



Lokalplan HL25

for et blandet byområde ved
letbanestationen Glostrup Nord Hersted

Lokalplan HL25

for et blandet byområde ved letbanestationen Glostrup Nord Hersted

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens miljømæssige forhold	side 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 21
Miljøvurdering	side 26
Tilladelser fra andre myndigheder	side 26

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 28
2. Lokalplanens område	side 28
3. Områdets anvendelse	side 28
4. Udstykning	side 29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 29
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 30
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 32
8. Skiltning	side 35
9. Ubebyggede arealer og hegning	side 35
10. Regnvand, spildevand og grundvand	side 36
11. Støjforhold	side 37
12. Grundejerforening	side 37
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 38
14. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side 38
15. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side 38
16. Lokalplanens retsvirkninger	side 38
Vedtagelsespåtegning	side 39

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder

Kortbilag 3: Byggefelter

Kortbilag 4: Kantzoner og beplantning

Kortbilag 5: Veje og parkering

Kortbilag 6: Illustrationsplan

Bilag 7: Parkeringsnormer

Bilag 8: Facadeudtryk

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

Hovedstadens Letbane har ændret grundlaget for byudvikling i de områder, der ligger nær de kommende stationer. Således vil en ny bydel i Hersted i Albertslund Kommune være undervejs i de kommende år. Letbanestation Glostrup Nord ligger på kommunegrænsen, og arealet syd for stationen hører til Glostrup Kommune. Med Kommuneplantillæg 23 til Kommuneplan 2013-2025 udpeges dette område til byomdannelsesområde, og denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af den hidtil ubebyggede erhvervsjendom Nordre Ringvej 129 til et blandet byområde med både boliger, erhverv og fællesfunktioner.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er ca. 12.300 m² og omfatter ejendommen matr.nr. 16b, Hvesinge By, Glostrup jf. kortbilag 1.



Matrikelkort. Rød linje markerer kommunegrænsen imellem Glostrup og Albertslund Kommune.

Lokalplanområdet har siden 1980'erne været taget i brug som bymæssigt område. Senest har Hovedstadens Letbane siden 2020 benyttet arealet som arbejdsplads for letbanebyggeriet. Området har ikke tidligere været bebygget i væsentligt omfang, og området fremstår i dag uden

eksisterende bebyggelser. Den østlige del af lokalplanområdet omfatter supercykelsti og regnvandsbassin til letbanen.

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring letbanestation Glostrup Nord.

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Nordre Ringvej og letbanen. På den modsatte side af Nordre Ringvej ligger et boligområde med énfamiliehuse og Nordvangskolen.

Mod vest grænser planområdet op til kommunegrænsen mod Albertslund Kommune. På Albertslund-siden af kommunegrænsen ligger det ca. 164 ha. store byudviklingsområde Hersted, som er en planlagt omdannelse af det eksisterende erhvervsområde til et blandet byområde med ca. 12.000 boliger og andre anvendelser.

Mod nord afgrænses lokalplanforslaget af den kommende stationsplads til letbanestationen Glostrup Nord. Stationspladsen bliver ét af hovedankomstpunkterne til både lokalplanområdet og byudviklingsområdet Hersted. I forbindelse med anlæg af letbanen er kommunegrænsen imellem Glostrup og Albertslund Kommune ændret, så størstedelen af stationspladsen nu er beliggende i Albertslund Kommune.

Mod syd ligger der 15 boliger i form af énfamiliehuse langs Malervangen.



Skråfoto set fra syd mod nord.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en ny bebyggelse med blandede byfunktioner i form af boliger og et fælleshus med udadvendte funktioner som butik, café, erhverv og idrætsfaciliteter.

Planen skal sikre, at den kommende bebyggelse får et harmonisk og afbalanceret udseende, der kan være med til at formidle overgangen mellem den eksisterende lave bebyggelse i Glostrup og den kommende højere bebyggelse i Hersted. Bebyggelsen skal udformes, så den får et varieret udseende med spring i facaden og brug af forskellige materialer. Ønsket er at bidrage til en positiv byudvikling, hvor bebyggelsen på begge sider af kommunegrænsen og ved stationspladsen smelter sammen til en attraktiv helhed.

Planen skal give de bedste muligheder for, at bebyggelsen kan opføres som bæredygtigt byggeri, eksempelvis ved at bygge med trækonstruktioner og ved at bruge genbrugsmaterialer af høj kvalitet.

Lokalplanen skal desuden sikre, at støjforhold fra trafik og andre støjkilder er håndteret.

Lokalplanens indhold

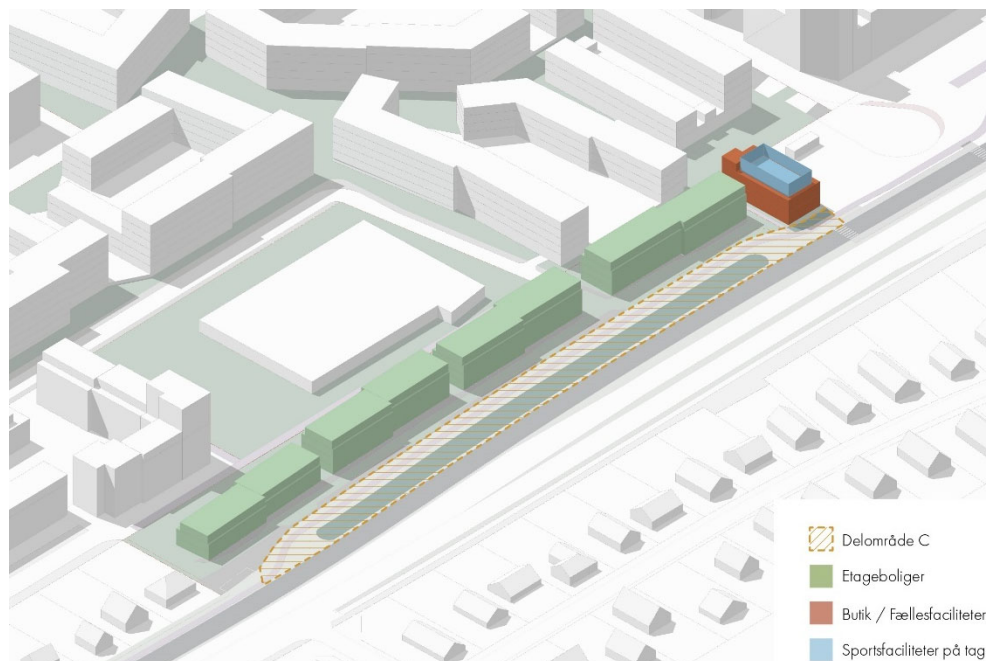
Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges overordnet til blandede byfunktioner i form af etageboliger, café/butik/erhverv/fællesfunktioner samt rekreative formål og tekniske anlæg. De nævnte anvendelser vurderes at kunne supplere hinanden og bidrage til områdets byliv og fællesskaber.

Ved stationspladsen gives mulighed for en fællesbygning med forskellige anvendelser, som både kan understøtte bylivet på stationspladsen og behovet for fællesfaciliteter til beboerne i boligerne syd for stationspladsen. Bygningens øverste etage er forbeholdt, at der kan etableres en sportsfacilitet, som for eksempel en padelbane, der kan benyttes af lokale, og samtidig kan appellere mere bredt til hele bydelen. I resten af bygningen kan der være butik, kiosk, café, restauration, kontor- og serviceerhverv, læge, tandlæge eller fællesfunktioner for bydelen og lokalplanområdets beboere.

Syd for fællesbygningen må der være boliger i form af etageboliger i op til 4 etager og/eller rækkehuse. Bebyggelsen vil med sin højde kunne skabe en naturlig overgang fra de eksisterende énfamiliehuse langs Malervangen syd for lokalplanområdet og de kommende etageboligbebyggelser i Albertslund Kommune.

Et areal mellem boligerne og den kommende letbane er reserveret til regnvandsopsamling fra Hovedstadens Letbane og til cykelsti og fortov langs letbanen og Nordre Ringvej.



Områdets anvendelser.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i form af én butik med dagligvarer og/eller udvalgsvarer. Butikken må være på højst 600 m².

Der er meningen, at butikken kun skal optage en mindre del af arealet i fællesbygningen ud mod stationspladsen, hvor der også kan være café og andre funktioner. Hvis behovet opstår for at indrette mere end én butik, vil det derfor kræve dispensation til at opdele detailhandelsarealet i flere butiksenheder.

Detailhandelsmuligheden skal ses i sammenhæng med det tilgrænsende Bydelscenter i Albertslund Kommune (udlagt med Albertslunds Kommuneplan 2022-2034), der giver mulighed for i alt 5.000 m² bruttoetageareal til detailhandel (maks.: 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvareforretninger og maks. 1.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarerforretninger).

I praksis vil de to kommuners detailhandelsområder blive oplevet som ét sammenhængende område med butikker. Da Glostrup Kommune kun er myndighed for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan, har butikken her status af en enkeltstående butik.

Glostrup Kommune vurderer, at et udlæg af 600 m² detailhandel til den lokale butiksforsyning i Glostrup Kommune er uden betydning i forhold til bydelens samlede, udlagte bruttoetageareal til detailhandel (Glostrup Kommune og Albertslund Kommune).

En butik med facade mod stationspladsen vil have en positiv påvirkning af bymiljøet, fordi der sikres mulighed for handel på en central placering i bydelen, hvor både letbane, busser, taxier, cyklister og gående krydser. Butikken vurderes til gengæld kun at få en ubetydelig effekt på de trafikale forhold. Butikken vil ikke påvirke friarealer uden for lokalplanområdet.

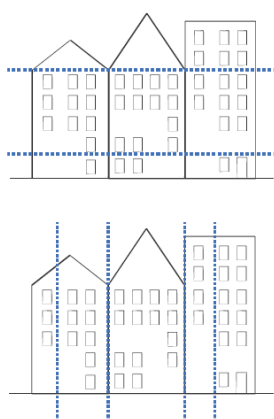
Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må opføres inden for de to af lokalplanens tre delområder, delområde A og B. Delområde C er udlagt til regnvandsopsamling og vejareal i form af cykelsti og fortov.

De byggemuligheder, der udlægges med lokalplanen, skal sikre en nænsom og æstetisk overgang mellem den eksisterende lave bebyggelse i Glostrup Kommune og den planlagte, højere bebyggelse i Hersted. Samtidig skal byggemulighederne også sikre en bebyggelsestæthed, der formår at udnytte den stationsnære beliggenhed lige ved letbanestationen og give grundlag for byliv ved stationspladsen.

