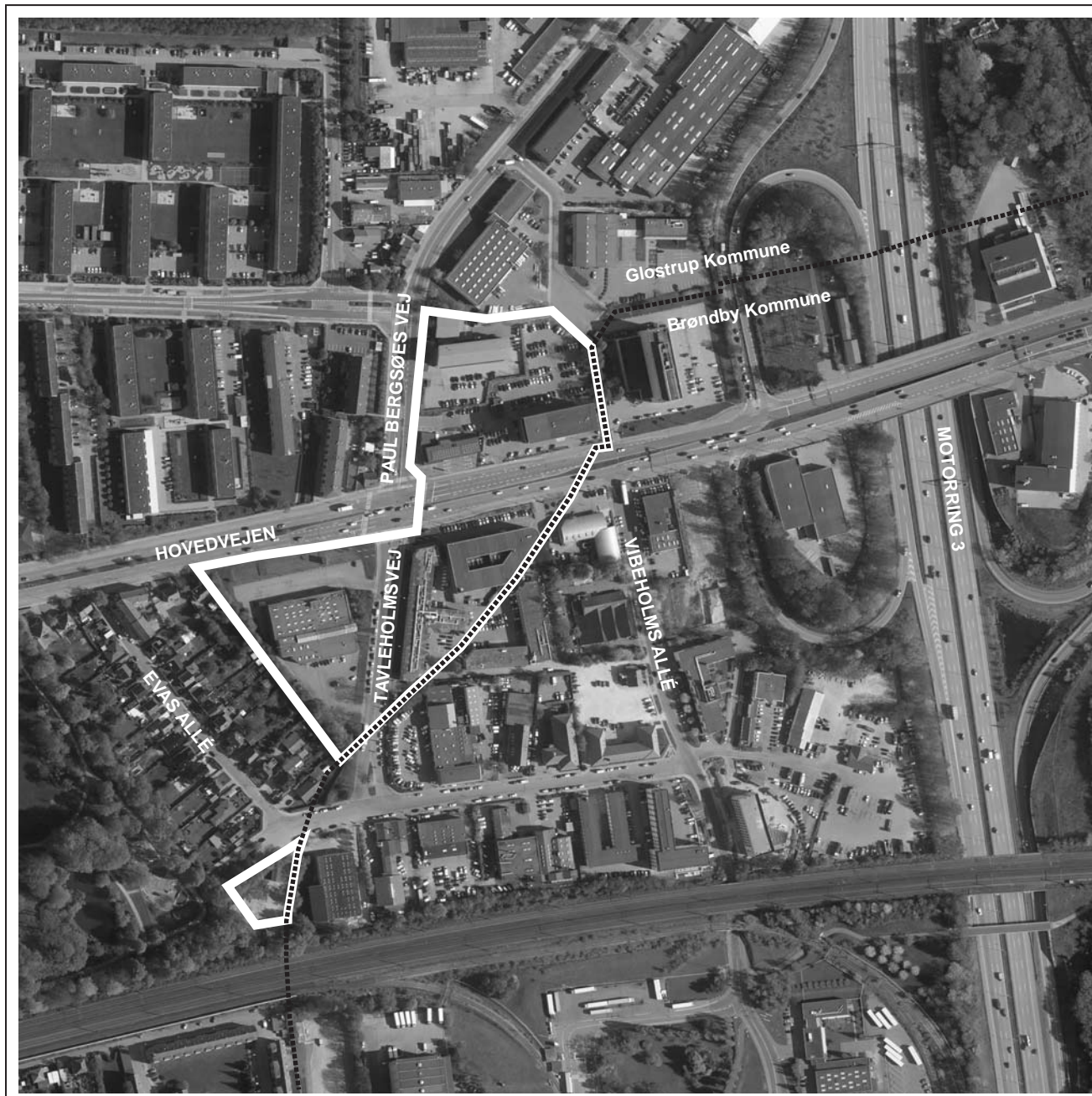


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL88.1

ERHVERVSOMRÅDE VED TAVLEHOLMSVEJ OG
HOVEDVEJEN

AUGUST 2017

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.

Lokalplan GL88.1

Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	11
Miljøvurdering	side	16
Byøkologi og ressourcer	side	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	17
2. Lokalplanens område	side	17
3. Områdets anvendelse	side	17
4. Udstykninger	side	18
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	20
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	20
9. Klimatilpasning	side	21
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	22
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	22
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	22
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	22

Vedtagelsespåtegning	side	23
----------------------	------	----

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggelinjer, delområder

Kortbilag 3: Beplantningsbælter og indkørsler

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra ejerne af ejendommen på Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2. De ønsker mulighed for at udvide den eksisterende bygning, så der udover den eksisterende udvalgs-varebutik som i dag består af ”Computer City” kan etableres en ny daglig-varebutik på op til 1.500 m² til områdets lokalforsyning og samtidig udvide kontorlokalerne på 1. sal.



Ejendommen Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2 set fra Hovedvejen

Hverken kommuneplanen eller lokalplanen åbner mulighed for dagligvarebutikker indenfor området. Derfor er der i maj 2016, i henhold til Planlovens §23c, afholdt en forudgående høring omkring ændringen af kommuneplanens rammeområde GC17 – Erhvervs- og centerområde omkring Tavleholmsvej og Hovedvejen. I forbindelse med høringen er der kommet en række bemærkninger fra naboerne om bl.a. parkering og beplætningsbælte langs Evas Allé. En række af disse bemærkninger er indarbejdet i planen.

Lokalplan GL88.1 – Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen omfatter det samme område som den eksisterende lokalplan ”Lokalplan GL88 for et erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen” fra 2004. Siden 2004 er der blevet opført ny del ny bebyggelse og flere ejendomme er blevet ombygget væsentligt. De bebyggelsesmæssige træk fra lokalplan GL88 videreføres i lokalplan GL88.1.

Lokalplanens område

Lokalplan GL88.1 omfatter det samme område som den eksisterende lokalplan GL88.

Størstedelen af lokalplanområdet orienterer sig ud til Hovedvejen, mens en mindre del orienterer sig mod Poul Bergsøes Vej og Tavleholmvej. Området afgrænses mod øst og syd af kommunegrænsen til Brøndby, mod nord af Hovedvejen og Paul Bergsøesvej og mod vest af et parcelhusområde på Evas Allé. Lokalplanområdet omfatter ligesom lokalplan GL88 en grund på Evas Allé 24, som ikke hænger fysisk sammen med det øvrige lokalplanområde.

Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde som strækker sig fra det gamle NKT i Priorparken i Brøndby Kommune i syd til Paul Bergsøe & Søn og Copenhagen Fur i Glostrup Kommune i nord.

