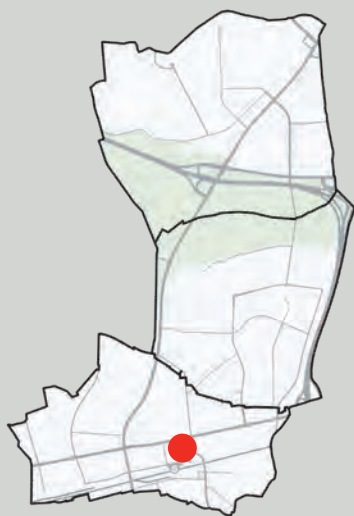




Forslag til

Lokalplan GL22.2

for Glostrup Shoppingcenter



Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Forslag til

Lokalplan GL22.2

for et område til centerformål og boligformål ved Glostrup
Shoppingcenter

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige forhold	side	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	30
Miljøvurdering	side	35
Tilladelser fra andre myndigheder	side	35
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	36
Bemærkninger og ændringsforslag	side	36

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	37
2. Lokalplanens område	side	37
3. Områdets anvendelse	side	38
4. Udstykninger	side	39
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	39
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	41
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	43
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	45
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	46
10. Støjforhold	side	47
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	48
12. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	48
13. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	49
14. Lokalplanens retsvirkninger	side	50
Vedtagelsespåtegning	side	50

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter, tagform og baldakiner

Kortbilag 3: Vejadgang, indgange, stier og varegård

Kortbilag 4: Friarealer

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Danske Shoppingcentre har ansøgt Glostrup Kommune om en ny lokalplan for deres ejendom, Glostrup Shoppingcenter (GSC), for at muliggøre en komplet fornyelse af butikscenterets sydlige ende med en tilføjelse af etageboliger på taget af de nye dele samt en åbning af den eksisterende facade ud mod Jernbanevej.

På den baggrund har Glostrup Kommune besluttet at udarbejde nyt plangrundlag for GSC. Det nye plangrundlag er nødvendigt for at muliggøre de ønskede etagehøjder og samtidig for at fastlægge en hensigtsmæssig placering af yderligere bebyggelse over det eksisterende tagniveau.



Lokalplanens område

Lokalplanens område

Lokalplanens område er beliggende syd for Hovedvejen i Glostrup Bymidte, afgrænset af Hovedvejen mod nord, Banegårdsvej mod øst, Sydvestvej mod syd, samt Lilletorv, Jernbanevej og Glostrup Torv mod vest. Lokalplanen omfatter et areal på 26.500 m². Lokalplanområdet er lidt større end den tidligere lokalplan, GL22.1 da der medtages arealer fra den omkringliggende veje. Området er beliggende i byzone.

Langs Hovedvejen ligger tre etagehuse i 3½-4½ etage, med butikker og lignende i stueetagerne og i øvrigt blandet bolig og erhverv. Det mest dominerende bygningsanlæg er dog Glostrup Shoppingcenter.

GSC blev indviet i 1972 (som Glostrup Storcenter). GSC er løbende udvidet med store ombygninger. I 1999 blev indgangspartierne mod Glostrup Torv og Lilletorv tilføjet og i 2008 blev den eksisterende polycarbonat-facade monteret.

Den hidtidige anvendelse af GSC har hovedsageligt været detailhandel, restaurant og servicebutikker. GSC har et samlet etageareal på ca. 37.000 m², hvoraf en stor del består af overdækkede interne gader. Den specifikke anvendelse af ejendommens arealer har hidtil været ca. 20.000 m² til detailhandel, ca. 1.000 m² til restaurant, ca. 500 m² til liberale erhverv og ca. 800 m² til boliger. Ejendommens erhvervsareal er noget større end etagearealet idet en del af kælderarealet (3.160 m²) tæller med.

GSCs grund (matrikel 9aæ) har et areal på 23.219 m² og den hidtidige faktiske bebyggelsesprocenten har været 160.

GSC er tidstypisk, karakteriseret ved den indadvendte bygningsstruktur og de lukkede facader. Parkering er etableret i parkeringskælder med adgang fra Banegårdspladsen og Banegårdsvej, samt med en stor tagparkering med adgang fra Banegårdsvej via en spiralrampe. Tilkørselsrampen markerer sig set fra øst som bygningens mest iøjnefaldende og markante bygningsdel.

Lokalplanområdet er beliggende direkte op til Banegårdspladsen, der er et af de vigtigste trafikale knudepunkter på Københavns Vestegn.

Gående adgang til centeret sker fra såvel Hovedvejen som fra Glostrup Torv og Lilletorv. Umiddelbart udenfor lokalplanens nordvestlige hjørne forbindes Hovedvejens nord- og sydside af en fodgængertunnel, der afsluttes af mindre pladselementer på begge sider af vejen.

Mod vest støder lokalplanområdet op til boligbebyggelsen på Solvej og Solkrogen. Bebyggelsen består her af byhuse og byvillaer, karakteriseret ved en skala der er meget mindre end de store vejanlæg og bygningsstrukturer, der omgiver centret. Byrum, gader, belægnings og inventar afspejler denne skala.

Terrænforhold

Terrænet falder fra Hovedvejen mod Sydvestvej. Centrets interne gangstrøg følger delvis det faldende terræn med to ramper midt på den indre butiksgade. Ligeledes er der i parkeringskælderen tilsvarende ramper, der gør at man uden niveauforskel, kan køre direkte ind i parkeringskælderen ved Sydvestvej, mens man skal køre ned af en mindre rampe til vareindlevering og parkeringsadgang fra Banegårdsvej.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre en delvis omdannelse af GSC-ejendommen så denne går fra primært at være et butikscenter til at være en mere alsidig ejendom med et stort antal boliger og en større diversitet i selve centeretagen (stueetagen).

Da boligerne i princippet er placeret på ryggen af det eksisterende center og dermed meget synligt fra omgivelserne, er det lokalplanens vigtigste formål at sikre en god sammenhæng mellem de kommende boliger og den bestående by omkring GSC. Dette gælder i lige så høj grad fordi, den kommende ombygning vil give ejendommen en helt ny facade mod Banegårdspladsen og Jernbanevej. Sammenhængen sikres i lokalplanen ved at fastlægge byggefelter med varierende etagehøjder og indbyrdes forskydninger mellem de enkelte sektioner af boligbyggeri, så de nye dele af centeret ikke fremstår monotone.



Luftfoto af Glostrup Shoppingcenter set fra syd.

Lokalplanen fastlægger ligeledes krav til udseendet og dermed det arkitektoniske udtryk af ny bebyggelse, så der kan skabes en attraktiv og mere urban bebyggelse mod såvel Banegårdsvej, som Sydvestvej (Banegårdspladsen) og Jernbanevej. Den nuværende centerbygning fremstår på mange

måder som et fremmedlegeme midt i byen uden nogen særlig kontakt til omgivelserne. Det vil kunne ændres med den planlagte nye bebyggelse, så centerbebyggelsen ikke alene tilpasser sig bedre til omgivelserne, men også som helhed vil fremstå mere sammenhængende.

Det er således også lokalplanens formål at sikre at nye indgangspartier og butiksfacader på centeret etableres med stort muligt åbenhed til den omgivende by, herunder med såvel konkret fysisk adgang som med visuel forbindelse mellem ude og inde.

Lokalplanen fastholder det langsigtede mål for udviklingen i området at særligt forbindelsen mellem centerbebyggelsen af den lille gågade, Jernbanevej kan styrkes. Lokalplanen fastlægger at der skal skabes en endnu større åbenhed fra centerets stueetage til Jernbanevej og at arealerne på Jernbanevej kan aktiveres som forarealer for centerets aktiviteter. Den konkrete indretning og regulering af Jernbanevej vil i den forbindelse skulle justeres. Dette er dog ikke en del af denne lokalplan, men vil finde sted som en parallel indsats.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive dele af det eksisterende Glostrup Shoppingcenter ud mod Sydvestvej og Lilletorv og opføre et nyt byggeri i varierende højder i en ny facadelinje ud mod Lilletorv, Sydvestvej og Banegårdsvej. På den måde lukkes bebyggelsen omkring den nuværende parkerings- og varegård (elefantgraven).



Vejledende volumenstudie der viser nybyggeriet sammen med det eksisterende center og den omgivende by. Nyt er markeret mørkegrønt.

Den ny bebyggelse skal fortsat have sammenhæng med den eksisterende del af Glostrup Shoppingcenter og skabe en naturlig forlængelse af den nuværende centergade ned til Sydvestvej. Den nye bebyggelse skal få området ved Sydvestvej og Banegårdsvej til at fremstå som en imødekommende ankomst til byen, hvor området vendes fra at være en bagside til forside.

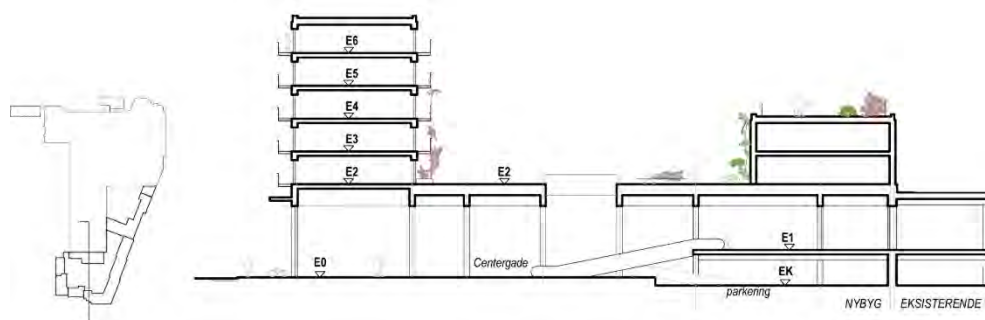
Lokalplanen giver derudover mulighed for at renovere eksisterende facader på shoppingcentret, så der skabes en arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, hvor Delområde 1 omfatter de enkeltstående bygninger ud mod Hovedvejen. Delområde 2 omfatter eksisterende byggeri for shoppingcentret, hvor facader kan ombygges. Delområde 3 omfatter nybyggeri mod syd med etablering af nye boliger og centerfunktioner, der bygges sammen med shoppingcentret i Delområde 2.

I Delområde 2 gives der mulighed for at placere yderligere bebyggelse som en ekstra etage på taget af shoppingcentret. Byggefelter og etager er angivet på Kortbilag 2.

Anvendelse

Gældende for hele lokalplanområdet er anvendelse fastlagt til centerformål, hvilket omfatter butikker, herunder udvalgs- og dagligvarebutikker, servicevirksomhed, cafe/restaurant, fitness, kontorer, klinikker, liberalt erhverv, biograf, hotel, leisure, boliger, studieboliger og lignende samt tilhørende funktioner som parkering, affaldsområde og varegårde.



Vejledende principsnit gennem nybyggeriet i overgangen til eksisterende byggeri. Snittet viser den nye dobbelthøje hovedindgang mod Sydvestvej (etage 0) og rullefortov op til centergaden i Jernbanevejs niveau (etage 1). Her skal ny og eksisterende centergade kobles sammen. I kælderniveau laves ny parkering og en niveaufri overgang til eksisterende p-kælder.

Bebyggelsens udformning og placering

Med lokalplanen fastholdes den planlagte bebyggelsesprocent på maks. 225 for lokalplanområdet under ét. Lokalplanen muliggør en mindre justering af matrikelgrænsen mellem hovedejendommen (9aæ) og Banegårdsvej/Sydvestvej (vejmatriklen 7000br Glostrup By, Glostrup) mod syd og øst i

forbindelse med byggeriet. Forventeligt vil en del af vejarealet skulle overgå til matrikel 9aæ i forbindelse med realisering af projektet.

For Delområde 1 gælder, at bebyggelsens omfang, placering og den visuelle udformning videreføres fra den hidtidige lokalplan (GL22.1). Det vil sige bebyggelse i op til 5 etager, der henvender sig ud til Hovedvejen.

For Delområde 2 gælder, at der ikke må bygges højere end 3 etager. Eksisterende bygningsvolumener må ændres i mindre omfang i forbindelse med etablering af nye indgange og i form af ny bebyggelse på taget. Der må derudover opsættes afskærmende bygningsdele ved støjende installationer som fx. ventilationsafkast mv. Hovedindgange til centeret må markeres med baldakiner over fortovsareal eller andet fodgængerareal så længe der sikres tilstrækkelig frihøjde (2,7 m). Det er vigtigt at det sikres at baldakinerne ikke konflikter med egentligt kørebaneareal. Se også Kortbilag 2 for principiel placering af disse.

For Delområde 3 gælder, at bebyggelsen skal variere i 3-7 etager, hvor bebyggelsen skal være lavest ved Lille Torv / Jernbanevej og højest på hjørnet af Sydvestvej og Banegårdsvej, så byggeriet tilpasser sig til den omgivende bebyggelses skala.

Visuelt vil bygningens base (stueetage) fremstå med øget rumhøjde svarende til 2 etager set fra Sydvestvej / Banegårdsvej og 1 etage set fra den højere beliggende Jernbanevej. Basen anvendes primært til kundeorienteret serviceerhverv og detailhandel. Over basen ligger boligbebyggelsen og en gårdhave, der etableres på basens tagflade mod gårdsiden.

Desuden kan der etableres tagterrasser på bygningernes tage. Tagterrasser regnes som en etage, så anlæg af en tagterrasse (inkl. trappehuse etc.) vil erstatte eller være del af den ellers øverste etage jf. lokalplanen. Lokalplanen fastlægger at en tagterrasse ikke må indrettes som et bart areal, men skal indeholde andre fællesfunktioner som udekøkken, drivhuse og især elementer, der kan give læ. Byggefelter fremgår af Kortbilag 2. Opholdsarealer og principiel placering af trappehuse fremgår af Kortbilag 4.

I gårdhaven på taget af shoppingcenteret må der opføres et teknikhus (byggefelt H og I) samt ovenlys ned til centergaden. På tagflader i øvrigt, må der etableres mindre teknikhuse der maksimalt må have en overhøjde på 2,0 m så længe de ligeledes er trukket 2 m tilbage fra facadelinjen. Teknik på tage skal integreres arkitektonisk og være afskærmet. Teknikhuse på tage medregnes ikke til bebyggelsen og udgør derfor ikke en separat etage.

Af hensyn til indkigsgener for beboere på Jernbanevej fastlægger lokalplanen, at gårdhavens åbne rand mod Jernbanevej (over den viste nye indgang) skal udføres med en barriere, der hindrer ophold langs kanten af haven. Barrierearealet skal udføres som bed/beplantning og vil på den måde være en form for "hæk" mellem to naboer.