Bebyggelsen er fastlagt til at ligge som en række af bygninger i højst 4 etager, der danner front mod Nordre Ringvej, og som derved med den langstrakte disponering kan sikre, at boligerne kan etableres med vestvendte opholdsarealer, som er skærmet for vej- og letbanestøj.

Arkitektonisk vil bebyggelsen fremstå som en helhed, men med tydelige vertikale forskydninger og opdelinger, der skaber variation i den lange facade mod Nordre Ringvej. Fællesbygningen ved stationspladsen adskiller sig dog fra den øvrige bebyggelse med sit eget arkitektoniske udtryk.



Arkitekturpolitik

Glostrup Kommunes arkitekturpolitik 2023 indeholder en række konkrete anvisninger og anbefalinger for udformning af nyt byggeri i kommunen. Dette afspejles i lokalplanen med bestemmelser om både horisontal og vertikal opdeling af facaden, så bebyggelsen undgår monotoni.

Lokalplanens bestemmelser om kantzoner, hvor bygninger møder omgivelserne, stammer også fra arkitekturpolitikken.

Bæredygtighed

Det er bygherres intention at opføre bebyggelsen som et bæredygtigt byggeri. Dette kan blandt andet gøres ved at projektore byggeriet med trækonstruktioner, benytte biogen isolering og ved at genanvende gamle byggematerialer med høj kvalitet. Derved kan byggeriet opføres med et mindre CO₂-aftryk, end normen er med klassisk betonbyggeri.

Som følge af den seneste planlovsændring, hvor klimahensyn er blevet tilføjet i lovens formål, er det blevet muligt at planlægge mere håndfast på dette område. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der er begrundet i ønsket om at bygge bæredygtigt.

Træbyggeri og biogen isolering kan imidlertid betyde, at det bliver aktuelt med en lidt ændret tagform/taghældning, eller at husdybden bliver lidt større, end fastsat i bestemmelserne, som er forudsat med nuværende vidensniveau. Derfor er der i lokalplanen indarbejdet en dispensationsmulighed, hvis der skulle blive behov for at fravige enkelte bestemmelser for at kunne tilgodese et mere klimavenligt byggeri, med samme rummelige kvaliteter som et tilsvarende konventionelt byggeri.

Bebyggelsens omfang

Samlet må der opføres 10.900 m² i delområde A og B tilsammen. For at sikre en smidig projektering er der fastlagt en buffer på 300 m², således at delområde A må indeholde 900 m² og delområde B må indeholde 10.300 m².

Den maksimale byggeret på i alt 10.900 m² svarer til en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under ét på ca. 90 %.

Bebyggelsens placering

Lokalplanens byggefelter er rummelige og angiver hvor inden for bebyggelsen må opføres. Der er ikke tale om præcise markeringer af bebyggelsens fundament. De rummelige byggefelter skal sikre, at det bliver muligt for bygherres rådgiver at foretage den endelige projektering uden at være bundet unødigt af byggefelternes form.

Delområde A

For delområde A må bebyggelsen kun placeres som en i hovedformen rektangulær bygning, der ligger vinkelret på Nordre Ringvej. Dette skal sikre, at bygningens nordfacade vil bidrage til at danne et harmonisk rum for stationspladsen.

Delområde B

Bebyggelsen i delområde B skal være opdelt i mindst 4 adskilte bygninger, der hver skal indeholde mindst én markant forskydning vertikalt. Både opdelingen og de markante forskydninger skal medvirke til at skabe variation i bebyggelsens udtryk. Lokalplanen fastlægger ikke den nøjagtige opdeling af bebyggelsen.

Afstand mellem to bygninger skal være mindst 5 meter, og de markante vertikale forskydninger skal være mindst 1,2 meter. Der må gerne laves andre og mindre fremspring i facaden. Hvor der etableres vejadgang til bebyggelsen, skal afstanden mellem to bygninger være mindst 8 meter.

Bebyggelse i delområde A og B må gerne sammenbygges, men det er ikke et krav.

Bebyggelsens udseende (delområde A)

Mod stationspladsen muliggøres en ny bebyggelse i maksimalt 3 etager. Bygningen skal have facade mod pladsen og dens arkitektoniske udtryk kan være markant og anderledes end den resterende bebyggelse i kraft af bygningens indhold og den centrale placering ved stationspladsen.

Bygningens arkitektoniske udtryk skal være med til at markere stationspladsen.



Den nordlige bebyggelse mod stationspladsen må opføres i maksimalt 3 etager. I stueetagen vil bebyggelsen åbne sig op i stueetagen med udadvendte funktioner og vil danne rum for ophold og bevægelser hen over pladsen.

Facader

Bygningens facader skal afspejle den blanding af udadvendte funktioner, den skal indeholde. Derfor skal mindst 40 % af stueetagen mod nord og vest være store glaspartier, som ikke må blændes med folie.

Tage

På taget skal der etableres en sportsfacilitet, eksempelvis en padelbane. Der er således krav om at bygningens tag benyttes til et rekreativt formål.

Sportsfaciliteten skal gives et udseende, der er afstemt med bygningens øvrige facader, og hvor en eventuel nødvendig støjafskærmning er indarbejdet i arkitekturen. Padelbanen kan eksempelvis være skjult bag en åben trælamel-facade.

Materialer

Facademateriale på bygningen i delområde A må være tegl, træ og glas som dominerende facademateriale. Mindre dele af facaden må dog være i andre materialer. Facaden må begrønnes med planter.

Der må desuden benyttes genanvendte betonelementer fra et eksisterende erhvervsbyggeri, som står over for nedrivning/nedtagning. Bygherre er i dialog med Glostrup Shoppingcenter, som planlægger en omfattende ombygning, hvor adskillige, karakterfulde betonelementer vil være i overskud. Det skal undersøges, om disse elementer har en kvalitet, der gør dem egnede til formålet. De genanvendte facadeelementer tilskæres og bearbejdes, så de fremstår med et nutidigt formsprog.

Skiltning

Lokalplanen fastlægger, at skiltning i delområde A kun må foregå som facade-skiltning eller evt. i form af udhængsskilte samt i form af branche-/lavskilte. Der må ikke opsættes pyloner eller flagstænger. Eventuel belysning må ikke virke blændende eller skifte i lysstyrke eller farve som eksempelvis løbelys eller videoskærme. Dette skal sikre, at skiltning ikke kommer til at virke dominerende eller generende for beboerne i området eller for trafikken på Nordre Ringvej.

Bebyggelsens udseende (delområde B)

I områdets sydlige del må der opføres etageboliger og/eller rækkehuse i op til 4 etager. Længst mod syd må der højst være 3 etager. Den øverste etage skal være trukket tilbage i forhold til resten af facaden. Denne del af bebyggelsen bliver meget langstrakt, og det er derfor vigtigt, at den bliver visuelt opdelt i mindre enheder.



Boligbebyggelsen set fra øst med supercykelstien i forgrunden. Bebyggelsen må opføres i maksimalt 4 etager, hvoraf den øverste etage er tilbagetrukket. Bebyggelsen fremstår med lodrette forskydninger i facaden. I forbindelse med bygningernes indgangspartier/ogange vil den øverste etage punktvis ligge i samme facadelinje som de resterende facader.



Boligbebyggelsen set fra sydvestlige hjørne, hvor bebyggelsen må opføres i maksimalt 3 etager, hvoraf den øverste etage er tilbagetrukket. Bebyggelsens vestfacader vil fremstå med altaner og stueetagen med private, grønne haver.

Facader

De lange facader skal opdeles vertikalt i mindre afsnit med spring i facaden, vekslende facadeudtryk, forskellige farvenuancer og materialer. Opdelingen skal i princippet være for mindst hver anden trappeopgang og/eller mellem lejlighedsskel.

Tage

Tage skal have en hældning på mellem 20 og 30 grader. Lokalplanen fastlægger ikke, hvilket tagmateriale, der skal anvendes, bortset fra at zink og kobber ikke er tilladt af miljøhensyn. Tage må derfor udføres i tagpap, andre metaller, tegl, træ, grønne tage eller andet. Desuden må der på tage opsættes solceller, solfangere m.v. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen.

Materialer

For at sikre en oplevelse af bygningsmæssig kvalitet, skal bebyggelsen i delområde B udføres, så de nederste etager fremstår med tegl som det dominerende facademateriale. Tegl er slidstærkt, patinerer flot og kræver relativt lidt vedligeholdelse. Både for udseendets skyld og for at opnå et lavere CO₂-aftryk, skal der anvendes genbrugstegl.

Den øverste, tilbagetrukne facade skal være med træbeklædning. Dette skal medvirke til at få bebyggelsen til at fremstå let og mindre massiv.

I de mellemliggende etager kan facadematerialer veksle mellem træ, skærmtegl, skifer, mv. eller hvis muligt genbrugstegl.

Træ må være malet eller indfarvet, eller det kan stå i træets naturlige farve.

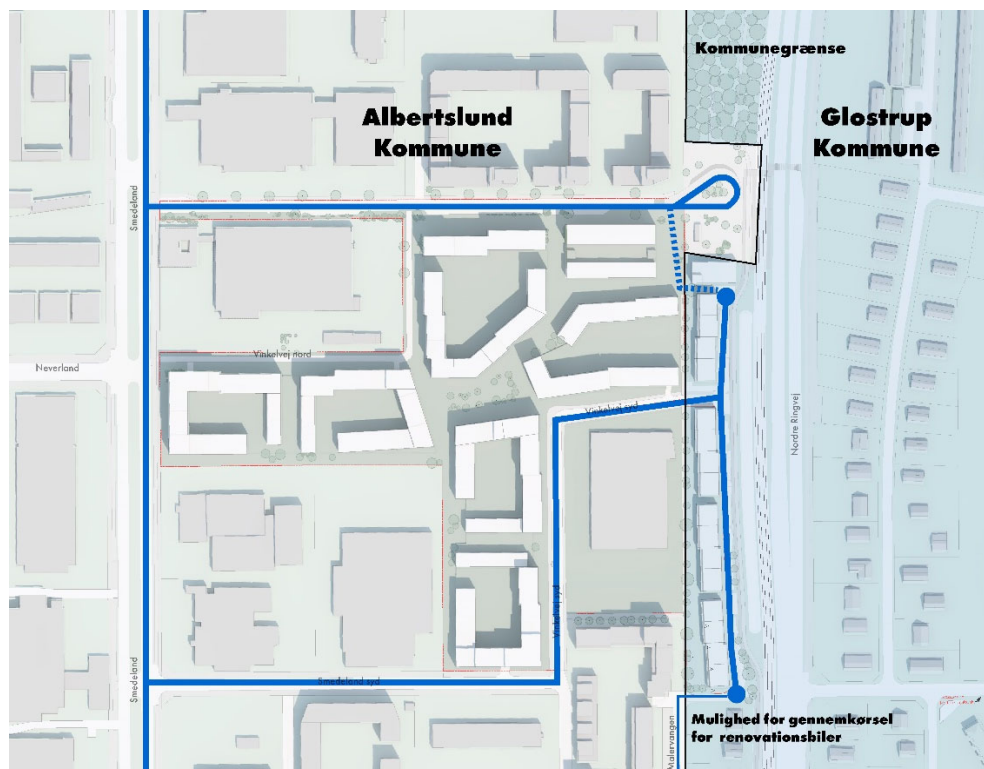
Vejadgang og parkering

Den primære vejadgang til lokalplanområdet skal ske via matr.nr. 7bb, Herstedøster By, Herstedøster i Albertslund Kommune (eksisterende Scanlog), som ejes af bygherre. Lokalplanen anviser to forskellige muligheder; enten ca. midt i bebyggelsen eller helt mod nord mellem fællesbygningen og boligene.

