

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 56.2

FOR GLOSTRUP PARK HOTEL

april 2012



# Lokalplan GL56.2

for Glostrup Park Hotel

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	7
Miljøscreening	side	9
Byøkologi og ressourcer	side	9

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	11
2. Lokalplanens område	side	11
3. Områdets anvendelse	side	11
4. Udstykninger	side	12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	12
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	12
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	13
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	13
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	14
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	14
11. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	14
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	14
Vedtagelsespåtegning	side	15

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder

Kortbilag 3: Byggefelter

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



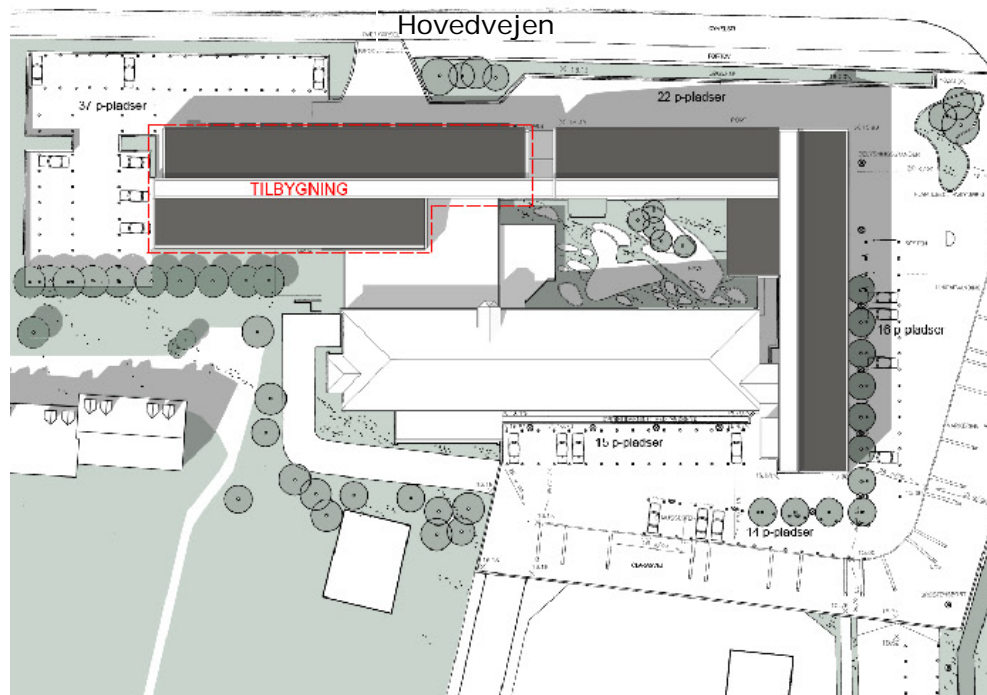
# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund og formål

Glostrup Park Hotel ønsker at udvide sin nuværende værelseskapacitet med cirka 50-54 værelser i en ny værelsesfløj, som vil få direkte forbindelse med det eksisterende hotel.

Tilbygningen skal give Glostrup Park Hotel en samlet identitet, hvor de eksisterende bygninger og den nye bygning er i harmoni med hinanden, mens tilbygningen samtidig også peger mod fremtiden.

Forslaget til tilbygningen er derfor en forlængelse mod vest af den tidligere tilbygning ud mod Hovedvejen.



*Ny tilbygning til Glostrup Park Hotel. Tilbygningen kan forlænges med 8 meter. (Kilde: Dissing+Weitling)*

Hovedform og hovedstruktur (etagehøjde og taghældning) bliver en videreførelse af husets eksisterende arkitektur - men med etablering af et nyt indgangsparti. Det markante kobbertag og det malede murværk som kendetegner hotellet i dag videreføres til den nye tilbygning.

De to værelsesetager er koblet til den eksisterende fordelingsgang, men de to huse er holdt fri fra hinanden med en glasspalte. Spalten gør det muligt at de to huse opfattes som én samlet facade uden at facaden bliver for lang. Det gør det muligt at etablere en overdækket indgang med direkte forbindelse til de nærliggende parkeringspladser.