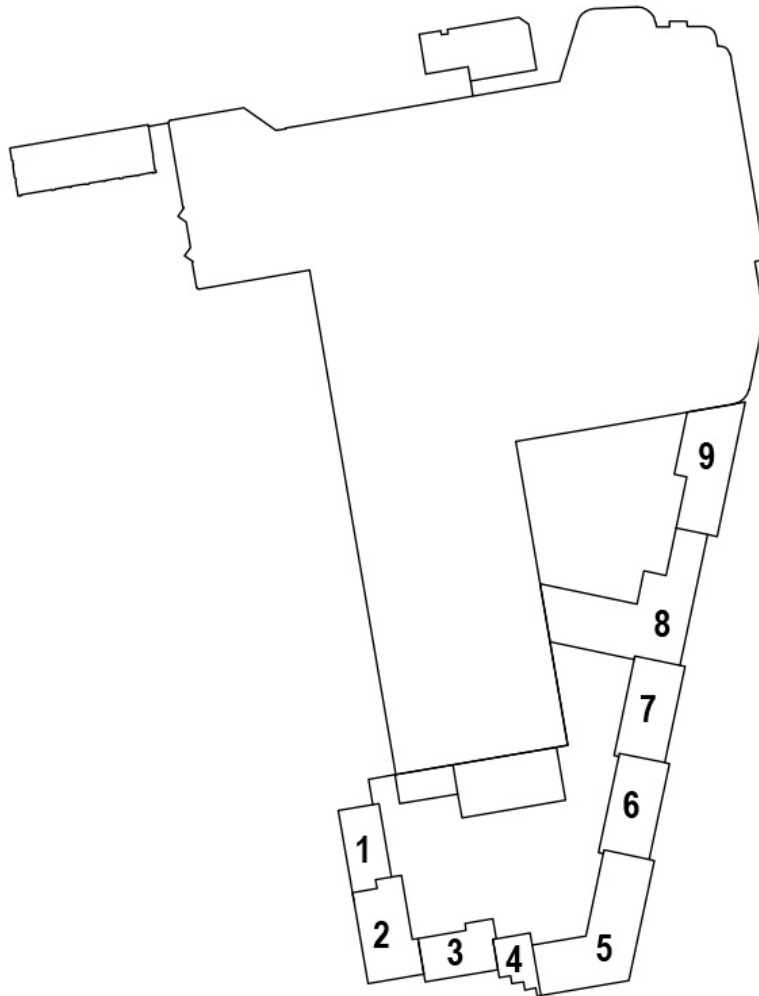


Diagram der viser en mulig udførelse af bebyggelsens 9 "byhuse" mod de omgivende gader.

Lokalplanen fastlægger, at flade tage skal anvendes til enten ophold eller placering af solceller. Der må ikke indrettes flade tage uden anden funktion end "tag". Solceller medregnes ikke til bygningshøjden, men skal trækkes 0,5 m tilbage fra facadelinjen.

Bebyggelsen danner en facadelinje mod Banegårdsvej med en portgennemgang ved krydset Østbrovej/Banegårdsvej – svarende til den nuværende indkørsel til parkeringsnaglen. Portgennemgangen giver adgang for personbiler, varetransport og renovation. Se Kortbilag 3.

Bebyggelsen skal udformes med skift i højde og forsætninger i plan, som bryder bygningsvoluminet ned i en mere bymæssig skala med mindre "byhuse" mod gaden. Lokalplanen fastlægger på den måde opdeling i (min.) 9 mindre bygningsafsnit som illustreret på de næste sider.

Bebyggelsens udseende

For bebyggelse i Delområde 1 fastholdes de nuværende lokalplanbestemmelser om bebyggelsers udseende. Det gælder således fortsat, at eventuelle ombygninger eller renoveringer skal udføres på en måde så de to bygninger mod Hovedvejen ikke mister deres udtryk af selvstændige etageejendomme mod en hovedgade (byhuse).

For delområde 2 gælder, at der ved renovering af den nuværende plastfacade skal ske en tilpasning til de facader der udføres i de tilstødende Delområde 3. Derved får en efterfølgende ombygning/renovering af den primære centerbebyggelse en arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng med nybyggeriet i delområde 3. Det vil betyde, at der ved ombygninger i Delområde 2 fortrinsvist skal anvendes tegl, teglskaller, træ, facadealuminium, glaspartier, solceller samt begrønnede facader ved facaderenoveringen af Glostrup Shoppingcenter.

Ved hovedindgangene mod Hovedvejen og Glostrup Torv må der udføres baldakin med samme udtryk som baldakinen tiltænkt i nybyggeri i delområde 3.



Vejledende eksempel på mulig transformation af hovedindgang mod Hovedgaden.



Vejledende eksempel på mulig transformation af hovedindgang mod Glostrup Torv.

Mod Jernbanevej må den eksisterende facade ændres med nye glas-alupartier, der åbner centerbebyggelsen og derved skaber kontakt mellem GSC og Jernbanevej. Der må etableres en kantzone med ophold på vejarealet – efter nærmere aftale med Vejmyndigheden.



Idéskitse der viser en mere åben facade mod Jernbanevej og en kantzone med ophold.

For delområde 3 gælder, at udformningen af facader og tage skal fremhæve de enkelte "byhuse" så disse får hvert sit særlige præg. Der skal være Københavnertag mod Lille Torv/Jernbanevej og det meste af Banegårdsvej.

Københavnertag er afsluttet med et fladt tag. Øvrige tage må være flade.
Se også Kortbilag 2 for omfang.



Vejledende illustration af bebyggelsen set fra Sydvestvej. Her ses bygning 2, 3, 4 og 5, hvor bygning 2 har "københavnertag", der er afsluttet med et fladt tag, og de resterende bygninger har flade tage.

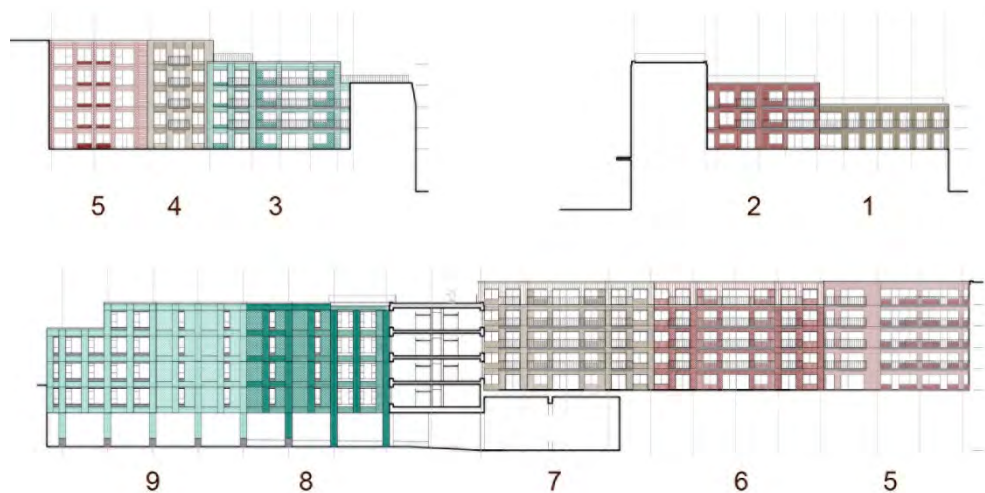


Vejledende facadeopstalter:

Til venstre ses facadeopstalter, der ligger ud mod Sydvestvej og til højre ses facadeopstalter ud mod Lille Torv/Jernbanevej.



Vejledende facadeopstalter af bebyggelsen, der vender ud mod Banegårdsvej. Her ses, at bebyggelsen trapper op til 7 etager på hjørnet og ned til 4 etager, hvor den ligger op ad eksisterende bebyggelse.



Vejledende facadeopstalter af bebyggelsen set inde fra gårdsiden.

Mod gaden skal facaderne primært være i tegl/ teglskaller, og her skal det særlige præg skabes med skift i farve, forbandt, mønstre, tagform mv. Farveskalaen mod gaden skal være i naturlige toner, som man kender fra ler og tegl. Fra sandfarver og gule toner over mod mere rødlige og brune toner samt næsten sorte toner.

Stueetagen mod Sydvestvej skal fremstå åben med utildækkede glasfacader. Der må udføres baldakin over indgangsfacaden. Baldakiner fremhæver de udadvendte / publikumsorienterede aktiviteter i stueplan samt indgangen.

Mod gården skal der anvendes almuefarver – de afdæmpede farver, der kan findes i naturen, og derfor har været brugt traditionelt. Toner fra ler og tegl som farveskalaen mod gaden - samt gyldne, grønne, blå og røde/rosa toner. Mod gårdsiden må boligfacaderne fremstå i materialer som tegl, teglskaller, metal, træ, solceller samt facadebegrønning. Mindre partier så som bærende konstruktioner må være i rå beton.

Boligerne og studieboligerne

For delområde 3 gælder, at det forventes, at der bygges ca. 145 familieboliger og ca. 70 studieboliger, sammenlagt ca. 215 boliger. Familieboligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 75 m² og studieboligerne en gennemsnitsstørrelse på max. 50 m².

Der skal etableres fællesrum til studieboligerne, herudover kan der laves et fælleshus/fællesrum for alle beboerne i gårdhaven.

Opholdsarealer

For delområde 1 og 2 gælder, at opholdsarealer er som eksisterende forhold.

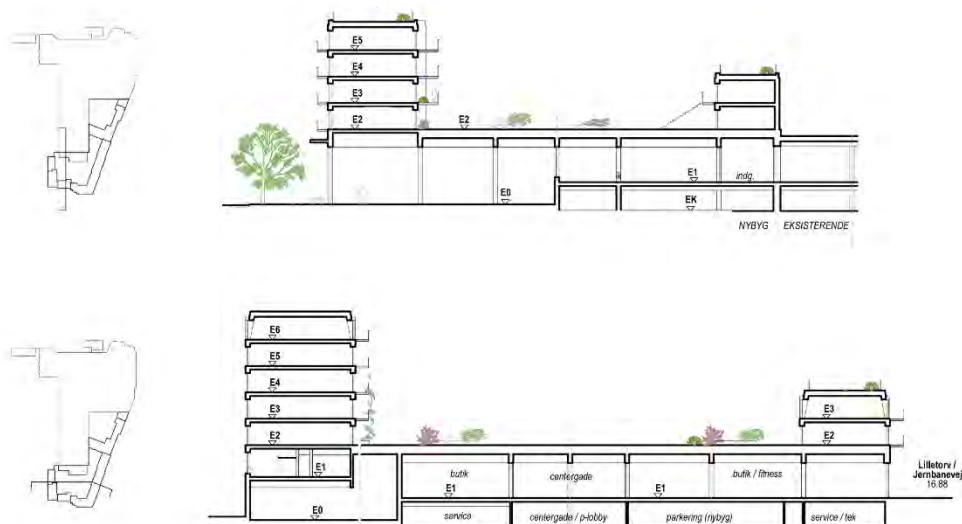
For delområde 3 gælder, at alle boliger skal have niveaufri adgang til enten egen kantzone i gårdhave, kantzone på altangang, altan eller tagterrasse.

For studieboliger skal der være niveaufri adgang til fælles udendørs opholdsarealer. Alle familieboliger skal have adgang til gårdhaven og det fællesrum, der ligger i gårdhaven. Opholdsarealer fremgår af Kortbilag 4.

Der må etableres altaner på facaderne både mod gade og gårdside. Se ligeledes afsnittet om støjbelastning, side 17.

Taghaven/gårdhaven skal give gode mulighed for ophold og skal stedvis begrønnes med lavere bevoksning som græsser, stauder, urter og buske. Haven etableres på et tag, og derfor kan der ikke være egentlige træer. Der kan derimod være begrønning med slyngplanter.

Tagterrasser skal være belagt med træ, fliser, betonklinker eller lignende velegnet materiale og have et værn, der kan være lodrette stålbalustre eller lukkede værn i glas, hvor det skal sikre imod støj. Eventuelle støjskærmende værn, der er højere end 1,2 meter skal trækkes tilbage fra facade-linjen svarende til overhøjden. Det vil sige at et værn på 1,7 m skal tilbage-trækkes 0,5 m.



Vejledende snit igennem bebyggelsen, der viser hvordan opholdsarealerne med gårdhave ligger ovenpå centrets funktioner.

Detailhandel og erhverv i stueetagen

For delområde 1 planlægges der ikke for ændringer af bebyggelsens anvendelsesmuligheder. For delområde 2 muliggøres en mere åben facade for shoppingcentret og der kan etableres en kantzone for detailhandlen mod Jernbanevej.

For delområde 3 gælder, at der etableres en ny hovedindgang til shoppingcenteret fra Sydvestvej, med direkte forbindelse til den eksisterende centergade. Det kan forventes at Sydvestvej og vejarealet ind mod

shoppingcenteret i den forbindelse skal tilpasses. Der etableres ligeledes en ny mindre indgang til centret mod Lilletorv/Jernbanevej.

For at gennemføre ændringen nedrives ca. 5.400 m² centerbebyggelse, heraf ca. 3.900 m² detailhandelsareal. Der opføres nye ca. 4.300 m² til centerformål jf. anvendelsesbeskrivelsen hvoraf hovedparten er til andre formål end detailhandel, dvs. at der ikke opføres mere areal til detailhandel end der forefindes i dag.

Lokalplanen fastlægger at det samlede bruttoetageareal til butikksformål i GSC ikke må overstige 18.000 m². Dette areal er regnet som summen af bruttoetageareal til hver enkelt butik og omfatter således ikke interne gader eller andre fællesarealer. Der fastholdes en enkelt dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butikksformål på højst 5.000 m².

Til shoppingcentret er tilknyttede servicefunktioner som varelevering, teknik på tage, parkering, kildesortering og velfærdsfaciliteter til personale.

Adgangsforhold

For delområde 1 og 2 medfører lokalplanen ikke ændringer og de nuværende adgangsforhold fra Glostrup Torv, Hovedvejen og Banegårdsvej fastholdes.

I Delområde 3 muliggør lokalplanen etablering af en ny hovedindgang i gadeplan mod Sydvestvej og orienteret mod Banegårdspladsen. Tilsvarende etableres en ny indgang mod Jernbanevej.

Lokalplanen fastlægger at de kommende boliger på taget oven på GSC må få adgang via primære trappeopgange op til gårdgaven og derfra via andre trappeopgange frem til de boliger, der ikke har trappe hele vejen ned. Adgang til boligerne er således fastlagt med tre primære adgangspunkter fra gadefacaden – et fra Lilletorv og to fra Banegårdsvej og derefter en række sekundære adgangspunkter fra gårdhaven, der anvendes som fordelingsrum/ adgangsvej.