Området var været anvendt til erhverv allerede før 2. verdenskrig. Udbygningen af området tog fart lige efter krigen, og det har været anvendt til forskellige former for erhverv som maskinfabrikker og værksteder. I dag indeholder området en udvalgsvarerforretning og forskellige former for administration og kontorer. I dag er der kun enkelte af de oprindelige bygninger tilbage i området.



Den nordlige side af Hovedvejen fra 1970'erne. Glostrup Lokalhistorisk Arkiv

Siden 2004 er en del af de oprindelige bygninger blevet revet ned. Der er opført et nyt stort kontorbyggeri på Hovedvejen 2, et nyt hovedsæde for Peugeot på Hovedvejen 3. Hovedvejen 9 er blevet ombygget til kontor og Hovedvejen 10 ombygget til bank. Hovedvejen 11 den eneste bygning langs Hovedvejen som ikke er blevet ombygget væsentligt de sidste 10 år.

Lokalplanens formål

Kommuneplan 2013-2025 åbner mulighed for, at der indenfor rammeområde "GC17 - Erhvervs- og centerformål omkring Tavleholmsvej og Hovedvejen" kan nyopføres eller nyindrettes 2.000 m² til detailhandel. Kommuneplantillæg

nr. 2 til Kommuneplan 2013-2025 åbner mulighed for at op til 1.500 m² af disse m² kan anvendes til en dagligvarebutik.

Formålet med lokalplan GL88.1 er at åbne mulighed for at der kan placeres en dagligvarebutik indenfor lokalplanens delområde B.

Lokalplanen fastholder den tidligere lokalplans begrænsning om, at der ikke må etableres lagerhotel mv indenfor området og sikre, at det 10 meter brede beplantningsbælte langs bebyggelsen på Evas Allé bevares og fastholdes.

Derudover skal området klimasikres ved opførelse af ny bebyggelse, om- og tilbygninger.

Lokalplanens indhold

Lokalområdet er opdelt i 3 områder, se kortbilag 2.

For alle områder gælder, at de må anvendes til kontor, administration og servicevirksomheder. Der må indenfor lokalplanområdet ikke etableres boliger eller nogen form for spillehaller lagerhoteller mv.

Område A ligger nord for Hovedvejen. Indenfor området, skal ny bebyggelse langs Hovedvejen opføres i 3-5 etager og langs Paul Bergsøes Vej i 2-3 etager.

Område B ligger syd for Hovedvejen. Indenfor området, kan der udover over ovennævnte formål og eksisterende detailhandel nyopføres eller nyindrettes 2.000 m² til detailhandel. Udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 2.000 m² og dagligvarebutikker må ikke overstige 1.500 m².

Ny bebyggelse i delområde B skal opføres i 3 etager og med en facadebygge- linje som angivet på bilag 3. Bygningshøjden på tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan ske i med en højde svarende til eksisterende bebyggelse og i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

Område C ligger på Evas Allé. Indenfor området, må der opføres bebyggelse i max. 3 etager med en bebyggelsesprocent på op til 90.

Byggelinjer

I lokalplanen fastholdes amtets vejbyggelinjer på 25 meter fra vejmidte på Hovedvejen. Derudover fastlægges en 5 meter byggelinje fra vejskel langs Tavleholmsvej og Paul Bergsøes Vej, se bilag 2.

Beplantning

Indenfor område B fastholdes det eksisterende 10 meter brede beplantnings- bælte langs områdets vestlige grænse mod Evas Allé.

Skiltning

Skiltning og reklamerings langs Hovedvejen skal følge Glostrup Kommunes lokalplan FL3 for facader og skilte langs Hovedvejen.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Hovedvejen, Tavleholmsvej Paul Bergsøes Vej og Evas Allé.

På grund af intensiteten af trafikken på Hovedvejen vil der kun i særlige tilfælde blive givet tilladelser til nye overkørsler til Hovedvejen.

I forbindelse med den forudgående høring har et konsulentfirma foretaget en undersøgelse og trafikberegning af hvad udbygningen af området med en dagligvarebutik på 1.500 m² og mere detailhandel vil betyde for trafikbelastningen i krydset Hovedvejen/ Tavleholmsvej.

Beregningerne viser, at trafikken i krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej kan afvikles acceptabelt i morgenspidstimen. Dog med flere svingretninger meget tæt på kapacitetsgrænsen. Udbygges området herudover og fremskrives trafikken en vis grad kan det forventes, at krydset ikke vil kunne bære mere trafik.

I eftermiddagsspidstimerne er der i dag allerede trafikafviklingsproblemer særligt med venstresvingende på Hovedvejen. Denne tendens vil blive forværret ved udbygningen af Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2.

Ved placeringen af en dagligvarebutik på Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2 vil der opstå problemer med kødannelsen fra ejendommen Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2 ud på Tavleholmsvej, da adgangsvejen til området ligger meget tæt på signalet ved Hovedvejen. Det vil ofte forekomme, at bilerne har svært at komme ud fra ejendommen, fordi der er kø ved signalet. En flytning af indkørslen mod syd vil kunne afhjælpe en del af problemet.

Trafikken i eftermiddagstimen vil kunne tilbagestuve fra venstresvingsbanen på Hovedvejen og tilbage i det ene lige ud spor i de mest belastede tidsrum. Såfremt en udvikling af trafikken i området medfører yderligere trafik kan der blive behov for at forlænge venstresvingsbanen. Det vil betyde en forlængelse af banen ind i Brøndby Kommune. En udbygning af Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2 vil overordnet betyde, at trafikkapaciteten for området er opbrugt.

Parkeringsforhold

Ved ændret anvendelse eller opførsel af nyt byggeri skal der anlægges parkering på den enkelte ejendom i henhold til den gældende parkeringsnorm. Se Glostrup Kommune – Parkeringsstrategi – Parkeringsnorm, 12. marts 2014.

Der skal som minimum anlægges:

1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutik

1 p-plads pr. 25 m² udvalgsvarebutik

1 p-plads pr. 50 m² kontor og liberale erhverv

1 p-plads pr. 50 m² produktionsvirksomhed

Området ligger stationsnært. Indenfor for stationsnære områder kan parkeringsbehovet reduceres med 25 %.

Ved anlæg af fælles sammenhængende parkeringsanlæg skal følgende krav til antallet af handicapparkering være opfyldt:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser Alm biler (3,5x 5,0 m)	Handicappladser Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3

Den vejledende norm for cykelparkering er:

1 plads pr. 50 m² dagligvarebutik

1 plads pr. 50 m² udvalgsvarebutik

1 plads pr. 40 m² kontor og liberale erhverv

1 plads pr. 100 m² produktionsvirksomhed

Cykelparkering bør som udgangspunkt etableres overdækket. Som minimum skal 40 % af parkeringsanlæg, hvor der forekommer langtidsparkering af cykler, være overdækket – fx ved boliger, skoler og arbejdspladser.