### Lokalplanens område

Glostrup Park Hotel ligger syd for Hovedvejen i krydset ved Glostrup Hule og Byparkvej. Syd for hotellet ligger Clarasvej med et parcelhusområde. Øst for hotellet ligger Byparken.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at Glostrup Park Hotel kan opføre en ny tilbygning i 3 etager. Den nye tilbygning er placeret i forlængelse af den eksisterende hotelbygning mod vest langs Hovedvejen, hvor der i dag er parkeringsplads.

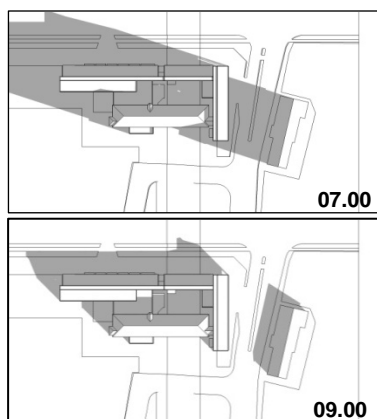
Tilbygningen vil blive opført i samme materialer som den eksisterende bygning, dvs. hvidt murværk og kobbertag. Den gamle og den nye bygning er bygget sammen med en glasspalte, og hotellet vil dermed få en samlet identitet.



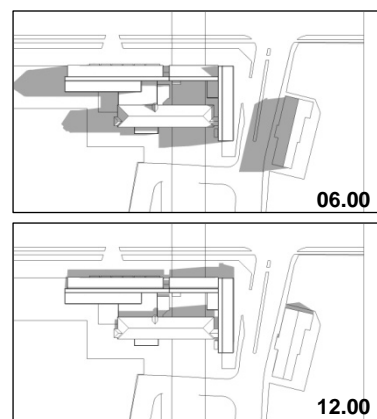
*Eksisterende hotelbygning med tilbygning sammenbygget med glasspalte (Kilde: Dissing+Weitling)*

### Skyggevirkning

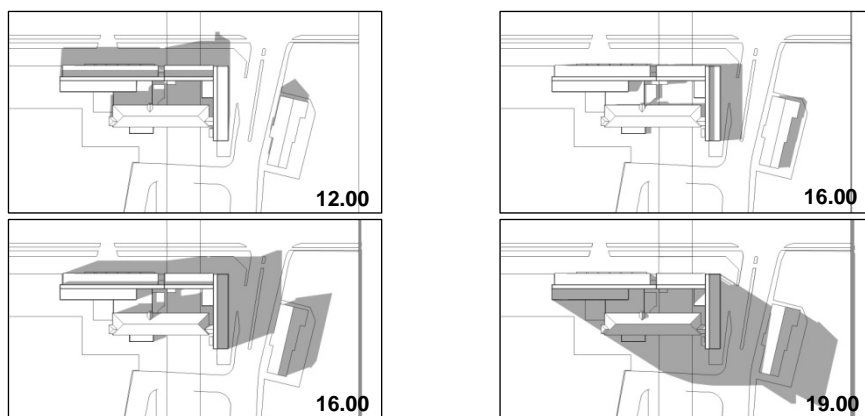
Den nye tilbygnings placering gør, at boligområdet mod syd ikke vil blive genereret af skygger, som det fremgår af nedenstående skyggediagrammer:



21. marts



21. juni



21. marts

21. juni

*Skyggediagrammer med udvidelse af byggefeltet (Kilde: Dissing+Weitling)*

### **Trafikale konsekvenser**

Der er i dag 2 vejadgange via Hovedvejen til Glostrup Park Hotel, dels via overkørsel ved hotellets hovedindgang, og dels via Glostrup Hule, som udmunder i Hovedvejen i et signalreguleret kryds. Det vurderes, at den udvidelse af hotellet som lokalplanen åbner mulighed for, ikke giver anledning til at kræve adgangsforholdene ændret.

