



# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 80.2

FOR ET OMRÅDE I RÅDHUSPARKEN VED  
HOVEDVEJEN OG NYVEJ

OKTOBER 2002

# Lokalplan GL 80.2

For et område i Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej.

Indholdsfortegnelse:

## PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5
Byøkologi og ressourcer	side	6

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Bilag 1 Lokalplanens område

Bilag 2 Byggefelt

Bilag 3 Illustrationsplan

# PLANREDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af, at Keops Development a/s ønsker at opføre en kombineret erhvervsbygning og rådhusudvidelse i den nordlige del af Rådhusparken.

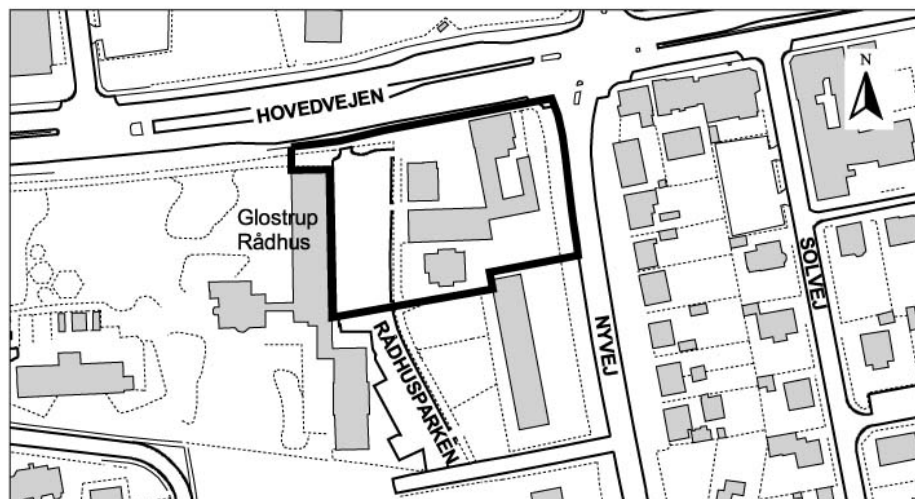
En rådhusudvidelse i Rådhusparken, er et led i realiseringen af helhedsplanen for Glostrup Bymidte fra 1996.

Lokalplanen fastlægger rammerne for et erhvervsbyggeri kombineret med en kommende rådhusudvidelse. Da den hidtil gældende lokalplan fastlægger et meget begrænset byggefelt for området, har det været nødvendigt at udarbejde denne lokalplan.

Lokalplanen skal sikre, at der etableres en åben og visuel forbindelse samt stiforbindelse fra Præstegården til Rådhusparken.

Lokalplanen sikrer desuden, at bebyggelsen danner væg mod Nyvej og dermed afslutter denne som et markant byrum. Den ny bebyggelses markante placering langs Rådhusparkens nordside skal understreges ved en facade, der signalerer liv og aktivitet mod Rådhusparken.

## Lokalplanens område



Lokalplanen omfatter et areal i den nordlige del af Rådhusparken på ca. 5500 m<sup>2</sup>.

Mod vest grænser området op til Glostrup Rådhus, der er tegnet af arkitekten Arne Jacobsen. Rådhuset er et modernistisk hus i røde teglsten med grønne facadeelementer.

Området grænser desuden op til krydset Hovedvejen/Nyvej. På to øvrige hjørner er opført etageboligbebyggelser. Nyvej 1 på 4 etager har karakter af stationsbybebyggelse. Ejendommen på hjørnet af Hovedvejen/Skolevej på 5 etager er et modernistisk hus med en tilbagetrukket penthouse-etage. Dette er et arkitektonisk motiv, der gentager sig flere steder på Hovedvejen.

Mod nord på den anden side af Hovedvejen ligger Præstegårdshaven, der på dette sted giver Hovedvejen en grøn og åben parkkarakter.