Varmedforsyning

Der er indenfor lokalplanområdet tinglyst tilslutningspligt til fjernvarmenettet. Fjernvarmen leveres i øjeblikket af Glostrup Varme A/S. Det er ikke tinglyst tilslutningspligt på matr. nr. 3fo, Glostrup By, Glostrup

Vandforsyning

Området er tilsluttet den almene vandforsyning som i øjeblikket varetages af Glostrup Forsyning.

Spildevand- og regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Regnvand og spildevand fra det fælleskloakerede område føres til Renseanlæg Avedøre (Biofos). I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse, om- og tilbygninger, skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Den gældende spildevandsplan fastlægger områdets kloakforsyning herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området.

Nedsivningsforhold

Kommuneplan 2013-2025 udstikker rammer for afledningsretten for en række arealanvendelser.

Ved nedsivning eller forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lign. Lokalplanen stiller krav om, at nedsivnings- og forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak. I overensstemmelse hermed fastlægger lokalplanen en øvre grænse for, hvor meget regnvand der må afledes til kloak i forhold til områdets anvendelse.

Overfladevand

Lokalplanområdet er mindre egnet til nedsivning på grund af jordbundsforholdene og jordforurening. Området skal forberedes til modtagelse af stigende nedbørsmængder i fremtiden ved indretning af anlæg, der kan tilbageholde regnvand fra alle eller dele af de befæstede arealer. Dette kan ske ved at etablere grønne tage, regnbede, permeable belægninger og forsinkelsesforanstaltninger i form af overjordiske eller underjordiske bassiner. Placeringen af sådanne anlæg skal vurderes i forhold til risiko for spredning af jord- og grundvandsforurening.

Afvanding af parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Klimatilpasning

For at minimere risikoen for skader ved voldsomme regnhændelser, skal lokalplanområdet indrettes terrænmæssigt således, at eventuel opstuvning på terræn ved voldsom regn medfører mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom. Tiltag til klimasikring kan tænkes sammen med den lokale regnvandshåndtering ved normale regnhændelser.

Klimasikringen kan integreres i lokalplanområdets grønne arealer eller lign. ved blandt andet at indrette terrænet indenfor området indrettes, så det kan fungere både rekreativt og som opsamlings- og forsinkelsesbassiner ved kraftige regnhændelser.

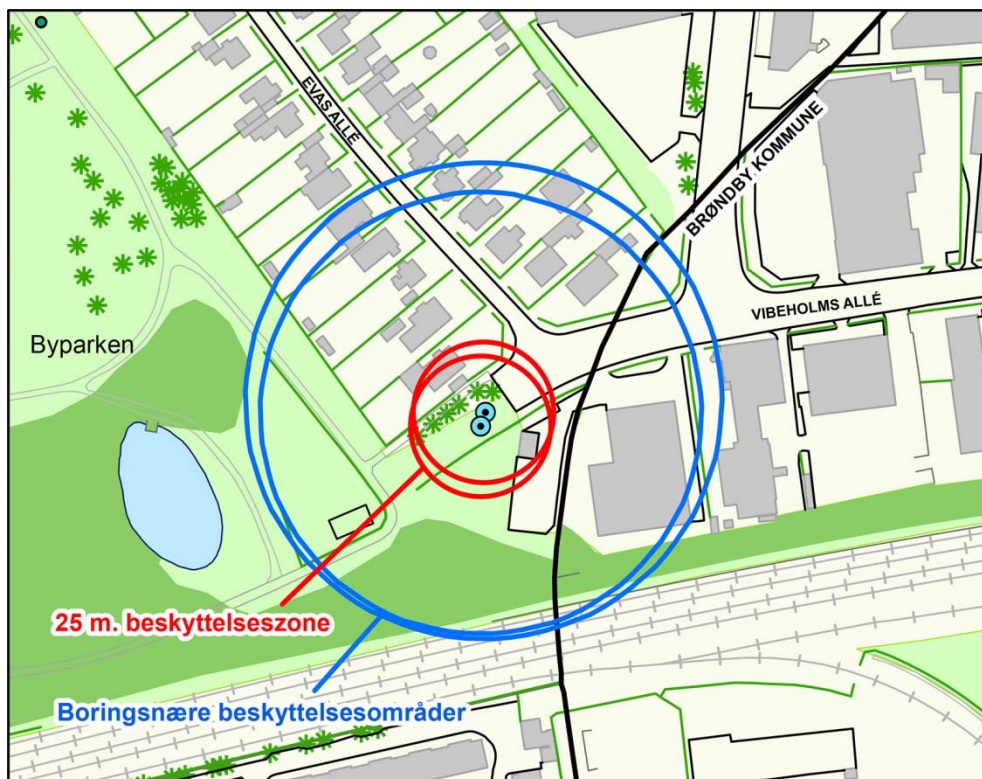
Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor NFI-området, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet i et område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsopland til almen drikkevandsforsyning.

Derfor skal der udvises særlige hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand samt ved indretning af arealer, hvorpå der foregår potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Se i øvrigt afsnittet om klimasikring angående forsinket afledning af regnvand til kloaksystemet.

Delområde C ligger umiddelbart op til 2 drikkevandsboringer. Disse boringer er jf. miljøbeskyttelseslovens § 21b beskyttet af et fredningsbælte på 25 m omkring boringerne, hvor der er forbud mod dykning, gødskning og brug af pesticider. Dette fredningsbælte strækker sig et stykke ind på den vestlige del af delområde C.



Boringsnære beskyttelsesområder 01.06.2017

De 2 boringer er også beskyttet af BNBO – boringsnære beskyttelsesområder – der er udpeget på baggrund af miljøbeskyttelseslovens § 24, stk. 1. Inden for BNBO vil en forurening kunne spredes til drikkevandsboringen meget hurtigt, og i disse områder bør der derfor udvises særligt hensyn til beskyttelse af jord- og grundvand, f.eks. i forhold til hvilke aktiviteter, der bør foregå på arealerne og hvilke forholdsregler og beskyttende tiltag, der bør etableres for at undgå jord- og grundvandsforurening.

Hele delområde C ligger inden for de boringsnære beskyttelsesområder.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er forurenet og kortlagt på henholdsvis Vidensniveau 1 og Vidensniveau 2. Hvis der skal graves eller bygges på de forureningskortlagte arealer, kræver det en særskilt tilladelse fra Glostrup Kommune. Tilladelsen gives efter jordforureningslovens § 8 og skal være meddelt, inden der kan gives grave- eller byggetilladelse.



