

Forslag til

Lokalplan HL14

for Vældegårdsvej 30, Leragergård

Forslag til

Lokalplan HL14

for Vældegårdsvej 30, Leragergård

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Historie	side 4
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 12
Miljøscreening	side 15
Tilladelser fra andre myndigheder	side 15
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 16
Bemærkninger og ændringsforslag	side 16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Lokalplanens område	side 17
3. Områdets anvendelse	side 17
4. Udstykninger	side 18
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 19
8. Bevaring af bebyggelse	side 20
9. Ubebyggede arealer og hegning	side 21
10. Regnvand, spildevand og grundvand	side 21
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 22
12. Lokalplanens retsvirkninger	side 23

Vedtagelsespåtegning	side 23
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter, bevaringsværdier

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

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Glostrup Kommunalbestyrelse ønsker, at den kommunale ejendom Leragergård skal anvendes til specialpædagogisk undervisningstilbud og kulturelle formål.

Visionen er at etablere et nyt specialtilbud under Skolerne i Glostrup, som både omfatter undervisning og tilbyder den nødvendige behandling efter serviceloven til de børn, der har behov for det.

Leragergård skal således danne en tryk og samlende ramme for børn og unge i udsatte positioner. Tilbuddet er til børn med en særlig sårbarhed, psykosociale udfordringer, emotionelle udfordringer eller behandlingskrævende behov og lignende. Typisk børn som visiteres til støtte efter såvel servicelov (behandling, familieindsats m.v.) som folkeskolelov (læring).

En del af den foreningsaktivitet, som hidtil har haft base på Leragergård vil skulle finde nye lokaler. Det vil fortsat være muligt, at Amatørscenen har sine lokaler på Leragergård.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter den kommunalt ejede Leragergård, Vældegårdsvej 30. Afgrænsningen omfatter matr.nr. 5a og en del af nabomatriklen 5dv, begge af Hveslinge by, Glostrup.



Ejendommen benyttes i dag som hjemsted for Glostrup Amatør Scene og en række forskellige foreninger, samt til udlejning af lokaler til arrangementer.

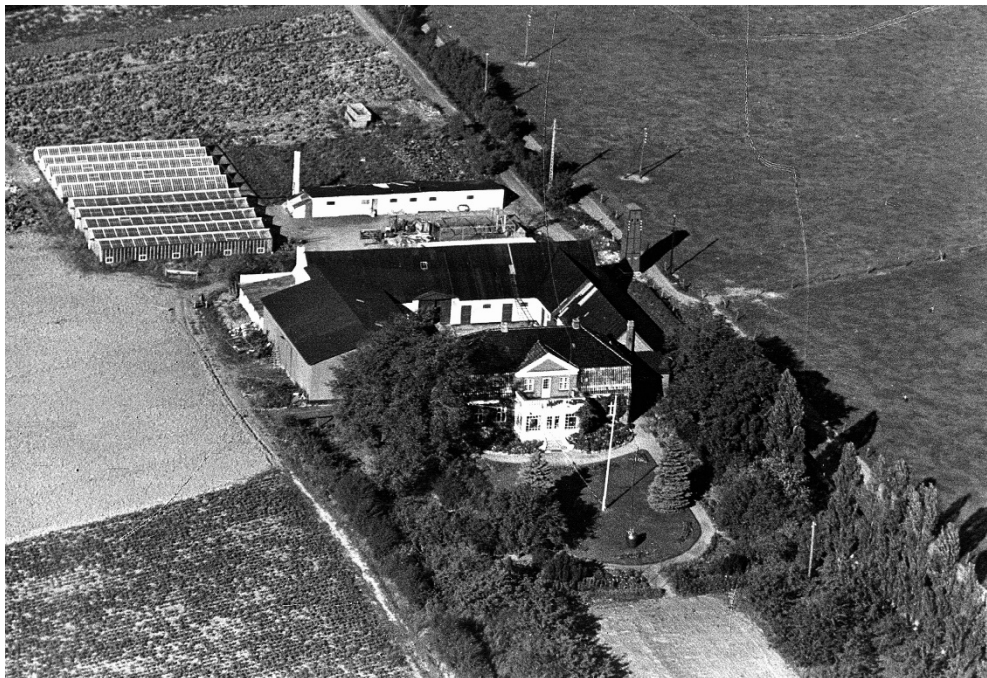
Nord for lokalplanområdet forløber Præstestien, som er et historisk spor af den gamle stjerneudstyknings omkring Hvissinge landsby. Nord for stien ligger den almene boligbebyggelse Gadager. Mod øst forløber Degnestien og bag den ligger daginstitutionen Hvissingegården og den oprindelige Hvissinge landsby. Mod syd ligger dels skovbevoksningen langs Degnestien, og dels rækkehusbebyggelsen Vældegårdsparken. Mod vest ligger villakvarteret omkring Kildeholm.

