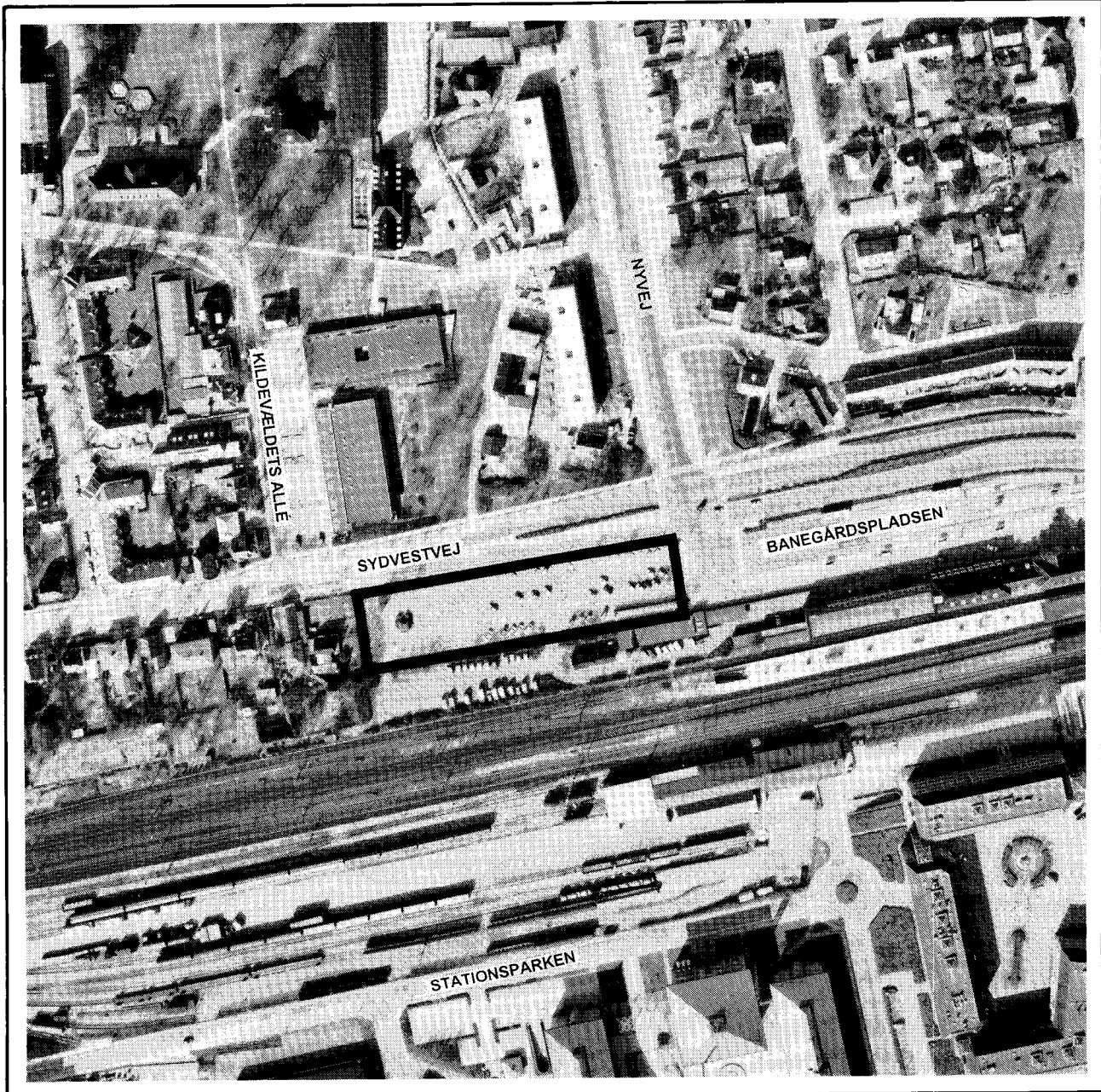


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 90

FOR CENTER- OG ERHVERVSOMRÅDE
VED BANEGÅRDSPLADSEN

JUNI 2000

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 regionplanen. 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.

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de 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 GL 90

for center- og erhvervsområde ved Banegårdspladsen

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	2
Lokalplanens område	side	2
Ny langtidsparkering	side	3
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Støj og vibrationer	side	5
Byøkologi og ressourcer	side	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Kortbilag

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

I 1996 vedtog kommunalbestyrelsen en helhedsplan for Glostrup bymidte.

Målet med helhedsplanen er at styrke bymidten som kommunens hovedcenter. Bymidten skal gøres smukkere og mere bymæssig. Nye boliger, arbejdspladser og servicefunktioner skal finde plads.

Gradvise omdannelser af Rådhusområdet, fra Hovedvejen til jernbanen, indgår som et væsentligt træk i helhedsplanen.

Med ombygningen af Nyvej og opførelsen af de nye boliger vest for vejen, er første etape nu gennemført.

Retningslinierne for den videre omdannelse mellem Nyvej og Rådhuset er fastlagt i lokalplan GL 80.

Lokalplan GL 80 omfatter imidlertid alene arealerne nord for Sydvestvej.