Jordforurening blå VI, rød V2, 22.12.2016

Området er endvidere områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendomme, skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord der flyttes, både fra de kortlagte og de område klassificerede arealer.

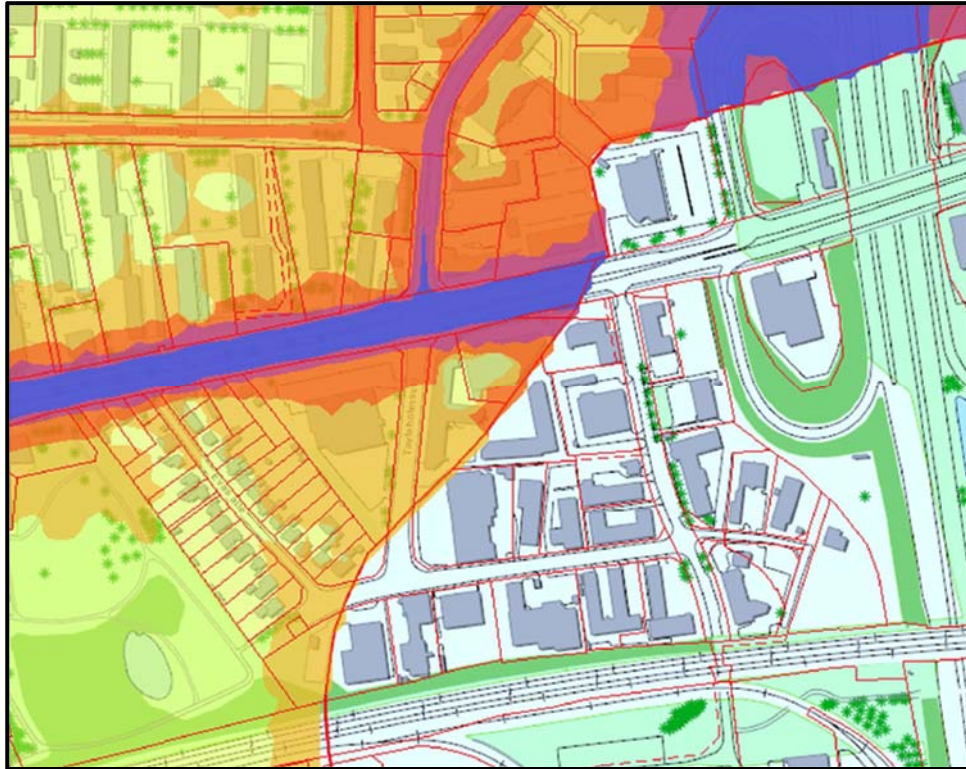
Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Støj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra vejtrafik fra Hovedvejen. Af nedenstående kort fremgår støjkortlægningen fra 2012.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse og opholdsarealer skal udformes således, at de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger L_{den} 58 dB. Det kan medføre, at der i forbindelse med etablering af nye udendørs opholdsarealer skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller lignende, for at gældende grænseværdier overholdes.



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2012. Lys gul 55dB(A) – blå 75dB(A)

Eksisterende højspændingskabel

Langs den nordlige side af Hovedvejen findes et 50 kV højspændingskabel og 10 kV kabler. Inden der graves i området skal der indhentes ledningsoplysninger

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

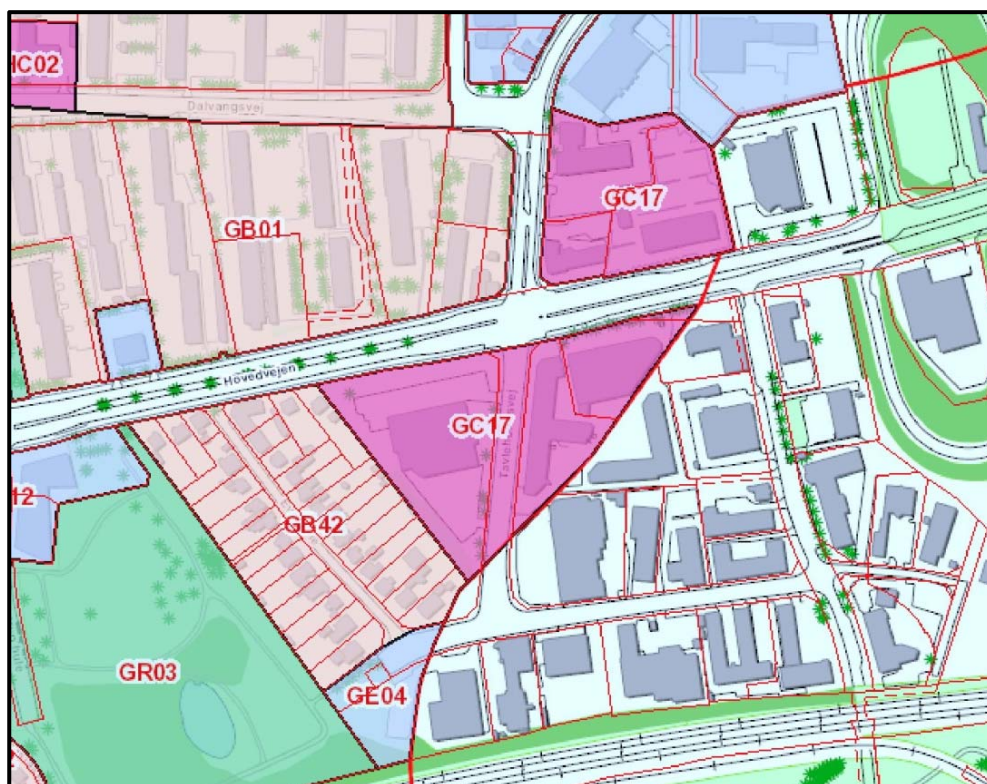
Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2013.

I Fingerplanen 2013 udlægges der en ny S-togsstation ved Priorparken i Brøndby Kommune, hvilket gør at lokalplanområdet bliver stationsnært og der kan planlægges for intensiv anvendelse.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens rammeområde GC17 og GE04.

Delområde A og B ligger i rammeområde GC17. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde GC17, da rammeområde ikke åbner mulighed for dagligvarebutikker. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2013-2025 som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget åbner mulighed for at der indenfor rammeområde GC17 kan etableres op til 1.500 m² dagligvarebutikker.