Nyvej er et bredt og markant gaderum der fungerer som en Byakse i Bymidten.

Mod syd grænser området op til Rådhusparken, der på dette sted er belagt med skifer og fremstår som en mellemting mellem en park og en plads.

Området er stationsnært, og støjbelastet af trafikstøj fra Hovedvejen.

### **Lokalplanens indhold**



*Illustrationen viser muligt bygningsvolumen med tilbagetrukket penthouse set fra Hovedvejen fra vest*

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanens område kan opføres ny bebyggelse indenfor et fastlagt byggefelt.

Der kan opføres ny bebyggelse til et erhvervsbyggeri med Rådhusudvidelse i 4 etager. Den øverste etage skal mod Hovedvejen opføres som en tilbagetrukket penthouse-etage for at huset visuelt kommer til at harmonere med højden på Arne Jacobsens rådhus i tre etager. Lokalplanen åbner endvidere mulighed for at sammenbygge den nye bebyggelse og det eksisterende rådhus med en transparent gangbro.



*Illustrationen viser muligt bygningsvolumen i 4 etager set fra Rådhusparken*

Der skal etableres åben og visuel kontakt fra Rådhusparken til Præstegården mellem det eksisterende Rådhus og den nye bebyggelse.

De ubebyggede arealer syd for den ny bebyggelse skal anlægges, herunder eventuel terrænreguleres, befæstes, beplantes mv. som en samhörørende del af Rådhusparken.

Der skal etableres parkering i kælder. Der skal etableres 1 kælderparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> nybygget etageareal. Derudover skal der etableres ca. 15 kælderparkeringspladser som kompensation for pladser der nedlægges i Rådhusparken som følge af nybyggeriet.

Der kan herudover etableres gæsteparkering på terræn med vejadgang fra Hovedvejen. Udformningen heraf skal godkendes af Københavns Amt.

Adgang til kælderparkering skal ske fra Nyvej umiddelbart nord for fodgængerovergangen. Kældertilkørsel kan også ske fra Hovedvejen. Dette forudsætter tilladelse fra Københavns Amt, der er vejmyndighed. Hvis ikke Københavns Amt kan tillade vejadgang til p-kælder fra Hovedvejen, skal vejadgang hertil ske fra Nyvej.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### Kommuneplan 1997-2009

Lokalplanens område indgår som en del af kommuneplanens område GO12: Rådhusområdet

For område GO 12 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål: Rådhusplads, kultur, bibliotek, undervisning, institutioner, ældrecenter, ældreboliger og lignende samt centerformål: administration, liberale erhverv og serviceerhverv som restaurant, café, galleri, kunsthåndværk mv. Endvidere kan der placeres parkeringsanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 70,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager og den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 15 m,
- d. at enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades opført i en større højde, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Lokalplanen er tillige omfattet af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2009 – parkeringsnormer for Glostrup Kommune.

### Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL 80 for Rådhusområdet i Glostrup Bymidte. Den nævnte lokalplan vil blive ophævet for det område som nærværende lokalplan omfatter.

Lokalplanområdet er tillige omfattet af lokalplan FL 3 for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen. Det vil sige, at facade- og skilteudformningen inden for lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan FL3 og lokalplanens bilag ”Retningslinier for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen”.

### Københavns Amts vejbyggelinie

Langs Hovedveje er tinglyst en vejbyggelinie 25 meter fra projekteret vejmidte.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Etablering af kældertilkørsel fra Hovedvejen samt udformningen af p-pladser indenfor Københavns Amts vejbyggelinie forudsætter godkendelse fra Københavns Amt.

