

# GLOSTRUP KOMMUNE



## LOKALPLAN GL 81

FOR ET OMRÅDE VED STATIONSPARKEN

December 1996

# Lokalplan GL 81

for et område ved Stationsparken

## Indholdsfortegnelse:

### REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens område	side 2
Lokalplanens formål	side 2
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4
Byøkologi og ressourcer	side 4

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 6
2. Lokalplanens område	side 6
3. Områdets anvendelse	side 6
4. Udstykninger	side 7
5. Vej- og parkeringsforhold	side 7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 7
8. Bevaring af bebyggelse	side 8
9. Ubebyggede arealer, hegning	side 8
10. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	side 8
11. Ophævelse af byplanvedtægt	side 8
12. Lokalplanens retsvirkninger	side 9
Vedtagelsespåtegning	side 9

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter, tilkørsel m.v.

Kortbilag 3: Eksisterende forhold

Kortbilag 4: Hegning

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omhandler det gamle pakhus (C&C-huset) ved Stationsparken, og den er foranlediget af et ønske fra bygningens ejer og lejer om at indrette et permanent indendørs kræmmermarked.

Ifølge initiativtagerne er kræmmersæsonen delt op i en udendørs sommersæson, hvor virksomheden foregår på markeder ud over landet og en indendørs vintersæson i mere stationære omgivelser. Der er efter sigende et stort behov for at indrette faciliteter til den sidstnævnte side af aktiviteten, og man finder det gamle pakhus velegnet til formålet.

Det er tanken at der først og fremmest skal holdes åben i week-ender.

Ud over den traditionelle handel med genbrugsvarer, antikviteter m.v. vil der blive mulighed for at indrette arbejdende værksteder med vævning, oliemaling, blomsterbinding, porcelænsmaling, læderarbejder, o.s.v.

Det tilstræbes at gøre et besøg i huset til en familieoplevelse, f.eks. ved at arrangere børneunderholdning, udstillinger, auktioner, demonstration af hobbyvirksomhed og fritidsaktiviteter, ligesom der planlægges et cafeteria for besøgende og kræmmere.

I forbindelse med nyindretningen af pakhuset vil det blive istandsat med nye ruder og malet i nødvendigt omfang.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 7 bb, 7 fg og 4 b, som ligger mellem Stationsparken og grænsen mod Brøndby kommune.

Arealet udgør 8.362 m<sup>2</sup>, og det er bebygget med et pakhus med fire etager og uudnyttede tagetager, som iflg. BBR-registret rummer 3780 m<sup>2</sup> etageareal.

Langs Stationsparken ligger godsbanespor som anvendes af et par firmaer i Brøndby kommune. Langs sporet er der en byggelinie på 3 m fra spormidte. Langs jernbanesporene og grundens sydskel findes levende hegn, det sidstnævnte hovedsagelig bestående af ahorn og elm.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at ajourføre de byplanmæssige bestemmelser for området, således at der dels kan gennemføres et projekt for indretning af et kræmmermarked, dels bliver mulighed for at anvende pakhuset til flere centerorienterede erhverv og kulturelle formål. Lokalplanen har desuden til formål at sikre at pakhuset bevares, og at ydre ændringer "holdes i stilen" ligesom ubebyggede arealer skal gives et attraktivt udseende.

## Lokalplanens indhold

Foruden at give mulighed for det aktuelle kræmmermarked, fastlægger lokalplanen anvendelsesbestemmelser, der tillader kulturelle og undervisningsmæssige aktiviteter samt centerorienterede virksomheder, så som liberale erhverv og kontor- og servicevirksomhed.

Der kan også finde detailhandel sted, men alene med udvalgsvarer - f.eks. møbler og tæpper, og disse butikker skal være på mindst 900 m<sup>2</sup> og max. 1.000 m<sup>2</sup>.

Det samlede butiksareal med egentlige udvalgswarebutikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