Afgrænsning af rammeområde GC17 – Kommuneplan 2013-2025, tillæg 2

Forslag til Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2013-2025

Rammenr.	GC17
Områdenavn	Erhvervs- og centerområde omkring Tavleholmsvej og Hovedvejen
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet byområde
Områdets anvendelse	Centerformål: kontor, servicevirksomheder og detailhandel Der kan nyopføres eller nyindrettes 2.000 m ² til detailhandel Udvalgswarebutikker må ikke overstige 2.000 m ² Dagligvarebutikker må ikke overstige 1.500 m ² Der kan ikke etableres boliger indenfor området
Zone	Byzone
Max antal etager	5 etager
Bebyggelsesprocent	150
Notat	Ny bebyggelse langs Hovedvejen skal opføres i min. 3 etager og max. 5 etager. Øvrig bebyggelse må opføres i op til 3 etager Bygningshøjden på tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan ske i højde svarende til eksisterende bebyggelse Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Delområde C ligger i rammeområde GE04. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde GE04 i Kommuneplan 2013-2015.



Afgrænsning af rammeområde GE04 – Kommuneplan 2013-2025

	GE04
Områdenavn	Erhvervsområde ved Tavleholmsvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor og serviceerhverv
Områdets anvendelse	Erhvervsformål: service, administration, kontor, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt uddannelsesformål knyttet til områdets erhvervsliv
Zone	Byzone
Max antal etager	5 etager
Bebyggelsesprocent	150
Notat	Ny bebyggelse langs Hovedvejen skal opføres i min. 3 etager og max 5 etager Øvrig bebyggelse må opføres i op til 3 etager Maks. 90 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Bymidteafgrænsning

Rammeområde GC17- Erhvervs- og centerområde omkring Tavleholmsvej og Hovedvejen - ligger indenfor bymidteafgrænsningen.

I henhold til Kommuneplan 2013-2025s retningslinjer om detailhandel må butiksstørrelsen for dagligvarebutikker indenfor bymidteafgrænsningen ikke overstige 3.500 m² og for udvalgswarebutikker 2.000 m² bruttoetageareal. Derudover kan lovligt bestående butikker stadfæstes i ny planlægning.



Bymidteafgræsning i henhold til Kommuneplan 2013-2025

Stationsnærhed



Det stationsnære kerneområde ved Hovevejen/Tavleholmsvej

Rammeområde GC17 ligger i henhold til Kommuneplan 2013-2025 indenfor det stationsnære kerneområde i henhold til den kommende station ved Priorparken i Brøndby Kommune. Det giver mulighed for at der indenfor delområdet A og B kan etableres kontorer over 1.500 m².

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende planer:

Lokalplan GL88 for et erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen fra juni 2004. Ved vedtagelse af lokalplan GL88.1 ophæves lokalplanen GL88 i sin helhed.

- En mindre del af lokalplanområdet omkring Hovedvejen er omfattet af Byplanvedtægt G1 af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune fra 1943. Byplanvedtægten ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.
- Området omkring Hovedvejen er omfattet af "Lokalplan FL3 for facader og skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen" fra 1996. Lokalplanen omhandler retningslinjer for facader og skilte langs Hovedvejen. Lokalplanen fastholdes.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for de ejendomme som lokalplanen omfatter og som er tilgængelige i Tingbogen blevet gennemgået.

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældende og uden betydning for ejendommen indenfor lokalplanområdet. DeklARATIONERNE søges aflyst, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget på deklARATIONERNE:

- DeklARATION lyst den 05.01.1951 på matr.nr. 1au og 1b Glostrup By, Glostrup - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- DeklARATION lyst den 16.06.1961 på matr. nr. 1b Glostrup By, Glostrup - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv.
- DeklARATION lyst den 16.03.1929 på matr.nr. 1 il Glostrup By, Glostrup - Dok om overkørsel
- DeklARATION lyst den 08.11.1938 på matr.nr. 1il og 1db Glostrup By, Glostrup - Dok om overkørsel.
- DeklARATION lyst den 23.12.1954 på matr.nr. 1il Glostrup By, Glostrup - Dok om brændstoffsforretning maskinværksted mv.
- DeklARATION lyst den 22.04.1939 på matr.nr. 3fo Glostrup By, Glostrup - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Resp lån i off midler overkørsel.
- DeklARATION lyst den 24.09.1986 på matr.nr. 11h Hvessinge By, Glostrup - Dok om overkørsel.

Byggelinjer mv.

Eksisterende vejbyggelinje (Københavns Amt) på 25 meter fra projekteret vejmidte på Hovedvejen fastholdes. Vejbyggelinjen er indarbejdet i lokalplanen.

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 .

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 425 af 18.05.2016) 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 egentlig miljøvurdering.

Byøkologi og ressourcer

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 GL88.1

Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen

I henhold til Planloven (Lov nr. 179 af 24. februar 2015 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for at der kan etableres en dagligvarebutik på 1.500 m² indenfor delområde B,
- at sikre, at det eksisterende beplantningsbælte langs bebyggelsen ved Evas Allé fastholdes,
- at sikre, at der inden for lokalplanområdet ikke kan etableres lagerhoteller mv., samt
- at klimatilpasse området i forbindelse med ny, om- og tilbygninger.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1au, 1b, 1il, 1db, 1kl, 1xb, 3fo Glostrup By, Glostrup samt vejareal 7000bx og 7000r. Glostrup By, Glostrup, samt matr. nr. 11h Hvesingebye, Glostrup samt alle parceller, der efter den 1. december 2016. udstykket fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanen område opdeles i områderne A, B og C, som vist på kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til kontor, administration og servicevirksomheder.

Der må indenfor området ikke etableres boliger eller nogen form for lagerhoteller mv. Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

Note: *Delområde C ligger umiddelbart op til 2 drikkevandsboringer. Se redegørelsens afsnit om Grundvandsbeskyttelse for hvilke særlige hensyn der skal tages indenfor området med henblik på beskyttelse af jord- og grundvand.*

- 3.2** Indenfor område B kan der udover ovenstående anvendelse og eksisterende lovlig anvendelse til detailhandel, nyopføres eller nyindrettes 2.000 m² til detailhandel. Udvalgswarebutikker må ikke overstige 2.000 m² og dagligvarebutikker må ikke overstige 1.500 m² for den enkelte butik.
- 3.3** Inden for området 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.

