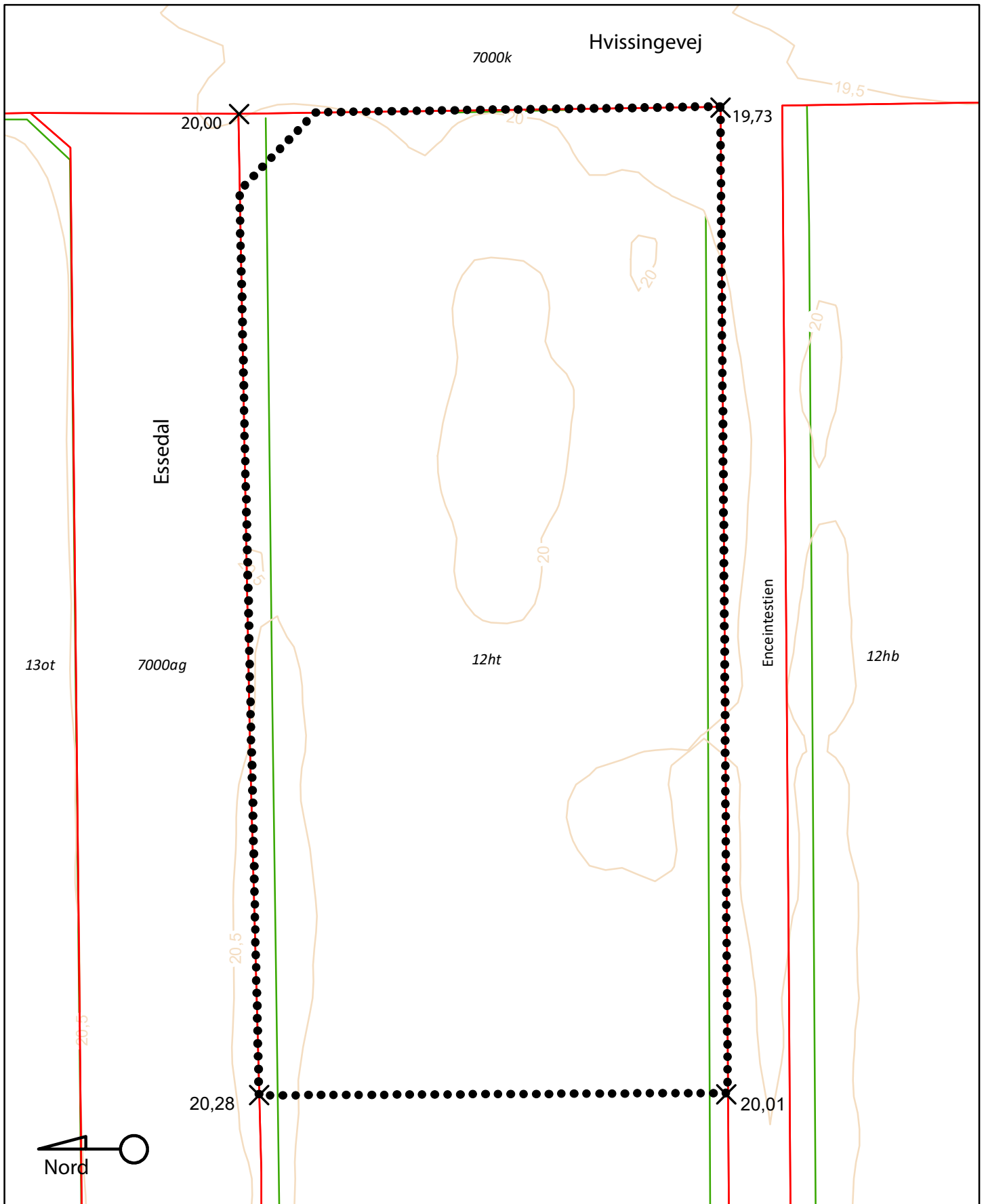


Kasper Damsgaard
Borgmester

/





Anders Asmind
Centerchef

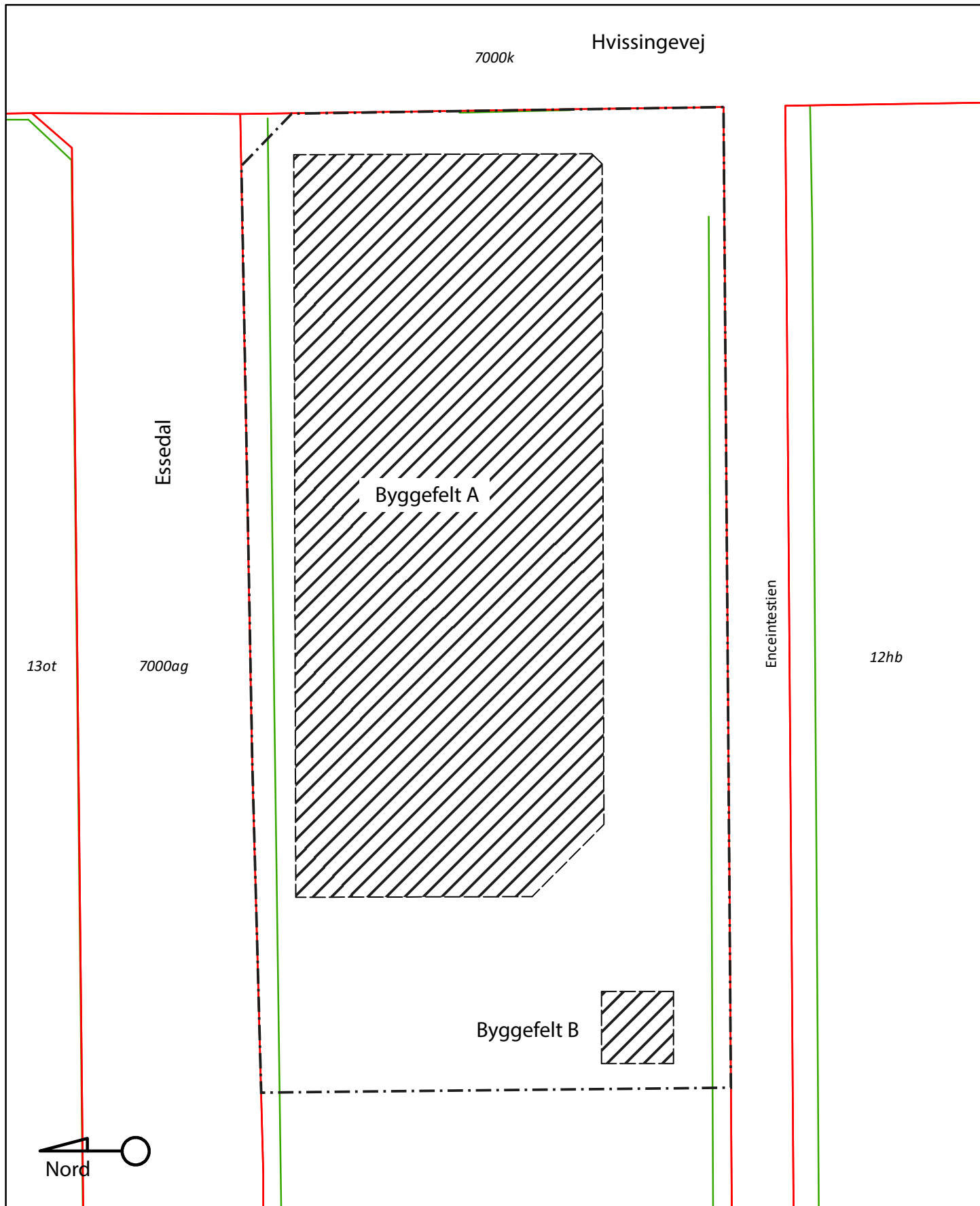


Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune







-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Højdekurve 0,5 m DHM2019
-  Eksisterende kote
-  Beplantningsbælte

Lokalplan HL26	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Vandværk på Hvissingevej	
Lokalplanens område	
Date: 30-01-2025	Mål i A4 1:500