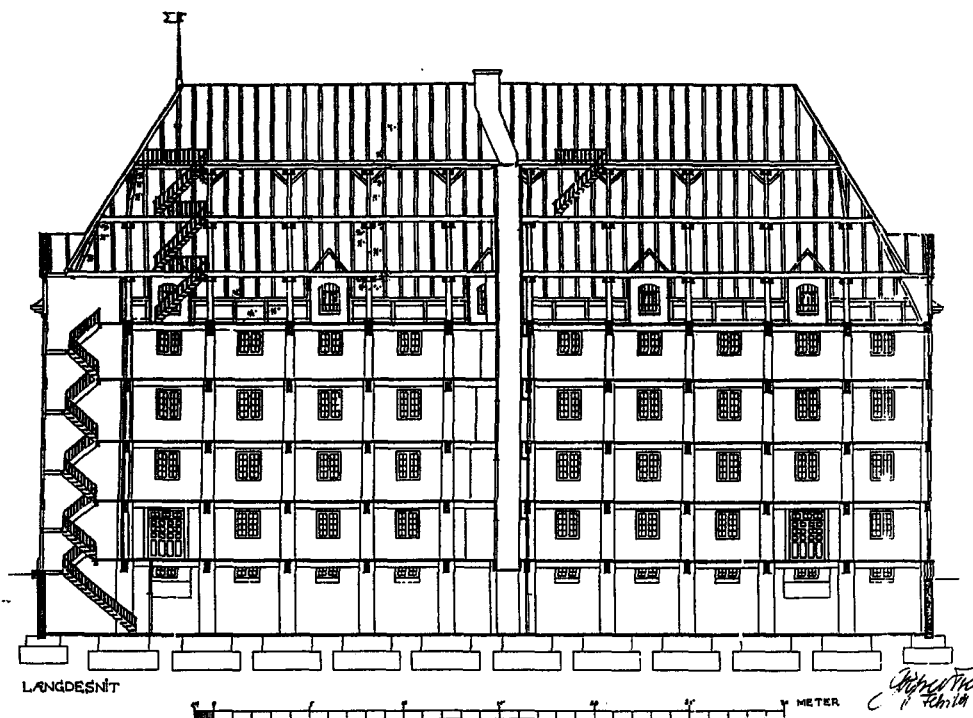
Hvis ejendommen anvendes til kræmmermarked fordelt på mindre åbne boder i eksisterende bygning, må det samlede etageareal til kræmmermarked ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>.

I lokalplanen fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 75. Ifølge BBR-oplysningerne er bebyggelsesprocenten i dag ca. 45. D.v.s. at der er en reserve, som enten kan anvendes til inddragelse af tagetager eller til yderligere byggeri på grunden, - alt under forudsætning af at parkeringskravene kan opfyldes.

Eventuelt nybyggeri skal finde sted i et byggefelt i grundens østlige del, så det holdes klar af pakhuset og fremtræder som en særlig bygningsenhed. Bebyggelsen skal placeres med facade i en fast byggelinie. Bebyggelsen må kun opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

Vejadgang til området kan ske fra 3 punkter på Stationsparken. Fra den vestligste adgang må der ikke ske udkørsel.

Pakhuset, der er tegnet af arkitekten Gotfred Tvede, er efter kommunalbestyrelsens skøn værdifuldt for miljøet i Glostrup og et smukt eksempel på erhvervsbyggeri omkring 1920. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser om at bygningen skal bevares, og om at ydre ændringer skal godkendes af kommunen.



*Snit i pakhus tegnet af arkitekt Gotfred Tvede*

Parkeringsbehovet skal kunne tilgodeses inden for grundens grænser, hvilket betyder at en del af det ubebyggede areal skal anlægges som parkeringsplads.

Det levende hegn i sydskellet skal bevares. Der må ikke hegnes mod Stationsparken.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### **KOMMUNEPLAN 1993-2005**

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GC 6, det gamle pakhuis.

Af lokalplanrammerne fremgår at

- områdets anvendelse skal fastlægges til kulturelle institutioner, udstillingsvirksomhed og produktion, der ikke er til gene for omgivelserne. Kontor- og servicevirksomhed og udvalgsvarerbutikker skal være mindst 900m<sup>2</sup>.
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 75, og
- at den eksisterende bebyggelse ikke må rives ned, og facadeændringer skal respektere de eksisterende bygningsmaterialer og facadeudtrykket.

Lokalplanen er i princippet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dog indeholder planen en præcisering af den enkelte butiksenhed i kræmmermarkedet gerne må være mindre end 900 m<sup>2</sup>.

I kommunens planlægning er der iøvrigt lagt vægt på at den eksisterende pakhuisbebyggelses arkitektur respekteres.

#### **BYPLANVEDTÆGT**

For området langs jernbanen gælder en ældre byplanvedtægt (nr. G 15) fra 1965. Med hensyn til anvendelse foreskriver den at pakhuset og grunden skal anvendes til industri- og værkstedsvirksomhed eller oplag samt til forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder eller efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Bygningers rumfang må ikke overstige 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 2/5 af grundarealet.

Byplanvedtægten ophæves inden for nærværende lokalplans område.