Historie

Leragergårds bygninger er opført ca. 1900, men gårdens historie rækker længere tilbage. Fra en fortegnelse over danske gårde fra 1914 fremgår det, at Leragergård blev udflyttet fra Hvissinge landsby i 1888-90 og dermed flyttet ca. 300 meter. Gårdens oprindelige beliggenhed i Hvissinge kan dateres helt tilbage til 1663.

Gårdens nuværende udseende svarer i store træk til, hvordan den blev opført efter udflytningen. Hovedbygningen er bygget som en patriervilla i historicistisk stil med sorte glaserede tegl, hvilket passer med den arkitektur, der var fremherskende omkring århundredeskiftet. Det relativt imponerende udtryk med røde mursten, tidstypisk mansardtag og en flot, åben og herskabelig forhaver peger på, at gårdens ejer har haft en betydelig lokalpolitisk og kulturel position.

De øvrige bygninger i den firlængede gård har oprindeligt været paptækkede og den nuværende gule farve kan med ret stor sikkerhed dateres til, at være tilføjet i 1960'erne. Driftsbygningerne er sandsynligvis opført delvis af materialer fra den ældre gård i Hvissinge.



Luftfoto af Leragergård fra 1949 set fra sydøst



Leragergård 1943 set fra nordøst

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at Leragergård kan anvendes som specialtilbud for børn og unge med særlige behov. Det er hensigten, at Glostrup Amatør Scene fortsat kan have hjemsted på Leragergård. Lokalplanen giver derfor også mulighed for kulturelle og foreningsrelaterede anvendelser.

Lokalplanens formål er desuden at sikre de kulturhistoriske værdier, der knytter sig til Leragergårds bygninger og stedets identitet. Bygningerne er fra ca. 1900, men gårdens historie rækker længere tilbage.

Endelig skal lokalplanen sikre, at værdifulde træer og beplantning i området bevares.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at Leragergård kan anvendes til specialtilbud for børn og unge med særlige behov og til kulturelle aktiviteter. Specialtilbuddet skal kunne rumme 32 børn og unge fordelt på 4 grupper. Med en fuld udbygning vil der kunne være 6 grupper med ca. 48 børn. Sammen med specialtilbuddet er det hensigten, at også Glostrup Amatørscene holder til på Leragergård.

Bevaring af bebyggelse

Generelt fastlægger lokalplanen, at Leragergård skal bevares i sin nuværende og historiske form som en firelænget gård. Hovedbygningen fremstår i røde mursten og med sort tegltag, og de tidligere driftsbygninger fremstår som hhv. pudset murværk og bygninger med træbeklædning.



Leragergård set fra Præstestien nord for området.

Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser, som skal sikre, at de mest identitetsbærende træk for Leragergård vil blive fastholdt. Det drejer sig først og fremmest om gårdens firelængede struktur med hovedbygningen og de tre længer. Lokalplanen fastlægger, at de fire længer ikke må ændres i deres overordnede form, højde og proportioner. Dog må den gamle ladebygning nedrives og genopføres som en ny og moderne træbygning.



Skråfoto af Leragergård set fra øst. Laden, som må nedrives og genopføres, er vist med hvid streg.

Hovedbygningens udseende med det røde murværk, det sorte mansardtag i glaserede tegl og den markante karnap med tagterrasse skal bevares. Hovedbygningens vinduer skal fortsat være hvide og med sprosser. Vinduers og døres placering må ikke ændres uden dispensation. Den gule farve på hovedbygningens gesimser og pudsede muredetaljer er ikke original. I forbindelse med en fremtidig udvendig renovering, skal bygningsdetaljerne føres tilbage til det oprindelige udseende i hvid eller lys grå farve.

For resten af den firelængede gård er det især bygningernes placering, højde, taghældning og proportioner, der er sikret med lokalplanens bestemmelser. De tre længer med lade og driftsbygninger har gennem tiden fået eternittag og nye farver, som vurderes, ikke er originale. Derfor handler lokalplanens bevaringsbestemmelser primært om at fastholde gårdens firelængede struktur og bygningernes dimensioner.



Den eksisterende ladebygning, som må nedrives og genopføres som en ny og moderne træbygning med samme placering og rumlige volumen som hidtil.

Ny bebyggelse

Planen giver mulighed for, at gårdens tidligere lade – den bygning, der ligger i byggefelt C på kortbilag 2 – kan nedrives og erstattes af en ny og moderne bygning. Den nye bygning skal dog opføres i respekt for den historiske gård, og den skal derfor have samme placering og proportioner, som den oprindelige ladebygning. Inden for disse rammer må en ny bygning gerne have et moderne formsprog og arkitektur. Hvis det er muligt uden at overskride det eksisterende bygningsvolumen, må der indrettes to etager i den nye bygning. Det væsentlige for bevaring af gårdens kulturhistoriske værdi er, at den nye bygning visuelt udfylder det samme volumen som den oprindelige lade.

Lokalplanen udlægger desuden to byggefelter D og E til en eventuel kommende udvidelse af specialtilbuddet. Af hensyn til naboer må bebyggelse i

byggefelt D kun være i én etage, mens byggefelt E må udnyttes i enten én, 1½ eller to etager.