### **Parkering**

Glostrup Park Hotel har i dag 151 værelser med mulighed for parkering i kælder og på terræn. Den nye tilbygning vil medføre 50-54 nye værelser, og samtidig vil en række parkeringspladser på terræn blive nedlagt.

Glostrup Kommunes parkeringsnormer for hotel og konference ses herunder.

Anvendelse	Parkeringsnorm	Dobbeltudnyttelse
Hoteller	1 plads pr værelse/lejlighed	90 %
Restauranter	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup>	100 %
Konferencelokale	1 plads pr. 25 m <sup>2</sup>	5 %
Personale	8 pladser	100 %

### **Parkeringsnormer**

Denne lokalplan omfatter kun hotellet og ikke et kommende konferencecenter i Byparken. Konferencecenteret (inkl. restaurant) er omfattet af lokalplan GL56.1, hvor parkeringsnormen for konferencecenter er 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>.

Det er aftalt med Glostrup Park Hotel, at parkeringen for hotellet og konferencecenteret skal løses som et samlet hele, bestemmelse 5.3 på side 12. Bestyrerbolig på Hovedvejen 49 kan inddrages til parkering.

Udvidelsen af hotellet vil medføre et behov for ca. 200 p-pladser, mens et konferencecenter på 1.400 m<sup>2</sup> vil medføre et behov på ca. 28 p-pladser (ifølge lokalplan GL56.1). Hertil kommer restauranten i Byparken på ca. 300 m<sup>2</sup> som medfører et behov på ca. 6 p-pladser, samt 8 p-pladser til personalet. I alt ca. 200 parkeringspladser hvis der regnes med dobbelt udnyttelse.

Lokalplanen stiller krav om at der skal udlægges parkering svarende til det aktuelle byggeri, heraf skal 80% anlægges. Resterende parkeringspladser skal anlægges, når Glostrup Kommune stiller krav om det.

Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser til busser på den sydligste del af Glostrup Hule. Pladserne kan evt. være en dobbelt udnyttelse af p-pladser til personbiler.

### **Støj**

Glostrup Park Hotel ligger ud til Hovedvejen, hvor trafikmængderne er store. Som det ses af nedenstående illustration, kan Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 63 dB ikke overholdes.



*Støj fra Hovedvejen*

I lokalplanen stilles der derfor i stedet krav om, at den vejledende grænseværdi på 63 dB tilstræbes overholdt ved at placere og indrette de udendørs opholdsarealer, så de bliver mindst muligt belastet af støj fra Hovedvejen.

Støj fra jernbanen syd for hotellet kommer ikke i nærheden af grænseværdien på 63 dB.

### **Forurening**

En del af ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Der har i perioden fra 1963 til 1986 været drevet benzinsalg på ejendommen. Oliebranchens Miljøpulje gennemførte i 2002 en delvis oprensning af en konstateret forurening. Der er efterladt restforurening på ejendommen som ifølge en vurdering af Københavns Amt ikke udgør en risiko ved den nuværende anvendelse til hotel.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2007. Lokalplan GL56.2 er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

### Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Hotellet langs Hovedvejen er omfattet af kommuneplanens rammeområde GE12, som giver mulighed for at bygge i 3 etager ved den eksisterende hoteltbygning, men ikke hvor tilbygningen kommer. For at give mulighed for den nye tilbygning langs Hovedvejen er det nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg nr. 3, som reviderer GE12 i forhold til højde og bebyggelsesprocent, således at følgende rammer gælder:

<b>Rammeområde GE12</b>	Erhvervsområde ved Hovedvejen og Byparkvej
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse</b>	Erhvervsformål
<b>Specifik anvendelse</b>	Hotel, restaurant, kontorer og servicevirksomhed
<b>Bebyg % (hele området)</b>	110
<b>Antal etager</b>	2 etager øst for Glostrup Hule, 3 etager vest for Glostrup Hule
<b>Andet</b>	Området skal bebygges efter en samlet plan