### **Byøkologi og ressourcer**

I kommuneplan 1993-2005 indgår en målsætning om, at det i forbindelse med nybyggeri skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelser, energisparende 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 med videre.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og orga-

nisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør 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 81

for et område syd for Stationsparken.

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

#### 1.1

Det er lokalplanens formål

- at ændre anvendelsesbestemmelserne for området og derved muliggøre indretning af mindre detailhandelsvirksomheder i form af et kræmmermarked
- at sikre områdets anvendelse til erhverv og kulturelle formål,
- at sikre at anvendelsen bliver til mindst mulig gene for omgivelserne,
- at regulere tilkørsels- og parkeringsforholdene og
- at sikre den bevaringsværdige pakhusbygning
- at de ubebyggede arealer herunder parkeringspladser, gives et attraktivt udseende.

### 2. Lokalplanens område

#### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. 4 b, 7 fg og 7 bb af Glostrup by, Glostrup, samt parceller, der efter den 1.7.1996 udstykkes fra ejendommen.

### 3. Områdets anvendelse

#### 3.1.

Området må anvendes til erhvervsformål i form af servicevirksomhed, liberale erhverv, udvalgswarebutikker, værksteder, fremstillingsvirksomhed, oplagring, kontorer, samt lignende virksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Udvalgswarebutikker skal være på mindst 900 m<sup>2</sup> og max 1.000 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal med egentlige udvalgswarebutikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

Hvis ejendommen anvendes til kræmmermarked fordelt på mindre åbne boder i eksisterende bygning, må det samlede etageareal til kræmmermarked ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>.

Der kan endvidere indrettes undervisnings- og kulturinstitutioner, udstillinger, auktionsvirksomhed, cafeteria, samt underholdnings- og kulturarrangementer.

3.2.

De i pkt. 3.1. nævnte aktiviteter må ikke ved støj, eller lugt være til gene for omgivelserne.

3.3.

Der kan tillades indrettet enkelte boliger, fortrinsvis for bestyrer, portner eller lignende personer med tilknytning til virksomhederne.

3.4.

Inden for lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator- og vekslerstationer, som er nødvendige for at sikre områdets el- og gasforsyning, når bygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse.

#### **4. Udstykninger**

4.1.

Inden for lokalplanens område må udstykning kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

5.1.

Vejadgang til området må etableres som vist på kortbilag 2. Fra den vestligste vejadgang må der ikke ske udkørsel.

5.2.

Der skal etableres parkeringspladser i et sådant omfang at ejendommens parkeringsbehov kan tilgodeses inden for egen grund.

5.3.

Der skal etableres 1 parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup> butiksareal og 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> kontor- og kulturelt areal.

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

6.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75.

6.2.

Yderligere bebyggelse må kun opføres med 2 etager med udnyttelig tagetage og kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Bebyggelsen skal placeres i den på kortbilag 2 angivne faste byggelinie.

6.3.

Bebyggelsen skal respektere byggelinien fra jernbanespor, som vist på kortbilag 2.



## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### 7.1.

Ændring af pakhusets arkitektur, form, facader, materialer og farver skal respektere det eksisterende facadeudtryk og i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

### 7.2.

Udformningen af ny bebyggelse skal ske med arkitektonisk og materiale-mæssig kvalitet, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### 7.3

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **8. Bevaring af bebyggelse**

### 8.1.

Pakhuset, som på kortbilag 2 er angivet med kraftig kontur, må ikke nedrives medmindre kommunalbestyrelsens giver sin tilladelse hertil.

### 8.2.

Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bevaringsværdig bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at bebyggelsen genopføres med samme placering og i samme omfang som hidtil, såfremt etagearealet på ejendommen ikke overskrider den i §6.1. angivne byggeret.

## **9. Ubebyggede arealer**

### 9.1

Ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser, skal have en parkagtig karakter og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring må kun indrettes med kommunalbestyrelsens tilladelse.

### 9.2.

Parkerings- og friarealer, herunder belysning, beplantning, belægning og udstyr iøvrigt, skal udformes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

### 9.3.

Hegning må ikke ske mod Stationsparken og skal iøvrigt udformes efter principperne som angivet på kortbilag 4.

### 9.4.

Det levende hegn mod sydskel, som angivet på kortbilag 2, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

### 10.1.

Ny bebyggelse og nyindrettede dele af eksisterende bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

#### 10.1.1.

- parkeringsarealer, herunder ubebyggede arealer, for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 9.

## **11. Ophævelse af byplanvedtægt**

### 11.1.

Byplanvedtægt nr. G 15, tinglyst 7.10.1965, ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

## **12. Lokalplanens retsvirkninger**

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i pkt. 8 en bestemmelse om, at pakhuset ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. december 1996.