Derudover sikres en overkørsel for renovationsbiler mellem lokalplanområdet og Malervangen.

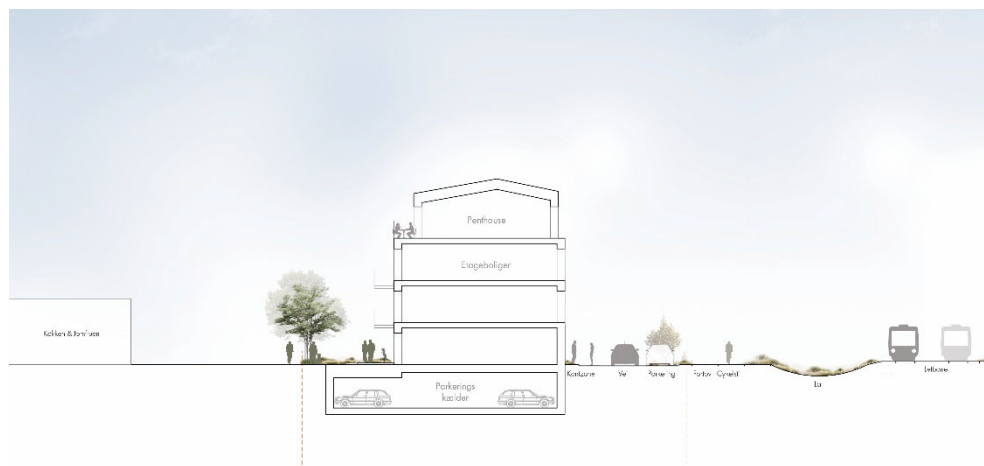
Mod nord kan der etableres vejadgang til betjening af enkelte parkeringspladser i forbindelse med fællesbygningen ved stationspladsen.

Da planlægningen i Albertslund Kommune for den primære vejadgang til lokalplanområdet endnu ikke er vedtaget, giver lokalplanen også mulighed for, at den nordlige vejadgang kan anvendes, indtil vejadgang via matr.nr. 7bb, Herstedøster By er etableret.



Princip for placering af vejadgange til lokalplanområdet. Mulig vejadgang fra nord er vist med stiplede linje.

Området øst for bebyggelsen i delområde B reserveres til vej- og parkeringsareal. Herved kommer biltrafik primært til at foregå mellem bebyggelsen og letbanen/Nordre Ringvej, og på denne måde sikres, at biltrafik er adskilt fra de udendørs opholdsarealer, som primært er placeret vest for bebyggelsen.



Principssnit igennem bebyggelsen. Under bebyggelsen opføres en parkeringskælder/-plint.

Størstedelen af parkeringspladserne til bebyggelsen etableres i en parkeringskælder eller halvt nedgravet parkeringsplint under bebyggelsen. Desuden etableres der en række parkeringspladser på terræn langs den interne vej.

Cykelparkering skal anlægges både på terræn og i parkeringskælder/-plint. Der skal anlægges parkeringspladser til ladcykler og cykelanhængere, som har brug for mere plads end almindelige cykler.

Lokalplanens krav om antallet af bil- og cykelparkeringspladser bygger på Parkeringsnorm 2019 med tillæg 2 (vedtaget 13. maj 2020). Da området rummer forskellige anvendelser, kan der medregnes en reduktion som følge af dobbeltudnyttelse.

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

Ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser for de ubebyggede arealer.

Ved ubebyggede arealer menes alle områder, som er uden bebyggelse eller områder på taget af en parkeringskælder eller -plint. Altaner og tagterrasser regnes ikke for ubebygget areal.

Ved friarealer menes den andel af de ubebyggede arealer, som ikke er veje, fortove, bilparkering, affaldshåndtering eller andre tekniske formål. Anlæg til regnvandsopsamling, supercykelsti og fortov i delområde C medregnes ikke som en del af områdets friareal.

Bebyggelsens opholdsarealer er den del af friarealet, som faktisk er indrettet til ophold. Opholdsarealer må ikke være støjbelastede, hvilket de øvrige friarealer gerne må. Til opholdsarealer hører private haver (uanset hvordan

de er indrettet), fællesarealer, legepladser, boldbaner osv. Altaner og tagterrasser kan medregnes som opholdsareal, selv om de ikke er del af friarealet. Padelbane eller lignende på taget af fællesbygningen kan medregnes som opholdsareal.

Der skal være friareal svarende til mindst 25 % af boligetagearealet, og der skal være et samlet opholdsareal svarende til mindst 20 % af boligetagearealet.

Lokalplanen indeholder ikke et krav om at reservere en andel af de ubebyggede arealer til fælles friareal. Muligheden for at etablere attraktive fællesarealer er begrænset af grundens smalle form og den trafikstøj, som findes på østsiden af bebyggelsen.

Til gengæld skal der være rekreative fællesarealer på taget af bygningen i delområde A. Desuden vil der i Albertslund Kommune blive etableret andre fællesarealer for bygherres samlede bebyggelse. Disse fællesarealer vil også være beregnet for beboere inden for denne lokalplans område.

Kantzoner

Ved en kantzone menes det område omkring en bygning, hvor husets facade møder det omkringliggende, ubebyggede areal. I kantzonen formidles overgangen mellem det private, det halvoffentlige og det offentlige rum.

Lokalplanen fastlægger en kantzone på 1 meter langs hele bebyggelsens østfacade, stedvis dog ned til 0,5 meter. Inden for kantzonen skal der etableres beplantning i varierende højder. Kantzonen kan også udnyttes til cykelparkering.

Omkring fællesbygningen ved stationspladsen er området langs vest- og nordfacaden kantzone. Inden for dette område skal befæstelse og eventuel beplantning udformes, så fællesbygningens nærmeste omgivelser kan anvendes til udeservering mv.



Eksempel på kantzone med planter og cykelparkering fra Ørestaden.

Beplantning

Lokalplanen fastlægger, at arealet med den interne vej øst for bebyggelsen skal fremstå med buske og træer, så denne del af bebyggelsen får et grønt præg. Der skal plantes mindst 10 træer, som skal være opstammede for at gøre området mere overskueligt og dermed mere trygt.

Der skal desuden være beplantning med lav hæk, buske eller blomstereng langs det nord-sydgående fortov i delområde C. Beplantningen kan stedvis være afbrudt af parkeringslommer mv.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Ifølge planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Både trafikstøj (fra veje og letbane) og virksomhedsstøj er behandlet yderligere i den udarbejdede miljørapport.

Vejstøj

Reguleringsgrundlaget for at vurdere, om lokalplanområdets boliger påvirkes væsentligt af vejstøj, er Miljøstyrelsens vejledning om vejstøj (Vejledning nr. 4/2007: Støj fra veje. Miljøstyrelsen, 2007). Vejstøjvejledningen redegør for beregningsmetoder, vejledende grænseværdier og principper for regulering.

Byggeriet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i områder med blandede byfunktioner, herunder støjniveauet for udendørs opholdsarealer, hvilket skal dokumenteres, inden kommunen giver byggetilladelse og vil være betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen.

Fra øst er lokalplanområdet påvirket af vejstøj fra Nordre Ringvej, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse overskrides. Ved at bebyggelsen ligger langs Nordre Ringvej skærmer bebyggelsen for opholdsarealerne og altaner og tagterrasser på bebyggelsens vestside, som derved kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser og indrettes til udendørs ophold.



Letbanestøj og vibrationer

Letbanen vil som støjkilde blive betragtet som en jernbane, og ny bebyggelse skal dermed udføres på en måde, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj kan overholdes. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Virksomhedsstøj

Der er foretaget indledende vurderinger af støjpåvirkningen fra eksisterende virksomheder i nærområdet. Potentielle kilder for virksomhedsstøj er Smedeland 8A, 8B og 10/22. Der forventes at kunne være overskridelser af grænseværdier på forskellige tider af døgn og uge. Der skal i forbindelse med den videre projektering foretages detaljerede beregninger af støjen fra virksomheder.

Det bemærkes, at hele erhvervsområdet Hersted forventes omdannet til blandede byfunktioner, så som boliger, erhverv, detailhandel, offentlige formål m.v. inden for den nærmere fremtid. Såfremt at denne omdannelse

kan bekræftes at ske inden for 8 år af projektets start, vil Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kunne lempes med 5 dB i overgangsperioden for de nye boliger inden for lokalplanområdet.

Hvis de aktuelle støjforhold betinger det, giver lokalplanen mulighed for at etablere støjafskærmning i nødvendigt omfang vest for bebyggelsen, dog ikke nærmere end 2,5 m fra naboskel. I praksis vil det næppe blive aktuelt at gøre brug af denne mulighed.

Skyggeforhold

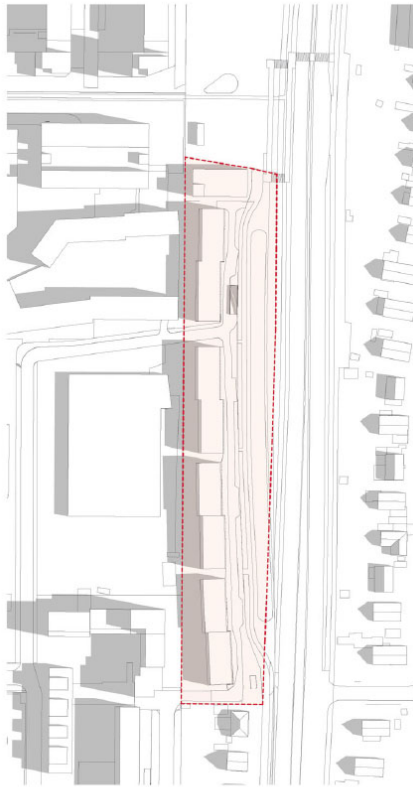
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er skyggerne fra den kommende bebyggelse undersøgt.