Da der har vist sig interesse for opførelse af byggeri syd for Sydvestvej, er der nu behov for at fastlægge nærmere retningslinier også for denne del af bymidten.

På denne baggrund er bestemmelserne i lokalplan GL 90 fastlagt med følgende hovedformål:

- at der opføres bebyggelse til erhverv eller institutioner, der kan styrke bymidten som kommunens hovedcenter,
- at byggeriet kan medvirke til at Rådhusområdet får en markant og bymæssig afslutning mod jernbanen og mod Banegårdspladsen,
- at bygningerne udformes så de harmonerer med den nye bebyggelse vest for Nyvej.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter den nuværende langtidsparkering syd for Sydvestvej, vest for Banegårdspladsen, samt den uoverdækkede del af cykelparkeringen.

Grænsen mod Sydvestvej er fastlagt således, at der kan anlægges fortov langs den nuværende cykelsti.

Mod vest afgrænses området af villabebyggelse, mod syd af overdækket cykelparkering og af en parkeringsplads der er forbeholdt DSB og Post Danmark.

Området giver vejadgang til DSB/Post Danmark parkeringen.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4.050 m². Heraf udgør vejareal ca. 390 m² og cykelparkering ca. 180 m².

Området ejes i dag af Glostrup Kommune.

Ny langtidsparkering

Lokalplanens realisering forudsætter at den nuværende langtidsparkering nedlægges. Glostrup Kommune har forhandlet med DSB om at anlægge en ny langtidsparkering på DSB-arealerne vest for den nuværende DSB/Post Danmark parkering.

Glostrup Kommune ønsker også, at der anlægges en gangsti fra en ny langtidsparkering gennem cykelparkeringen til Banegårdspladsen.

I lokalplanen er der sikret arealer til vejadgang fra Sydvestvej. Vejadgangen vil blive fælles for bebyggelserne i lokalplanområdet, for den nuværende DSB/Post Danmark-parkering og for en ny langtidsparkering.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at opføre bebyggelse med op til 6 etager og med en højde på op til 26 meter.

Den vestlige trediedel af bygeområdet må dog ikke bebygges med mere end 5 etager og en højde på 23 meter.

Bygningerne kan placeres i ejendomsskel mod naboarealerne syd for lokalplanområdet.

Der kan i alt bygges op til 10.300 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på godt 296, for et grundareal på ca. 3.480 m², eksklusiv vejareal og cykelparkering.

Bebyggelsen kan anvendes til administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, teknisk service, liberale erhverv, hotel og lignende samt til offentlige formål.

Bebyggelsens arkitektur skal harmonere med bygningerne vest for Nyvej.

Parkeringspladser på terræn og andre ubebyggede arealer skal hegnes med mur mod Banegårdspladsen og mod cykelparkeringen. Mod øvrige omgivelser skal der hegnes med bøgehæk.

Hvis byggemulighederne udnyttes helt, bliver det nødvendigt at bygge parkeringskælder. Eventuelt kan der dog gennem en parkeringsfond anlægges parkeringspladser uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge parkeringskælder under den nuværende cykelparkering i lokalplanens sydøstre hjørne. Udnyttes denne mulighed skal der efter byggeriet genskabes en cykelparkering med samme kapacitet som den nuværende. I byggeperioden må der dog forventes et reduceret antal cykelstativer, og vanskelige adgangsforhold.

Det eksisterende vejareal langs lokalplanområdets grænse mod vest fastholdes som vejadgang fra Sydvestvej til lokalplanområdet og til naboarealerne mod syd.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997-2009

Lokalplanens område indgår som en del af kommuneplanens område GC 5, hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (administration, liberale erhverv, serviceerhverv såsom hotel, restaurant og lignende), offentlige formål (institutioner, undervisning, bibliotek, posthus, busterminal, stations- og driftsbygninger, kiosk og cykelparkering) og parkeringsanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 200,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 4 etager. Dog kan enkelte bygninger tillades opført i op til 6 etager, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, idet lokalplanens realisering vil resultere i en foreløbig bebyggelsesprocent på ca. 70 for rammeområde GC 5 som helhed. Efter lokalplanens vedtagelse må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for den øvrige del af rammeområdet ikke overstige 187.

Lokalplanen er tillige omfattet af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2009 – parkeringsnormer for Glostrup Kommune.

Her er parkeringsnormerne fastlagt til 1 plads pr. 50 m² etageareal for kontorerhverv og lignende. For lokalplanområdet er normerne dog kun vejledende, og kan nedsættes under hensyntagen til:

- Byarkitektoniske forhold.
- Helt lokale forhold f.eks. nærhed til offentligt tilgængelige parkeringspladser.

På baggrund af lokalplanområdets nærhed til offentlig trafik, som direkte nabo til busterminal og station, er lokalplanens krav til parkering fastsat til 1 plads pr. 70 m² etageareal, svarende til godt 70 % af den vejledende norm.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt af 8. januar 1944 for Glostrup ejerlaug og byplanvedtægt G26 af 30. august 1968 med tillæg nr. 1 af 4. maj 1971. De nævnte byplanvedtægter vil blive ophævet for det område som nærværende lokalplan omfatter.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan FL3 for facader og skilte i Områdecener 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 Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen”.