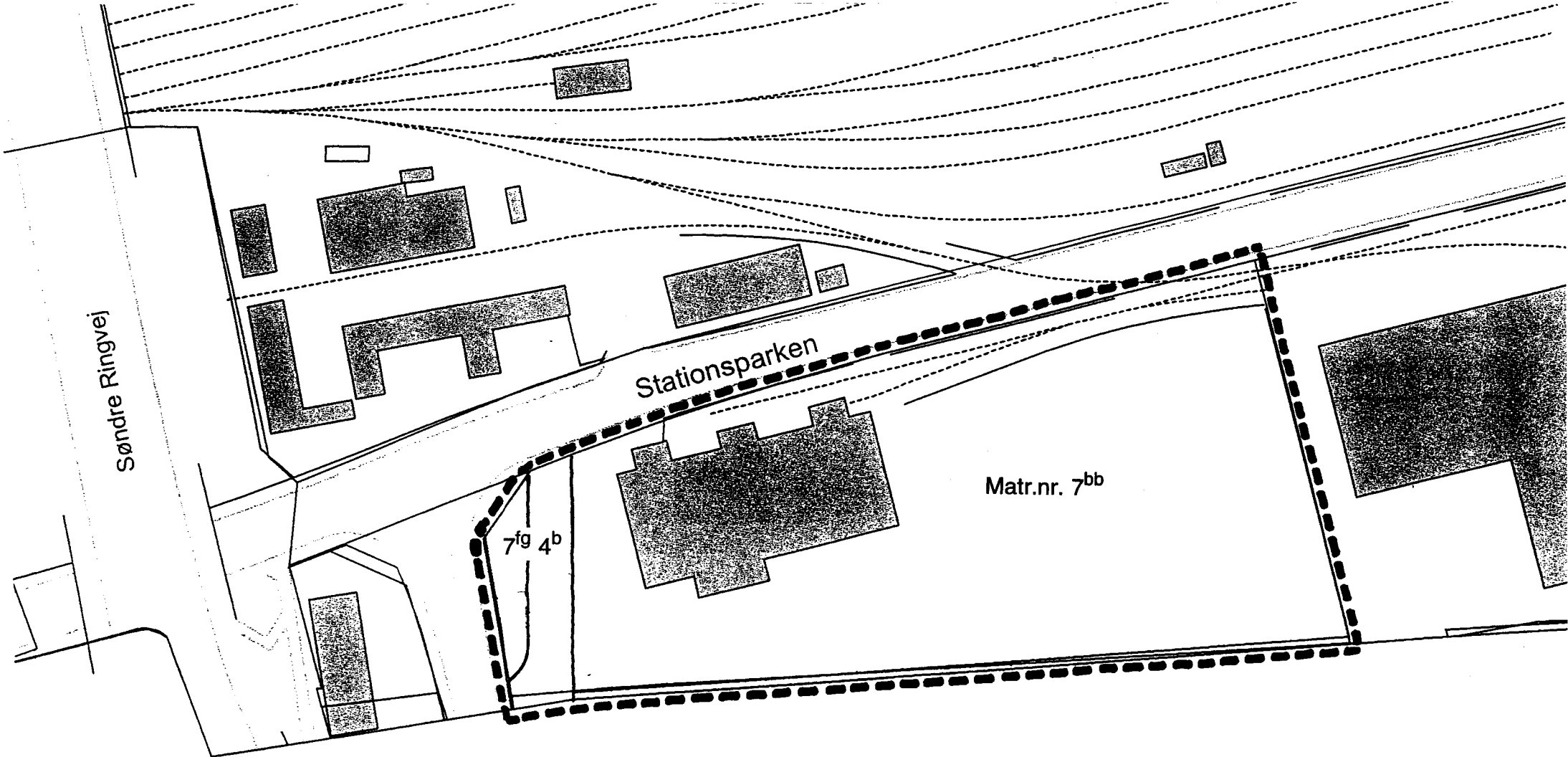
Glostrup Kommunalbestyrelse, den 28. januar 1997.