Bebyggelsen er placeret, så haver og altaner på bebyggelsens vestside får et godt mikroklima med gode solforhold i middags- og eftermiddagstimerne.

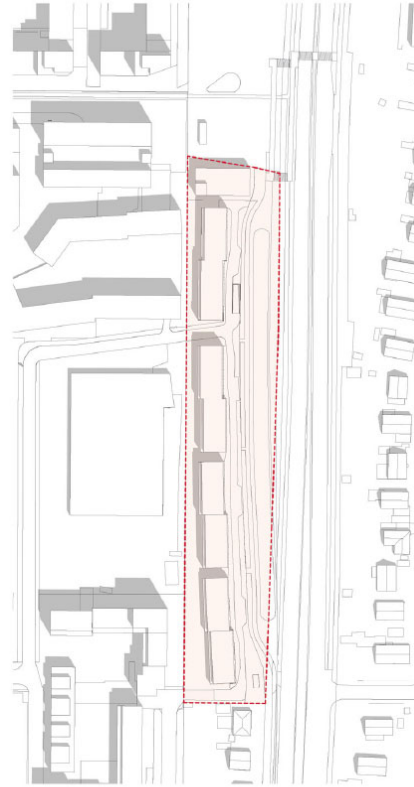
Nedenstående diagrammer viser skyggen på de forskellige tidspunkter i hhv. marts, maj, juni og december måned. Lokalplanområdet er angivet med rød signatur.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være sol i de vestvendte haver og på de vestvendte altaner i varierende tidsrum i det meste af året. På stationspladsen, vest for fællesbygningen, vil der være mulighed for sol fra maj til september. Dette passer med, at lokalplanen giver mulighed for, at stueetagen i bygningen ved stationspladsen skal indrettes til en udadvendt funktion, som eksempelvis en café.

Skyggediagrammerne viser også, at bebyggelsen ikke på noget tidspunkt vil kaste generende skygge over eksisterende boligområder. Omkring midvinter vil al bebyggelse dog kaste lange skygger i døgnets få lyse timer. Også nuværende/eksisterende bebyggelse kaster på denne årstid lange skygger, der kan forekomme generende.



21. maj kl. 9



21. juni kl. 12



21. december kl. 15



21. marts kl. 18

Skygge og indblik er behandlet yderligere i den udarbejdede miljørapport.

Trafikforhold

Planområdet grænser mod vest, op til byudviklingsområdet Hersted og vejbetjenes alene via Albertslund Kommunes vejnet. Trafik til og fra området vil primært ske via en kommende ny vej med forbindelse til Smedeland. En mindre del af trafikken forventes at komme via Stationspladsen ved letbanestationen, Glostrup Nord Hersted. Beregninger viser, at lokalplanområdet vil bidrage med samlet ca. 450 biler i døgnet.

En åbning for renovationskøretøjer via Malervangen vil ikke skabe mere trafik end svarende til gennemsnitligt 1 renovationsbil i døgnet.

Trafik er behandlet yderligere i den udarbejdede miljørapport.

Renovation

Affaldshåndtering fra boliger

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

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

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

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres vejadgang for renovationskøretøjer til Malervangen.

Affaldshåndtering fra erhverv

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

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

Varmeforsyning

Området er forsynet med naturgas, men er planlagt til at overgå til fjernvarme fra Glostrup Forsyning A/S.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra HOFOR A/S. Det er Glostrup Forsyning, der har forsyningspligten i området, men fordi bygherre samtidig opfører bebyggelse på naboejendommen i Albertslund Kommune, er der indgået aftale med HOFOR om, at de varetager områdets samlede forsyning med vand.

Regnvandshåndtering og afvandingsforhold

Regnvand skal håndteres jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regn- og spildevandsledninger frem til tilslutningspunktet til den offentlige kloak.

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

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

Ubebyggede arealer skal udformes, så regnvand i muligt omfang kan bidrage med rekreativ værdi til byrummene.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Der er begrænsede muligheder for at nedsive regnvand inden for lokalplanens område, hvilket skyldes den smalle byggegrund og en række tekniske forhold. Langs letbanen er der etableret regnvandsopsamling fra Ringvej og letbane, hvor bassinet er udført med membran for at sikre grundvandet mod eventuelt forurenede vejevand. Arealerne mellem regnvandsbassinet og den kommende bebyggelse vil alt overvejende være befæstet som vej og parkering. I et område under bebyggelsen og de private haver, vil der blive etableret parkeringskælder. Mod nord vil der være befæstet stationsplads.

Lokalplanområdet ligger inden for 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.

I den udstrækning, der kan etableres nedsivning, skal der derfor udvises særligt hensyn overfor grundvandet. Dette kan være i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, eller afvanding fra bebyggelse.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening inden for lokalplanens område, men forurening kan ikke udelukkes. Der er derimod kendskab til jordforurening på naboejendommen i Albertslund Kommune.

Der er derfor udført en orienterende miljøundersøgelse omfattende fire boringer.

På baggrund af nærværende undersøgelse konkluderes det, at:

- der ved et (kendt) tidligere spild af hydraulikolie i begrænset omfang blev observeret misfarvet jord - dog ingen påviste spor af kulbrinter.
- der ikke er påvist spor af klorerede opløsningsmidler eller nedbrydningsprodukter, og kun i en enkelt prøve er påvist spor af kulbrinter.
- der lokalt i de øvre jordlag er truffet diffus forurening i form af tungmetallerne bly og cadmium.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, og jorden kan derfor forventes at være lettere forurenede, som undersøgelserne viser. Jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet stoppes og Glostrup Kommune kontaktes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

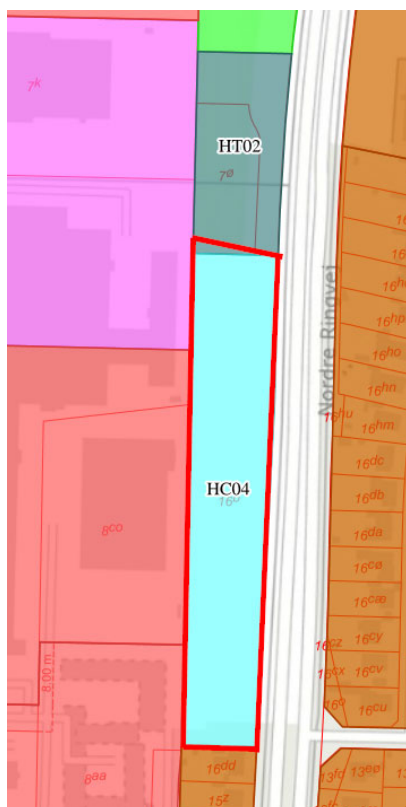
Fingerplan 2019

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

Lokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner (boliger, erhverv, detailhandel og tekniske anlæg), hvilket er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område er stort set sammenfaldende med kommuneplanens område HC04 - Stationsområdet ved Hersted Industripark. En lille del mod nord indgår dog i kommuneplanens område HT02 – Letbanestation ved Hersted.



Den eksisterende ramme HC04 udlægger området til erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv, offentlige formål og uddannelsesinstitutioner. Bebyggelse må være maks. 5 etager og bebyggelsesprocenten højst 90 %. Ramme HT02 må kun være tekniske anlæg, letbaneanlæg med tilhørende servicefunktioner.

Lokalplan HL25 er i forhold til områdets anvendelse, bygningshøjder og maksimale bebyggelsesprocent m.v. ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplantillæg nr. 23 til Glostrup Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme HC04 med samme afgrænsning som lokalplan HL25.

Med vedtagelse af kommuneplantillægget aflyses den tidligere kommuneplanramme HC04 i sin helhed og afgrænsningen af kommuneplanramme HT02 justeres, så de to rammer ikke overlapper.

Rammenr.:	HC04
Områdenavn	Stationsområdet ved Hersted Industripark
Generel anvendelse	Blandede byfunktioner (Blandet bolig og erhverv)
Specifik anvendelse	Boligområde (1100), Tæt-lav boligbebyggelse (1120), Etageboligbebyggelse (1130), Fællesanlæg (1160),

	Erhvervsområde (3100), Kontor- og serviceerhverv (3110), Byomdannelsesområde (3170), Butikker til lokalområdets forsyning (4130), Publikumsorienterede serviceerhverv (4180), Tekniske anlæg (8100), Trafikanlæg (8180)
Områdets anvendelse	Blandede byfunktioner i form af boliger, fælleshus, erhverv, detailhandel, café/restauration, publikumsorienteret service, tekniske anlæg, regnvandsopsamling.
Zonestatus	Byzone
Max højde (m)	18 meter
Bebyggelsesprocent	90 % for området som helhed
Max. antal etager	4 etager
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet. Detailhandel: Enkeltstående butik til lokalområdets forsyning. Butiksstørrelse maks. 600 m ² . Området udlægges til byomdannelsesområde.
Generelle rammer	Blandet bolig og erhverv

Den nye kommuneplanramme udlægger området til blandede byfunktioner med bebyggelsesprocent på op til 90 % for området som helhed. Bebyggelse må være 4 etager og højst 18 meter.

Der kan etableres en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning med butiksstørrelse på maks. 600 m².

Området udlægges til byomdannelsesområde.

Med kommuneplantillægget ophæves en tidligere bestemmelse om, at maks. 80% af grundens areal må befæstes af hensyn til grundvandsdannelsen. Glostrup Kommune vurderer, at det af byggetekniske årsager ikke vil være muligt at friholde mindst 20 % af arealet til nedsivning.

Da kommuneplantillægget indeholder både anvendelsesændring, detailhandelsbestemmelse og udlæg af byomdannelsesområde, er der forud for vedtagelsen gennemført offentlig høring efter planlovens § 23c.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet er:

- Byplanvedtægt nr. E3 for et rekreativt område omfattende bl.a. Vestskoven og Vestvolden af 14. oktober 1969.
- Lokalplan FL4 - Temalokalplan for hegn langs større veje af marts 2022.

Byplanvedtægt nr. E3 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan, mens lokalplan FL4 opretholdes.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommen i lokalplanområdet blevet gennemgået.

De fleste tinglyste deklARATIONER på ejendommen er såkaldte rådhedsdeklARATIONER, som ikke kan ophæves ved lokalplan. En del af dem omhandler gamle aftaler om færdselsret, som ikke har relevans i dag. De vil kunne aflyses ved frivillig aftale mellem de påtaleberettigede.

Naboen syd for lokalplanområdet, Malervangen 30, har historisk haft en vejadgang via matr. 16b og benytter den fortsat til at kunne køre til sin garage. Denne vejret fremgår af to deklARATIONER fra 1938 og 1956. En eventuel ændring af vejretten vil derfor bero på en privatretlig aftale de to grundejere imellem.