Lokalplanen giver mulighed for at nedlægge eksisterende trappehals fra terræn til tunnel under Sydvestvej samt nedlæggelse af selve centeradgangen via tunnelen. Tunnelen vil med den planlagte ombygning af GSC blive overflødig.

For studieboliger gives mulighed for at trappeopgangene kan suppleres med indvendige gangarealer, der giver adgang til de enkelte studieboliger, og for de øvrige boliger gives mulighed for etablering af adgangsaltaner, der i udgangspunktet deles mellem indtil 4 lejligheder. I bebyggelsens hjørner vil der visse steder være behov for at en adgangsaltan deles mellem 5 eller 6 lejligheder. Lokalplanen sikrer at sådanne adgangsaltaner indrettes så der ud over det primære adgangsformål også indrettes ophold og rekreative arealer på adgangsaltanen.



Vejledende illustration af bebyggelsen med den nye hovedindgang set fra Sydvestvej / Banegårdspladsen.

Vejadgang

Eksisterende principper for vejadgang til shoppingcentret bevares.

For delområde 1 gælder, at der fortsat er adgang for personbiler fra Hovedvejen til den lille parkeringsplads mellem GSC og Hovedvejen.

For delområde 2 gælder, at de eksisterende adgangsveje for personbiler til parkering i kælder og parkering på tag bevares. Dvs. via den eksisterende køresnegl med op- og nedkørsel og eksisterende tunnel mellem kælder og Sydvestvej samt eksisterende indkørsel til parkeringskælder fra servicegården. Eksisterende udkørsel fra parkeringsetage til servicegård flyttes til anden placering på samme facade, således at funktionen bevares.

For delområde 3 gælder, at den eksisterende servicegård mod Banegårdsvej ændres, således at den ikke længere har terrænparkering. De øvrige funktioner bevares, dvs. køresnegl, varelevering, affaldshåndtering og vej anlæg. I forbindelse med levering til ny boliger er Banegårdsvej forsynes med korttidsparkeringspladser.

Hvor servicegården i dag er åben mod Banegårdsvej giver lokalplanen mulighed for at lave en bebyggelse med portgennemgang, så servicegården bliver mere afskærmet set fra Banegårdsvej. En del af arealet overdækkes,

så der etableres en dobbelthøj vare- og affaldsgård. Placering af varegård kan ses på Kortbilag 3.

Bilparkering

GSC har i den eksisterende struktur tre P-arealer, der i alt rummer 634-645 p-pladser, alt afhængigt af hvordan der optælles. De tre arealer er tagparkeringen, parkeringskælderens og varegården (elefantgraven). Den eksisterende centerparkering indeholder ligeledes i alt 19 handicapparkeringspladser hvoraf to er forbeholdt minibusser.

Den skitserede ombygning af GSC som ligger til grund for denne lokalplan viser et samlet udbud af P-pladser i centerbebyggelsen på indtil 613 P-pladser.

GSC har lige siden centeret blev etableret haft et meget stort overskud af parkering. På baggrund af den ønskede ombygning kan der beregnes et parkeringsbehov på i alt 574 P-pladser, hvorved der er en tilstrækkelig og passende buffer på ca. 40 p-pladser i forhold til de skitserede (og mulige) ca. 613 P-pladser.

Det passende overskud af p-pladser er dog under forudsætning af at de biler der langtidsparkerer i centeret, eller ikke har ærinde i centeret, fjernes ved indførsel af P-restriktioner. Endvidere forudsættes en god udnyttelse af pladserne, at der kan ske fri dobbeltudnyttelse af P-pladserne. Dvs. der må ikke skiltes med reserveres P-pladser til beboere eller andre formål.

Af de 613 p-pladser fastlægger lokalplanen 490 p-pladser til dækning af lokalplanens centerformål (alle formål med undtagelse af boliger), heraf 40 p-pladser som buffer. De resterende 123 p-pladser fastlægges som parkeringskapacitet for nye boliger beregnet som den parkeringskapacitet, der skal være til rådighed for boligerne på det tidspunkt, hvor det øvrige centerformål har sin spidsbelastning (lørdag ved middagstid jf. Glostrup Kommunes parkeringsnorm).

Dette er svarende til at der ud over 490 p-pladser for centerfunktioner fastlægges 0,7 p-plads pr. bolig og 0,32 p-plads pr. studiebolig beregnet ud fra parkeringsnormens reduktion for dobbeltudnyttelse (70 %)

I det omfang der ikke kan skaffes plads til 613 p-pladser i forbindelse med realisering af lokalplanens byggemuligheder, skal antallet af boliger reduceres svarende til ovenstående parkeringskrav. For yderligere redegørelse for parkeringsforhold henvises til side 26

Lokalplanen sikrer at det eksisterende antal handicap-pladser på Glostrup Shoppingcenters ejendom fastholdes, dog således at mindst 5 af pladserne skal indrettes til handicap-minibusser.

Cykelparkering:

Til centerfunktionen i GSC fastlægger lokalplanen, at der som minimum skal fastholdes 180 cykel-p-pladser svarende til det nuværende omfang af cykelparkering.

Til nye boliger i Delområde 3 fastlægger lokalplanen, at der skal etableres 468 cykel-p-pladser svarende til 2,5 cykel-p-plads pr. familiebolig og 1,5 cykel-p-plads pr. studiebolig. Lokalplanen giver mulighed for at en del af cykelparkeringen kan etableres på de omgivende vejarealer såfremt der er plads til dette.

Lokalplanen fastlægger at 40% af nye cykel-p-pladser skal etableres overdækkede fortrinsvist som del af p-kælderens.

Cykelparkering må ikke placeres i gårdhave, men skal placeres let tilgængeligt på arealer i gadeplan enten foran bebyggelse eller i bebyggelse. Der gives dog mulighed for etablering af cykelparkering i separat cykelrum i forbindelse med gårdhaven.

Renovation

For delområde 1 gælder at affald afhentes fra Hovedvejen. Hovedvejen 89, 91 og Glostrup Torv 11,13,15 hentes via centerets affaldsløsning og ikke via Hovedvejen.

For delområde 2 fastholdes eksisterende princip med afhentning fra den eksisterende hegnede vare- og affaldsgård. Der etableres samtidig en ny overdækket vare- og affaldsgård i delområde 3.

Kildesortering til boliger og studieboliger disponeres i 1-3 stationer. Der disponeres iht. gældende affaldsnorm August 2021.

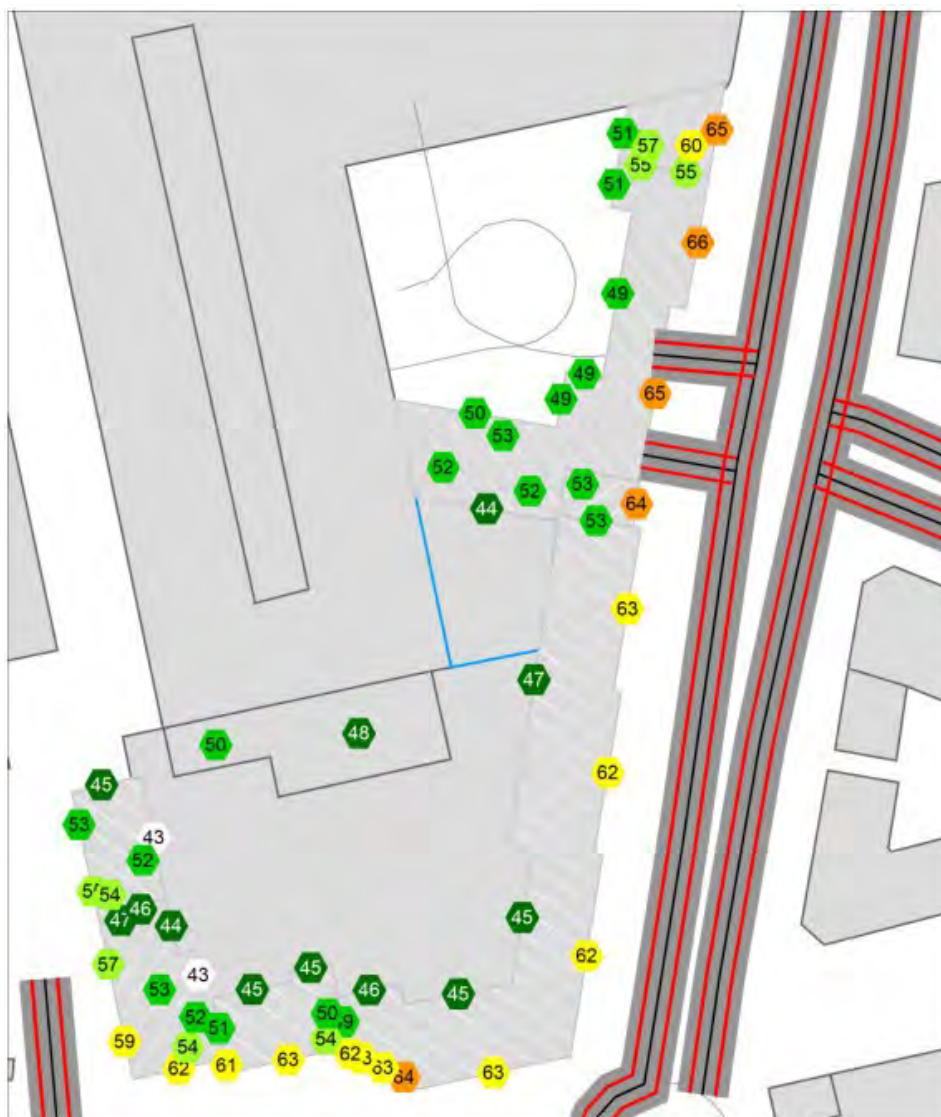
Storskraldsrum for familieboliger og studieboliger placeres i centerfunktionens varegård. Der er adgang til storskraldsrummet for beboerne via trappe, der ligger centralt i bebyggelsen.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøj, jernbanestøj og virksomhedsstøj på bygningens facader.

Den vejledende vejstøjgrænse forventes overskredet på facaden med op til 7 dB mod Banegårdsvej. Enkelte boliger mod banen belastes 1 dB over den vejledende jernbanestøjgrænse. Trafikstøjen vurderes at kunne håndteres med lydisolerende facadetiltag (lydruder og særligt støjdæmpende vinduesopluk som russervinduer¹), sådan at de indendørs støjkrav kan overholdes i boligernes sove- og opholdsrum.



Vejstøjbelastning, vist som L_{den} i dB for den mest støjbelastede etage

¹ Et russervindue er et dobbeltvindue med forskudt åbning. Navnet russervindue skyldes den italienske arkitekt Bartolomeo Rastrelli, der i 1754 udviklede det til Vinterpaladset i Skt. Petersborg.

På opholdsarealerne i gården forventes støjbelastningen at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj. På tagterrasser etableret mod Banegårdsvej vil der skulle etableres fast og tæt altanværn for at reducere vejstøjen til under Miljøstyrelsens støjgrænse på L_{den} 58 dB.

Butikscenterets aktiviteter vurderes at give anledning til virksomhedsstøj ved de fremtidige boliger. Under forudsætning af at affaldsafhentning og varelevering kun foregår i dagperioden (07-18) på hverdage eller 7-14 på lørdage og ingen levering på søndag/helligdage forventes disse ikke at give anledning til overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser gældende for boliger i centerområder. De eksisterende ventilationsafkast på centerets tag forventes dog at medføre overskridelse af nattestøjgrænsen på de nærmeste fremtidige boliger, og det vurderes derfor at være nødvendigt at nedbringe støjen fra disse.

Den begrænsede mængde biler, der forventes at parkere på centerets tag inden kl. 7 vurderes ikke at medføre overskridelse af nattestøjgrænsen på de fremtidige boliger.

Visse altaner vil være placeret så den vejledende grænseværdi for støj på 58 dB(A) ikke kan overholdes. Altanerne vurderes dog væsentlige for bebyggelsens udtryk og er derfor muliggjort. Da der forventeligt i forbindelse med kommende års trafikomlægninger på Banegårdspladsen vil ske en reduktion af støjbelastning af sydvendte altaner/facader, muliggøres disse trods den umiddelbare overskridelse. Det er vurderingen at altaner benyttes lejlighedsvist og dermed at brugeren vil finde tidspunkter hvor støjbelastningen ikke er væsentlig fx udenfor hverdagens trafikale myldretider.

I lokalplanen tæller støjbelastede altaner med til bebyggelsens samlede friareal på 30 %, men tæller ikke med til det primære støjbeskyttede friareal på 20 % bestående af lege- og opholdsarealer.

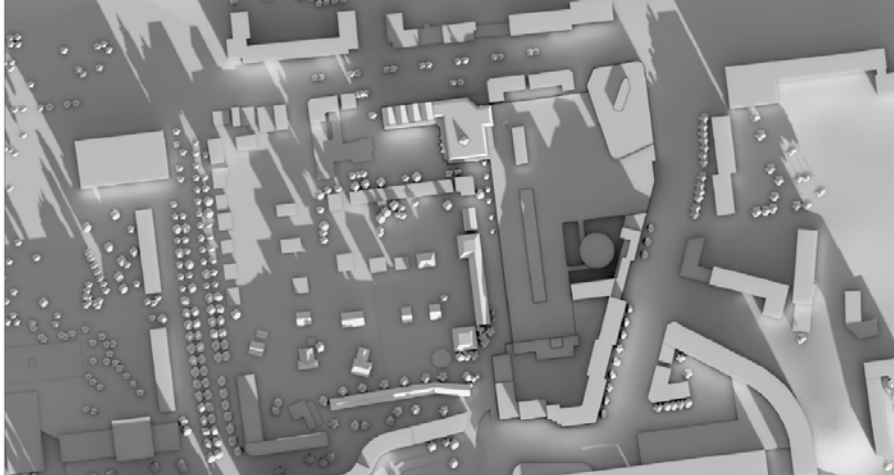
I den miljørapport, der er udført sammen med lokalplanen vurderes påvirkninger grundet støjforholdene at være af mindre omfang så længe der udføres tilstrækkelige afværgeforanstaltninger, der sikrer mod miljøskadelig påvirkning af beboerne ude og inde.