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** Inden for lokalplanområdet skal nye ejendomme have en størrelse på mindst 2.000 m². Mindre arealoverførsler kan tillades.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Kørende vejadgang til ejendomme, der ligger ud til Tavleholmsvej, Paul Bergsøes Vej og Evas Allé/Vibeholmsvej skal finde sted fra disse veje. Gående adgang kan etableres til Hovedvejen, se kortbilag 3.
- 5.2** Kørende vejadgang til ejendomme, der ligger ud til Hovedvejen skal ske ad eksisterende overkørsler. Gående adgang kan etableres til Hovedvejen. Nedlagte vejadgange kan ikke genetableres.
- 5.3** Vejadgangene skal placeres og udformes, så de ikke skaber gener for trafikken på Tavleholmsvej, Paul Bergsøes Vej eller Hovedvejen.
- 5.4** Der skal anlægges parkering i henhold til den til enhver tid gældende parkeringsnorm.
- 5.5** Parkering skal foregå på terræn eller i kælder, hvis der ikke er plads på terræn.
- 5.6** Parkering kan efter vejmyndighedens godkendelse etableres indenfor vejbyggelinje mod Hovedvejen.
- 5.7** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser.

- 5.8** Der skal anlægges handicapparkering i henhold til den til enhver tid gældende parkeringsnorm.
- 5.9** Der skal anlægges cykelparkering i henhold til den til enhver tid gældende parkeringsnorm.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Langs Hovedvejen fastholdes Amtets byggelinje på 25 meter fra vejmidte, angivet på kortbilag 2.
- 6.2** Ny bebyggelse ud til Hovedvejen skal i delområde A opføres med facade i den fastlagte vejbyggelinje der er fastlagt i pkt. 6.1, angivet på kortbilag 2.
- 6.3** Ny bebyggelse ud til Hovedvejen skal i delområde B opføres med facade i den fastlagte facadebyggelinje, angivet på kortbilag 2. Se dog pkt. 6.9.
- 6.4** Langs Paul Bergsøes Vej og Tavleholmsvej fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel, se kortbilag 2.
- 6.5** Indenfor delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 150.
- 6.6** Indenfor delområde A skal ny bebyggelse langs Hovedvejen opføres i 3-5 etager og langs Paul Bergsøes Vej i 2-3 etager.
- 6.7** Indenfor delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 150.
- 6.8** Ny bebyggelse indenfor delområde B skal opføres i 3 etager.
- 6.9** I delområde B kan bygningshøjden på tilbygninger til eksisterende bebyggelse ske i højde svarende til eksisterende bebyggelse og med samme facadelinje som eksisterende bebyggelse.
- 6.10** Indenfor delområde C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 90.
- 6.11** Ny bebyggelse indenfor delområde C skal opføres i max. 3 etager.
- 6.12** For alle delområder gælder at evt. installationsetager skal medregnes som 1 etage.
- 6.13** Ny bebyggelse skal udformes, så de gældende vejledende grænseværdier for støj overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse der har facade mod Hovedvejen, skal have et formsprog og et facadeudtryk, der giver en harmonisk fremtræden og medvirker til en god helhedsvirkning i lokalplanområdet.
- 7.2 Underetagen på ny bebyggelse mod Hovedvejen skal fremstå let og gennemsigtigt.
- 7.3 Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke udføres med toning eller spejlvirkning. Ved glaspartier i stueetagen til butikformål, kan mindre dele af vinduer afdækkes, hvis det sker i respekt med byggeriets fremtoning og arkitektur.
- 7.4 Der må til tag og facade ikke anvendes materialer, der er reflekterende, der generer naboerne.
- 7.5 Der må i byggeriet på matr. nr. 1il Glostrup By, Glostrup, Hovedvejen 11/Tavleholmsvej 2 ikke etableres vinduer over stueplan mod vest, der kan give indblik til boligerne på Evas Allé.
- 7.6 Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal skjules og integreres i bygningernes arkitektur.
- 7.7 Der kan etableres grønne tage. Kobber og zink må ikke anvendes som tagmaterialer eller til tagrender, nedløbsrør og -render.
- 7.8 Solenergianlæg kan opsættes eller integreres i facaden som altanafskærmninger eller lignende, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 7.9 Skiltning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende lokalplan for skiltning langs Hovedvejen.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Langs Hovedvejens nordlige skel skal udlægges et 1,5 meter bredt beplantningsbælte og langs det sydlige skel udlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte. Bredden på det sydlige beplantningsbælte kan være mindre såfremt det samlede areal af bæltet svarer til arealet på et 5 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af bøgepur i min. 1 meters højde mål fra Hovedvejen. Syd for Hovedvejen skal beplantningsbælte endvidere bestå af enkelte stående opstammende platantræer med en afstand på max. 10 meter.
- 8.2 Langs Paul Bergsøes Vej udlægges et 2 meter bredt beplantningsbælte, se kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal have karakter af hæk eller pur i en højde af max. 1,5 meter.

- 8.3** Langs Tavleholmsvej udlægges et 2 meter bredt beplantningsbælte, se kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal have en åben karakter med græs og enkeltstående træer.
- 8.4** Langs det vestlige skel af matr. nr. 1 il, Glostrup By, Glostrup udlægges et 10 meter bredt afskærmende beplantningsbælte, se kortbilag 3. Beplantningsbæltet må ikke fjernes og skal genplantes med samme tæthed, karakter og omfang som det eksisterende beplantningsbælte.
- 8.5** I delområde C må op til 90 % af grundens areal befæstes.
- 8.6** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.7** Udendørs opholdsarealer mv. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger L_{den} 58 dB.
- 8.8** Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, der ikke har erhvervs-mæssige formål må ikke opbevares på ubebyggede arealer.
- 8.9** Der kan etableres LAR-anlæg indenfor lokalplanområdet.

9. Klimatilpasning

- 9.1** For hele lokalplanområdet gælder, at parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.
- 9.2** Tagvand og vand fra befæstede arealer skal forsinkes eller nedsives i lokalplanområdet, hvor det er muligt, i det omfang at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger:
- 60 % for kontor og serviceerhverv
- Note: Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægninger. Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til den gældende spildevandsplan.*
- 9.3** Anlæg til forsinkelse af regnvand (faskiner, regnbæde, bassiner, etc.) skal udformes med fast bund, hvor jorden er uegnet til nedsivning. Forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak.
- 9.4** Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.5** Det skal sikres, at regnvand bliver på egen grund og ikke løber ind på nabo-ejendomme eller vejareal.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- parkeringspladser og cykelparkering er anlagt i henhold til bestemmelserne i pkt. 5.4-5.5 og 5.9-5.10
- ændringerne af vejarealerne er synet og godkendt,
- at området er klimatilpasset i henhold til afsnit 9,
- at beplantningsbælterne i pkt. 8.1- 8.4 er etableret.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL88 for et erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen fra 2004 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt G1 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune fra 1948 ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældende og uden betydning for ejendommen indenfor lokalplanområdet. DeklARATIONERNE søges afløst, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget på deklARATIONERNE:

- DeklARATION lyst den 05.01.1951 på matr.nr. 1au og 1b Glostrup By, Glostrup - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- DeklARATION lyst den 16.06.1961 på matr. nr. 1b Glostrup By, Glostrup - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv.
- DeklARATION lyst den 16.03.1929 på matr.nr. 1 il Glostrup By, Glostrup - Dok om overkørsel.
- DeklARATION lyst den 08.11.1938 på matr.nr. 1il og 1db Glostrup By, Glostrup - Dok om overkørsel.
- DeklARATION lyst den 23.12.1954 på matr.nr. 1il Glostrup By, Glostrup - Dok om brændstoffsforretning maskinværksted mv.
- DeklARATION lyst den 22.04.1939 på matr.nr. 3fo Glostrup By, Glostrup - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Resp lån i off midler overkørsel.
- DeklARATION lyst den 24.09.1986 på matr.nr. 11h Hvessinge By, Glostrup - Dok om overkørsel.

