

Dato: 04-10-2010

Sagsnr: 10/12271-12

## Notat

**Emne:                   Supplerende notat om de formelle planlovmæssige forhold i forbindelse med placering af en hal ved Ejbyskolen**

Der har været drøftet 3 forslag til placering af hallen ved Ejby skolen.

1. Det primære ønske var Statenevej 27 – matr. nr. 11aq, Ejby By, Glostrup. Arealet er ejet af Glostrup Kommune og ideen er at hallen skal kunne benyttes af eleverne på Ejbyskolen. Arealet ligger i Vestskovskilen og dele af området er omfattet af fredskov.
2. Statenevej 10 – matr. nr. 12a, Ejby by, Glostrup. Arealet er ejet af Staten, Fødevareerhverv. Arealet ligger i Vestskovskilen, men ikke omfattet af fredskovspligt.
3. Statenevej 8 – matr. nr. 11 ap, Ejby by, Glostrup. Arealet er ejet af Glostrup Kommune. Arealet ligger ikke i Vestskovskilen, men er omfattet af fredskovspligt.

### **Kommuneplan:**

Statenevej 27 ligger i rammeområde EG8 – Vestskoven i Glostrup. Området er byzone og udlagt til offentlige formål, grønt område, skov og udendørs idrætsformål o.lign. Der må indenfor området kun opføres bebyggelse nødvendig for området anvendelse til rekreative formål. Det eksisterende åbne område vest for Ejby Landsby må ikke bebygges eller tilplantes, men skal henligge som eng eller dyrket mark.

Opførsel af en hal på Statenevej 27 vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg. Ændringen skal i forudgående høring, da det må anses væsentlig ændring af kommuneplanen at opføre bebyggelse i Vestskoveskilen der er udlagt til rekreative formål. Dette skal også ses i lyset af at ændringerne ikke har indgået i den revision af kommuneplan, som vi lige har været igennem. Kommuneplan 2009-2021 er endeligt vedtaget i april 2010.

Statenevej 10 ligger i rammeområde EG10 – Grønt område i landzone nordvest for Ejby Landsby. Området ligger i landzone og er udlagt til offentlige formål, grønt område, park, grænsningsarealer o.l. Området må ikke bebygges og skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan. Området var i den tidligere kommuneplan udlagt til kolonihaver. Dette er ikke længere muligt i henhold til Fingerplanen, da området ligger i Vestskovskilen og ikke er blevet lokalplanlagt til kolonihaver.

Bebyggelse på Statenevej 10 vil som ovenstående kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med forudgående høring.

Statenevej 8 ligger i rammeområde EG2 – Afskærmningsbælte og friareal vest for del af parcelhusbebyggelse i Ejby. Området ligger i byzone og er udlagt til offentlige formål. Området ligger ikke i Vestskovskilen. Bebyggelse på Statenevej 8 vil ligesom de ovenstående kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med forudgående høring.

### **Kommuneplanens retningslinjer**

Statenevej 27 og Statenevej 10 er i kommuneplanen omfattet af retningslinjerne for Vestskovskilen samt for beskyttelsesområde og spredningskorridor:

Vestkovkilen i Glostrup indgår som en del af Hovedstadens grønne struktur.

Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier. Forbedringer kan ske ved, at der foretages naturgenopretning, etableres naturstier o.l. Adgangs- og opholdsmuligheder skal søges forbedret i de regionale friluftsområder