Ny bebyggelse i de tre byggefelter C, D og E må kun udformes som trækonstruktioner. Dette skal dels sikre, at Leragergårds hovedbygning i røde mursten bevarer sin særlige status og karakter som gårdens fine stuehus. For den gamle lades vedkommende, vil det kunne bidrage til at skabe en historisk reference til den oprindelige funktion som ladebygning, når den genopføres som en trækonstruktion. Endelig skal de nye bygninger udformes som træbygninger af klimahensyn.

Bortset fra de nævnte bevaringsbestemmelser indeholder lokalplanen ikke detaljerede krav til udseendet af ny bebyggelse. Det er et ønske, at ny bebyggelse opføres som moderne og nutidig arkitektur, men at den historiske kontekst respekteres.

Bevaring af beplantning

I områdets østlige del ligger Leragergårds gamle have, som oprindeligt var udformet som et symmetrisk og præsentabelt haveanlæg. Med den fremtidige anvendelse vil haven kunne benyttes og indrettes som skolegård eller legeplads.

Haven afgrænses af et areal med skovbevoksning, som bl.a. indeholder ca. 20 gamle egetræer. Skoven har ikke status af fredskov, men lokalplanen fastlægger, at både skovkarakteren i området og de enkelte, udpegede egetræer og en fyr er bevaringsværdige og ikke må ryddes eller fældes uden forudgående dispensation. Det er dog hensigten at benytte skovarealet som opholds- og legeareal i forbindelse med specialtilbuddet, og der kan også opføres småbygninger som eksempelvis en bålhytte eller lignende.



Bevoksning med skovkarakter

Hvis byggefelt E udnyttes til bebyggelse, må der ryddes skovbevoksning i nødvendigt omfang, men de udpegede, bevaringsværdige egetræer skal sikres. Dette omfatter både, at de ikke må fældes, og at træernes rodnet skal beskyttes mod traktose (sammenpresset jord på grund af kørsel med tunge maskiner).



Fire store hestekastanje og lindetræer



To gamle æbletræer

Lokalplanen udpeger desuden 7 solitære træer, som ikke må fældes uden forudgående dispensation. Det drejer sig om et egetræ på den firelængede gårdsplads, to gamle æbletræer i Leragergårds have, og en række med fire store træer langs vejadgangen, to kastanjetræer og to lindetræer.

Parkeringsforhold

Der findes 28 eksisterende P-pladser på ejendommen, heraf 26 almindelige pladser på arealet mod vest og 2 handicap-pladser langs Leragergårds nordfacade.

Lokalplanens krav om antallet af bil- og cykelparkeringspladser svarer til Parkeringsnorm 2019 med tillæg 2 (vedtaget 13. maj 2020). Da der er mulighed for forskellige anvendelser, kan der medregnes en reduktion som følge af dobbeltudnyttelse.

Ved den ønskede anvendelse til specialtilbud og teater, hvor der indrettes specialtilbud til 32 børn og unge, og Amatør Scenen fortsat råder over 477 m², vil parkeringskravet i henhold til parkeringsnormen være 16 p-pladser. Hvis specialtilbuddet udbygges til 48 børn og unge, og der også er for- eningsaktiviteter, kan parkeringsbehovet stige til 22 pladser

De relevante elementer i parkeringsnormen er indarbejdet som et juridisk bilag i lokalplanen.

Affald og opbevaring

Materiel til sortering af affald skal placeres hensigtsmæssigt på steder, hvor de er let tilgængelige for institutionens ansatte. Affaldet skal sorteres i flere

typer og det daglige affald skal kunne afleveres samme sted. Kommunens institutioner er med i kommunens storskraldsordning, og derfor skal der også etableres plads til storskrald. På kortbilag 2 er der anvist en mulig placering nær Vældegårdsvej.

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 fra veje

Når der vedtages ny lokalplan, skal der tages hensyn til trafikstøj. Den fremtidige anvendelse til specialtilbud for børn og unge med særlige behov er såkaldt støjfølsom anvendelse. Lokalplanen skal derfor sikre, at både bygninger og udendørs opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj. Konkret betyder det, at specialtilbudets facader og udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke udsættes for et støjniveau over 58 dB.



Glostrup Kommune har fået udarbejdet en støjanalyse, som viser, at grænseværdierne overholdes for hele området.

Støj i forhold til naboer

Den planlagte anvendelse til specialtilbud vil betyde, at Leragergårds have og de øvrige ubebyggede arealer kan anvendes til skolegård og opholdsarealer for børnene og de unge i dagtimerne. Dette vil kunne medføre støjpåvirkning for især de nærmeste naboer mod syd. Støjen vil imidlertid ikke skulle betragtes som virksomhedsstøj, da skole og institutioner ikke er omfattet af reglerne i miljøbeskyttelseslovens § 42, stk. 1. I betragtning af specialtilbuddets beskudne størrelse med højst 48 børn og unge, vil støjpåvirkningen næppe være meget forstyrrende. Af hensyn til naboer er der dog mulighed for at etablere støjhegn i eller langs naboskel mod rækkehusbebyggelsen i syd.