13. 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 af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 16. august 2017

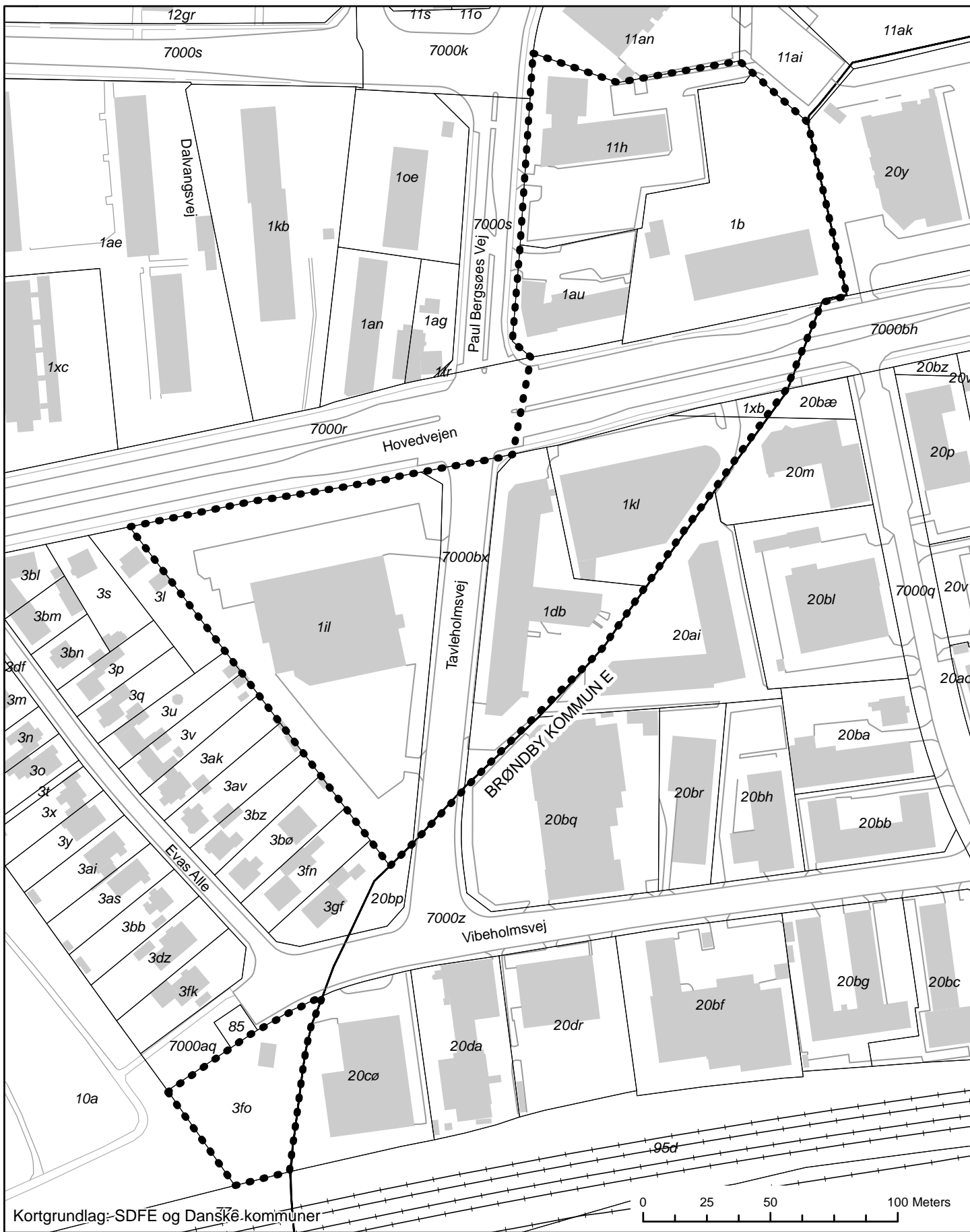
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. september 2017.