## **Byøkologi og ressourcer**

I Kommuneplan 1997-2009 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 GL 80.2

For et område i Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### **1. Lokalplanens formål**

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

- At skabe mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse til erhverv og en rådhusudvidelse i den nordlige del af Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej,
- at sikre, at der etableres åben, visuel forbindelse mellem Præstegården og Rådhusparken,
- at sikre, at ny bebyggelse indgår i arkitektonisk samspil med den øvrige bebyggelse i Rådhusparken – primært Arne Jacobsens rådhus.
- at sikre, at bebyggelsen ved sin arkitektur understreger dels den særlige placering i Rådhusparken og dels den markante placering på hjørnet af Hovedvejen/Nyvej.

### **2. Lokalplanens område og zonestatus**

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: 9ak, 9h, 9r, samt del 8dc alle af Glostrup by, Glostrup, dele af vejlitra ”br”, ”r” og Nyvej, samt alle parceller der efter den 12. april 2002 udstykkes inden for lokalplanens område.

**2.2** Området er i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

**3.1** Bebyggelsen indenfor området må kun anvendes til erhvervsformål, administration/kontor herunder bank, realkredit og forsikring, boligformål samt offentlige formål herunder rådhus, aktivitetshus, kulturelle formål, undervisning, serviceerhverv, restaurant café, galleri, kunsthåndværk mv., som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

**3.2** Ubebyggede arealer må kun anvendes til offentlige formål – Rådhuspark, og må ikke bebygges. Der kan dog tillades mindre bygninger eller overdækninger under forudsætning af, at disse understreger områdets karakter og anvendelse.



#### **4. Udstykninger**

- 4.1** Indenfor lokalplanens område, kan udstykning ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

- 5.1** Vejadgang til parkeringskælder skal ske fra Nyvej umiddelbart nord for fodgængerovergangen. Hvis det er muligt, kan vejadgang til parkeringskælder også ske fra Hovedvejen.

- 5.2** Der skal etableres en åben stiforbindelse a-b fra Rådhusparken til Nyvej som vist på kortbilag 2.

- 5.3** Der skal etableres en åben stiforbindelse c-d fra Rådhusparken til Hovedvejen som vist på kortbilag 2.

- 5.4** Der skal etableres 1 kælderparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Derudover skal der etableres ca. 15 kælderparkeringspladser som kompensation for pladser der nedlægges i Rådhusparken som følge af nybyggeriet.

Korttidsparkering i forbindelse med gæstedadgang til erhvervsbyggeriet kan etableres på terræn ved Hovedvejen med vejadgang herfra.

#### **6. Bebyggelsens placering**

- 6.1** Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på bilag 2 viste byggefelt. Byggefeltet afgrænses mod nord af Hovedvejens vejbyggelinie. Mindre overskridelser af byggefeltet kan finde sted med kommunalbestyrelsens og Københavns Amts godkendelse

- 6.2** Bebyggelsens gulvhøjder mod Rådhusparken, skal ligge i niveau med parkens terræn. Dette niveau fastlægges af Glostrup Kommune.

- 6.3** Ny bebyggelse kan sammenbygges med det eksisterende rådhus med en transparent gangbro som vist på kortbilag 2. Gangbroen skal etableres i en højde af mindst 3 meter til underkant.

#### **7. Bebyggelsens omfang**

- 7.1** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 4 etager og bygningshøjden til tag må ikke overstige 14,7 meter målt fra terrænkote 14,25.

Ved bebyggelse i 4 etager skal den øverste etage opføres som en tilbagetrukket penthouse-etage mod Hovedvejen.

- 7.2 Bebyggelsen kan opføres indenfor det byggefelt, der er vist på kortbilag 2 i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 7.1, uanset bestemmelser i det til enhver tid gældende bygningsreglement om en bebyggelses højde og afstand i forhold til anden bebyggelse på egen grund, naboskel, vej og sti.
- 7.3 Parkeringskælder kan gives et større omfang end det fastlagte byggefelt som vist på kortbilag 2.