Skyggeforhold

Lokalplanen fastholder den oprindelige bebyggelsesstruktur for Leragergård som en firelænget gård. Derudover giver planen mulighed for byggeri i én etage inden for byggefelt D og to etager i byggefelt E. Særligt byggefelt D har en placering langs naboskel, hvor byggeri med en vis højde potentielt ville kunne kaste skygge mod naboen om morgenen og formiddagen. Lokalplanen fastlægger derfor, at bebyggelsen inden for byggefelt D højst må være én etage og ikke over 3,5 meter. Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at skyggegener fra nyt byggeri vil være minimale.

Trafikforhold

Den eksisterende vejadgang til området er fra Vældegårdsvej, og lokalplanen fastlægger, at den opretholdes.

Vejen vil hver morgen og eftermiddag blive benyttet af forældre, som bringer eller henter deres børn på omtrent samme tidspunkt. Det er derfor vigtigt, vejen har en bredde og udformning så almindelige personbiler kan passere forbi hinanden.

Vejens nuværende bredde er mellem 3,5 og 4,5 meter. Et forløb på ca. 50 meter langs Præstestien har en bredde under 4 meter.

Det er Glostrup Kommunes vurdering, at vejen er bred nok til at kunne håndtere den forventede mængde trafik. Hvis der opstår problemer, vil det være muligt at etablere vigepladser, hvor biler kan passere forbi hinanden.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas, men området er under udbygning med fjernvarme.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Regnvand og kloak

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes/nedsives, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægnings, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Området er fælleskloakeret.

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, 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 forurenede. 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

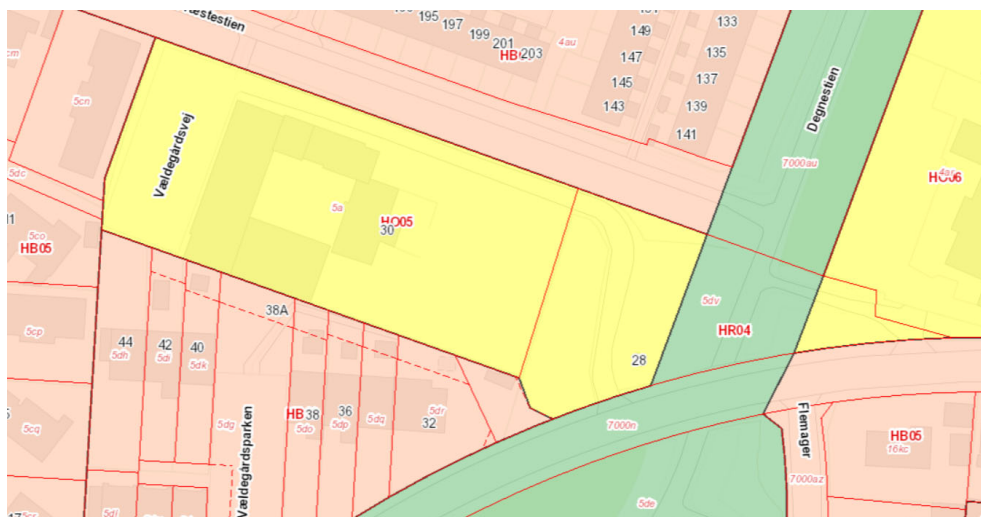
Fingerplan 2019

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

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

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område svarer til kommuneplanens rammeområde HO05. Området er udlagt til offentlige formål (Daginstitutioner, kulturelle institutioner, møde-, klub, kulturformål mv.)



Lokalplanens indhold med anvendelse til undervisning og kulturelle formål vurderes at kunne rummes inden for den eksisterende ramme.

Ramme nr.:	HO05
Områdenavn:	Offentligt område nord for Vældegårdsvej og vest for Degnestien
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse:	Område til offentlige formål, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner
Området anvendelse:	Offentlige formål: møde-, klub, kulturformål o.l.
Max højde (m)	8,5
Max. antal etager	2
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanens område har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Servitutter og deklARATIONER

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

En tinglyst udstyknings servitut fra 24.03.1958 indeholder bestemmelser om omfang og anvendelse af bebyggelse på ejendomme til åben lav boligbebyggelse, om forhaver og hegn, samt om krav om medlemspligt af grundejerforening. Servituten vurderes at være forældet og uden betydning for Leragergård.

Da Glostrup kommune har påtaleretten, vil den blive aflyst uden at gøre brug af planlovens § 15, stk. 2 nr. 21:

- 24.03.1958-2768-09 (Anmærkning anm. hæftelser. Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. samt garage)

Deklaration omhandlende følgende emner: Der må kun opføres et beboelseshus i 1½ etage foruden kælder. Der må ikke drives erhvervsmæssig virksomhed. Bebyggelsens areal må højst udgøre 1/5 af grundarealet, og må ikke ligge tættere end 3,0 m fra nabo-skel. Forhaver og hegn skal holdes i ordentlig stand. Pligt til at være medlem af grundejerforening.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Hovedparten af lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, da det er et område med særligt sårbart grundvand. Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en forøget risiko for grundvandet.