Enkelte deklARATIONER har det ikke været muligt at fremskaffe, da de ikke findes i tinglysningssystemet.

Følgende servitutter og deklARATIONER ophæves i medfør af planlovens § 15 stk. 2

- 29.07.1932-2692-09 (Dok om bebyggelse, benyttelse mv.)
DeklARATION omhandlende regulering af bebyggelse. Der må ikke drives erhverv der støjer, lugter eller sviner. Der må kun opføre en beboelsesbygning med op til 2 tilbeboelse indrettede etager, samt i tagetagen. Der må ikke oprettes selvstændige lejligheder. Enhver bolig skal ligge mindst 5 meter fra vejskel og 2,5 meter mod nabo skel. Der er ligeledes beplantningsmæssige begrænsninger. Ingen parcel må udstykkes uden accept fra påtaleberettiget og kun ¼-del af grunden må bebygges.

- 07.04.1964-4030-09 (Dok om bygningernes form mv, Ikke til hinder for prioritering)
Vilkår i skøde lyst på matr.nre.: 7h, 8bf, 8bd og 8az Herstedøster By (alle matr.nr. er udgået og er i dag en del af matr.nr. 7bb). Bygninger skal have flade tage og facader skal fremtræde lyse, vandskurede eller malede. Hegn skal opføres i 2 meter højde. Bygningerne skal placeres med facade eller gavl i byggelinjen. Alle projekter og kommende bebyggelser skal forhåndsgodkendes af arkitekt Erik Friehling – Denne censurret kan tilgå kommunalbestyrelsen. Påtaleberettiget er ejerlauget for industricentrum

Herstedøster og Herstedernes kommunalbestyrelse (Albertslund Kommune).

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 mod vest – habitatområdet "Vasby Mose og Sengeløse Mose." Glostrup Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

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

Bilag IV-arter:

Langs kommunegrænsen findes en række træer, som vurderes at være for unge som yngletræer for flagermus, men de kan godt være raste- og fødesøgningstræer. Da der er fredskov lige nord for området (150 m), vil eventuelle flagermus søge føde der i stedet.

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

Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af skovbeskyttelseslinje efter Naturbeskyttelsesloven. Beskyttelseslinjen afkastes fra Vestskoven, hvis nærmeste skovbryn befinder sig umiddelbart nord for lokalplanens område. Bebyggelse inden for lokalplanområdet vil derfor kun kunne ske efter dispensation fra skovbeskyttelseslinjen. Det er Glostrup Kommune, som er myndighed i forhold til at dispensere fra Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer.

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

Med henblik på at afklare, om lokalplanen medfører krav om miljøvurdering, har Glostrup Kommune foretaget en indledende miljøscreening. På baggrund heraf har kommunen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport, for at de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen kan blive undersøgt tilstrækkeligt.

Der er derfor parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en miljøvurdering af denne. Eksterne parter og myndigheder har været inviteret til at afgrænse undersøgelsesfeltet for miljøvurderingen. Miljørapportens anbefalinger er efterfølgende indarbejdet i lokalplanforslaget.

Miljørapporten offentliggøres sammen med høring af lokalplanen og kommuneplantillægget, så alle parter har mulighed for at danne sig et overblik over de planlagte muligheder og de miljømæssige konsekvenser heraf.

Tilladelser fra andre myndigheder

Før der kan gives tilladelse til ny bebyggelse efter lokalplanen, kan der være forhold, hvor der skal indhentes tilladelse fra Albertslund Kommune. Det vil eksempelvis kunne være omkring vejadgang, forsyning eller håndtering af regnvand.

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 HL25

for et blandet byområde ved letbanestationen Glostrup Nord
Hersted

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At omdanne området til et blandet byområde med boliger, erhverv og fællesfunktioner.
- At sikre en arkitektur, der giver et varieret og harmonisk helhedsindtryk.
- At bidrage til en oplevelse af en sammenhængende by på tværs af kommunegrænsen
- At give de bedste vilkår for at opføre et bæredygtigt byggeri, hvor brugen af klimavenlige materialer er muligt
- At sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 16b, Hvessinge By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 21. september 2023 udstykkes fra denne.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C, som vist på kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må anvendes til blandede byfunktioner i form af boliger, detailhandel, erhverv, fællesfaciliteter, rekreative formål, tekniske anlæg og lignende.

3.2 **Delområde A** må kun anvendes til café, restaurant, detailhandel (dagligvarer og/eller udvalgsvarer, jf. § 6.13 om butikkers omfang), kontor- og

serviceerhverv, fællesfaciliteter, sportsfaciliteter, rekreative formål, tekniske anlæg og lignende.

3.3 Delområde B må kun anvendes til boligbebyggelse med helårsboliger i form af etageboliger og/eller tæt-lav boliger, fællesfaciliteter, rekreative formål, tekniske anlæg og lignende.

3.4 Der må ikke etableres erhverv i boligbebyggelse.

Note: Erhverv i egen bolig er dog tilladt i et boligområde, når det udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og når ejendommens karakter af bolig-ejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

3.5 Delområde C må kun anvendes til vejformål i form af stiforbindelser og regnvandsbassin.

3.6 Der må inden for hele lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.7 Inden for hele lokalplanområdet må der opføres 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. Der må dog ikke opstilles master til telekommunikation eller lignende uden forudgående dispensation efter planlovens § 19.

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

4. Udstykning

4.1 Området må ikke udstykkes i ejendomme med et grundareal på under 500 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Smedeland i Albertslund Kommune via matr.nr. 7bb, Herstedøster By, Albertslund, i princippet som vist med A eller A1 på kortbilag 5.

Der kan desuden etableres vejadgang til enkelte parkeringspladser ved stationspladsen fra matr.nr. 7ø, Herstedøster By, Albertslund, i princippet som vist med B på kortbilag 5.

Note: Indtil den primære vejadgang via matr.nr. 7bb, Herstedøster By er anlagt, kan det tillades, at hele lokalplanens område vejbetjenes fra den nordlige ende af matr.nr. 7bb eller fra matr.nr. 7ø, Herstedøster By.

- 5.2** Der må etableres vejadgang for renovationsbiler mellem lokalplanområdet og Malervangen i Albertslund Kommune i princippet som vist med C på kortbilag 5.

Note: Naboejendommen Malervangen 30 har en tinglyst færdselsret via matr. 16b, som ikke ophæves af denne lokalplan.

- 5.3** Vej- og parkeringsarealer skal anlægges med placering øst for bebyggelsen i delområde B, i princippet som vist på kortbilag 5.

Bilparkering

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

Beregningsmetode er beskrevet i bilag 7.

- 5.5** Parkering til biler skal etableres på terræn i området øst for bebyggelsen i delområde B, samt i parkeringskælder/-plint.

- 5.6** Adgang til parkeringskælder/-plint skal ske via op- og nedkørsel i princippet som vist på kortbilag 5 (Kortbilaget viser 2 mulige, omtrentlige placeringer for hhv. vejadgang A og A1).

Cykelparkering

- 5.7** Der skal udlægges og anlægges cykelparkering svarende til mindst:
- 1 cykelparkering pr. 50 m² detailhandel
 - 1 cykelparkering pr. 40 m² kontor- og serviceerhverv
 - 1 cykelparkering pr. 10 siddepladser i café
 - 0,5 cykelparkering pr. person, som anlæg til sportsfaciliteter er beregnet til
 - 2,5 cykelparkering pr. etagebolig

- 5.8** Mindst 40 % af den normerede cykelparkering skal være overdækket, f.eks. i skur eller i parkeringskælder/-plint.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefelt 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 3. Se dog § 6.12.

- 6.2** Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige i alt 10.900 m². Heraf må der højst være 900 m² inden for delområde A og højst 10.300 m² inden for delområde B.

Note: Der er indarbejdet en buffer på 300 m², så den samlede byggeret på 10.900 m² kan fordeles fornuftigt imellem de to delområder A og B.

Etageantal og bebyggeshøjde

- 6.3** For byggefelt 1 gælder:

- Byggeri må opføres i højst 3 etager.
- Bygningshøjden må ikke overstige 17 meter over omgivende terræn.
- Elevatortårne, tekniske installationer på tag m.v. må være op til 1 meter højere end den maksimale bygningshøjde.

- For byggefelt 2 gælder:

- Byggeri må opføres i højst 4 etager, hvoraf den øverste etage skal være tilbagetrækket med mindst 1,2 meter fra facade mod vest og mindst 0,5 meter fra facade mod øst. I forbindelse med trappeopgange kan tilbagetrækning fra facaden undlades.
- Bygningshøjden må ikke overstige 17,5 meter over omgivende terræn.
- Elevatortårne, tekniske installationer på tag m.v. må være op til 1 meter højere end den maksimale bygningshøjde.

- For byggefelt 3 gælder:

- Byggeri må opføres i højst 3 etager, hvoraf den øverste etage er tilbagetrækket med mindst 1,2 meter fra facade mod vest og mindst 0,5 meter fra facade mod øst. I forbindelse med trappeopgange kan tilbagetrækning fra facaden undlades.
- Bygningshøjden må ikke overstige 14,5 meter over omgivende terræn.
- Elevatortårne, tekniske installationer på tag m.v. må være op til 1 meter højere end den maksimale bygningshøjde.

- 6.4** Boligbebyggelse inden for delområde B skal være opdelt i fire adskilte bygningskroppe, som vist i princippet på kortbilag 6 (Illustrationsplan). Ved hver opdeling skal afstand mellem bygningskroppene være mindst 5 meter, og opdeling skal være som vist på kortbilag 3 (Byggefelter). Hvor der etableres vejadgang, skal afstanden være mindst 8 meter.

- 6.5** For hver af de fire bygningskroppe i delområde B skal der være mindst ét spring i facaden med en forskydning på mindst 1,2 meter. Forskydninger skal etableres som vist på kortbilag 3.

- 6.6** Bebyggelsens opdeling i flere bygningskroppe (jf. § 6.4) og krav om spring i facaden (jf. § 6.5) er vist som princip på kortbilag 3. De præcise opdelinger

og forskydninger skal tilpasses, så de svarer til bebyggelsens lejlighedsskel og trappeopgange. Se også § 7.11 om facadeudtryk.

Note: Der må gerne etableres andre og mindre spring i facaden end de markante spring som fastlagt i § 6.5. Som udgangspunkt bør spring og forskydninger placeres mellem lejlighedsskel, og markante spring på 1,2 meter bør være mellem lejligheder, der ikke deler samme trappeopgang.