Skyggeforhold

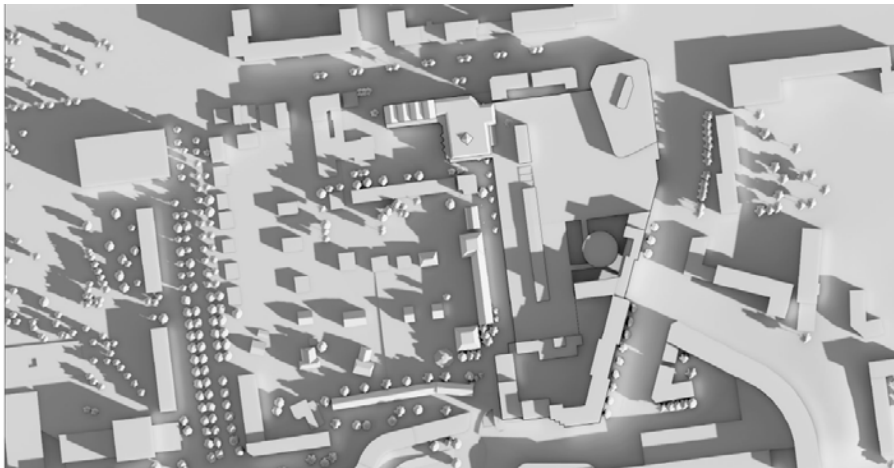
Den øgede bygningsmasse som lokalplanen giver mulighed for, vil ændre på lys- og skyggeforhold i nærområdet, ligesom forandringerne ændrer på indblikforhold, altså at der kan opstå mulighed for at kigge ind ad vinduer fra en bolig til en anden, og udblik fra naboejendomme.

Der er som del af lokalplan udarbejdet skyggediagrammer, som illustrerer konsekvenserne af lokalplansforslaget. Skyggeforholdene er belyst gennem en serie skyggediagrammer for morgen, middag og aften på forskellige tidspunkter på året (sommer- og vintersolhvervs- og jævndøgn).

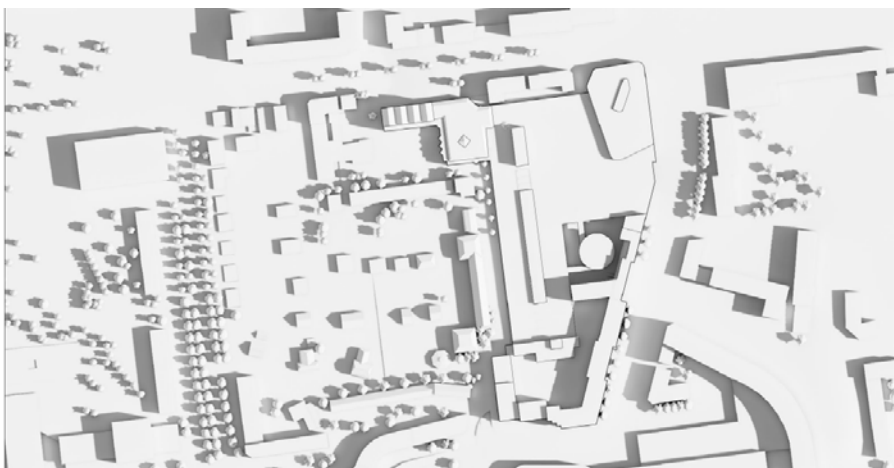
Morgenskygger:



21. december kl. 10



21. marts kl. 9

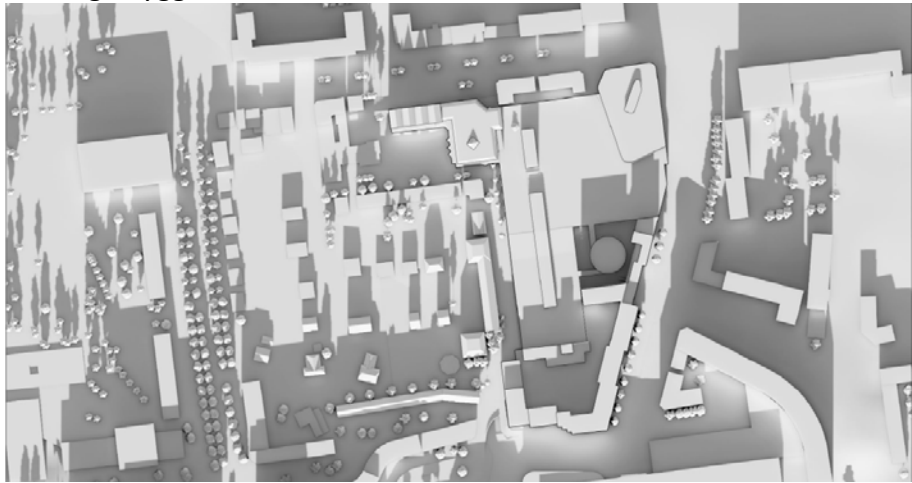


21. juni kl. 9

Om morgenen falder skyggerne mod nordvest, hvorfor skygger fra ny bebyggelse vil berøre Jernbanevej. Som det fremgår, vil der i vintermånederne om morgenen/formiddagen kastes skygger på en stor del af bebyggelserne ved Jernbanevej. Lange skygger er dog et kendt forhold om vinteren og i praksis er det meste i skygge. I morgentimerne vil der hele året

være skygge på en del af facaden på Jernbanevej 17 – om sommeren dog kun i meget tidlige morgentimer.

Middagsskygger:



21. december kl. 12



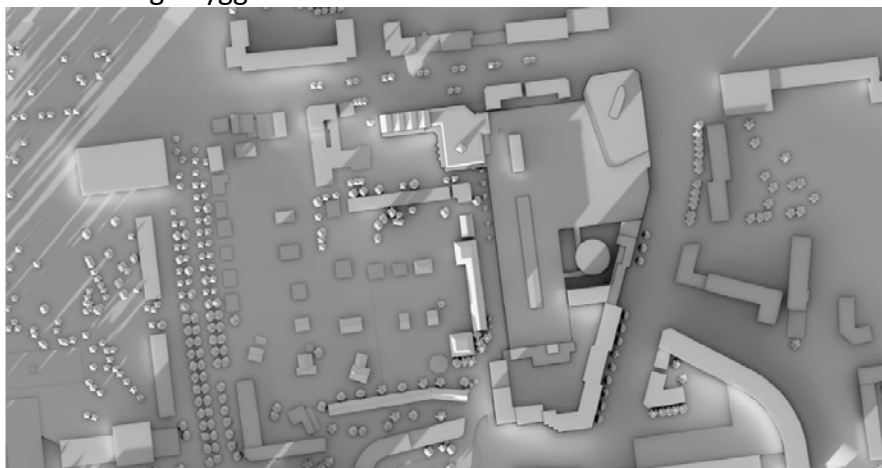
21. marts kl. 12



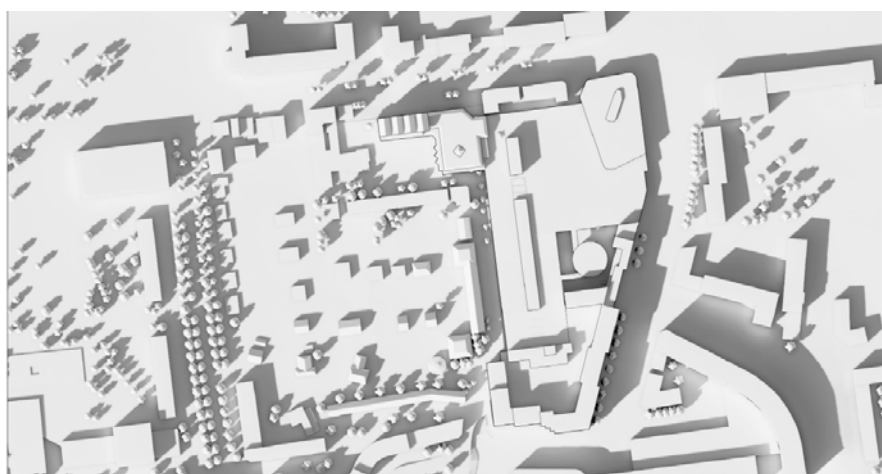
21. juni kl. 12

Midt på dagen vil den ny bebyggelse kun kaste skygger på sig selv og i det interne gårdrum.

Eftermiddagsskygger:



21. december kl. 15



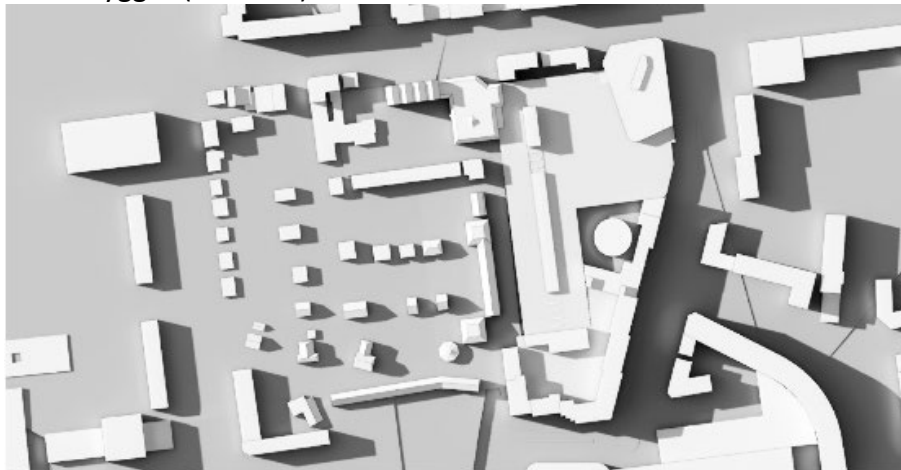
21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

Boligbebyggelsen Østbrovej 2A og Banegårdsvej 13-15 vil opleve en væsentligt øget skygge på en del af deres facader i vinterhalvårets eftermiddagstimer – hvor solen står lavt og facaderne i forvejen er skyggeramt fra bebyggelse i stationsområdet. Skyggen vil dog være aftagende i løbet af forårs månederne og det ses at allerede i marts måned vil skyggen kun berøre de nederste etager og kun i sene eftermiddagstimer.

Aftenskygger (sommer):



21. juni kl. 19

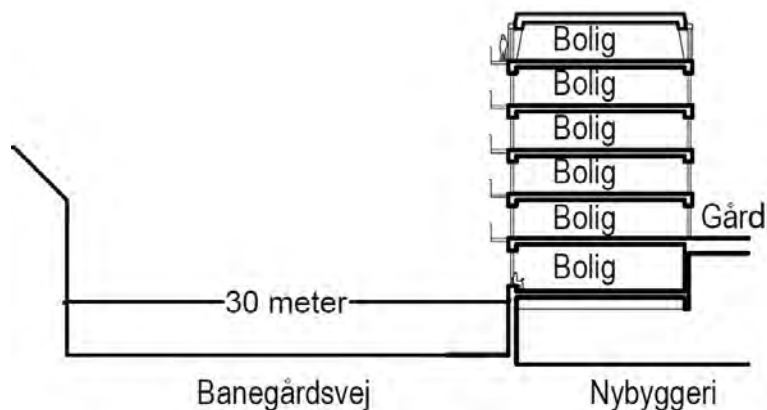
Sommeraftenskygger vil være svarende til eftermiddagsskyggen om foråret idet skyggen på det viste tidspunkt vil berøre de nederste etager af Østbrovej 2A og Banegårdsvej 13-15.

Det er sammenfattende vurderingen i lokalplanens miljørapport, at bebyggelse som vist i lokalplansforslaget vil medføre begrænsede skyggepåvirkninger for enkelte omkringliggende boliger og i begrænsede tidsrum.

Indblik

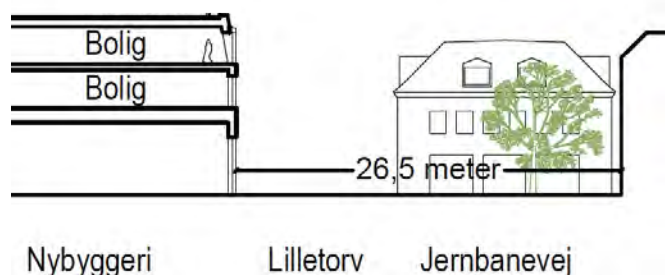
Det er vurderingen, at planerne ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser. Den største påvirkning skønnes at være fra ny bebyggelse langs Banegårdsvej, der opføres ca. 30 m fra den eksisterende boligbebyggelse på østsiden af vejen.

En afstand på 30 m er svarende til den typiske bredde af en større vej fx Hovedvejen ved Glostrup Apotek og skønnes ikke af give anledning til indbliksgener. Indblik er i høj grad følelsen af at andre kigger med – altså man kan se andres øjne. En sådan afstand er typisk 15-20 m.



Ovenstående snittegning viser forholdene mellem nye og eksisterende boliger ved Banegårdsvej. Med 30 m mellem boliger i ny og eksisterende bebyggelse, vurderes det at der sikres mod indbliksgener.

Nedenstående snit viser forholdene langs Jernbanevej. Snittet er vist sydnord og bygningen i baggrunden er Jernbanevej 14. Den viste afstand er målt mellem ny bebyggelses nordlige facade ud til Jernbanevej og Jernbanevej 12.



Der vil være en afstand på 26,5 m mellem vinduesfacader i ny og eksisterende bebyggelse, hvorfor der fra vindue til vindue ikke vurderes at forekomme indbliksgener. Imidlertid optræder der er åben kant af ny bebyggelses gårdhave lige ud til Jernbanevej. En sådan kant vil være beliggende ca. 12 m fra det modstående hjørne på ejendommen Jernbanevej 14. For at undgå ophold i kanten af gårdhaven det pågældende sted og dermed indblik i eksisterende bebyggelse fastlægger lokalplanen at der skal etableres en fysisk barriere langs kant. En sådan barriere skal være et bed eller andet rekreativt element.

Trafikforhold

Der er foretaget en fremskrivning af trafikken i nærområdet. Fremskrivningen er baseret på turrater, som er fastsat af Glostrup Kommune for området, og trafiktællinger (hverdagsdøgntrafik) i nærområdet.

Anvendelse	A: Før nedrivning	B: Efter nedrivning	C: Fremtidigt (B + nyt)	D: Forskel (C - A)
Udvalgsvarer	14.407 m ²	10.549 m ²	11.399 m ²	-3.008 m ²
Kontor	558 m ²	500 m ²	500 m ²	-58 m ²
Dagligvarebutik	5.211 m ²	5.211 m ²	6.528 m ²	+1.317 m ²
Restaurant	1.238 m ²	1.061 m ²	1.920 m ²	+682 m ²
Alm. lejligheder	8 boliger	8 boliger	151 boliger	+143 boliger
Ungdomsboliger			70 boliger	+70 boliger

Arealanvendelsen inden lokalplanområdet før og efter ombygning

Den forventede fremtidige mertrafik er på det grundlag beregnet til 701 ture pr. hverdagsdøgn. For at vurdere den trafikale belastning er foretaget kapacitetsberegningerne for de nærliggende trafikkrøds:



Det er beregnet, at den ekstra trafik til Glostrup Shoppingcenter vil udgøre 49 ture i eftermiddagsspidsstimen. Den forholdsvis begrænsede vækst skyldes at en stor del af centerets detailhandelsareal fjernes i forbindelse med ombygningen og konverteres til boligareal. Fordelingen af trafik til boliger er anderledes end trafik til detailhandel og derved belastes eftermiddagsspidsstimen forholdsvis lidt.