John Engelhardt /
Borgmester



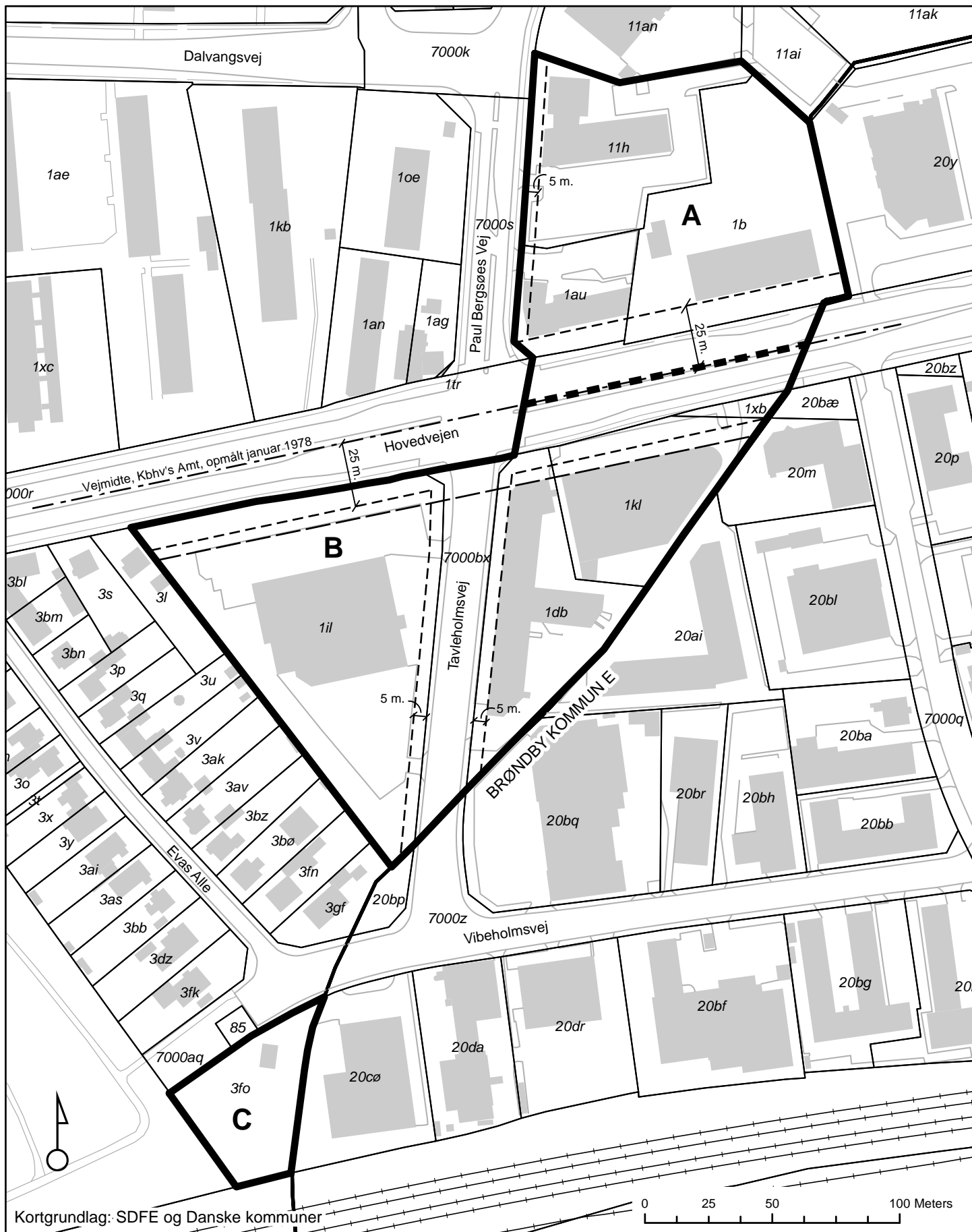
Anders Asmind
Centerchef



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Bygning tag

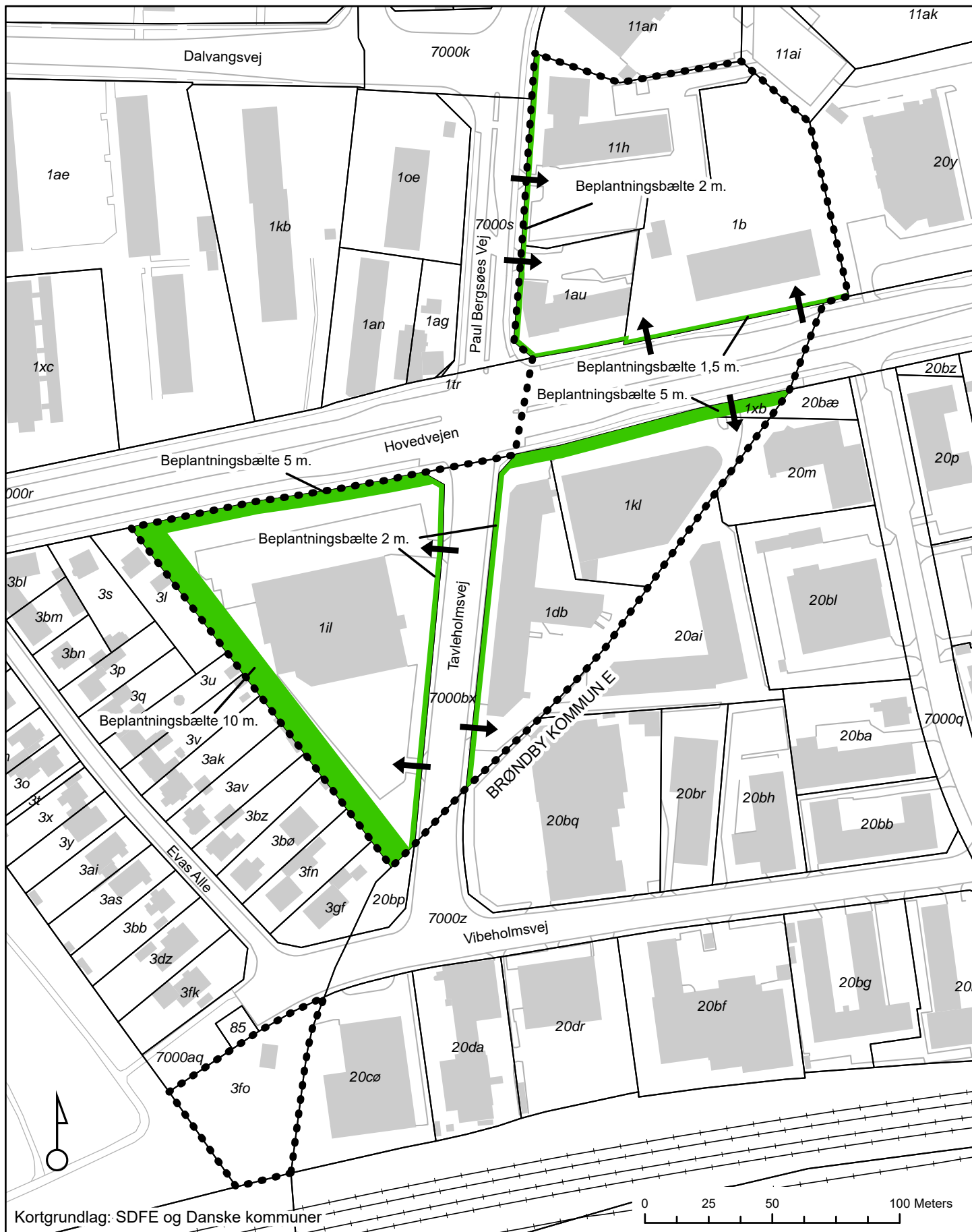


LOKALPLAN GL88.1		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen		
Lokalplanens område		
Dato: Januar 2017	Mål: 1:2000	



- — — Facadebygginje
- - - - Byggelinjer
- ■ ■ Delområdegrænse
- · - · - · Vejmidle (Kbhv.s Amt)
- ▭ Matrikelskel
- ▭ Lokalplangrænse
- ▭ Bygning tag

LOKALPLAN GL88.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen	
Byggelinjer, delområder	
Dato: Januar 2017	Mål: 1:2000



-  Indkørsel
-  Beplantningsbælter
-  Matrikelskel
-  Bygning tag

LOKALPLAN GL88.1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Erhvervsområde ved Tavleholmsvej og Hovedvejen	
Beplantningsbælter og indkørsler	
Dato: Maj 2017	Mål: 1:2000