Gunner Larsen  
borgmester

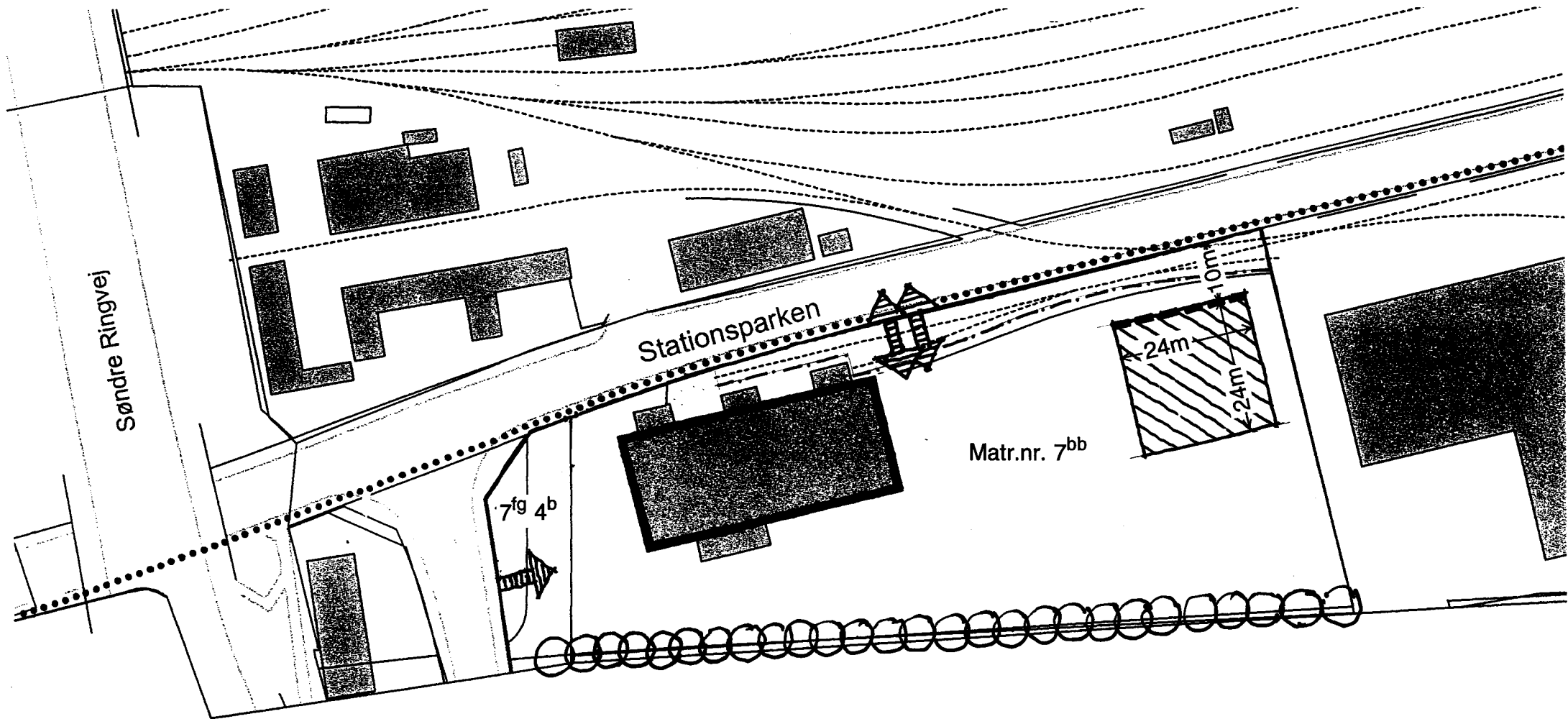






J.F. Hovmand  
stadsingeniør







--- Lokalplangrænse

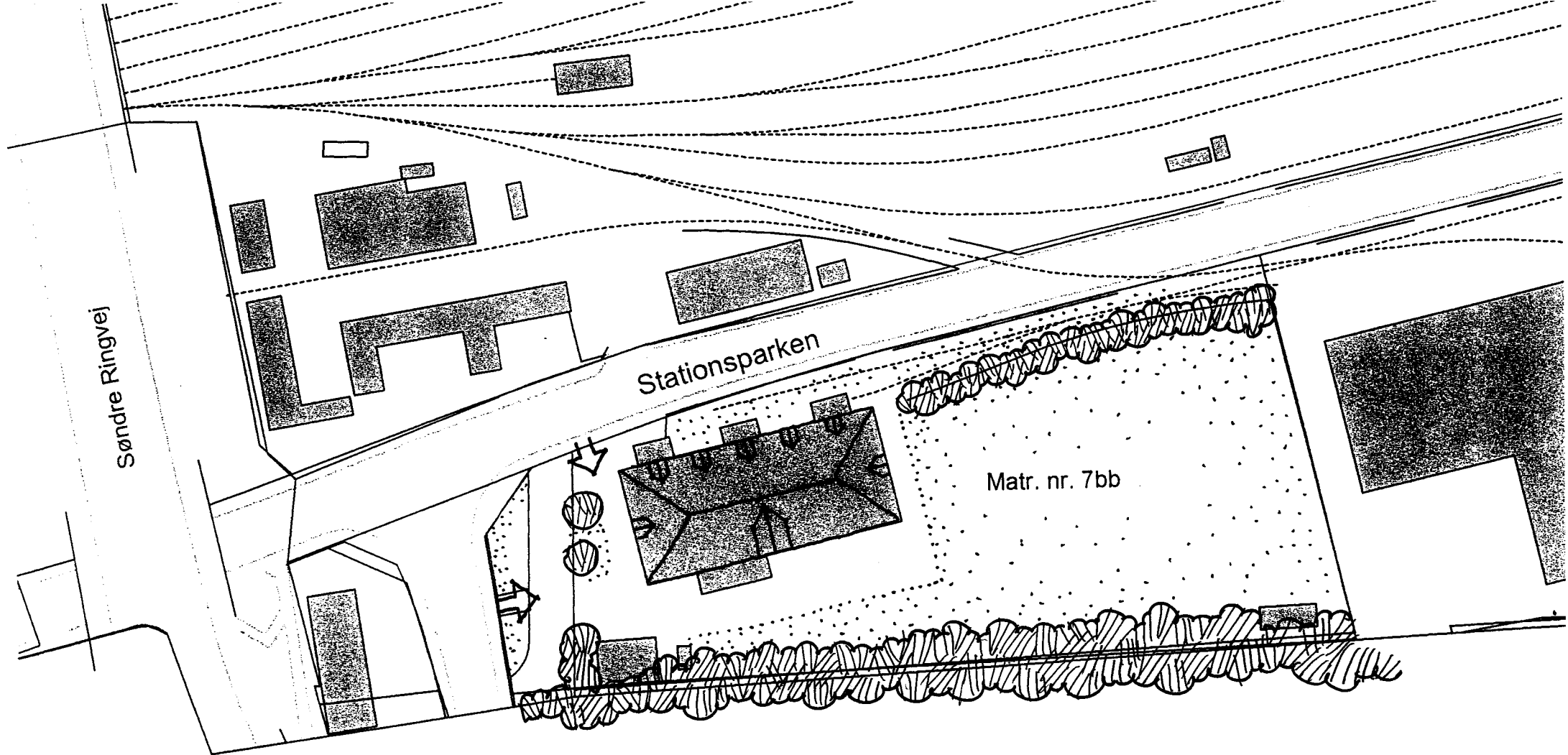
**Lokalplan GL 81**  
Glostrup Kommune  
Område syd for Stationsparken  
**Kortbilag 1 - Lokalplanens område**  
Dato: 8. august 1996 Mål: 1:1000



-  Fast byggelinie
-  Byggelinie fra jernbane
-  Ind- og udkørsel
-  KBH's Amt sti nr. 22  
Fremtidig sti

-  Bevaringsværdigt levende hegn
-  Byggefelt
-  Indkørsel