Det er vurderet at påvirkningen på trafikforholdene ved gennemførelse af ny bebyggelse som beskrevet i lokalplansforslaget er af mindre betydning, idet mertrafikken forventes at kunne afvikles uden væsentlige kødannelser ved højre-/venstresving i det umiddelbare opland, dvs. på Banegårdsvej, Sydvestvej, Hovedvejen og Østbrovej.

Den beregnede stigning på 701 flere kørsler ind og ud af centeret svarer til en stigning på 3-5 % i nærområdet og en stigning i trafik til og fra parkeringspladsen på taget af centeret på 30 %. Denne stigning vil fortrinsvist ske ved flytning af trafik fra p-kælderindkørslen fra Sydvestvej til krydset Banegårdsvej/Østbrovej hvorved der lokalt kan optræde en øget belastning i dette kryds. Det kan være nødvendigt at foretage en regulering af krydsets svingbevægelser.

Den ekstra trafik (49 ture) i eftermiddagsspidstimen til Glostrup Shoppingcenter, vil herudover ikke bevirke nævneværdige afviklingsproblemer i de kryds på Banegårdsvej og Sydvestvej omkring Glostrup Shoppingcenter.

Parkeringsforhold

Behovet for parkeringspladser er i lokalplanen fastlagt ud fra en konkret beregning af forholdene i Glostrup Shoppingcenter. Den beregnede parkeringskapacitet afviger derved delvist fra den fastlagte beregningsmetode i Glostrup Kommunes parkeringsnorm.

Glostrup Shoppingcenter rummer i dag ca. 640 p-pladser samlet set på ejendommen. Dette antal vil i forbindelse med den skitserede ombygning blive reduceret til 613 pladser.

Ifølge den gældende parkeringsnorm giver den eksisterende arealanvendelse anledning til et beregningsmæssigt parkeringsunderskud – selv ved kompensation for såkaldt dobbelt udnyttelse af p-pladser. Altså det forhold at p-pladser på nogle tidspunkter anvendes af en funktion (fx butikker) og på andre tidspunkter af andre (fx restauranter). Der kan beregnes et teoretisk parkeringsunderskud i den eksisterende konstruktion på 14 p-pladser.

Dette svarer ikke overens med konkrete registreringer på ejendommen. Der er foretaget en optælling i en spidsbelastningssituation (Black Friday i værste time), hvor parkeringsbehovet var 409 p-pladser, svarende til en ledig kapacitet på ca. 230 p-pladser. Årsagen til denne divergens mellem det beregnede og det konstaterede parkeringsbehov vurderes at være fordi Glostrup Shoppingcenter er en meget kompleks ejendom, hvor der optræder en særligt komprimeret brug af p-pladserne. Altså at brugerne af centeret har mange mål for deres besøg og at det samlede butiksareal derved kan nøjes med en mindre parkeringsdækning end et tilsvarende butiksareal i fx et gademiljø.

Af den årsag er den nødvendige parkeringskapacitet beregnet ved at erstatte parkeringsnormens krav til parkering for butiksarealet med det konkret registrerede parkeringsbehov. For nye boliger fastlægges parkeringsbehovet i overensstemmelse med parkeringsnormen.

For lokalplanens samlede centerfunktioner kan der fastsættes et parkeringsbehov på 450 p-pladser, idet der ved nyindretning af det sydlige indgangsparti etableres nye restaurantfunktioner samt en ny supermarkedsenhed, der typisk har større søgning end andet detailhandel. Ud fra typiske parkeringsbehov skønnes det at centerets restaurantfunktioner lægger beslag på ca. en tiendedel af p-pladser svarende til ca. 45 pladser ud af de 450 p-pladser.

For boliger indenfor det stationsnære område fastlægges parkeringsnormen 1 p-plads pr. familiebolig og 0,45 p-plads pr. studiebolig svarende til i alt 175 p-pladser i alt for nye boliger indenfor lokalplanområdet.

På baggrund af disse parkeringsbehov for de enkelte funktioner kan det samlede parkeringsbehov for et ombygget Glostrup Shoppingcenter fastlægges, ved at kompensere for dobbeltudnyttelse mellem de forskellige funktioner jf. parkeringsnormen:

Dobbeltudnyttelse - Ombygning					
Antal p-pladser Anvendelse	Hverdage		Lørdag		Søndag
	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Dagligvarer	284	162	405	41	162
Restaurant	26	58	45	64	26
Liberale erhverv	22	1	1	0	0
Boliger	131	166	123	166	140
Største behov	462	387	573	271	328

Det største parkeringsbehov kan derved fastlægges til lørdag middag, hvor der kan beregnes et maksimalt parkeringsbehov på 573 p-pladser, hvoraf 123 p-pladser vil være i brug til boligerne.

Det konkrete behov for boligerne kan med dobbeltudnyttelsesberegningen således reduceres til 70%, svarende til 0,7 p-plads pr. familiebolig og 0,32 p-pladser pr. studiebolig.

For at være på den sikre side fastlægger lokalplanen imidlertid en buffer på 40 p-pladser for lokalplanens samlede parkeringskapacitet, så der skal være etableret 613 p-pladser i stedet for de beregnede 573 p-pladser ved en fuld ombygning.

Lokalplanen fastlægger derfor at der skal tilvejebringes en minimumskapacitet på 490 p-pladser for de samlede centerfunktioner og at der derudover skal etableres parkering til boligerne som nævnt ovenfor. For så vidt at der ikke kan findes plads til 613 p-pladser i et ombygget Glostrup Shoppingcenter vil antallet af nye boliger skulle reduceres svarende til ovenstående parkeringskrav.

Ovenstående optimering af p-pladserne i Glostrup Shoppingcenter er under forudsætning af, at de biler der langtidsparkerer i centeret, eller ikke har ærinde i centeret, fjernes ved indførsel af P-restriktioner. Endvidere forudsættes det, at der kan ske fri dobbeltudnyttelse af P-pladserne. Dvs. der bliver for eksempel ikke fast reserverede P-pladser til beboere.

Glostrup Kommunes parkeringsnorm fastlægger at der til et parkeringsareal med flere end 500 p-pladser skal tilvejebringes 4 pladser skiltet til almindelige handicappbiler og 5 pladser skiltet til handicap-kassebiler. Da Glostrup Shoppingcenter i forvejen har 19 handicap p-pladser fastlægger lokalplanen derfor at der fortsat skal være 19 handicap p-pladser hvoraf 5 skal være til kassebiler.

Cykelparkering er i lokalplanen fastlagt i overensstemmelse med parkeringsnormen, idet der i parkeringsnormen ikke fastsættes krav til cykelparkering for butikker. Det nuværende antal cykel-p-pladser for centerfunktionen fastholdes i lokalplanen.

Jordforurening

Det kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til både gravearbejde og ændret arealanvendelse inden for de kortlagte arealer. I ansøgning/projekt skal der være fokus på at sikre indeklimaet i de nye boliger samt at der ikke efterlades hotspots.

En mindre del af området er kortlagt på vidensniveau 1 på baggrund af, at der har været to nedgravede gasolietanke à 20.000 l. I forbindelse med overgang til naturgas blev de to tanke opgravet. Der foreligger dog ikke attest for opgravning og området er ikke undersøgt for forurening. I det omfang, der træffes forurening med kulbrinter i det V1-kortlagte areal, skal denne som udgangspunkt fjernes i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

Der har tidligere været renseri i lejemål 44, der var beliggende i stueplan syd for udkørslen fra parkeringsområdet. Dette areal er kortlagt som V2 idet der er konstateret forurening med primært klorerede kulbrinter. Ved en supplerende forureningsundersøgelse i oktober 2022 er forureningen afgrænset og konstateret væsentlig mindre omfattende i udbredelse end tidligere antaget. Forureningen har en kildestyrke, der ikke kan forventes afskåret sikkert for afdampning til indeklima, hvorfor forureningen skal fjernes eller nedbringes i kildestyrken til et niveau, der muliggør etablering af boliger.

Resten af arealet, hvor der ikke er kortlagt, er omfattet af områdeklassificering, hvor det må forventes, at der er lettere forurenede jord. Alt jord, der skal bortkøres fra projektet skal anmeldes til kommunen inden flytning.

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

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

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

Lokalplansforslaget vurderes at bevirke en positiv indvirkning på drikkevandsinteresserne, idet områdets jordforureningen reduceres og dermed mindskes udvaskning af skadelige stoffer til grundvandet så disse forureninger ikke når frem til kildepladsen for Glostrup Forsyning, der er beliggende 400 m fra lokalplanområdet i østlig retning.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

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

Natura 2000:

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

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

På grund af lokalplanområdets karakter som fuldt bebygget/befæstet 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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

Fingerplan 2019 har til formål at sikre balance mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, herunder regionale hensyn.

Lokalplansområdet er omfattet af det såkaldte ydre storbyområde (by-fingre) i Fingerplanen. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal som udgangspunkt foregå i den eksisterende byzone og med under hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone i umiddelbar nærhed af Glostrup Station og udbygningen af lokalplanområdet opfylder således begge krav i Fingerplanen.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

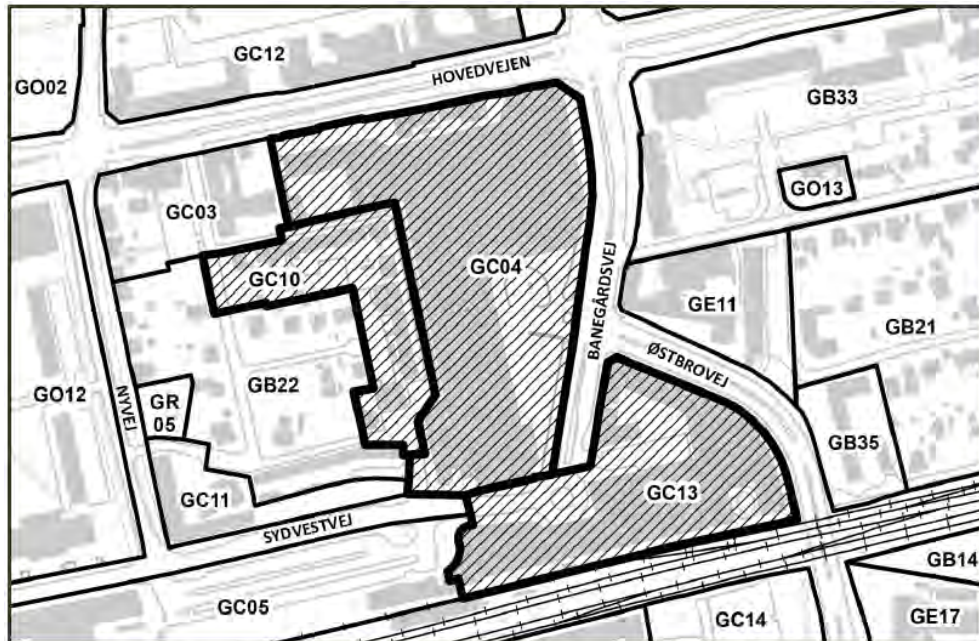
Lokalplanens område omfatter kommuneplanens eksisterende rammeområde GC04 – Glostrup Storcenter. Visse af de tilstødende vejarealer, der er omfattet af lokalplanområdet, er beliggende i de to rammeområder GC10 – Glostrup Bymidte langs Jernbanevej og GC13 – Centerområde ved Banegårdsvej.

Lokalplanens indhold kan rummes indenfor rammeområdernes anvendelsesbestemmelser, men ligger ud over de bygningsmæssige bestemmelser, der gælder for rammeområde GC04. For at muliggøre lokalplanen, er der udarbejdet et tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-25, der fastlægger ændrede bygningsmæssige bestemmelser for rammeområde GC04.

De eksisterende rammebestemmelser fastlægger en maximal generel bygningshøjde på 3 etager. Med lokalplanen muliggøres bebyggelse indtil 7 etager og kommuneplantillægget ændrer derfor byggemulighederne i rammebestemmelserne tilsvarende. Det fastlægges ligeledes med tillægget, at de højeste bebyggelsesdele skal placeres mod Hovedvejen henholdsvis mod Sydvestvej.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det samlede omfang af detailhandel i Glostrup Shoppingcenter blevet fastlagt til 18.000 m² bruttoetageareal (sum af de enkelte butiksenheder, men uden centerets fællesarealer). I kommuneplantillægget fastlægges 18.000 m² som det maksimale detailhandelsomfang, der kan planlægges for

Da lokalplan GL22.2 medtager mindre dele af de to tilstødende rammeområder GC10 og GC13 ændres med kommuneplantillægget afgrænsningen mellem GC04 og GC10/GC13, så grænsen bliver svarende til lokalplangrænsen.



De eksisterende rammeområder indeholdt i lokalplanområdet

Tillægget medfører ikke ændringer i de fastlagte anvendelseskategorier og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	GC04
Områdenavn:	Glostrup Shoppingcenter
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Centerområde
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv
Områdets anvendelse:	Centerformål: dagligvare- og udvalgswarebutikker, administration, kundeorienteret serviceerhverv som klinikker o.l. samt herudover boliger. Der må maksimalt lokalplanlægges for 18.000 m ² detailhandel samlet set indenfor rammeområdet. Dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m ² Udvalgswarebutikker må ikke overstige 2.000 m ²
Bebyggelsesprocent	225% beregnet for området som helhed
Max antal etager/højde	7 etager/24 m
Notat	Den højeste bebyggelse skal placeres ud mod Hovedvejen og ud mod Sydvestvej/ Banegårdsvej. Bygningshøjder skal tilpasses tilstødende boligbebyggelse. Udbygningen af centret skal ske efter en samlet plan Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Kommuneplantillæg nr. 24 ændrer på afgrænsningen mellem GC04 og GC10/GC13, så grænsen mellem disse rammeområder defineres af området for Lokalplan GL22.2.