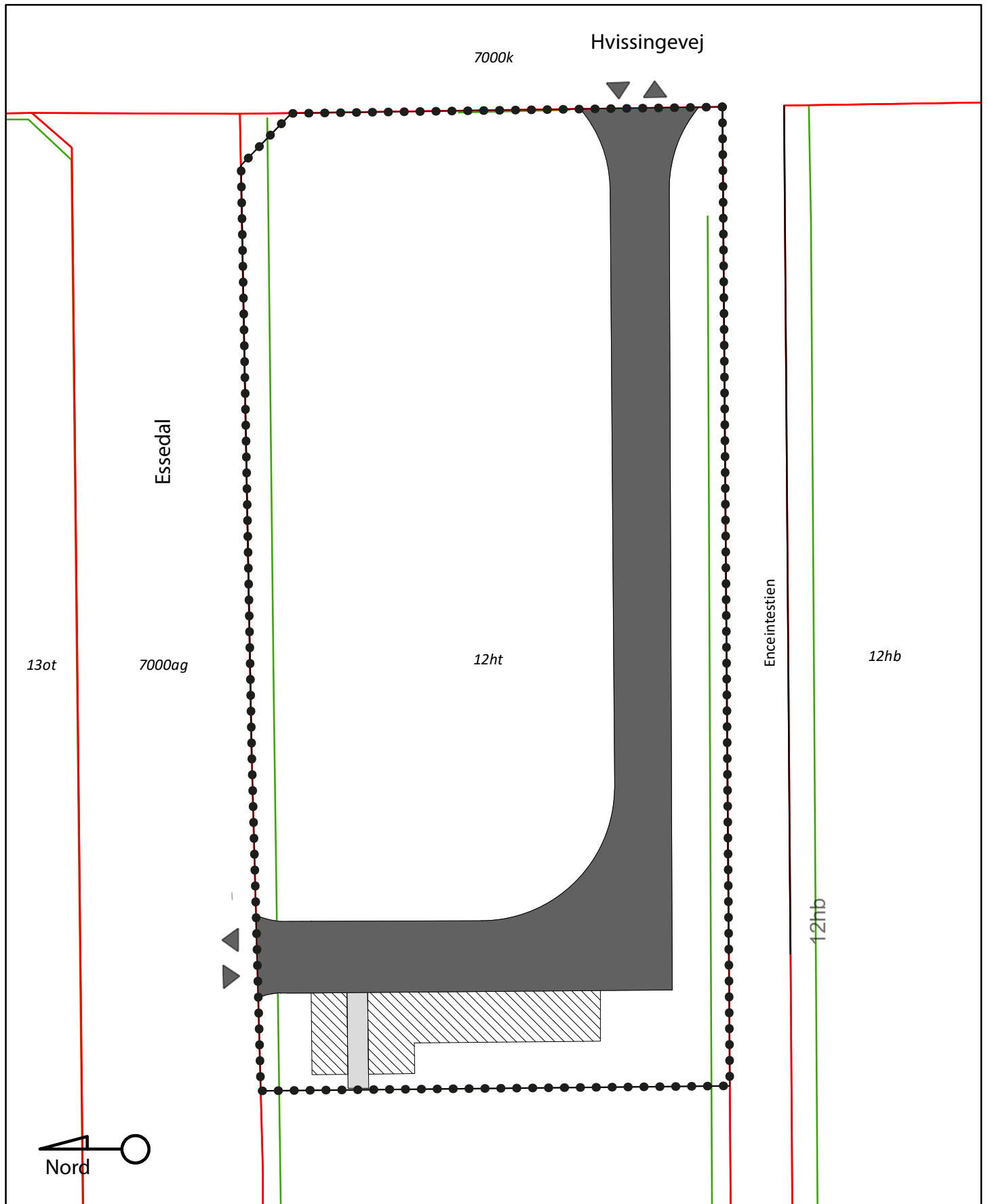


Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune



-  Udstykning
-  Matrikelskel
-  Byggefelter
-  Beplantningsbælte

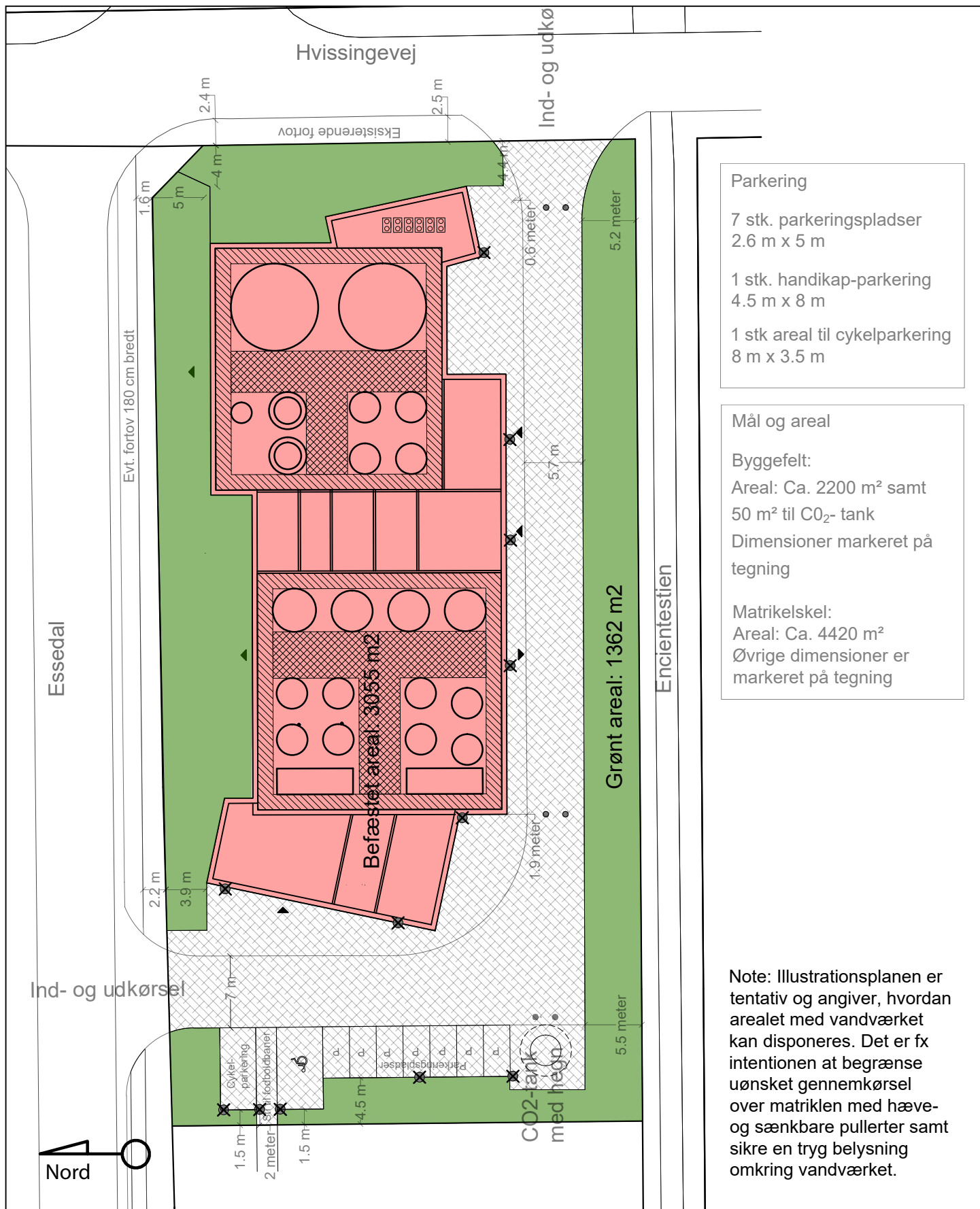
Lokalplan HL26	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Vandværk på Hvissingevej	
Byggefelter og udstykning	
Date: 30-01-2025	Mål i A4: 1:500



Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune

- Vejadgang
- Cykel- og bilparkering
- Offentligt tilgængelig sti
- Beplantningsbælte

Lokalplan HL26	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
Vandværk på Hvissingevej	
Vej, sti og parkering	
Date: 30-01-2025	Mål i A4: 1:500



Parkering

- 7 stk. parkeringspladser 2.6 m x 5 m
- 1 stk. handicap-parkering 4.5 m x 8 m
- 1 stk areal til cykelparkering 8 m x 3.5 m

Mål og areal

Byggefelt:
 Areal: Ca. 2200 m² samt 50 m² til CO₂- tank
 Dimensioner markeret på tegning

Matrikelskel:
 Areal: Ca. 4420 m²
 Øvrige dimensioner er markeret på tegning

Note: Illustrationsplanen er tentativ og angiver, hvordan arealet med vandværket kan disponeres. Det er fx intentionen at begrænse uønsket gennemkørsel over matriklen med hæve- og sænkbare pullerter samt sikre en tryk belysning omkring vandværket.

Kortgrundlag: GST, SDFI og Glostrup Kommune



- Vandværk
- Grønt areal
- Befæstet
- Belysning
- Pullert

Lokalplan HL26	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune	
Vandværk på Hvissingevej	
Illustrationsplan	
Date: 06-12-2024	Mål i A4: 1:500