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. Nærmeste Natura 2000-område er "Vestamager og havet syd for" (Natura 2000-område nr. 127), som 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:

I den østlige del af lokalplanområdet er der bevoksning med skovkarakter og mange gamle egetræer. Det er Glostrup Kommunes vurdering, at der med stor sandsynlighed findes flagermus i dette område. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at de ca. 20 gamle egetræer i området bevares. Træerne og skovbevoksningen som sådan må ikke fældes, beskæres eller ryddes uden dispensation.

Glostrup Kommune har ikke kendskab til, at området indeholder andre bilag IV-arter.

Byggelinjer

Lokalplanens område er ikke omfattet af byggelinjer eller beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven. Området indeholder ikke fredskov.

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.

Miljøscreening

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. Berørte myndigheder har haft lejlighed til at udtale sig om denne afgørelse.

Tilladelser fra andre myndigheder

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 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 7. februar 2024 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 7. februar 2025.

Bemærkninger og ændringsforslag

Bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget sendes til:

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

inden den 3. april 2024.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås ved henvendelse til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk
Tlf: 43 23 63 56

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL14

for Vældegårdsvej 30, Leragergård

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At give mulighed for at Leragergård kan anvendes til undervisning og kulturelle formål.
- At sikre, at Leragergård bevares, og at den firlængede bebyggelsesstruktur opretholdes som et kulturelt vidnesbyrd om gårdens historie
- At sikre bevaringsværdig beplantning

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5a og del af 5dv af Hvessinge by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 20. november 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål i form af specialtilbud for børn og unge med særlige behov, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, foreningsvirksomhed.

3.2 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.3 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 området forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med

omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

4. Udstykninger

4.1 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan arealoverførsler tillades.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgangen til området skal ske fra Vældegårdsvej.

Bilparkering

5.2 Der skal anlægges parkeringspladser i henhold til Glostrup Kommunes parkeringsnorm 2019 med tillæg. Da området rummer forskellige anvendelser, kan parkeringsnormen reduceres som følge af dobbeltudnyttelse.

Beregningsmetode er beskrevet i bilag 3.

Cykelparkering

5.3 Der skal udlægges og anlægges cykelparkering svarende til mindst:

- 1 cykelparkering pr. 40 m² kontor- og serviceerhverv
- 1 cykelparkering pr. 4 siddepladser i biograf/teater
- 0,8 cykelparkering pr. elev i skole
- 0,8 cykelparkering pr. ansat i daginstitution

5.4 Mindst 40 % af den normerede cykelparkering skal være overdækket, f.eks. i skur eller i en del af den primære bebyggelse.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35%.

Note: Matr.nr. 5a, Hvessinge by, Glostrup har et grundareal på 4.337 m². Dermed kan der samlet opføres 1.517 m² etageareal på matriklen. Den eksisterende bebyggelse udgør i dag 1.053 m².

6.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på bilag 2 vist byggefelter.

- 6.3** Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager inden for byggefeltene A, C og E.
- 6.4** Bebyggelse må højst opføres som én etage med udnyttet tagetage inden for byggefelt B, svarende til de eksisterende længer af Leragergård.
- 6.5** Bebyggelse må højst opføres som én etage inden for byggefelt D. Bebyggelsens totalhøjde må ikke overstige 3,5 meter over terræn.
- 6.6** Ny bebyggelse inden for byggefelt C skal udformes, så bebyggelsen i princippet udfylder det samme volumen som den oprindelige ladebygning, både mht. bygningens placering, højde, taghældning og overordnede proportioner.
- 6.7** Ny bebyggelse inden for byggefeltene C, D og E må kun opføres som trækonstruktion. Der kan dog anvendes andre materialer, hvor det er nødvendigt af brandhensyn eller andre tekniske forhold.
- 6.8** Uden for byggefeltet kan der opføres mindre bygninger som skure og lignende på højst 50 m² pr. bygning.
- 6.9** Ny bebyggelse skal udformes så de gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes.

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

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.2** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.3** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.4** Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.

- 7.5** Der må ikke opsættes skilte bortset fra navne- og adresseskilte for de funktioner, som holder til på ejendommen. Skiltes størrelse, farve og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Note: Lokalplanen indeholder ikke detaljerede bestemmelser, der fastlægger udseendet af ny bebyggelse. Det betyder, at ny bebyggelse i byggefelt C må fremstå som moderne arkitektur, når lokalplanens øvrige bestemmelser er overholdt, herunder om omfang, placering og bevaring i § 6.6, § 6.7 og § 8.11.