- 6.7** Boligbebyggelse i delområde B skal have en husdybde på højst 13 meter. Der kan dog dispenseres til en større husdybde, hvis det kan eftervises, at brug af klimavenlige materialer i bygningskonstruktionen medfører øgede dimensioner af ydervægge.
 - 6.8** Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m².
 - 6.9** Alle lejligheder skal have dagslys fra mindst to sider. Der må dog etableres vestvendte boliger, som er ensidigt belyst.
 - 6.10** Alle boliger skal have direkte adgang til enten have, terrasse, tagterrasse og/eller altan.
 - 6.11** Der må ikke etableres altangange som adgang til flere boliger.
 - 6.12** Uden for byggefeltet må der opføres sekundære bygninger som skure, overdækket cykelparkering og lignende.
- Butikkers omfang*
- 6.13** Inden for delområde A må der opføres én dagligvarebutik med butiksstørrelse og samlet bruttoetageareal på maksimalt 600 m².

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A

Facademateriale

- 7.1** Bebyggelsens facader skal fremstå med tegl, træ og/eller glas som dominerende facademateriale. På op til 10% af facaden må der anvendes andre materialer. Facaden må begrønnes med planter.
- 7.2** Som facademateriale til bebyggelsen i delområde A må der også anvendes tilpassede, genbrugs betonfacadeelementer.

Note: Bygherre er i dialog med Glostrup Shoppingcenter om at genanvende en del af centrets karakteristiske facadeelementer, som alligevel bliver nedtaget i forbindelse med ombygning af shoppingcentret. Genanvendelse af

betonfacadeelementer kræver, at der er tale om både arkitektonisk og konstruktiv høj kvalitet.

Facadeudtryk

- 7.3** Mindst 40 % af stueetagen mod nord, øst og vest skal være store glaspartier. Hvert enkelt glasparti må kun tildækkes eller blændes med folie i bund og top, og højst på 30 % af glasarealet.

Tage

- 7.4** Bygningens 3. etage (taget af bygningen) skal indrettes som rekreativt fællesareal for hele bebyggelsen. Der kan være tagterrasse, lege- og aktivitets-tag eller en større sportsfacilitet, eksempelvis padelbane.

Note: Et rekreativt aktivitetstag udgør i henhold til bygningsreglementet én etage i forhold til bygningens samlede etageantal. Bygningen i to etager med padelbane på taget derover udgør således i alt tre etager.

- 7.5** En sportsfacilitet på bygningens tagetage, som kræver indhegning, skal afskærmses med lameller eller på anden måde gives en arkitektonisk samhörighed med resten af bygningen.
- 7.6** Der må opsættes støjafskærmning, såfremt denne indarbejdes i arkitekturen.

Delområde B

Facademateriale

- 7.7** Boligbebyggelsens facader skal fremstå med tegl og træ som dominerende facademateriale. Andre materialer må være glas, skærmtegl, vingetegl, skifer, eternitskifer og lignende.
- 7.8** Boligbebyggelsens stueetager skal fremstå som muret byggeri i genbrugstegl.
- 7.9** Boligbebyggelsens øverste etage skal fremstå med træbeklædning. Trappeopgange kan dog have samme facademateriale som i de underliggende etager.
- 7.10** Op til 10% af en facade og facader på bygninger mindre end 50 m² må fremstå i andre materialer end angivet i § 7.7.

Facadeudtryk

- 7.11** Boligbebyggelsens facader skal være opdelt både vandret og lodret, således at
- a. stueetagen skal fremstå som en base i tegl, gerne med skift i farve eller andre murdetaljer,

- b. øverste etage skal være trukket tilbage og skal fremstå i træbeklædning,
- c. de mellemliggende etager skal gives varierende facadeudtryk ved brug af skift i materialer, farver eller andre design- og karakterforskelle. De lodrette skift skal være ved lejlighedsskel. Se vejledende tegningsbilag 8.

- 7.12** Vinduer og døre skal være i træ, metal eller en kombination af disse.
- 7.13** Der må ikke opsættes udendørs antenner eller paraboler på bygninger, der er synlige fra offentlig vej.

Tag

- 7.14** Tage skal have en taghældning på mellem 20 og 30 grader. Mindre dele af den enkelte bygnings tagflader må fremstå med anden hældning.
- 7.15** Kobber og zink må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender og nedløbsrør.
- 7.16** Der må til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg, herunder eksempelvis solceller, solfangere m.v. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen.
- 7.17** Tekniske installationer på taget skal trækkes tilbage så langt som de er høje. Tekniske installationer skal være dækket ind med materialer, som afspejler materialevalget i bygningen eller være skjult i tagkonstruktionen.
- 7.18** Bygninger mindre end 50 m² skal anlægges med grønt tag med sedum eller lignende.

Altaner og tagterrasser

- 7.19** Opholdsaltaner må kun etableres på vestvendte facader.

Note: Franske altaner eller altaner, der er smallere end 0,5 meter, betragtes ikke som opholdsarealer og må derfor også etableres på den østvendte facade.

- 7.20** Bebyggelsens øverste etage må etableres som tagterrasse.

Note: En tagterrasse udgør i henhold til bygningsreglementet en etage. En bygning i tre etager med tagterrasse på taget derover udgør således i alt fire etager.

8. Skiltning

Delområde A

- 8.1** Der må kun opsættes butiks- og erhvervsskiltning for de funktioner og virksomheder, som holder til i bebyggelsen i delområde A. Skiltning må være orienteret mod vest, nord eller øst (stationspladsen og Nordre Ringvej).

Skiltning må kun være facadeskiltning med virksomhedens/funktionens navn og logo, eller i form af branche-skilte/lav-skilte. Dog må udhængsskilt opsættes vinkelret på facaden med underkant mindst 3 m over terræn. Pyloner eller flagstænger tillades ikke. Reklamering for produktnavne tillades ikke.

- 8.2** Skilte og eventuel belysning af skilte må ikke blænde, skifte farve og lysstyrke eller fremstå bevægelige eller levende.

Delområde B og C

- 8.3** Der må ikke opsættes reklameskiltning.

9. Ubebyggede arealer og hegning

Delområde A

- 9.1** Vest, nord og øst for bebyggelse inden for delområde A, omtrentligt vist på kortbilag 4, skal der anlægges en kantzone (byplads). Indretningen af kantzonen skal understøtte bygningens anvendelse og den umiddelbart tilgrænsende stationsplads/det tilgrænsende byrum.

- 9.2** Belægning skal udføres med et materiale, der klart signalerer, at det er et fodgængerområde. Det må være fortovsfliser eller anden klinke/flisebelægning, men ikke asfalt.

Note: For at sikre, at stationspladsen får et sammenhængende udtryk, hvor kommunegrænsen ikke fremtræder synligt, skal belægning og terrænarbejde udføres i samarbejde med Albertslund Kommune.

Delområde B

- 9.3** Inden for delområde B skal der langs bebyggelsens vestside anlægges en kantzone med haver og terrasser i princippet som vist på kortbilag 4.
- 9.4** Langs bebyggelsens østside skal der anlægges en kantzone på mindst 1 meter, stedvis dog ned til 0,5 meter. Kantzonen skal reserveres til beplantning i varierende højder og til cykelparkering. Se kortbilag 4.
- 9.5** Omfanget af friareal skal svare til mindst 25 % af bruttoetagearealet for boliger. Opholdsarealer på terræn, bevoksning, rabatter, rekreative kantzoner samt bypladser og stier tæller med som friareal.

- 9.6** Omfanget af udendørs opholdsareal skal svare til mindst 20 % af bruttoeta-gearealet for boliger. Dele af friarealer og arealer på altaner og tagterrasser medregnes som udendørs opholdsareal.

Note: Udendørs opholdsarealer skal kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

- 9.7** Hegning må kun være levende hegn i form af hæk eller lignende. Dog må hegn mellem private haver være faste hegn med højde på højst 2 meter i de nærmeste 4 meter fra facaden. Faste hegn skal have et ensartet udseende i hele bebyggelsen.
- 9.8** Vej- og parkeringsarealet øst for bebyggelsen skal beplantes med mindst 10 enkeltstående, opstammede træer.
- 9.9** Langs afgrænsningen til delområde C skal der etableres en zone med beplantning med lav hæk, lave buske eller blomstereng med hjemmehørende arter. Der må være afbrydelser uden beplantning, hver på op til 20 meter, hvor arealet kan anvendes til parkering eller andre funktioner. Den samlede længde med beplantning skal være mindst 120 meter. Se kortbilag 4.

Note: Hvis det skønnes nødvendigt af trafiksikkerhedsmæssige årsager, skal der etableres en lav afskærmning mellem parkeringslommer og fortovej, som kan sikre at bildøre ikke åbnes ud over fortovet.

Delområde C

- 9.10** Arealet skal indrettes med cykelsti og vandteknisk anlæg med en grøn karakter.

Delområde A, B og C

- 9.11** Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 9.12** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 9.13** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

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 inden tilslutning til regnvandskloak.

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 5-års regnhændelse.

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, således at spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

11. Støjforhold

11.1 Der skal etableres tilstrækkelige afskærmende, isolerende eller lignende foranstaltninger mod støj, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt for boliger med tilhørende udendørs opholdsarealer.

11.2 Der må ikke unødigt etableres støjskærme mellem Nordre Ringvej og den kommende bebyggelse. Nødvendige støjskærme skal begrønnes på begge sider.

11.3 Nødvendige støjskærme på vestsiden af den kommende bebyggelse må ikke opføres nærmere kommunegrænsen end 2,5 meter.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om vejstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

12. Grundejerforening

12.1 Hvis delområde A eller B udstykkes i flere ejendomme, skal der oprettes en grundejerforening med ansvar for området fællesarealer og -anlæg. Alle grundejere inden for de to delområder har medlemspligt til foreningen.

13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 13.1** De ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9 og § 10.
- 13.2** Der er etableret vejadgang i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5.1 og § 5.2.
- 13.3** Der er etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.3 til § 5.8.
- 13.4** Bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.
- 13.5** Udendørs opholdsarealer til boliger er etableret i overensstemmelse med § 9.6.
- 13.6** Det gennem etablering af støjafskærmning mv. jf. § 11.1 er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj og virksomhedsstøj er overholdt.

14. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt nr. E3 for et rekreativt område omfattende bl.a. Vestskoven og Vestvolden ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

15. Ophævelse af servitutter og deklamationer

Følgende af de servitutter og deklamationer der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

- 29.07.1932-2692-09 (Dok om bebyggelse, benyttelse mv.)
- 07.04.1964-4030-09 (Dok om bygningernes form mv, Ikke til hinder for prioritering)

16. 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 har været i offentlig høring fra den 29. november 2023 til den 2. februar 2024. Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 20. marts 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. marts 2024.