- Inden for de udpegede beskyttelsesområder, jf. nedenstående retningslinjekort, må tilstanden og arealanvendelsen ikke ændres, hvis det forringer den rekreative eller landskabelige værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette værdien. Ændringer kan dog ske som led i en forbedring af områdets landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. Ændringer kan endvidere ske, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, såfremt det kan ske uden tilsidesættelse af de særligt værdifulde sammenhængende helheder
- Inden for de udpegede beskyttelsesområder, jf. nedenstående retningslinjekort, skal der tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare
- Der må ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorerne, jf. nedenstående retningslinjekort, reducerer eller i øvrigt forringer spredningskorridorerne biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder
- Primitive teltpladser kan etableres, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser
- Vestskovskilen er en del Fingerplan 2007 og det vil kræve en ændring af Fingerplanen såfremt der skal opføres en hal ude i kilen. Miljøcenter Roskilde forventer at Fingerplanen skal revideres, men der er endnu ikke taget nogen endelig beslutning om dette.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Statenevej 27 er omfattet af Byplanvedtægt E3 - Vestvolden og Vestskoven fra 1969. I byplanvedtægten er området udlagt til offentligt rekreative formål (skov samt udendørs sport såsom golf, fodbold, svømning, ridning og lign.) alt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Opførelse af en hal på Statenevej 27 vil kræve at der udarbejdes en ny lokalplan, da der ikke kan opføres bebyggelse til indendørs sportsformål indenfor byplanvedtægtens område.

Statenevej 10 er ikke omfattet af nogen lokalplan eller byplanvedtægt, men af en deklaration der udlægger arealet til kolonihaver. Opførelse af en hal på Statenevej 10 vil kræve at der udarbejdes en ny lokalplan, da deklarationen ikke giver mulighed for at der kan opføres bebyggelse til indendørs sportsformål.

Statenevej 8 er omfattet af Byplanvedtægt E4.1 – Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B 3. Området er i byplanvedtægten udlagt til offentlige formål afskærmningsbælte. Opførelsen af en hal på Statenevej 8 vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan, da byplanvedtægten ikke giver mulighed for opførelse af bebyggelsen på området.

Generelt vil byggeri af en hal anses for et større byggeprojekt, der i henhold til Planloven § 13 stk. 2 kræver at udarbejdelse af en lokalplan, hvis der ikke allerede foreligger en lokalplan eller byplanvedtægt der giver mulighed for dette.

#### **Fredskov:**

Dele Statenevej 27 er omfattet af fredskovspligt, da det er et offentligt ejet areal.

Niels-Henrik Andersen har i august 2010 holdt møde med Skovridder Kim Søderlund. Martin Petersen deltog også på mødet. Kim Søderlund oplyst på mødet, at såfremt Glostrup Kommune søger om at få ophævet fredskovspligten på det areal der ligger nærmest Statenevej vil det kunne fritages for fredskovspligt. Derimod anser han at det større beplantede areal inden for området er omfattet af fredskovspligt. Denne fredskovspligt kan kun ophæves såfremt det økonomisk kan dokumenteres at placeringen af hallen et andet sted bliver væsentlig dyrere således op imod det dobbelte.

Der er noteret fredskovspligt på hele Statenevej 8. Arealet blev ikke diskuteret på mødet med Skovridderen, men det må antages at der glæder de samme regler som for opførelsen af det større fredskovspligtige areal på Statejevej 27.

Der er ikke fredskovpligt på Statenevej 10.

#### **Miljøforhold og jordbundsforhold:**

Der er ikke lavet egentlige jordbundsundersøgelser på Statenevej 27. Ifølge opslag består jorden af lerbund. Dele af arealet er lavere beliggende og der er for nylig gravet en åben grøft til afvanding af området. Arealet tættes på Statenevej kan bestå af jordopfyld fra bebyggelse i Ejby.

Direktoratet for FødevarerErhverv har i forbindelse med en sag i 2005 om udlæg af nye kolonihaver fået lavet en jordbunds undersøgelse af Statenevej 10. Her blev det konstateret jordforurening på dele af arealet. Forureningens udstrækning skal undersøges nærmere. Der er i samme forbindelse konstateret blød bund på dele af arealet.

Der er ikke foretaget jordbundsundersøgelser på Statenevej 8, men store del af området består af "ellesump" og det vil kræve særlige foranstaltninger at bygge på dette areal.