8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1** Bebyggelse inden for byggefelt A, B og C må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2** Udvendige ændringer, som forandrer det eksisterende bygningsvolumen mht. bygningernes placering, højde, taghældning og overordnede proportioner kræver dispensation.

Byggefelt A

- 8.3** Taget på hovedbygningen skal være mansardtag med sorte tegl. Solceller, som er udformet, så de ligner teglsten, må anvendes.
- 8.4** Placering og størrelse af vinduer, dørhuller, karnap og tagterrasse må ikke ændres uden dispensation.
- 8.5** Facader skal være røde tegl med lyse fuger. Eksisterende murstensforbandt skal så vidt muligt videreføres.
- 8.6** Gesimser og andre pudsede muredetaljer skal ved renovering føres tilbage til oprindelig hvid eller lys grå farve.
- 8.7** Vinduer skal være hvidmalede trævinduer med sprosser. Der kan gives dispensation til vinduer i træ/aluminium.

Byggefelt B

- 8.8** Tag skal være sadeltag med ca. 45 graders hældning. Der må ikke etableres kviste.
- 8.9** Facader skal fremstå som pudset, malet eller kalket murværk i farverne hvid eller gul.
- 8.10** Vinduer skal være malede trævinduer. Staldvinduer må også være i metal. Der kan gives dispensation til vinduer i træ/aluminium.

Byggefelt C

- 8.11** Bebyggelse inden for byggefelt C må kun nedrives, hvis der i stedet opføres ny bebyggelse, som i princippet udfylder og rumligt svarer til det eksisterende bygningsvolumen mht. bygningens placering, højde, taghældning og overordnede proportioner.

9. Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1** Langs naboskel mod syd, som vist på kortbilag 2, må der opføres et fast, støjhegn med højde på maks. 1,8 meter. Øvrige hegn må kun være trådhegn eller levende hegn i form af hæk eller lignende. Faste støjhegn og trådhegn skal begrønnes.
- 9.2** De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres kraftigt uden forudgående dispensation efter planlovens § 19.
- 9.3** Under opførelse af ny bebyggelse, skal udsatte bevaringsværdige træer skærmes mod påkørsel af maskiner og beskyttes mod traktose.

Note: Traktose er en hård sammenpakning af jorden som følge af kørsel med tunge traktorer og maskiner. Traktose er skadelig for træernes vækst.

- 9.4** Den på kortbilag 2 viste bevoksning med skovkarakter må hverken ryddes eller beskæres kraftigt uden forudgående dispensation efter planlovens § 19. Ved byggeri inden for byggefelt E må bevoksningen dog ryddes i nødvendigt omfang uden dispensation. Der må også uden dispensation foretages nødvendig udynding og pleje af bevoksningen.
- 9.5** Ved nødvendig fældning af bevaringsværdige træer, fx på grund af sygdom, skal disse genplantes med nye træer og så vidt muligt med samme placering.
- 9.6** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 9.7** Områdets affaldsløsninger inklusive storskrald skal placeres på egen grund og skal overholde Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldsløsninger må indpasses i området med bevoksning, når det kan ske uden at beskadige de bevaringsværdige træer.

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

10. Regnvand, spildevand og grundvand

- 10.1** Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 10.2** Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkende anlæg/nedsivningsanlæg inden tilslutning til offentlig kloak. Nedsivning skal ske under hensyn til grundvandsbeskyttelsen.
- 10.3** 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.

- 10.4** 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.
- 10.5** Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så spild og andre miljøskadelige stoffer som salt mv. ikke vil kunne udgøre en fare for jord og grundvand.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 11.1** - der er anlagt parkeringspladser og cykelparkering i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.2 og § 5.3,
- 11.2** - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,
- 11.3** - bebyggelsen med de tilhørende udearealer overholder miljøstyrelsens vejledende krav til trafikstøj. Specialtilbuddets udearealer skal placeres og indrettes, så de ikke udsættes for et støjniveau over 58 dB.

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

- 11.4** - de nødvendige affaldsløsninger er etableret i overensstemmelse med § 9.7.