## **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Bebyggelsens arkitektur skal understrege dens særlige placering som en afslutning af Rådhusparken/Nyvej og overfor Præstegårdshaven.
- 8.2 Bebyggelsen skal arkitektonisk harmonere med den eksisterende bebyggelse - primært Arne Jacobsens rådhus. Dette skal afspejle sig i bygningens volumen, facadernes proportioner, materialekarakter og farveholdning.
- 8.3 Bebyggelsens nærmere udformning herunder materialer og farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Stueetagen mod Rådhusparken og Hovedvejen skal være transparent for derved at give bygningen åbenhed mod Rådhusparken, og give liv og aktivitet til parken.
- 8.5 Rådhusdelens facade skal afspejle rådhusfunktionen.
- 8.6 Der skal etableres en åben og visuel forbindelse fra Præstegården til Rådhusparken.
- 8.7 Udendørs antenner, herunder paraboler samt flagstænger, skilte, solfangere m.v., må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.
- 8.8 Ventilationsanlæg , tekniske installationer m.v. skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- 8.9 Nedkørsel til parkering i kælder samt flugtvejstrapper skal udformes således, at den indgår som et selvstændigt arkitektonisk element i Rådhusparken.

(Opmærksomheden henledes på, at lokalplanens område tillige er omfattet af lokalplan FL 3 om facader og skilte)

## **9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 De ubebyggede arealer skal anlægges, herunder eventuelt terrænreguleres, befæstes, beplantes, belyses mv. som en samhørende del af den tilgrænsende Rådhuspark.

Ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke på nogen måde hegnes mod eller adskilles fra den øvrige del af parken.

- 9.2** Ubebyggede arealer inden for lokalplanens område, herunder vej-, sti- og parkarealer, skal udformes som en helhed, og anlægges efter en samlet terrænregulerings-, belægnings- og beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Planen skal indeholde præcise angivelser af plantearter, belægningsmaterialer, belysning med videre.

- 9.3** Eksisterende træbeplantning må ikke fjernes uden Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

- 9.4** Udendørs oplag må ikke finde sted.

- 9.5** Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativer for affald.

- 9.6** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

- 9.7** Primære udendørs opholdsarealer, såsom hyppigt benyttede siddepladser, legeområder mv. indenfor lokalplanens område skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55db(A) fra vejtrafik og 60db(A) fra jernbanetrafik. Støjdæpende foranstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger.

## **10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

Bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- 10.1** – parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser,
- 10.2** – bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 10.3** – bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg, såfremt dette er muligt for den pågældende ejendom,
- 10.4.** – bebyggelsen er tilsluttet den offentlige vand- og kloakforsyning.
- 10.5.** – de ubebyggede arealer er anlagt som godkendt.

## **11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter, lokalplan og servitutter**

- 11.1** Lokalplan GL80 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 13. november 1996 ophæves for det område der er omfattet af den nærværende lokalplan.

## **12 Lokalplanens endelige 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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