En mindre del af Glostrup Hule og Clarasvej er omfattet af kommuneplanens rammeområde GB 12, hvor følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

<b>Rammeområde GB12</b>	Parcelhusområde ved Clarasvej
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse</b>	Boligformål
<b>Specifik anvendelse</b>	Åben-lav boliger
<b>Anden anvendelse</b>	Kollektive anlæg (fx børneinstitutioner)
<b>Grundstørrelse</b>	Mindst 700 m <sup>2</sup>
<b>Bebyg % (pr grund)</b>	30

<b>Højde</b>	8,5 m
<b>Antal etager</b>	1 etage med udnyttet tagetage

Del af Glostrup Hule langs Byparken er omfattet af kommuneplanens rammeområde GG 5, hvor følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

<b>Rammeområde GG5</b>	Byparken
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse</b>	Offentlige formål
<b>Specifik anvendelse</b>	Park, fritidsformål o.l.
<b>Bebyg % (hele området)</b>	2
<b>Højde</b>	8,5 m
<b>Antal etager</b>	1 etage med udnyttet tagetage

#### Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL56.1. Den nævnte lokalplan ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan GL56.1 omfatter således stadig konferencecenteret og restauranten i Byparken.

Dele af området vil fortsat være omfattet af lokalplan FL3, som regulerer skilte langs Hovedvejen.

#### Servitutter og Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er servitutterne for lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været muligt at fremskaffe alle servitutter, da de ikke findes i tingslysningssystemet.

Følgende servitut anmodes jf. Tingslysningsslovens § 20 om ophævet, da den skønnes forældet:

- Servitut lyst den 21.12.1910 om bebyggelse, benyttelse mv. (samt vejafgift) på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.

Derudover søges en række tinglyste byplanvedtægter og lokalplan ophævet på anden måde, da de ikke længere er gældende. Det drejer sig om:

- Byplanvedtægt G1, lyst den 08.01.1944 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.
- Byplanvedtægt G29, lyst den 13.05.1966 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup, samt
- Lokalplan GL56, lyst den 04.08.1988 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.

### Byggelinjer

Der er udlagt en byggelinje langs Hovedvejen 25 meter fra vejmidten. Byggelinjen blev oprindeligt udlagt for at sikre en udvidelse af Hovedvejen. Disse planer er ikke længere aktuelle. Hvis der ønskes dispensation fra byggelinjen skal Glostrup Kommunes vejafdeling kontaktes.

### 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. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes .

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Byøkologi og ressourcer**

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet

ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan GL56.2

for Glostrup Park Hotel

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

#### **1.1** Det er lokalplanens formål:

- at Glostrup Park Hotel kan udvides mod vest med hotelbebyggelse i 3 etager
- at det sikres, at tilbygninger til hotellet udformes, så der opnås en samlet identitet med den eksisterende hotelbebyggelse
- at der sikres tilstrækkelig parkering til hotellet

### **2. Lokalplanens område**

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 83, 9fr, 9iu, 9ko samt del af matr. 7000ao, alle Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 14. marts 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

**2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 2.

**2.3** Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

**3.1** Delområde A må kun anvendes til hotel, restaurant, kulturelle aktiviteter, undervisning, konferenceformål og tilhørende faciliteter som wellness, sportscenter og lignende for hotellets gæster. Der kan tillige indrettes boliger for indehavere, bestyrere eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

**3.2** Delområde B udlægges som vej-, sti-, torve- og parkeringsareal.

**3.3** Delområde C udlægges til vej- og parkeringsareal.

- 3.4** Inden for lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

#### **4. Udstykninger**

- 4.1** Indenfor lokalplanens område skal udstykninger ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

#### **5. Vej-, sti og parkeringsforhold**

- 5.1** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som angivet på bilag 2.

- 5.2** I delområde A skal parkering anlægges i kælder og på terræn.

- 5.3** Parkeringen for hotel og conferencecenter skal løses samlet.