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

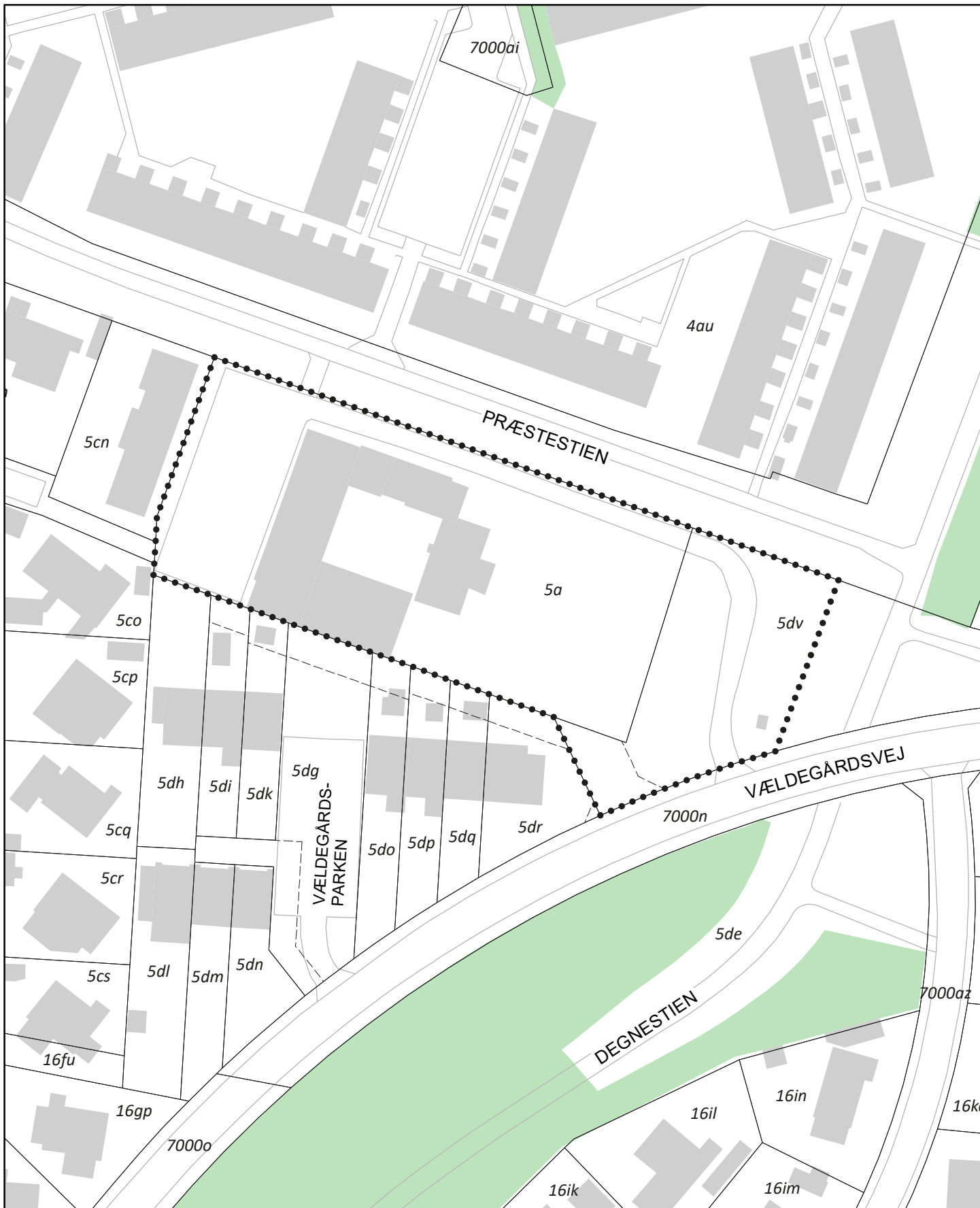
Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 24. januar 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 26. januar 2024.