### **Vedtagelsespåtegning**

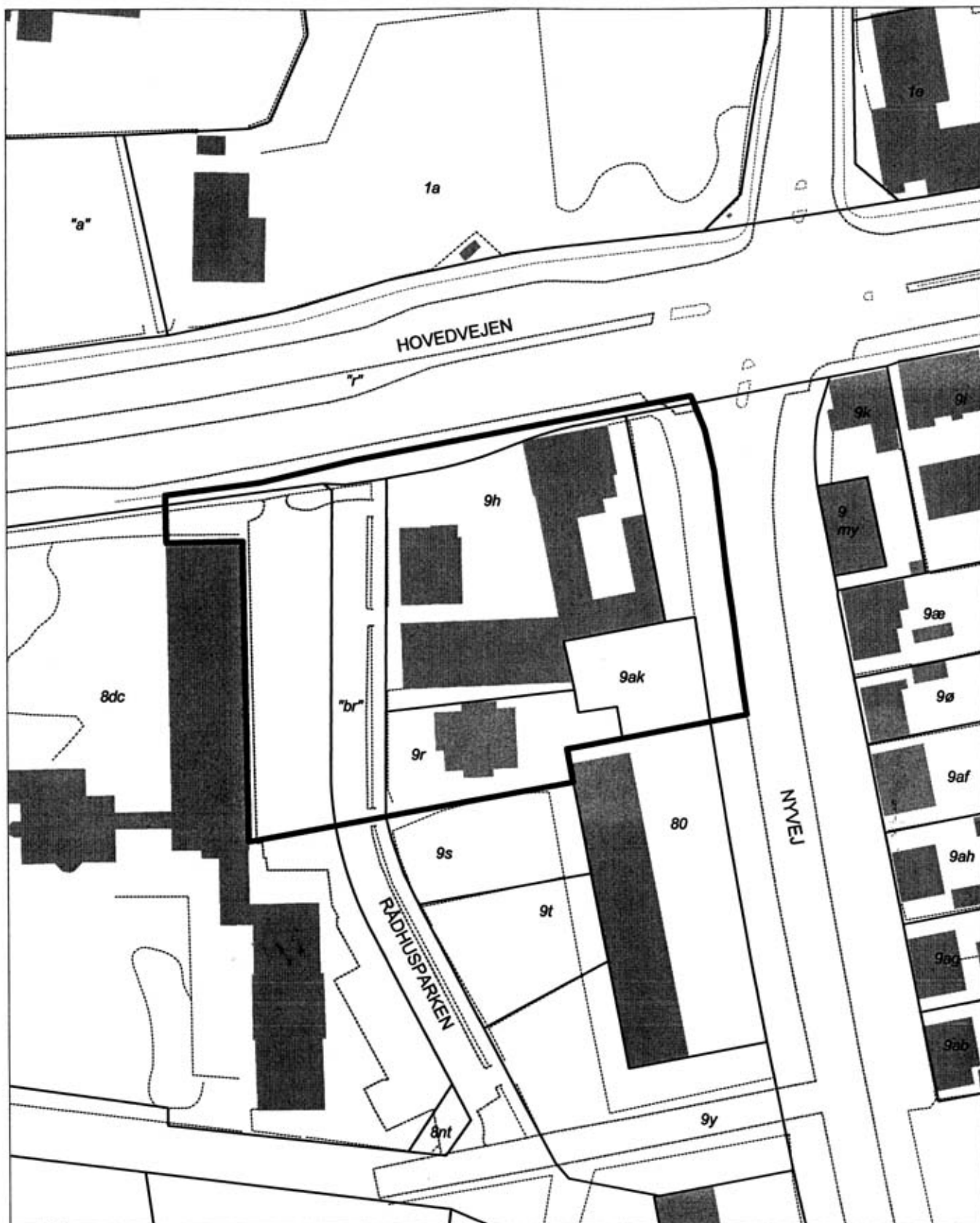
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. oktober 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 22. oktober 2002.