Herudover gælder følgende bestemmelser for de to kommuneplanrammer GC10 og GC13, hvis indhold ikke ændres med kommuneplantillægget:

Ramme nr.:	GC10
Områdenavn:	Glostrup Bymidte langs Jernbanevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv
Områdets anvendelse:	Centerformål: liberalt erhverv, boliger, dagligvare- og udvalgswarebutikker og kundeorienterede serviceerhverv som læger, klinikker o.l. i stueetagen Dagligvarebutikker må ikke overstige 600 m ² Udvalgswarebutikker må ikke overstige 250 m ²
Max højde	12 m
Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	3
Notat	Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse Husdybden må ikke være større end 8,5 meter Områdets helhedspræg skal bevares Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.

Ramme nr.:	GC13
Områdenavn:	Centerområde ved Banegårdsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Parkeringsanlæg
Områdets anvendelse:	Centerformål: boliger, dagligvare- og udvalgswarebutikker, kontor og kundeorienterede serviceerhverv Offentlige formål: service, undervisning, administration og parkering Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde Dagligvarebutikker må ikke overstige 3.000 m ² Udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.500 m ²
Bebyggelsesprocent	300% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	6

Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
--------------	--

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan GL22.1. Denne lokalplan ophæves i sin helhed med vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet er derudover omfattet delvist af Lokalplan GL27 og GL100.1. Disse planer ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om vejdange, lejeaftaler, butikindretning, forsyningsledninger, antenner og lignende. Der er en del deklARATIONER, der er umiddelbart uforenelige med lokalplanens indhold og dermed aflyses med lokalplanen. Ligeledes er der en del forældede deklARATIONER der aflyses uafhængigt af lokalplanen. DeklARATIONERNE er listet i nedenstående tre kategorier. Alle matrikelnumre er beliggende i Glostrup By, Glostrup.

Nedenstående deklARATIONER er helt eller delvis i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og aflyses for de nævnte matrikelnumre med lokalplanen:

- Dekl. lyst den 15. februar 1972 på matr.nr. 9aæ. Dok om indretning af kontorer mv.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Glostrup Kommune bør som høringsberettiget uafhængigt af denne lokalplan foranledige følgende deklARATIONER aflyst ved kvittering for de nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 2. marts 1892 på matr.nr. 9aæ. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv.
- Dekl. lyst den 25. maj 1898 på matr.nr. 9a. Dok om vejret mv.
- Dekl. lyst den 23. maj 1900 på matr.nr. 9al. Dok om overkørsel mv.
- Dekl. lyst den 9. november 1973 på matr.nr. 9aæ. Dok om fjernelse af tilbygning mv.
- Dekl. lyst den 10. december 1973 på matr.nr. 9aæ. Dok om tunnelramper mv.
- Dekl. lyst den 21. november 1986 på matr.nr. 9aæ. Dok om portal mv.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Glostrup Forsyning

Afvandingsforhold

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.

Byggelinjer

Lokalplanområdet er ikke pålagt byggelinjer af overordnet interesse.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) 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 screeningen har kommunen vurderet, at der skal tilvejebringes en miljøvurdering for at de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen kan undersøges tilstrækkeligt.

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

Miljørapporten ligger herud over som et selvstændigt dokument med en uddybende vurdering af de miljømæssige konsekvenser af planlægningen.

Miljøvurderingen er i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af lokalplanen, så alle parter har mulighed for at danne sig et overblik over de planlagte muligheder og de miljømæssige konsekvenser heraf.

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 5. april 2023 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 5. april 2024.

Bemærkninger og ændringsforslag

Bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget sendes til:

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

inden den 3. juni 2023.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås ved henvendelse til:

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL22.2

for et område til centerformål og boligformål ved Glostrup Shoppingcenter

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af etageboliger på overliggende etager over Glostrup Shoppingcenter og ud mod Banegårdsvej, Sydvestvej og Lilletorv,
- at sikre at ny boligbebyggelse over ejendommens nuværende taghøjde etableres i god sammenhæng med det omgivende kvarter med hensyn til bygningshøjder og opbrydninger af bygningskroppen i mindre dele,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk så der gennem facadedetaljering skabes et levende, varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at muliggøre en omdannelse og fornyelse af centerområdets sydlige del så der skabes et åbent, indbydende og mere direkte indgangsparti fra Sydvestvej,
- at den meget tillukkede gadefacade langs Jernbanevej i forbindelse med en ombygning gives større åbenhed og gennemsigtighed,
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for det samlede lokalplanområde,
- at det fremtidige Glostrup Shoppingcenter fremstår som en samlet arkitektonisk helhed.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9ao, 9aæ, 9aø, 9mæ, 9ks, vejarealet 7000d og dele af vejarealerne 7000br og 7000ag, Glostrup by, Glostrup samt alle parceller, der efter den 19. september 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 1.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, hvilket omfatter butikker, herunder udvalgsvare- og dagligvarebutikker, servicevirksomhed, cafe/restaurant, fitness, kontorer, klinikker, liberalt erhverv, biograf, hotel, leisure samt derudover i delområde 1 og 3 boliger – hvoraf 70 må være studieboliger.

Note: Studieboliger må kun etableres for så vidt at de ikke opdeles i selvstændige ejerlejligheder og at der samtidig sikres etablering og opretholdelse af en udlejningsadministration, der sikrer udleje til uddannelsessøgende. Det er et forhold, der ikke reguleres gennem Planloven, hvorfor Glostrup Kommune vil søge at sikre dette gennem tinglysning af en deklaration som forudsætning for ibrugtagning.

- 3.2** For hele lokalplanområdet gælder stueetagen ikke må indrettes til boliger og at der ikke må være andre anvendelser på etager over boliger.

- 3.3** Det samlede brutto butiksareal indenfor lokalplanens område må ikke overstige 18.000 m². Arealet skal beregnes som summen af bruttoareal af de enkelte butiksenheder uden centergader og andet fællesareal uanset at disse måtte anvendes til vareudstilling etc. Den enkelte dagligvarebutik må have et bruttoareal til butiksformål på højst 5.000 m².

Note: Til bruttobutiksarealet medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål i de enkelte butiksenheder, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, personalerum efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttobutiksarealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

- 3.4** Parkering fastlagt til dækning af lokalplanområdets parkeringsbehov jf. pkt. 5.7 må ikke anvendes erhvervsmæssigt som selvstændig udlejning, men skal være til rådighed for ejendommens brugere.

Note: Med selvstændig udlejning menes at parkeringspladser gøres erhvervsmæssigt til genstand for udlejning til tredjeparter, der ikke er brugere af ejendommen, det vil sige som ikke er kunder til lokalplanområdets butikker/restaurant, ansatte i ejendommen eller beboere i boligerne.

- 3.5** Indenfor lokalplanområdet må der opføres de transformer-, regulator-, og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1** Udstykning må ikke finde sted med mindre, der kan tilvejebringes fuld lodret opdeling. Det vil sige at et nyt skel skal kunne fastlægges ubrudt gennem alle etager – dog gerne gennembrudt af døråbninger, rullegitre eller lignende.

Note: Vandret opdeling i ejerlejligheder fx opdelingen af butikscenteret i én enhed, en lejlighedssektion i én enhed eller opdeling i enkeltlejligheder kan uden videre finde sted. Dette reguleres ikke af Planloven.

- 4.2** Mindre arealoverførsler til eller fra naboejendomme/vejarealer må finde sted.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

Vej- og stiadgang

- 5.1** De eksisterende vejadgange til lokalplanområdet fra Banegårdsvej og Sydvestvej opretholdes som portåbninger, tillige med vejadgang til matrikel 9mæ fra Hovedvejen, som vist på Kortbilag 3.
- 5.2** Den eksisterende gangpassage fra Hovedvejen til Glostrup Torv, som vist på Kortbilag 2, skal opretholdes i en bredde af 5 m.
- 5.3** Der udlægges areal til parkering og varegård efter princippet som vist på Kortbilag 3. Alle varegårde skal overdækkes med mindre, andet er anført på Kortbilag 3.
- 5.4** Trappeforbindelsen fra Banegårdspladsen til Lille Torv skal etableres som en trappe i samme længde som den åbne del af indkørslen til parkeringskælderen – som vist på Kortbilag 3. Trappen skal forsynes med en rampe, så man kan trække en cykel på den.
- 5.5** Der skal sikres mulighed for etablering af en trampe (trappe/rampe) fra gangtunnellen under Hovedvejen til pladsen på den sydlige side af Hovedvejen.

Indgange til centret og internt i området

- 5.6** Der skal sikres primær adgang til centeret fra hjørnet af Hovedvejen/Banegårdsvej samt fra Sydvestvej, Lille Torv og Glostrup Torv, som i princippet vist på Kortbilag 3. Der må etableres sekundære indgange til centret fra de enkelte butikker til udeservering, nødudgange mv.
- 5.7** Butikker mellem Glostrup Torv og Hovedvejen skal have adgang for gående fra Glostrup Torv, men må tillige have adgang fra Hovedvejen.

- 5.8** Shoppingcenterets interne system af gangstrøg skal være offentligt tilgængeligt, og skal fortsat have adgang fra Glostrup Torv, Hovedvejen ved hjørnet mod Banegårdsvej, Sydvestvej og fra Lilletorv. I forbindelse med renovering af Shoppingcenterets facade og/eller interne gangstrøg langs Jernbanevej, skal der sikres offentlig adgang til centeret direkte fra Jernbanevej. Se tillige pkt. 7.3.
- 5.9** Portgennemgang/vejadgang ved Banegårdsvej skal gives en frihøjde på min 4,35 m.
- 5.10** Der skal indenfor lokalplanområdet sikres mulighed for at nedlægge eksisterende trappehals fra terræn til fodgængertunnel under Sydvestvej samt nedlæggelse af adgangen til centerbebyggelsen via tunnelen.

Indgange til boliger

- 5.11** Der skal etableres minimum tre primære adgange til boligopgange direkte fra gadefacaden. Øvrige boligopgange må gives adgang fra taghave (sekundær adgang). I princippet som vist på Kortbilag 3.

Parkeringspladser

- 5.12** Der skal i alt være etableret 490 p-pladser indenfor lokalplanens område til brug for lokalplanens centerfunktioner (alle formål med undtagelse af boliger).
- 5.13** Til boligformålet skal etableres 0,7 p-plads pr. bolig og 0,32 p-plads pr. studiebolig.
- 5.14** Ingen p-pladser må reserveres til specifikke brugere eller formål og p-pladser indenfor lokalplanområdet skal udgøre en samlet parkeringskapacitet.
- 5.15** P-pladserne må ikke gøres til genstand for selvstændig erhvervs-mæssig udleje og skal til enhver tid være til rådighed som en samlet parkeringskapacitet.
- 5.16** Indenfor lokalplanens samlede parkeringskapacitet skal der tilvejebringes i alt 19 handicap-pladser hvoraf 14 pladser skal være til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 5 pladser skal være til kassebiler (4,5 x 8 m).
- 5.17** Handicap p-pladserne skal fordeles ved hver af de af centerets indgange, der er placeret i forbindelse med parkeringspladser. Handicap p-pladserne skal ligge i umiddelbar nærhed af indgangene

Cykelparkeringspladser

- 5.18** Der skal være etableret 180 cykel p-pladser til lokalplanens centerformål.
- 5.19** Til nye boliger skal der etableres 2,5 cykel-p-plads pr. familiebolig og 1,5 cykel-p-plads pr. studiebolig hvoraf 10 pladser skal være indrettet til ladcykler.

- 5.20** 40% af nye cykel-p-pladser skal etableres overdækkede fortrinsvist som del af p-kælderen.
- 5.21** Cykelparkering må etableres som en integreret del af parkering i lav stueetage og som en del af kantzonen mod gaden. Så vidt der er mulighed for det, må cykelparkering etableres på det vejareal, der omgiver lokalplanen.
- 5.22** Der må ikke etableres cykelparkering i gårdhaven, men dog gerne i cykelrum i egentlig bebyggelse med adgang fra gårdhaven. Generelt gælder, at der skal sikres nem adgang til cykelparkering fra hver enkelt af Glostrup Shoppingcenters hovedindgange, som fremgår af Kortbilag 3.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsens omfang reguleres af byggefelternes udtrækning og det angivne maximale etageantal. For så vidt at den maksimale bygningsdybde for etageboliger, nævnt i pkt. 6.4 overholdes, må byggefelterne udfyldes.

Note: En udfyldning af byggefelterne som nævnt i pkt. 6.1 er svarende til at lokalplanområdet som helhed bebygges med en bebyggelsesprocent på 225.

- 6.2** Familieboliger i delområde 3 skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 75 m². Studieboliger skal have en maks. størrelse på 50 m².
- 6.3** Alle lejligheder skal have dagslys fra to sider. 1-værelses boliger og studieboliger må undtages fra dette krav.
- 6.4** Boligbebyggelse må maksimalt etableres med en husdybde på 12 m målt mellem modstående facadeysider.
- 6.5** Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-M vist på Kortbilag 2.
- 6.6** Bebyggelsen i Delområde 3 skal udformes med forskydning i facadeflugt mod Banegårdsvej og Sydvestvej.

Højder

- 6.7** Inden for byggefelterne må bebyggelse opføres med følgende maksimale etageantal og maksimale højder, målt fra gadeplans terrænkote:

Byggefelt	Maks. antal etager	Maks. bygningshøjde målt fra terræn	Terrænkote
A	3 etager	14 m	16.9

B	5 etager	19 m	14.4
C	6 etager	22 m	14.4
D	7 etager	24 m	14.4
E	7 etager	24 m	15
F	5 etager	21 m	15.5
G	4 etager	17 m	16
H	4 etager	17 m	17
I	5 etager	15,5 m	17
J	3 etager (2 etager + gårdhave)	9 m	17
K	Køresnegl	18,5 m	15
L	3 etager	14 m	18
M	3 etager (2 etager + tagparkering)	9 m	14-18
N	4,5 etager	17 m	16-18

6.8 Mindre bygningsdele som ventilationsanlæg og afkast på tage skal samles i afgrænsede enheder og skal inddækkes eller integreres i tagkonstruktionen. Disse må overstige den fastsatte tagkote angivet i skemaet i § 6.7. med indtil 2 m forudsat at de trækkes min. 2 m tilbage fra facadelinjen. Solcelleanlæg må overstige den fastsatte tagkote med den højde, der er nødvendig for anlæggets funktion.

6.9 Der må etableres trappehuse og elevatorskakte inden for byggefelt M (til parkeringsdæk) når disse trækkes minimum 2 m tilbage fra bygningens facadelinje mod gaden.

6.10 Trappehuse og elevatorskakte, der giver adgang til tagterrasser skal etableres som del af tagetage og må ikke etableres fritstående på et tag.

Note: En tagterrasse regnes jf. bygningsreglementet som en etage idet der skal beregnes brandredning fra opholdsarealet på taget. Der kan således aldrig etableres tagterrasse som et tillæg ovenpå et fuldt udnyttet byggefelt. Tagterrassen vil skulle være del af tagetagen.