Der skal udlægges 1 p-plads pr. hotelværelse, 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> konferencenter, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> restaurant, samt 8 p-pladser til personale.

Der kan ske en dobbelt udnyttelse af parkeringspladserne, således skal der udlægges parkering til 90 % af antallet af hotelværelser, 5 % af antallet af parkeringspladser til konferencelokale, 100 % til antallet af parkeringspladser til restaurant og 100 % af parkeringspladserne til personale.

Der skal anlægges parkering svarende til mindst 80 % det opførte byggeri. Øvrige parkeringspladser skal anlægges, når Glostrup Kommune kræver det.

- 5.4** Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser til busser på den sydligste del af Glostrup Hule. Pladserne kan evt. være en dobbelt udnyttelse af p-pladser til personbiler.

- 5.5** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på p-arealerne.

#### **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1** Bebyggelse i delområde A må kun opføres inden for byggefeltet vist på kortbilag 3.

- 6.2 Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 140.
- 6.3 Indenfor delområde A må bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager.
- 6.4 Delområde B og C kan ikke bebygges.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Facader skal overvejende være hvidmalet murværk.
- 7.2 Tage skal som hovedregel dækkes med vingetagsten af rødt tegl eller kobber.
- 7.3 Tilbygninger skal tilpasses den eksisterende hotelbebyggelse, således at der opnås en samlet identitet for hotellet.
- 7.4 Mindre bygningsdele som indgangspartier og lignende kan opføres med andre farver og materialer, når dette ikke i væsentlig grad bryder den arkitektoniske helhed.
- 7.5 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.6 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.7 Skiltning og reklamering skal følge bestemmelserne i lokalplan FL 3 om udformning af facader og skilte.

## **8. Ubebyggede arealer og hegning**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.3 Vej-, sti- og parkeringsarealer skal beplantes, befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.5 Friarealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte beplantningsplaner.

- 8.6** Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes således at der opnås det lavest mulige støjniveau, og den vejledende grænseværdi på 63 dB skal tilstræbes overholdt.
- 8.7** Tagvand skal føres til faskine(r), med mindre det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre.

## **9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.3.

## **10. Ophævelse af ældre lokalplaner**

Lokalplan GL56.1 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **11. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER**

Følgende servitut anmodes jf. Tingslysningslovens § 20 om ophævet, da den skønnes forældet:

- Servitut lyst den 21.12.1910 om bebyggelse, benyttelse mv. (samt vejafgift) på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.

Følgende servitutter søges ophævet på anden måde, da de ikke længere er gældende:

- Byplanvedtægt G1, lyst den 08.01.1944 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.
- Byplanvedtægt G29, lyst den 13.05.1966 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup, samt
- Lokalplan GL56, lyst den 04.08.1988 på matr. nr. 9fr, 83, 9ko og 9iu Glostrup By, Glostrup.

## **12. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.



Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 11. april 2012.