-  Bebyggelse, hvis ydre fremtræden ikke må ændres uden tilladelse

**Lokalplan GL 81**  
 Glostrup Kommune  
 Område syd for Stationsparken  
**Kortbilag 2 - Bebyggelse, tilkørsel m.v.**  
 Dato: 11. december 1996 Mål: 1:1000



Søndre Ringvej

Stationsparken

Matr. nr. 7bb

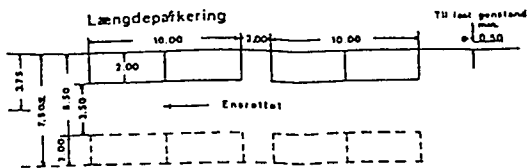
**Lokalplan GL 81**

Glostrup Kommune

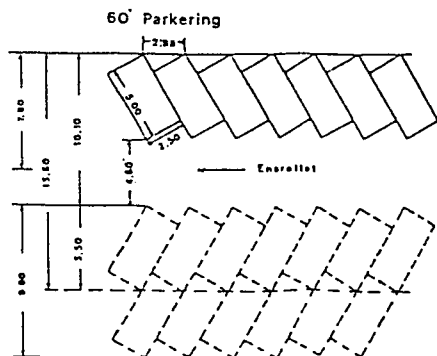
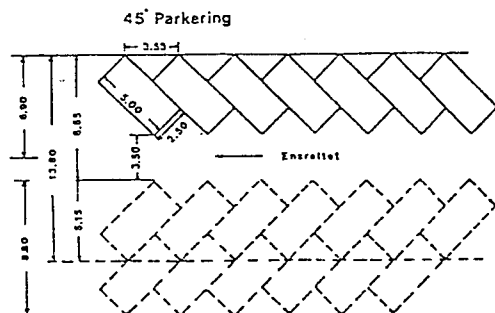
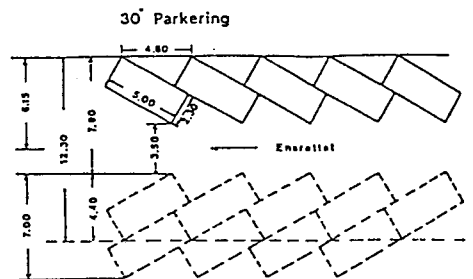
Område syd for Stationsparken