Kasper Damsgaard
Borgmester

/

Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFI og Danske kommuner

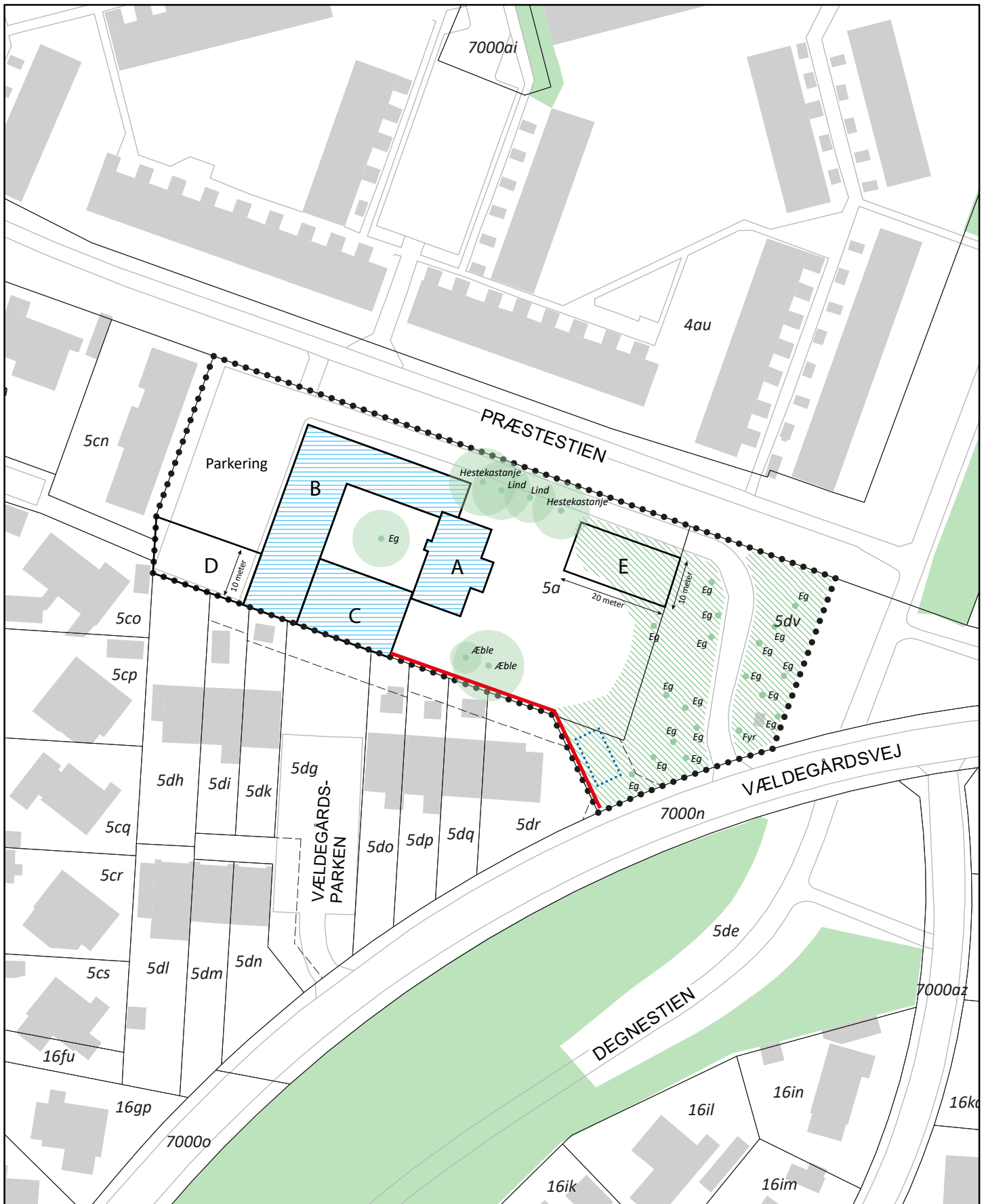
0 25 50 meter



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Eksisterende bebyggelse








LOKALPLAN HL14	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Leragergård	
Lokalplanens afgrænsning	
Dato: 23.10.2023	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFI og Danske kommuner

0 25 50 meter

Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Støjhegn
-  Bevaringsværdigt solitært træ
-  Bevaringsværdig, sammenhængende skovbevoksning med enkelte, udpegede bevaringsværdige træer
-  Mulig placering af affaldshåndtering

LOKALPLAN HL14	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Leragergård	
Byggefelter, bevaringsværdier	
Dato: 23.10.2023	Mål: 1:1000

Parkeringsnormer 2019

Der skal som udgangspunkt etableres det antal P-pladser, som en udregning efter tabel 1 viser. I tabellen er parkeringsbehovet er angivet for forskellige anvendelser. Det beregnede parkeringskrav kan dog reduceres, hvis der kan ske dobbeltudnyttelse af de etablerede P-pladser. Dette beregnes ved at anvende de procentsatser, der er vist i tabel 2. Ved dobbeltudnyttelse skal der etableres tilstrækkeligt mange P-pladser, til at tabel 2 viser, at behovet vil være opfyldt på alle tidspunkter hen over ugen.

Tabel 1 – P-norm

Anvendelse	Antal P-pladser	Cykelparkering
Kontor og liberale erhverv	1 pr. 50 m ²	1 pr. 40 m ²
Biograf/teater	1 pr. 5 siddepladser	1 pr. 4 siddepladser
Skole	1 pr. 100 m ² eller 0,5 pr. ansat	0,8 pr. elev
Daginstitution	1 pr. 50 m ² eller 1 pr. 6 normerede pladser	0,8 pr. ansat + cykelanhæng.

Tabel 2 – Dobbeltudnyttelse

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Kontor og liberale erhverv	100%	5%	5%	0%	0%
Biograf/teater	30%	90%	60%	100%	60%
Skole	100%	0%	0%	0%	0%
Daginstitution	100%	0%	0%	0%	0%

Eksempel på udregning

Anvendelse	Areal	Antal	P-norm	P-krav
Kontor og liberale erhverv	90 m ²		1 pr. 50 m ²	1,8 p-pladser
Biograf/teater	477 m ²	50 pladser	1 pr. 5 siddepladser	10 p-pladser
Skole	700 m ²	40 børn 30 personale	1 pr. 100 m ² eller 0,5 pr. ansat	15 p-pladser
Daginstitution	100 m ²	8 børn 5 personale	1 pr. 50 m ² eller 1 pr. 6 normerede pladser	2 p-pladser
I alt	1.367 m²			28,8 p-pladser

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Kontor og liberale erhverv	1,8	0,1	0,1	0,0	0,0
Biograf/teater	3	9	6	10	6
Skole	15	0	0	0	0
Daginstitution	2	0	0	0	0
I alt	21,8	9,1	6,1	10	6

Reglen om dobbeltudnyttelse betyder for det konkrete eksempel, at parkeringskravet kan reduceres fra 28,8 P-pladser til 21,8 oprundet **22 P-pladser**.