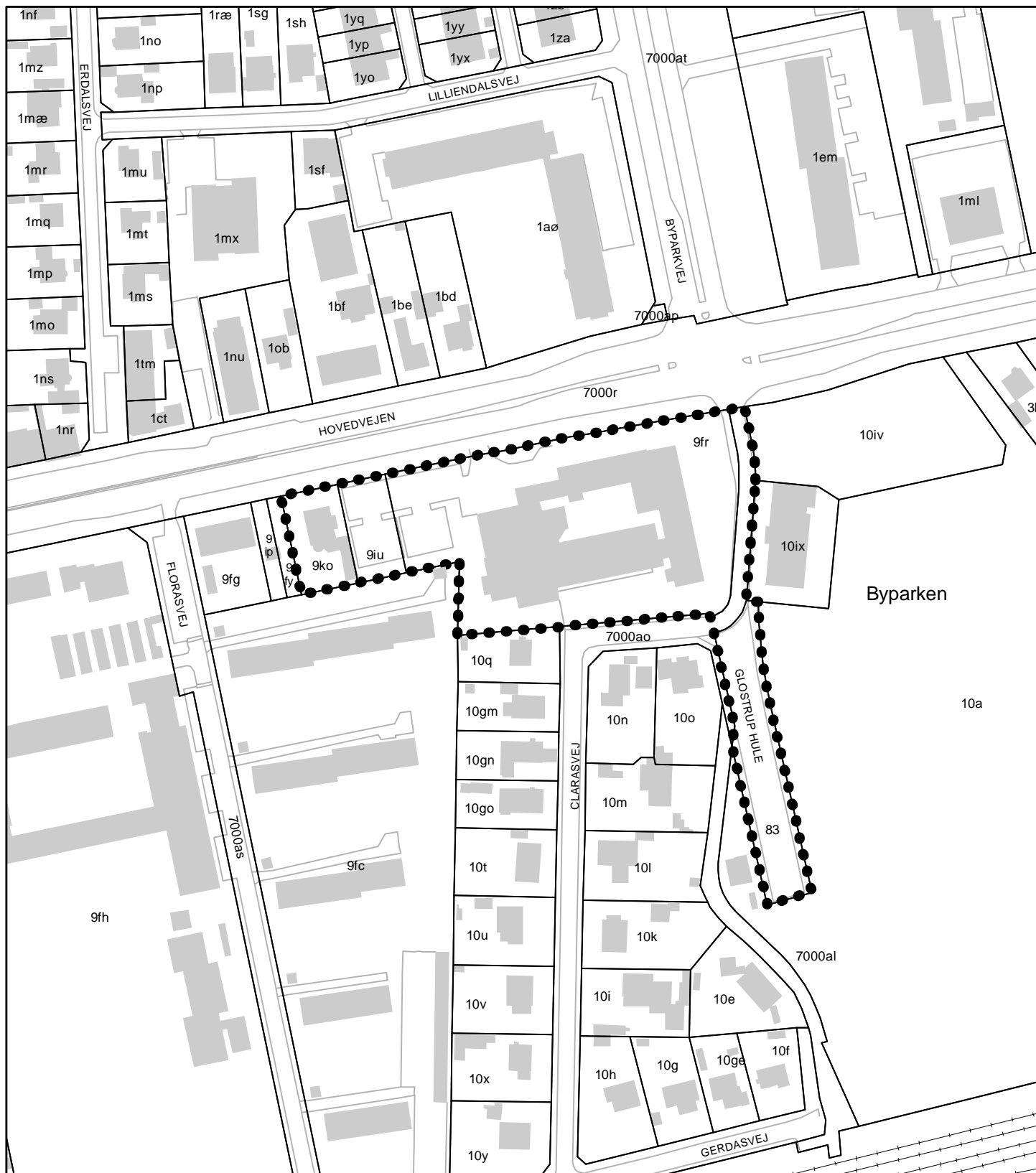
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 15. maj 2012.