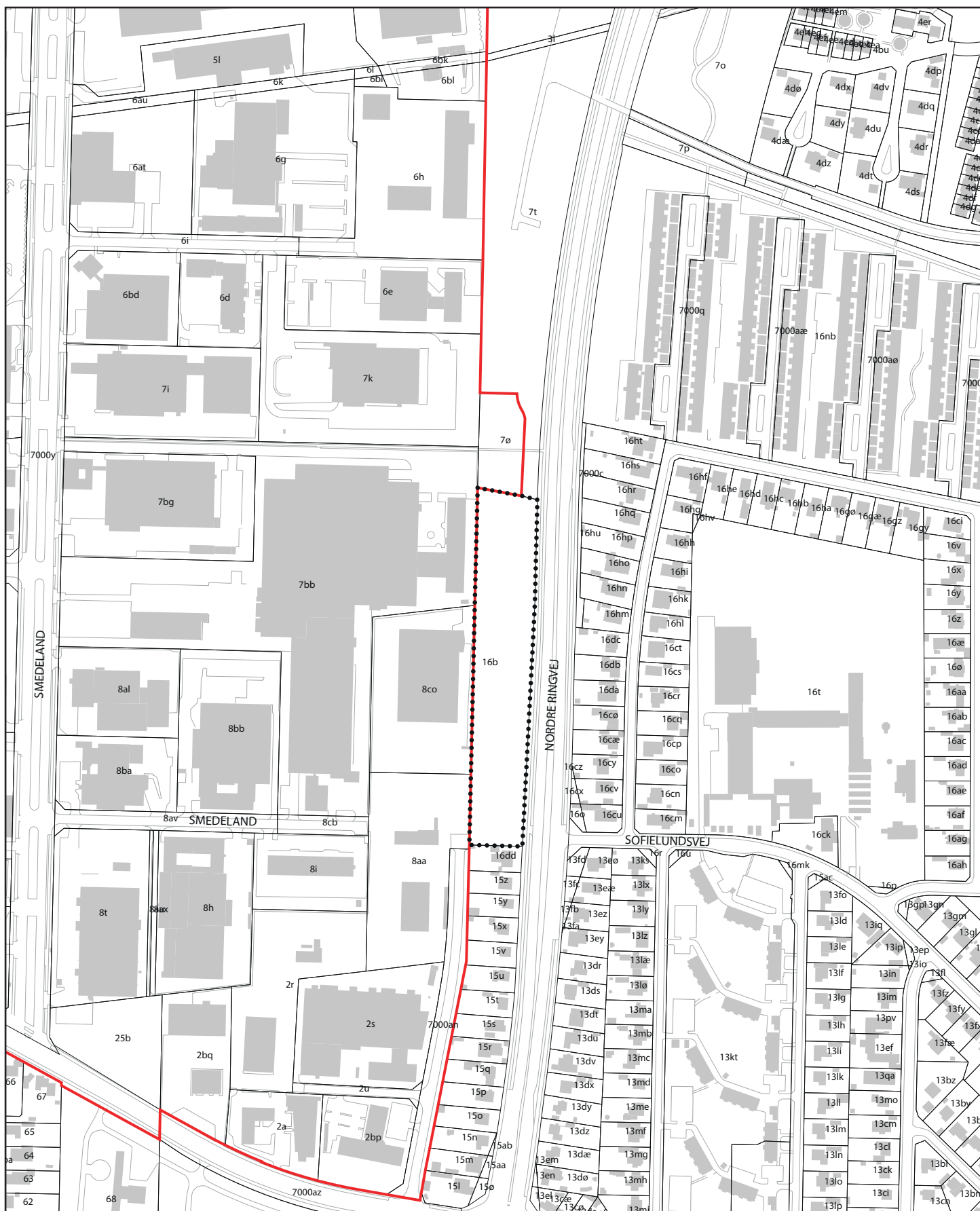


Kasper Damsgaard
Borgmester

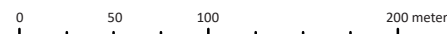
/



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

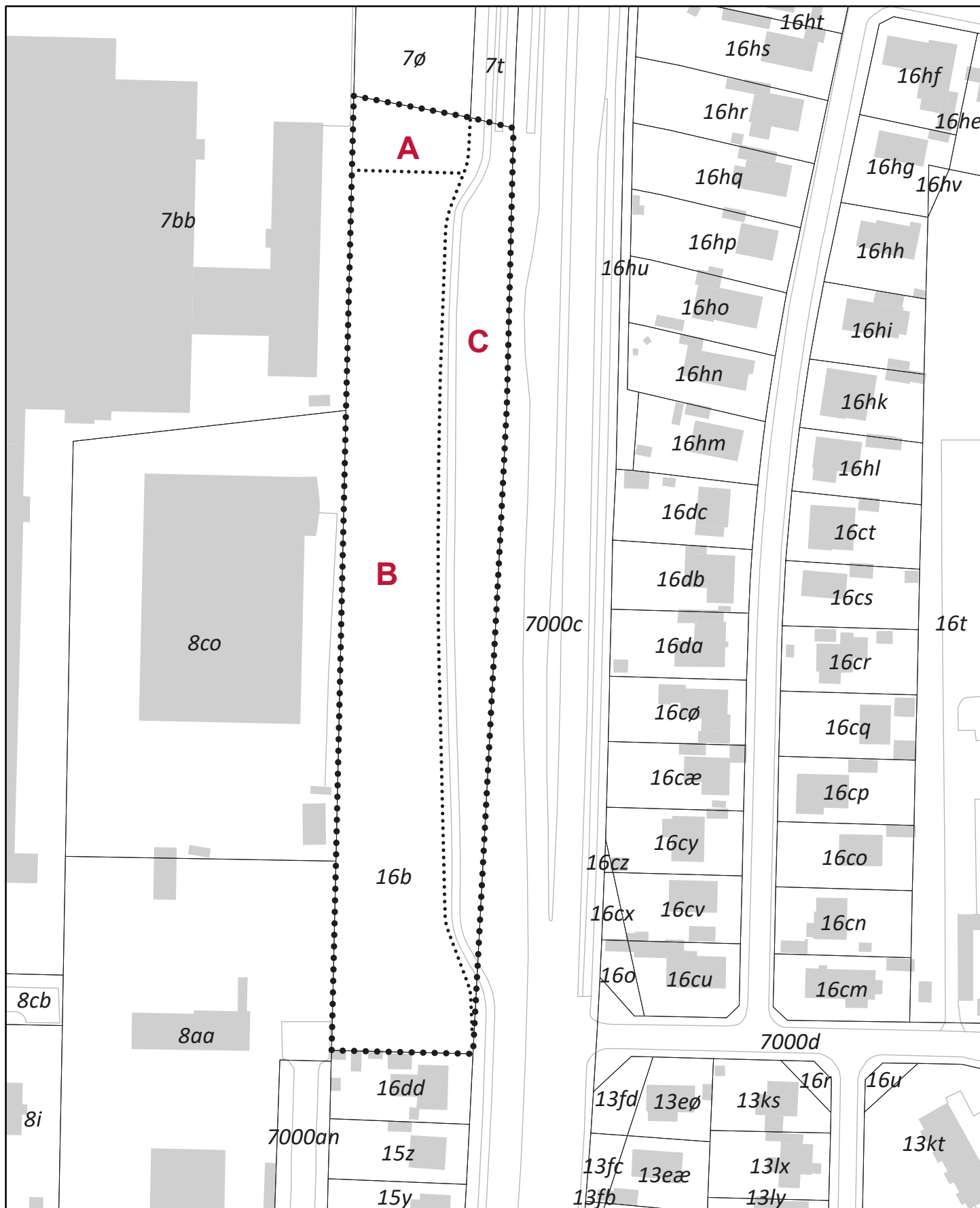


Signaturforklaring

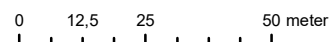
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 16b Matrikelnummer
- Eksist. bygningstag
- Vejkant
- Kommunegrænse



LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Blandet byområde ved letbanestationen Glostrup Nord	
Lokalplanens område	
Dato: 17. august 2023	Mål: 1:4.000



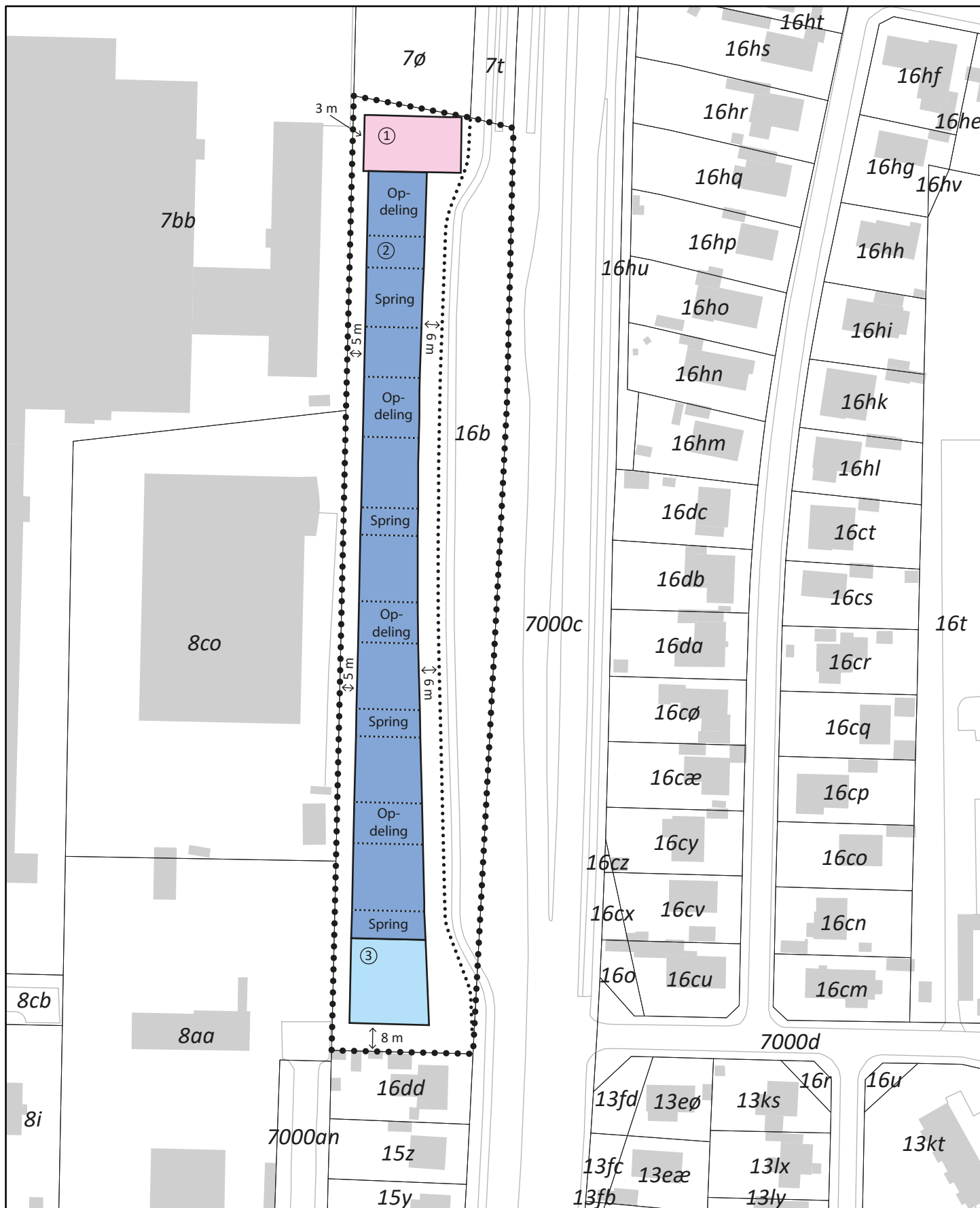
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- B** Delområdets betegnelse

LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Blandede byfunktioner ved Nordre Ringvej 129	
Delområder	
Dato: 21. september 2023	Mål: 1:1500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

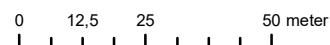
Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt 1
- Byggefelt 2
- Byggefelt 3
- ③ Byggefeltets nummer



Imellem de to stiplede linjer skal der være en opdeling i to bygningskroppe med indbyrdes afstand på mindst 5 meter. Hvor der skal være vejadgang, skal afstanden være mindst 8 meter.