**Kortbilag 3 - Eksisterende forhold**

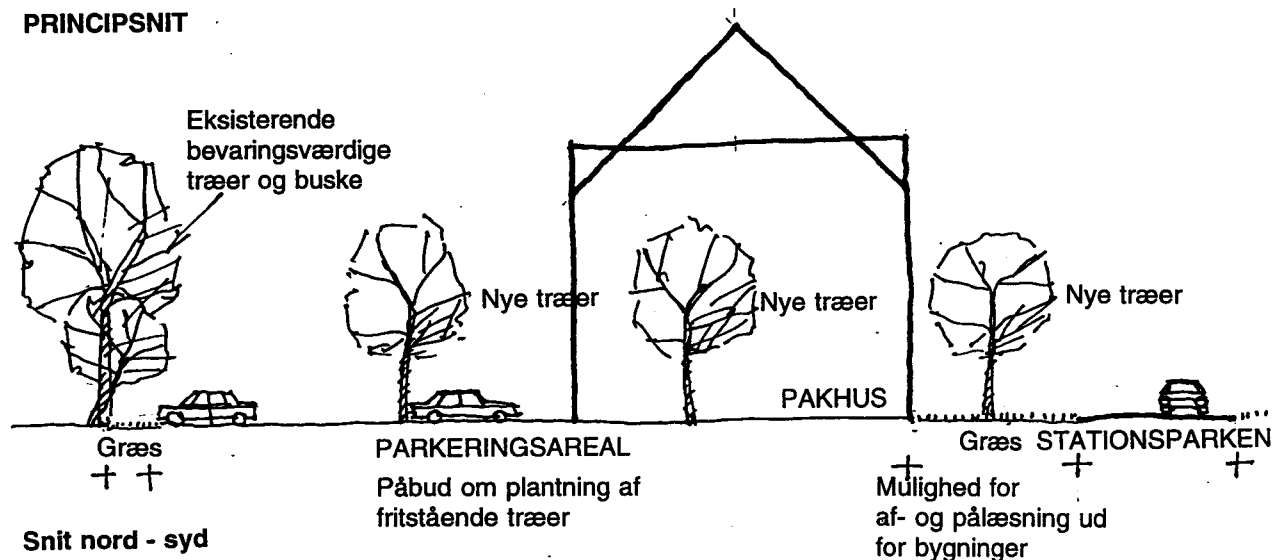
Dato: 8. august 1996 Mål: 1:1000



\*) Herudover kræves udstigningsareal fra begge vognsider.



## PRINCIPSNIT



Snit nord - syd

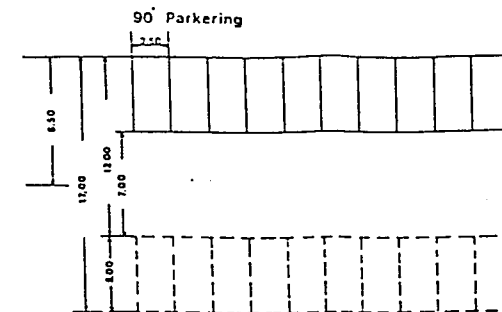
## Retningslinier for udformning af parkeringsarealer

Parkeringsarealet skal af hensyn til brugerne have en hensigtsmæssig form og beliggenhed.

Parkeringsarealet skal fortrinsvis udformes således, at man ved cirkulation kan opsøge ledige pladser. Blinde parkeringslommer, der ikke kan overskues fra cirkulationsvejen skal ved indkørslen forsynes med markering af evt. ledig kapacitet.