John Engelhardt  
Borgmester



Henrik Nellager  
Centerchef

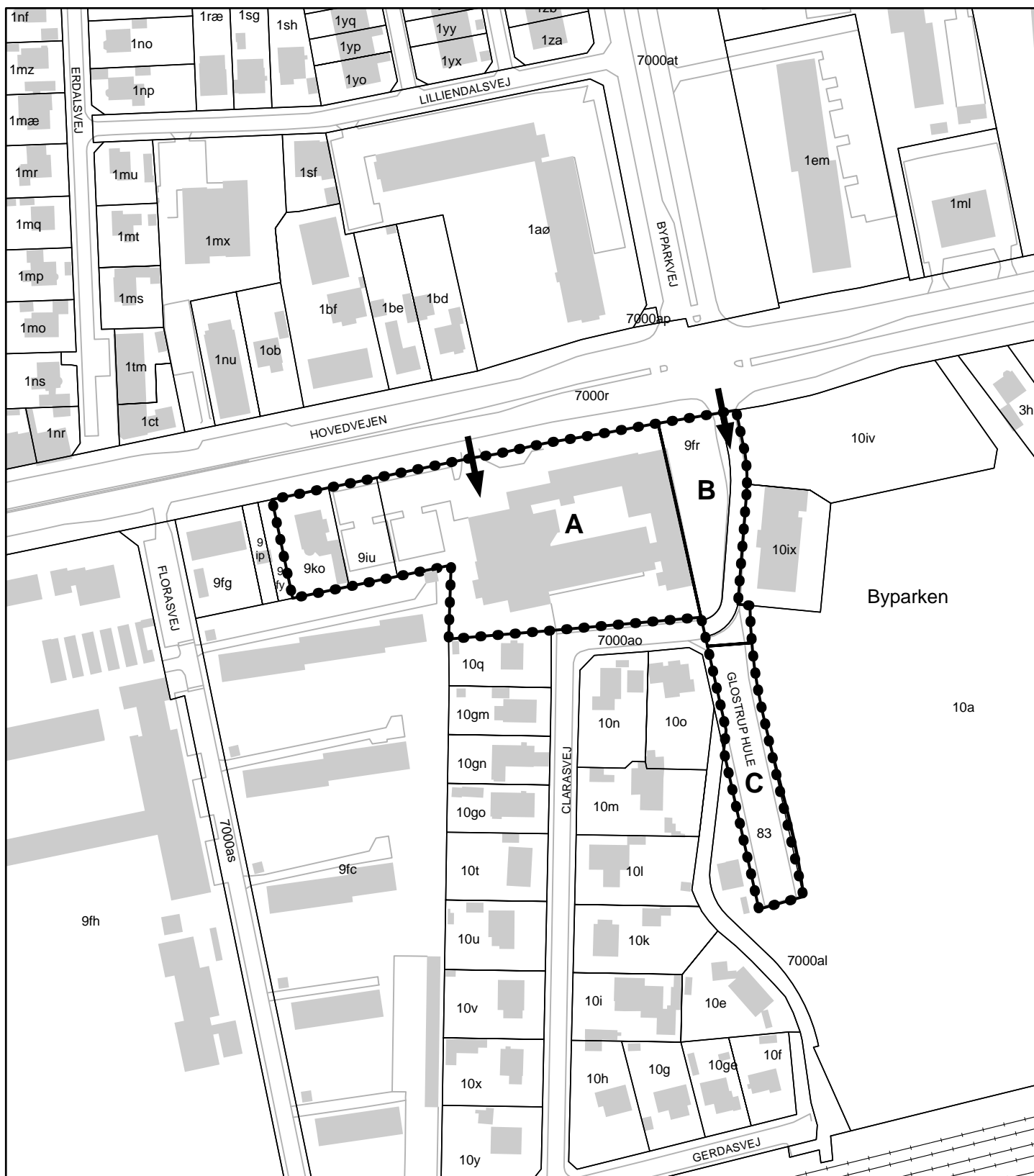


Matrikelkort Copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen




-  Eksisterende bygninger
-  Matrikelskel
-  Lokalplangrænse

<b>LOKALPLAN GL56.2</b>	<b>Bilag 1</b>
Glostrup Park Hotel	
<b>Lokalplanens område</b>	
Dato: April 2011	Mål 1:2000