Imellem de to stiplede linjer skal der være et spring i facaden med forskydning på mindst 1,2 meter.



LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Blandede byfunktioner ved Nordre Ringvej 129	
Byggefelter	
Dato: 30. januar 2024	Mål: 1:1500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

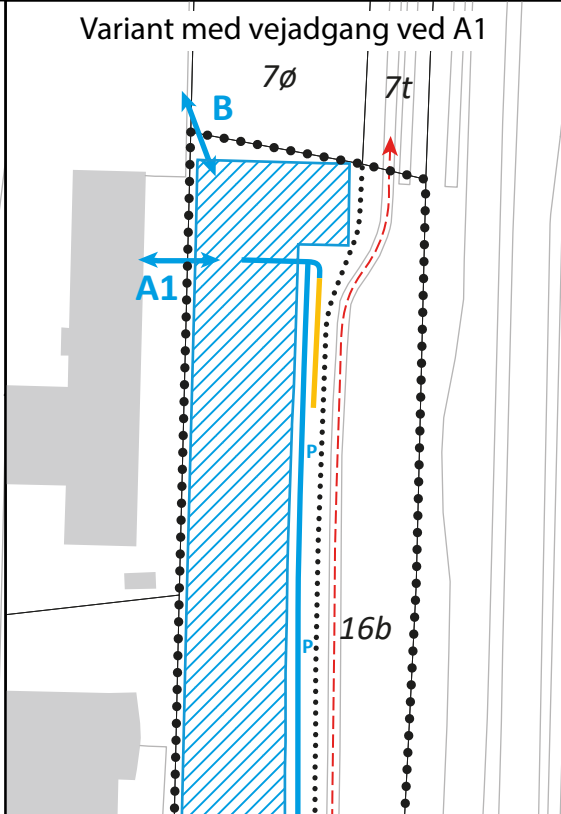
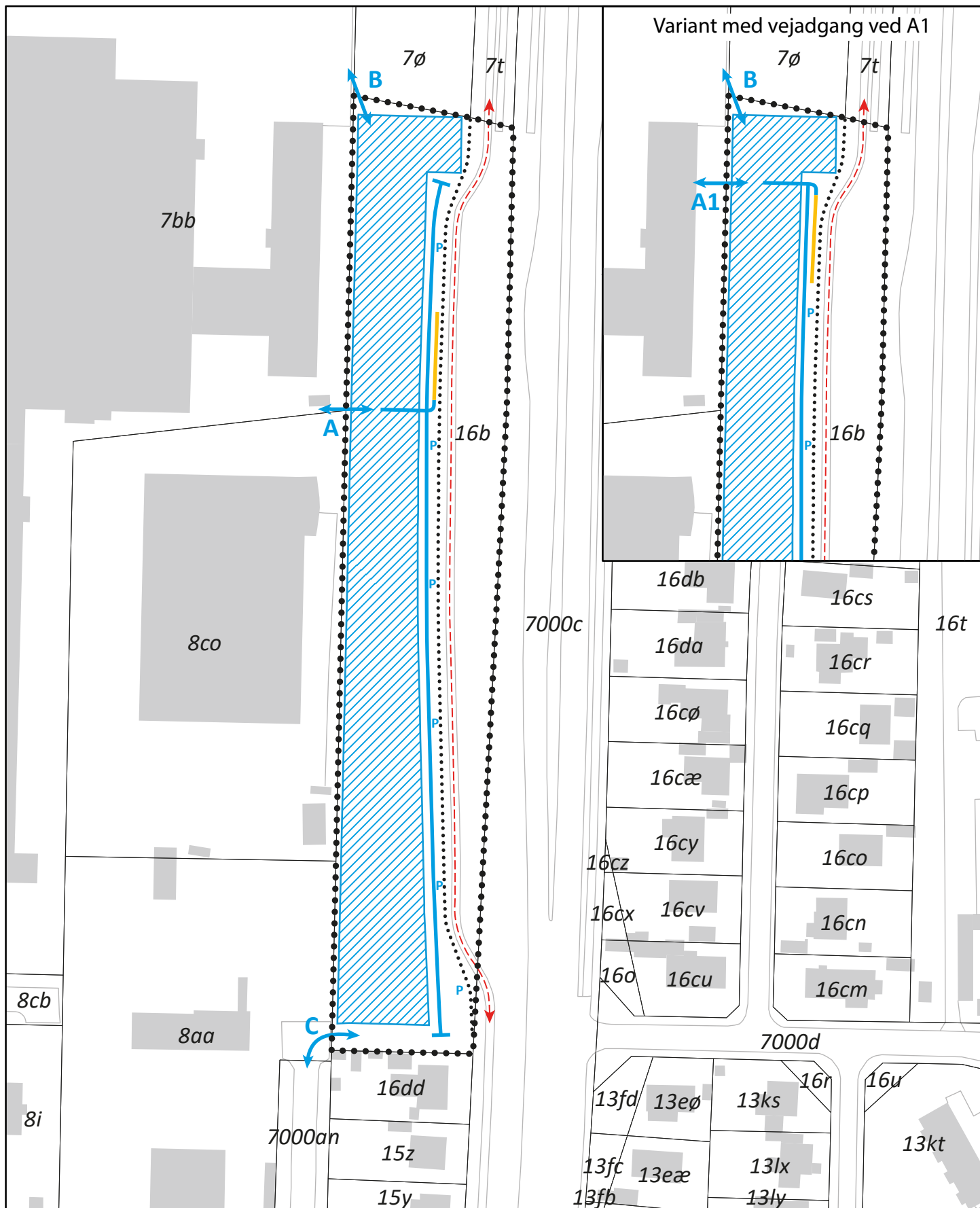
0 12,5 25 50 meter

Signaturforklaring

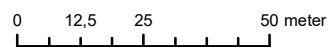
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Eksempel på en mulig bebyggelse inden for lokalplanens byggefelter
- Kantzone med haver og terrasser
- Kantzone med beplantning
- Kantzone med hæk eller buske
- Kantzone med byplads



LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune Blandede byfunktioner ved Nordre Ringvej 129	
Kantzoner og beplantning	
Dato: 21. september 2023	Mål: 1:1500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Signaturforklaring**
- Lokalplangrænse
 - Delområdegrænse
 - Parkeringskælder
 - P Parkering på terræn (vejledende)
 - ↔ Vejadgang (C: kun renovationskøretøjer)
 - ⊥ Vendeplads / vendehammer
 - Nedkørsel til P-kælder
 - - - Offentlig sti og fortov

LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune Blandede byfunktioner ved Nordre Ringvej 129	
Vej, sti og parkering	
Dato: 30. januar 2024	Mål: 1:1500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 meter



LOKALPLAN HL25	KORTBILAG 6
Glostrup Kommune Blandede byfunktioner ved Nordre Ringvej 129	
Illustrationsplan	
Dato: 21. september 2023	Mål: 1:1500

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
Tæt-lav boliger	1,6 pr. bolig
Etageboliger	1 pr. bolig
Detailhandel	1 pr. 33 m ²
Kontor og liberale erhverv	1 pr. 50 m ²
Restaurant eller café	1 pr. 6,7 siddepladser eller 1 pr. 13 m ²
Idrætsanlæg	1 pr. 10 personer, som anlægget er beregnet til

Tabel 2 – Dobbeltudnyttelse

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	60%	100%	60%	60%	70%
Detailhandel	70%	40%	100%	10%	40%
Kontor og liberale erhverv	100%	5%	5%	0%	0%
Restaurant eller café	40%	90%	70%	100%	40%
Idrætsanlæg	50%	100%	100%	90%	85%

Eksempel på udregning

Anvendelse	Areal	Antal	P-norm	P-krav
Tæt-lav boliger	0 m ²		1,6 pr. bolig	
Etageboliger	10.000 m ²	125 boliger	1 pr. bolig	125 p-pladser
Detailhandel	250 m ²		1 pr. 33 m ²	7,6 p-pladser
Kontor og liberale erhverv	300 m ²		1 pr. 50 m ²	6,0 p-pladser
Restaurant eller café	50 m ²		1 pr. 6,7 siddepladser eller 1 pr. 13 m ²	3,8 p-pladser
Idrætsanlæg	200 m ²	10 personer	1 pr. 10 personer, som anlægget er beregnet til	1,0 p-pladser
I alt	10.800 m²			143,4 p-pladser

Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	75,0	125,0	75,0	75,0	87,5
Detailhandel	5,3	3,0	7,6	0,8	3,0
Kontor og liberale erhverv	6,0	0,3	0,3	0,0	0,0
Restaurant eller café	1,5	3,5	2,7	3,8	1,5
Idrætsanlæg	0,5	1,0	1,0	0,9	0,9
I alt	89,0	133,0	87,0	81,0	93,0

Reglen om dobbeltudnyttelse betyder for det konkrete eksempel, at parkeringskravet kan reduceres fra 143,4 P-pladser til **133 P-pladser**.

Tegningsbilag 8 - Facadeudtryk

Vejledende eksempel, der viser, hvordan skift i materialer, farver og spring i facaden vil skabe variation i facadeudtrykket.

De viste facadetegninger er et eksempel på, hvordan den kommende bebyggelse kan udformes. Tegningerne er ikke bindende.



VEST