Altaner, fællesaltaner, værn og markiser/baldakiner

6.11 I Delområde 3 må der etableres altaner til hver enkelt bolig mod såvel gade- som gårdside af ny bebyggelse.

6.12 Der må i Delområde 3 placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder – i hjørneløsning dog indtil 5 lejligheder og et enkelt sted 6 lejligheder.

6.13 Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådan friareal skal være minimum 2 x 3 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen.

- 6.14** Værn på tagterrasser med en højde på op til 1,2 m må flugte facadelinjen mod gaden. Hvis der er brug for højere værn af støjmæssige hensyn, skal disse rykkes længere tilbage svarende til 1:1 afstand i forhold til højden over 1,2 m.
- 6.15** Baldakiner og markiser må udkrage over offentlig vej (fortov) så længe der sikres min. 2,7 m frihøjde. Ingen bygningsdele må røre vejarealet eller etableres lavere end 2,7 m over udkraget vejareal (fortov). Dette gælder også bærende bygningsdele som piller, søjler og betonbjælker. Bygningsdele må ikke udkrage egentlig kørebane til normal færdsel.
- 6.16** Mindre bygningsdele som altaner og lignende fremspringende strukturer på overliggende etager må overskride byggefeltene – herunder udkrage vejarealer som nævnt i pkt. 6.15.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

- 7.1** Eksisterende bebyggelse indenfor de med A mærkede byggefelt er bevaringsværdig. Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges, tilbygges eller renoveres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ombygning, tilbygning og renovering skal i øvrigt ske med respekt for den pågældende bygnings arkitektoniske særpræg og byggestil, vinduesrytme, materialeholdning og stiltypiske bygningsdetaljer.

Delområde 2

- 7.2** Bebyggelsens facader skal langs Banegårdsvej, Hovedvejen og Jernbanevej udføres i beton, tegl, skærmtegl/teglskaller, natursten, fliser, facadebegrønning og beton. Der må etableres arkitektonisk integrerede solceller samt partier med lameller i metal eller træ.
- 7.3** Ved renovering af facaden langs Jernbanevej eller fornyelse af Glostrup Shoppingcenters interne gadestrøg og opholdsarealer i delområde 2, skal det sikres, at facaden mod Jernbanevej gennembrydes sådan, at centeret åbner sig mest muligt mod vejen. I princippet som vist på Kortbilag 3.

Note: *Gennembrydning kan finde sted ved indretning af butiksfacade, caféareal, indgangsparti, vinduespartier eller anden funktion der medfører adgang til aktiviteterne inde i centeret.*

- 7.4** Bebyggelsens tage skal fremstå så de syner flade.

Delområde 3

- 7.5** Bebyggelsens facader skal mod gaden primært fremstå af tegl, teglskaller eller skærmtegl i jordtoner, fra sandfarvet og gule over mod mere rødlige

og brune toner samt næsten sorte, som man kender fra ler og tegl. Der må til mindre partier anvendes solceller samt lameller i metal og træ.

- 7.6** Mindre bygningsdele som indgangsparter og lignende må opføres primært i glas, metal/trækonstruktion.
- 7.7** Bebyggelsens facader skal varieres mellem de forskellige byggefelter så der anvendes forskelligt primært facadematerialer i hvert byggefelt – se ligeledes pkt. 7.12 om stueetager. Tegl med markant forskellig farve som fx gul/rød/grå/sort må anvendes som forskellige primære facadematerialer hvorimod fx forskellige nuancer af røde tegl ikke må betragtes som principielt forskellige primære facadematerialer. Facadevariation mellem de forskellige byggefelter skal herud over sikres gennem forskelligt forbandt, mønstre, tagform mv. Bebyggelse i det enkelte byggefelt skal have den samme facaderytme i form af vinduers placering, altaner eller anden detaljering.
- 7.8** Bebyggelsens facader mod gårdsiden må udføres i teglsten, teglskaller, metal og træ. Farverne der må anvendes - ud over dem anvendt mod gadesiden - er almuefarver og afdæmpede farver, der kan findes i naturen i form af sandfarvet, gyldne, grønne, blå og røde/rosa toner.
- 7.9** Værn på altaner, fællesaltaner og tagterrasser skal fremstå i metal i balustrer, som hulplader eller som glasværn. Der skal sikres mulighed for at sektioner af fællesaltaner kan udføres med begrønnet facade.
- 7.10** Bebyggelsens tage skal udføres med en variation af to tagformer – flade tage og "københavnertag", der er et overskåret mansardtag afsluttet med fladt tag. I princippet angivet på Kortbilag 2.
- 7.11** Tagterrasser skal med det primære materiale fremstå med et dæk af træ, fliser, betonklinker eller lignende. Tage, der ikke er tagterrasse skal udføres med solceller eller begrønning. Tage må ikke etableres som bare paptage.

Fælles bestemmelser

- 7.12** Facader i stueetager skal udføres, så stueetagen markeres som en særlig etage. Bygningen skal på den måde fremstå med en markeret basis enten i form af en åben transparent butiksfacade eller ved valg af et facademateriale, der markerer stueetagen i forhold til overliggende etager.
- 7.13** Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 7.14** Glaspartier i facader skal etableres som transparente og må ikke tildækkes med folie eller andet materiale.

- 7.15** Generelt i bebyggelsen må der anvendes støjdæpende facadematerialer og russervinduer for at sikre at støjkrav på facaden og indendørs opholdsrum kan overholdes.
- 7.16** Der må til tagbeklædning eller i facaden etableres solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen og skal anti-refleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%) så de ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes 0,5 m tilbage fra bygningens facadelinje. Der må ikke opsættes anlæg til indvinding af solenergi på det fælles udendørs opholdsareal.
- 7.17** Markiser og baldakiner skal tilpasses bygningens farve, faginddeling, vindues- og dørformater. Baldakiner skal i rytme indordne sig bygningens arkitektur.

Skiltning

- 7.18** Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.

Note: Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan FL 3 om udformning af facader og skilte.

- 7.19** Der skal udarbejdes en skiltemanual for lokalplanens område. Skilteplanen skal redegøre for udførelsen af skiltning på bygningens forskellige facader. Herunder placering af skilte samt størrelse, farvevalg etc.

8. Ubebyggede arealer og hegning

Pladsdannelse mod Hovedvejen

- 8.1** Ubebyggede arealer, herunder pladsen mod Hovedvejen (delområde 1), skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal opretholdes.

Opholdsarealer i delområde 3

- 8.2** Der skal etableres kantzoner langs ny bebyggelses facader, der sikrer en god overgang fra bebyggelse til offentlig vej. Kantzone skal mod trafikveje indrettes med cykelparkering og beplantning. Kantzone mod mindre veje og pladser/byrum skal ligeledes indrettes med opholdsarealer.
- 8.3** Til nye boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af boligetagearealet. Til opholdsarealet medregnes altaner, tagterrasser, gårdhave samt friarealer på fælles adgangsaltaner i princippet vist på Kortbilag 4.

Note: Altaner mod Banegårdsvej og Sydvestvej jf. pkt. 10.6 medregnes i opholdsarealet selvom de pt ikke kan overholde de vejledende støjgrænser. Det

forventes at Banegårdspladsen indenfor en kortere årrække vil være omlagt og støjbelastningen fra trafik på vejen dermed reduceret.

- 8.4** Der må i delområde 3 etableres gårdhave og tagterrasser på byggeriet. Tagterrasser skal integreres i tagetagen, så der altid optræder boliger eller fællesfunktioner/læ/udekøkkener/drivhuse eller lignende i samme plan som tagterrassen og med adgang til denne.
- 8.5** Gårdhaven markeret på Kortbilag 4 skal indrettes med en kantbarriere mod Jernbanevej, så ophold ikke er muligt i den ellers åbne kant af gårdhaven orienteret mod Jernbanevej. Kantbarrieren skal indrettes som et bed eller en anden forhindring i terræn, der hindrer ophold i de yderste 2 m af gårdhavens front mod Jernbanevej.
- 8.6** Gårdhaven markeret på Kortbilag 4 skal etableres, så den fremstår med en blanding af befæstede arealer og grønne zoner med stauder eller buske. Der skal etableres elementer til ophold. Som en del af det fælles udendørs opholdsareal må der etableres interne stier, ligesom det fælles udendørs opholdsareal må brydes af ovenlyskonstruktioner og lign.

Servicegård

- 8.7** Manøvrearealer, arealer ved varegårde og til manøvreareal ved affaldshåndtering skal fremstå belagte eller asfalterede.

Belysning

- 8.8** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

Støjafskærmning

- 8.9** De udlagte opholdsarealer på tagterrasser og gårdhave må afgrænses af støjafskærmende vægge for at sikre mod støj fra veje og virksomheder. Hvis værn er over 1,2 m, skal de opføres i transparent materiale eller som begrønnet væg.

9. Regnvand, spildevand og grundvand

- 9.1** Kloakering i forbindelse med ny bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** I lokalplanen skal anlæg for forsinkelse af regnvand dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides.

Note: Afledningsretten såvel som retningslinjer for dimensionering af forsinkende anlæg på den enkelte ejendom er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

- 9.3** Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.4** 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.

Støjforhold for ny bebyggelse

Vejtrafikstøj (erhverv)

- 10.1** Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorerhverv og liberale erhverv ikke overstiger Lden 63 dB.
- 10.2** Såfremt det udendørs støjniveau på facader mod Banegårdsvej og Sydvestvej overstiger Lden 63 dB skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger Lden 38 dB.

Vejtrafikstøj (boliger)

- 10.3** Bebyggelse til boligformål skal indrettes så de enkelte boliger får min. en facade, som ikke er påvirket af et støjniveau der overstiger Lden 58 dB.
- 10.4** Det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger må ikke overstige Lden 33 dB, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.
- 10.5** Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum med ensidig facade til Banegårdsvej og Sydvestvej må ikke overstige Lden 46 dB med åbent vindue. Åbningsarealet af vinduer skal her være min. 0,35 m².
- 10.6** Det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB. Altaner mod Banegårdsvej og Sydvestvej er undtaget herfra.

Note: Altaner mod Banegårdsvej og Sydvestvej er undtaget fra støjbestemmelsen da herlighedsværdien af altanen vurderes at overstige støjgenen. Ligeledes vurderes det at altaner fortrinsvist bruges til ophold udenfor de mest støjende perioder i myldretidstrafikken.

Jernbanestøj

- 10.7** Det skal sikres at det konstante udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører boligens facader og opholdsarealer ikke overstiger Lden 64 dB.
- 10.8** Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra jernbanestøj i sove- og opholdsrum med åbne vinduer sikres et støjniveau, der ikke overstiger Lden 52 dB.

Virksomhedsstøj

- 10.9** Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer i dagperioden ikke overstiger Lden 55 dB. Åbningsarealet af vinduer skal her være min. 0,35 m².
- 10.10** Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer ikke overstiger Lden 45 dB i aftenperioden.
- 10.11** Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer ikke overstiger Lden 40 dB i natperioden.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 11.1** – der er udført støjmålinger i den færdige bygning, der kan godtgøre at støjbestemmelserne i kapitel 10 er overholdt,
- 11.2** - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 6 og 8,
- 11.3** - der er indført et parkeringsreguleringssystem fx nummerpladeregistrering, der kan sikre et tilstrækkeligt overskud af p-pladser.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL22.1 af 30. oktober 2007 ophæves i sin helhed. Lokalplan GL27 af 24. januar 2012 samt Lokalplan GL100.1 af 27. december 2005 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende af de servitutter og deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

- Dekl. lyst den 15. februar 1972 på matr.nr. 9aæ. Dok om indretning af kontorer mv.
- Dekl. lyst den 2. marts 1892 på matr.nr. 9aæ. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv.
- Dekl. lyst den 25. maj 1898 på matr.nr. 9a. Dok om vejret mv.
- Dekl. lyst den 23. maj 1900 på matr.nr. 9al. Dok om overkørsel mv.
- Dekl. lyst den 9. november 1973 på matr.nr. 9aæ. Dok om fjernelse af tilbygning mv.
- Dekl. lyst den 10. december 1973 på matr.nr. 9aæ. Dok om tunnelramper mv.
- Dekl. lyst den 21. november 1986 på matr.nr. 9aæ. Dok om portal mv.

14. 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 29. marts 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. april 2023.