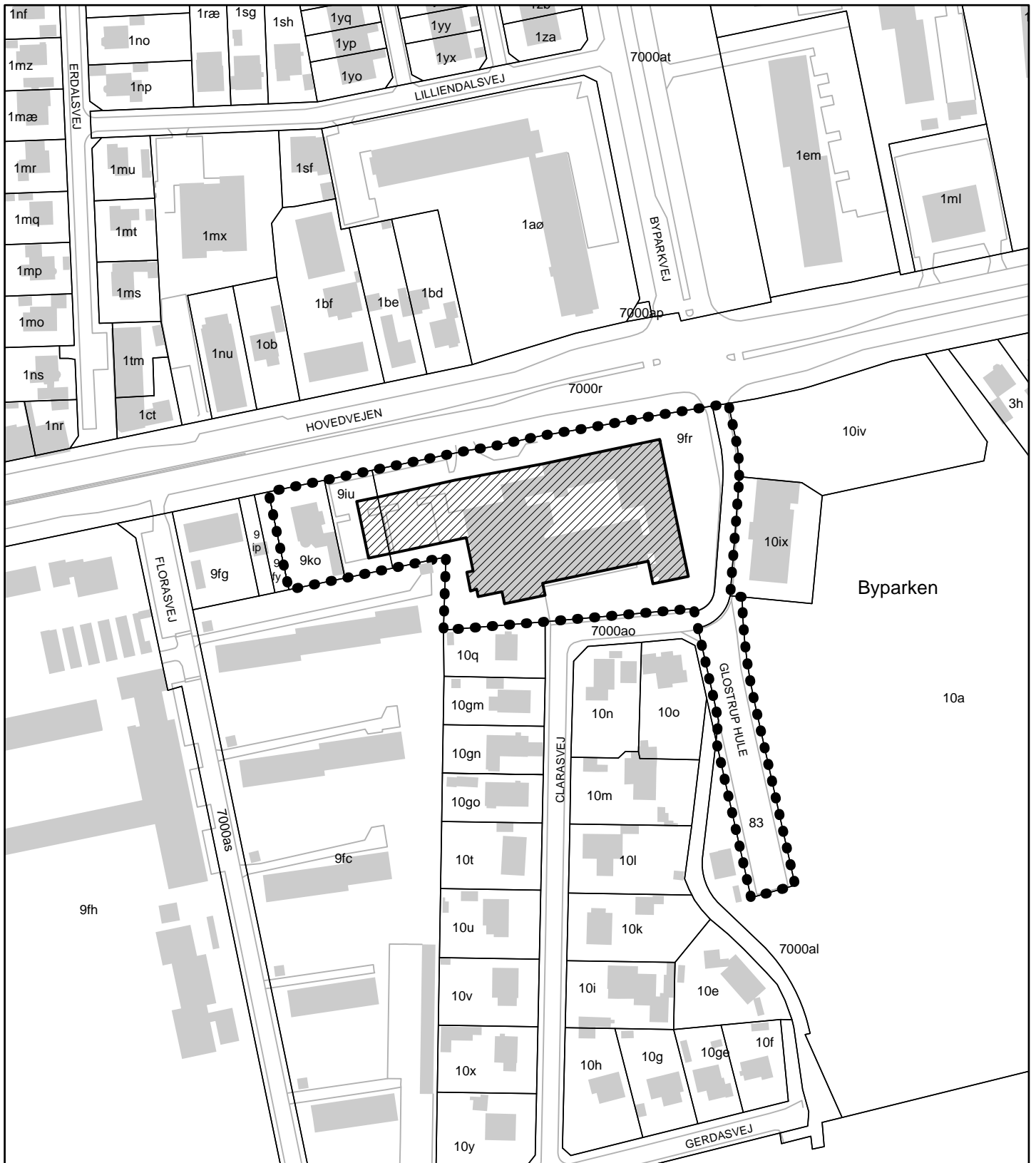
0 25 50 100 meter



Matrikelkort Copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen

-  Eksisterende bygninger
-  Matrikelskel
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Vejadgang

<b>LOKALPLAN GL56.2</b>	<b>Bilag 2</b>
Område til hotel- og konferencevirksomhed syd for Hovedvejen ved Byparken	
<b>Delområder</b>	
Dato: Nov. 2011	Mål 1:2000



Matrikelkort Copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen

-  Byggefelt
-  Eksisterende bygninger
-  Matrikelskel
-  Lokalplangrænse

0 25 50 100 meter



<b>LOKALPLAN GL56.2</b>	<b>Bilag 3</b>
Område til hotel- og konferencevirksomhed syd for Hovedvejen ved Byparken	
<b>Byggefelt</b>	
Dato: Maj 2012	Mål 1:2000

GLOSTRUP KOMMUNE



OVERSIGTSKORT

KRAKS FORLAG A/S