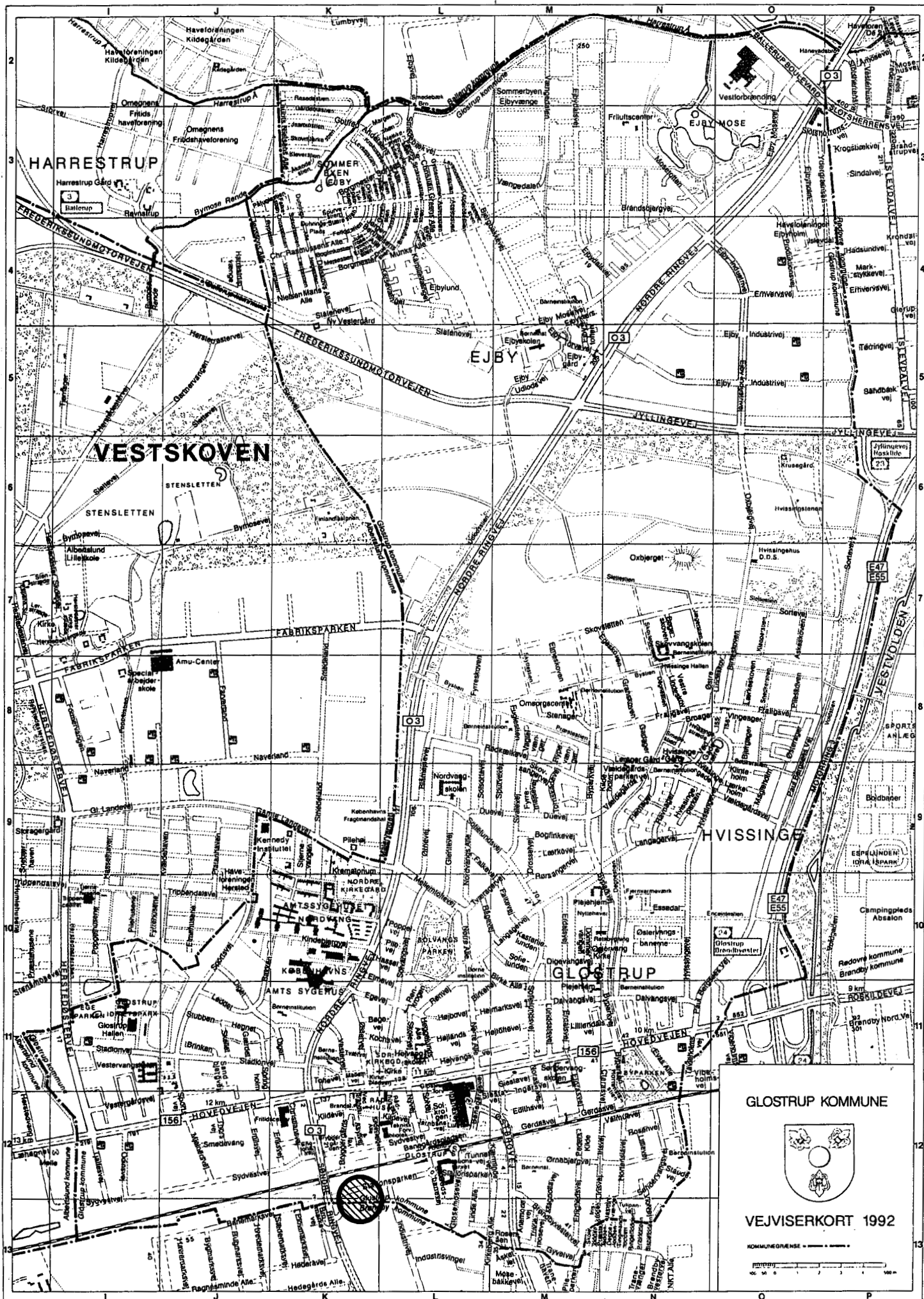
Parkeringspladsen skal være til fri afbenyttelse for virksomhedernes ansatte og gæster, og der kan - bortset fra pladser til invalidekøretøjer - ikke reserveres pladser til bestemte personer eller vogne. Sådanne pladser skal anlægges ud over de i § 6.1. krævede pladser. Pladser til varetilkørsel, affaldscontainere etc. skal ligeledes holdes uden for det krævede parkeringsgrundlag.

Ved beplantning af anlagte parkeringsarealer bør tilstræbes, at hvert træ får et 60 cm dybt plantehul på 1 m<sup>3</sup>, svarende til f.eks. 1,30 x 1,30 m.



1:400

**Lokalplan GL 81**  
**Glostrup Kommune**  
**Område syd for Stationsparken**  
**Kortbilag 4 - Hegning og parkering**  
 Dato: 8. august 1996 Mål: 1:1000



GLOSTRUP KOMMUNE



VEJVISERKORT 1992

KOMMUNEGRÆNSE