Søren Enemark  
borgmester

/

J.F. Hovmand  
stadsingeniør



Eksisterende bebyggelse



Lokalplanens område



**LOKALPLAN GL80.2**

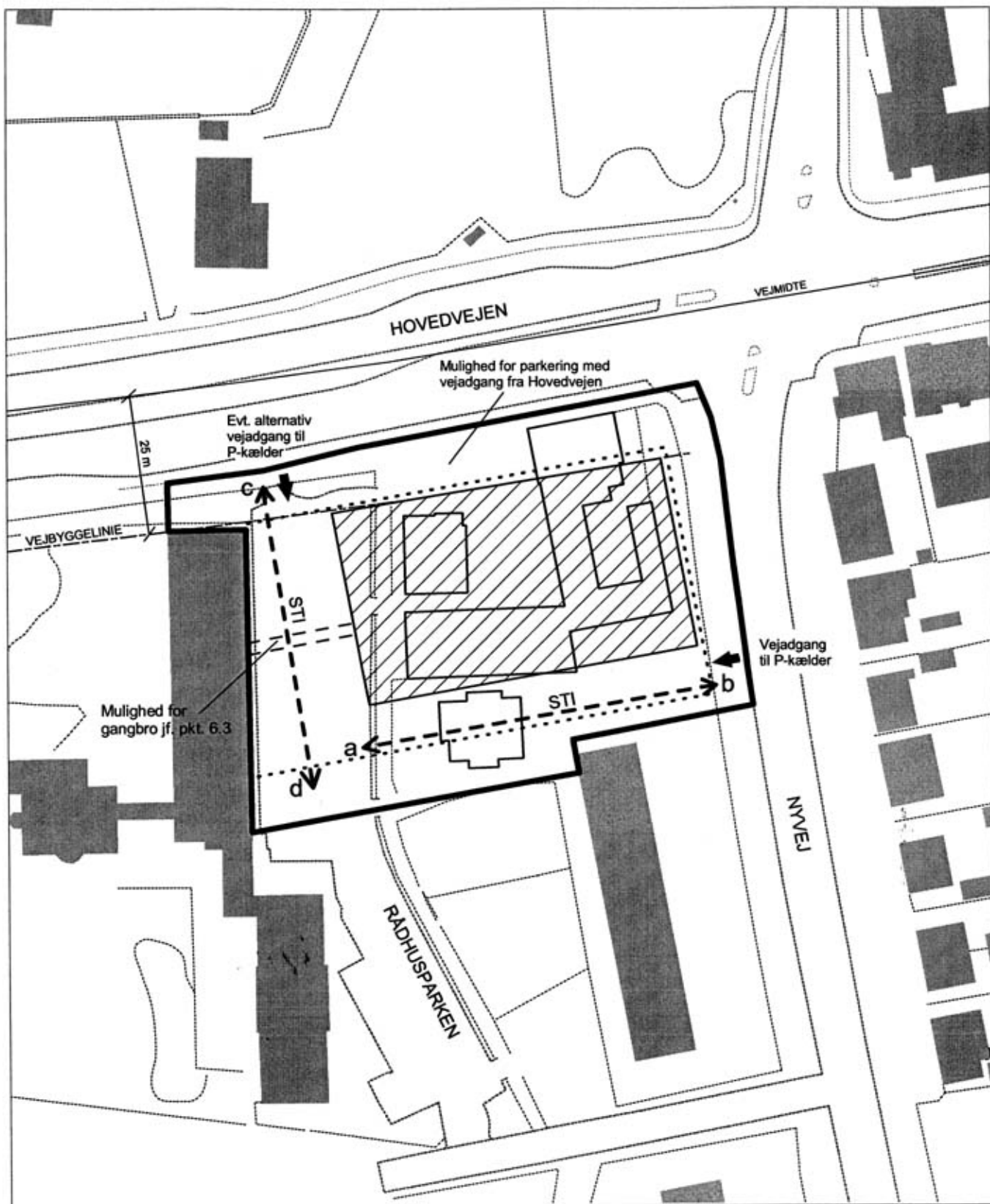
**KORTBILAG 1**







Glostrup kommune  
Et område i Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej

Lokalplanens område, matrikelkort

Dato: 21. maj 2002

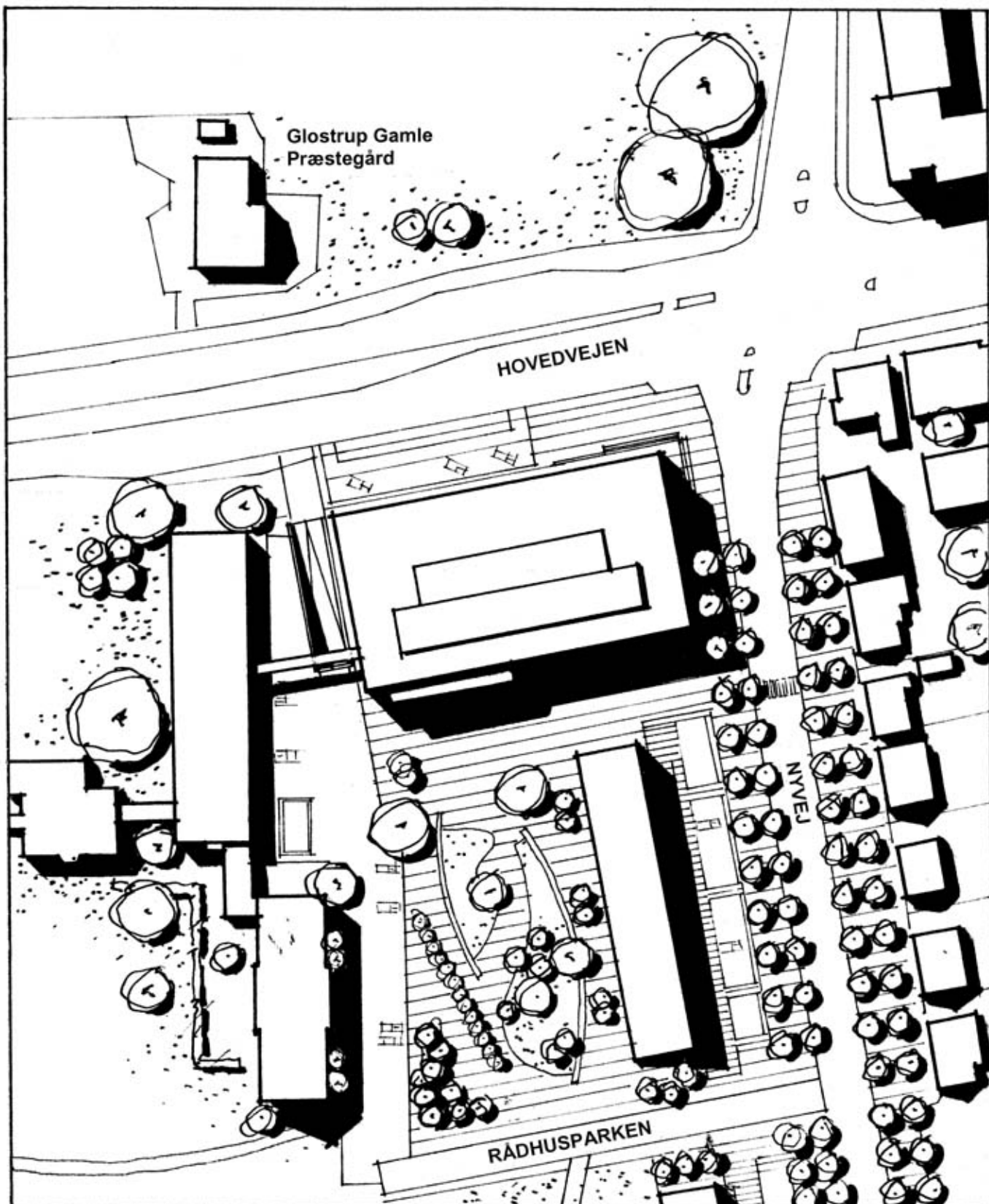
Mål 1:1000



-  Eksisterende bebyggelse
-  Eksisterende bebyggelse der nedrives
-  Byggefelt
-  Kælderens udstrækning
-  Københavns Amts vejbyggelinie
-  Lokalplanens område



<b>LOKALPLAN GL80.2</b>	<b>KORTBILAG 2</b>
Glostrup kommune Et område i Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej	
<b>Byggefelt</b>	
Dato: 14. oktober 2002	Mål 1:1000



<b>LOKALPLAN GL80.2</b>	<b>KORTBILAG 3</b>
Glostrup kommune Et område i Rådhusparken ved Hovedvejen og Nyvej	
Illustrationsplan - viser mulig bebyggelse indenfor lokalplanens bestemmelser	
Dato: 17. juni 2002	Mål 1:1000