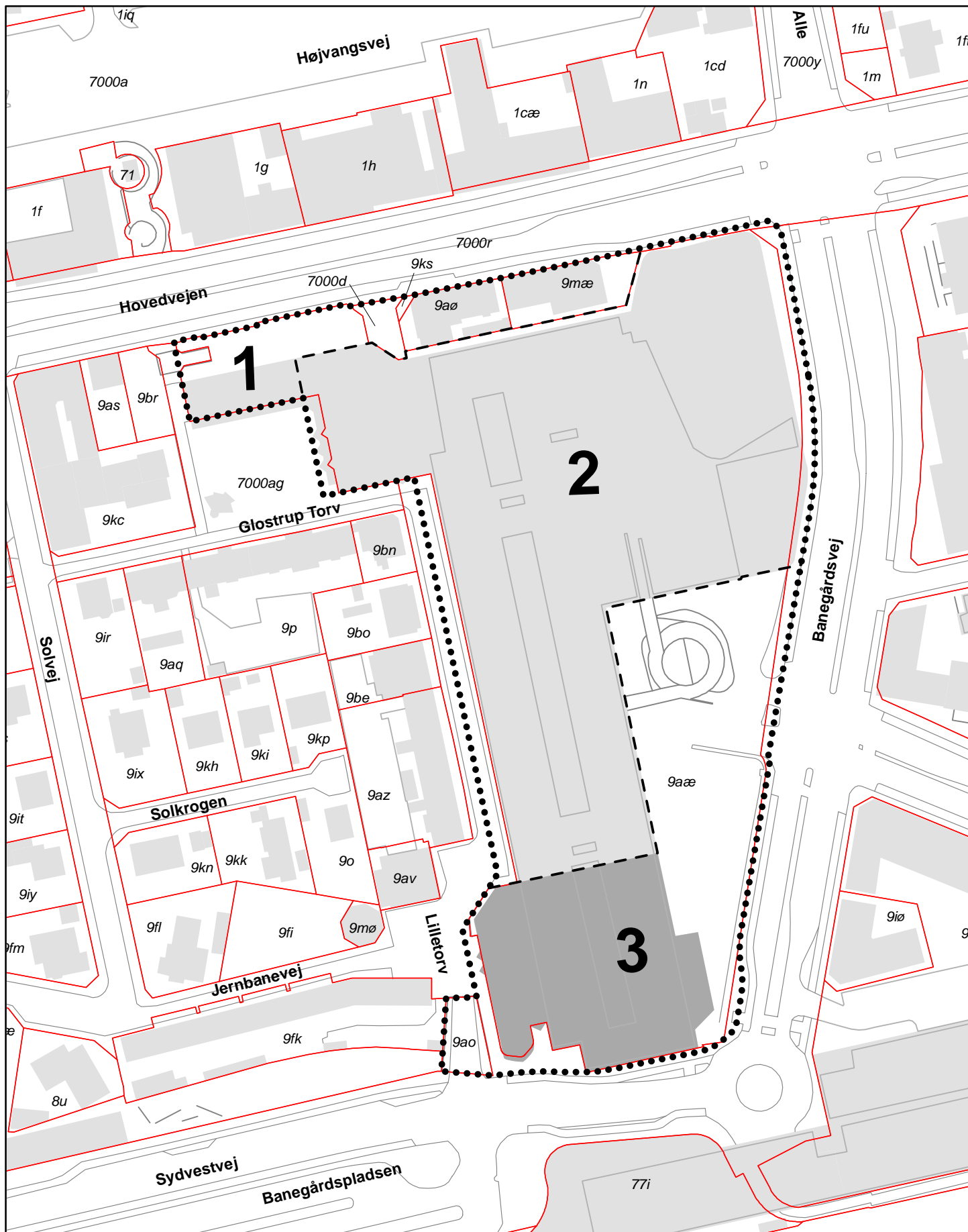


Kasper Damsgaard
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef

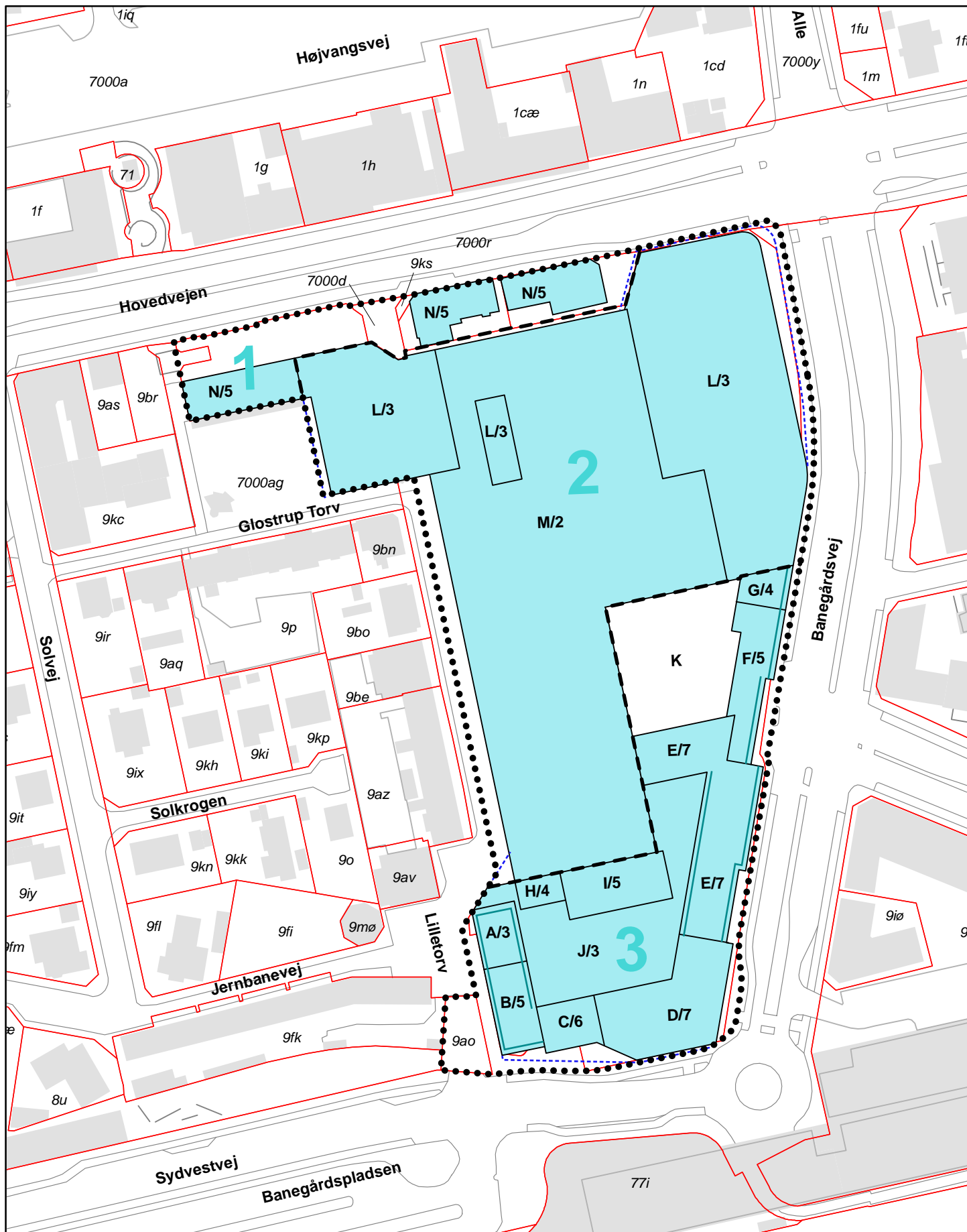


Kortgrundlag SDFE og Danske Kommuner

- Lokalanområde
- - - Delområde
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse, der nedrives
- Veje og stier
- Matrikelskel



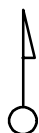
LOKALPLAN GL22.2	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune	
Lokalplan GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter	
Lokalplanens område	
Dato: 9. februar 2023	Mål: 1:1500



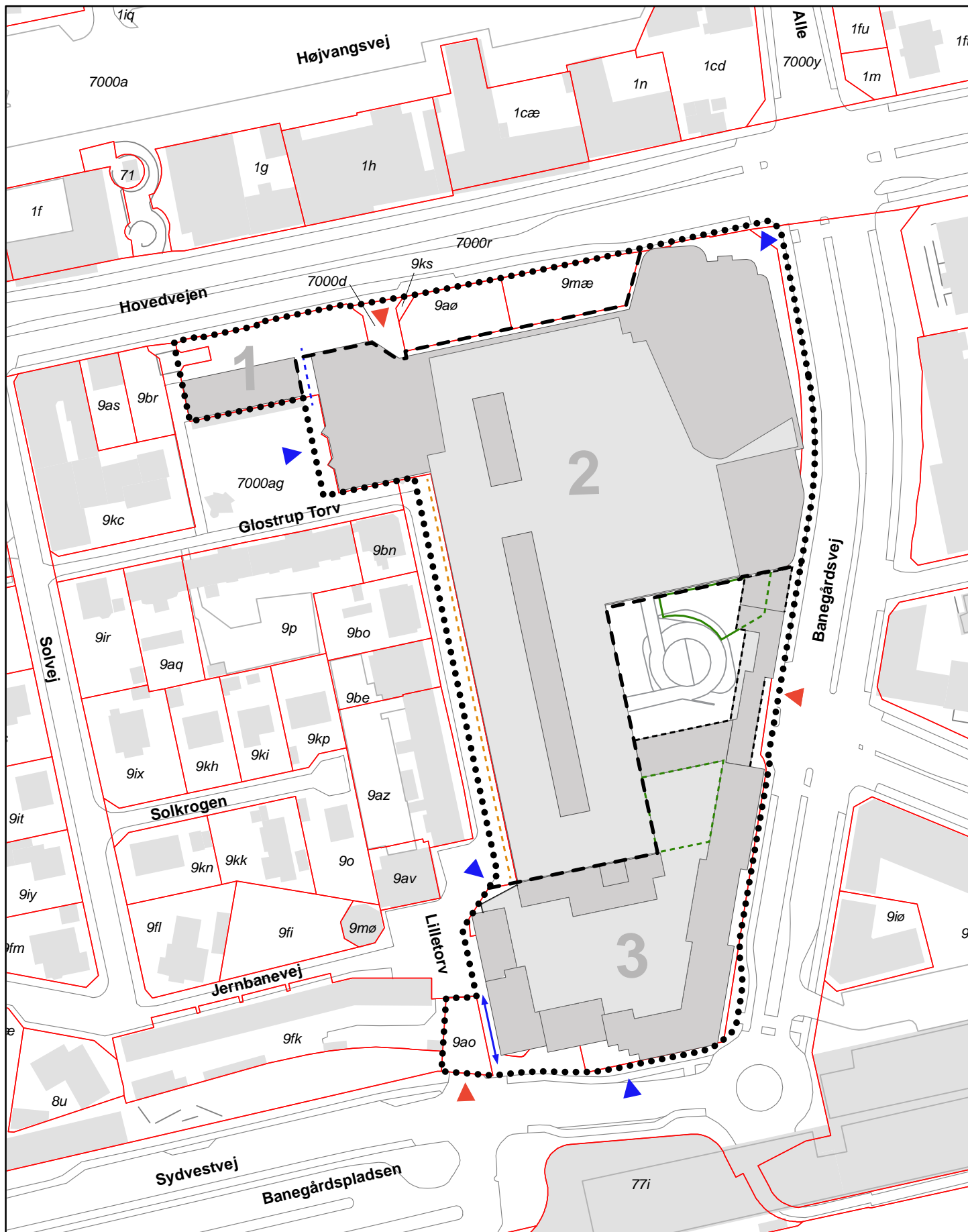
Kortgrundlag SDFE og Danske Kommuner

0 12,5 25 50 meter

- Lokalanområde
- Byggefelt
- D/7 Byggefelt navn/ max antal etager inkl. tagterasser
- Bygninger med Københavnertag
- - - Baldakin over fodgængerareal
- Matrikelskel



LOKALPLAN GL22.2	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune	
Lokalplan GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter	
Byggefelter, tagform og baldakiner	
Dato: 16. februar 2023	Mål: 1:1500



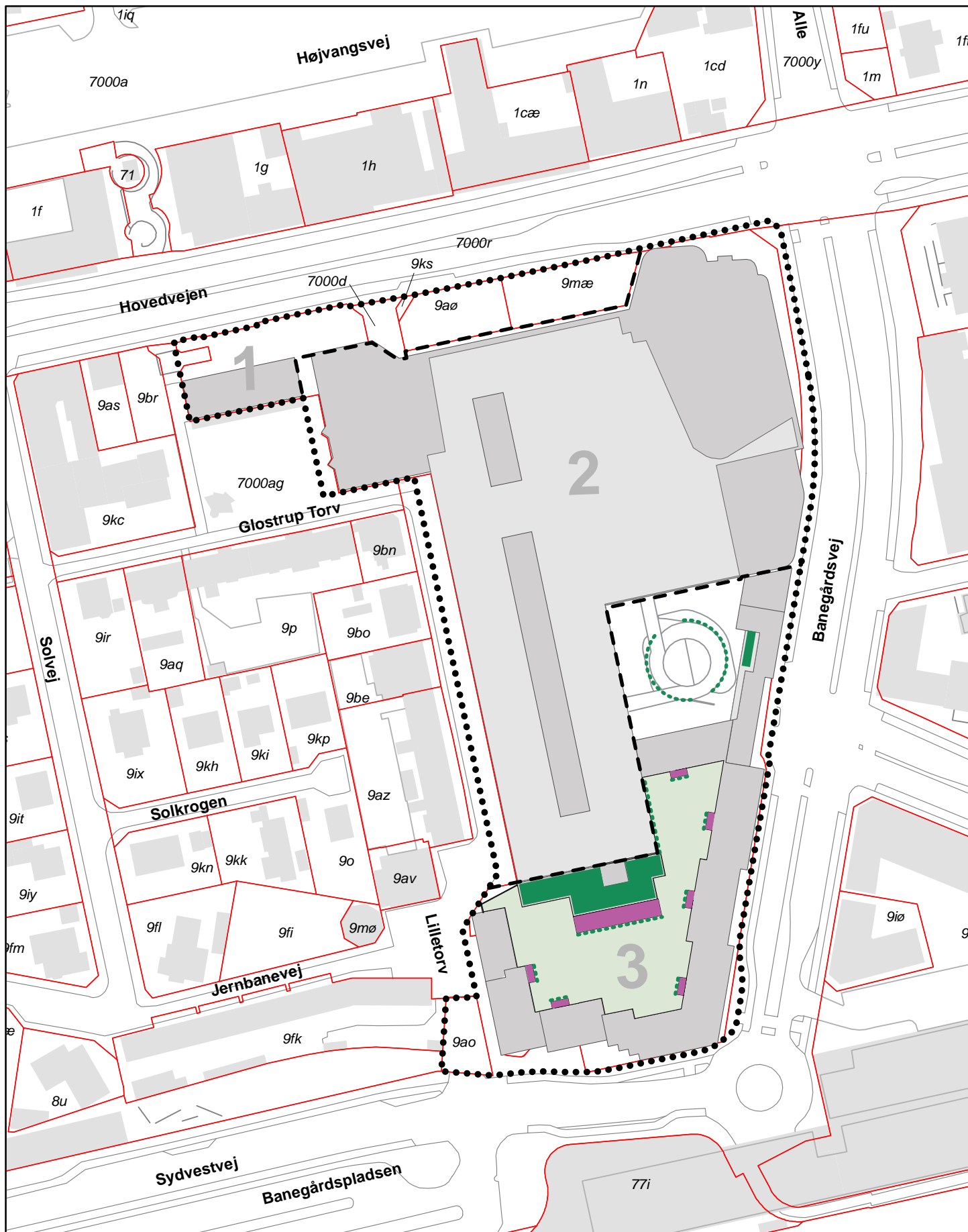
Kortgrundlag SDFE og Danske Kommuner

0 12,5 25 50 meter

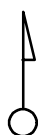
- Lokalanområde
- ▲ ▲ Vejadgang, Indgang til Shoppingcenter
- — — Varegård, overdækket varegård
- ↔ — — — Trappe der skal forlænges, bebyggelse på søjler
- - - - Gangpassage der opretholdes, facade der åbnes
- Matrikelskel



LOKALPLAN GL22.2	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
Lokalplan GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter	
Vejadgang, indgange, stier og varegård	
Dato: 9. februar 2023	Mål: 1:1500



- Lokalanområde
- Fælles gårdhave på dæk
- Fælles tagterasse
- Fællesaltaner
- Begrønning af facade
- Matrikelskel



LOKALPLAN GL22.2		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune		
Lokalplan GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter		
Friarealer		
Dato: 9. februar 2023		Mål: 1:1500