Støj og vibrationer

Ny bebyggelse skal opfylde Miljøstyrelsens anbefalinger i ”Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1, 1997” om støj og vibrationer fra jernbaner ved planlægning.

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 90

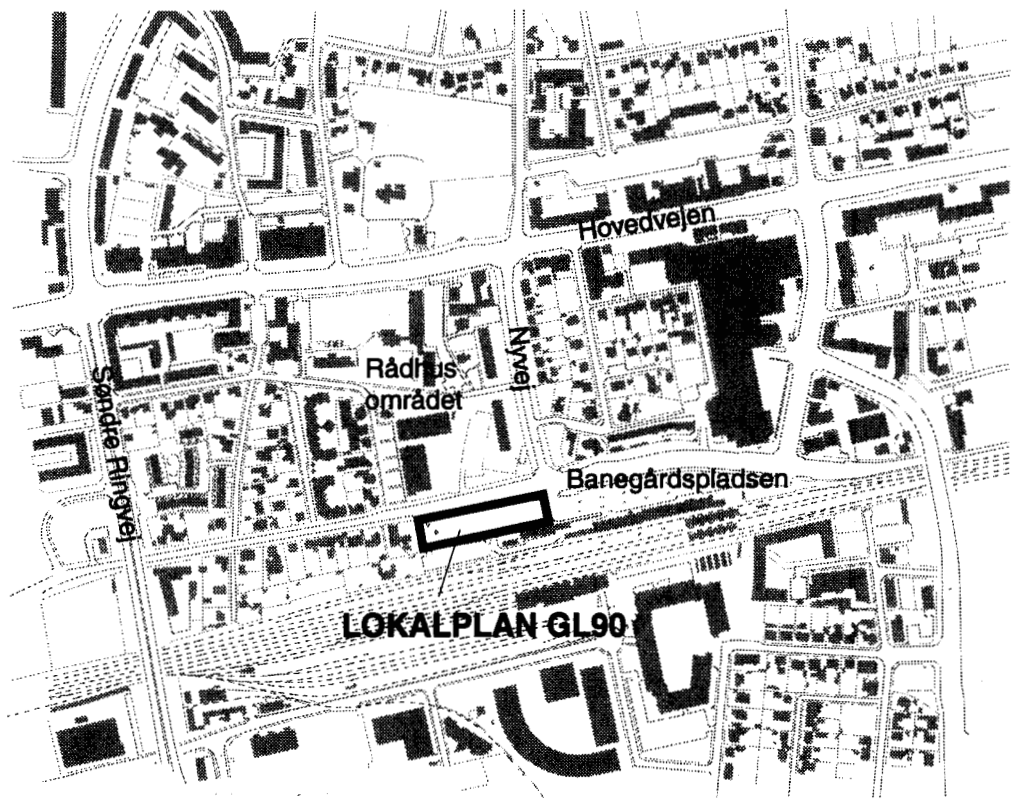
for center- og erhvervsområde ved Banegårdspladsen

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- at der kan opføres bebyggelse til kontor, servicefunktioner, hotel, restaurant, institutioner eller lignende funktioner, der kan medvirke til at styrke Glostrup Bymidte som kommunens hovedcenter,
- at bebyggelsen kan medvirke til at Rådhusområdet får en markant og bymæssig afslutning mod banen og mod Banegårdspladsen,
- at bebyggelsen udformes så den harmonerer med den nye bebyggelse vest for Nyvej.



Lokalplanområdets beliggenhed

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag og omfatter del af offentligt vejareal, matr. nr. litra "d", Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2000 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Områdets grænse mod nord fastlægges som en linie 2,20 m fra bagkant af eksisterende cykelsti langs Sydvestvej.
- 2.3 Området er i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som administration, kontor, liberale erhverv, serviceerhverv, herunder forskning, udviklingsvirksomhed og teknisk service, hotel, restaurant og lignende, samt øvrige centerformål undtagen detailhandel, der efter kommunalbestyrelsens skøn passer til området og til offentlige formål som institutioner, undervisning, bibliotek og parkeringsanlæg.
- 3.2 Inden for området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslerstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1 Ved yderligere udstykning skal placering af skel, vejadgang m.v. godkendes af kommunalbestyrelsen.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Som vist på kortbilag udlægges der areal til vejen A-B i en bredde af 12 m, heraf skal 7 m anlægges som kørebane. Eksisterende træer i vestsiden af vejarealet må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 5.2 Vejadgang til området må kun ske fra vejen A-B.
- 5.3 Det på kortbilag med C mærkede areal udlægges til offentlig cykelparkering.
- 5.4 Arealet kan tillige anvendes til bilparkering i kælder på betingelse af, at der i eksisterende terrænhøjde reableres cykelparkering svarende til den eksisterende kapacitet.

- 5.5 Der skal på egen grund, eventuelt suppleret af forannævnte kælderparkering, udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 bilplads pr 70 m² etageareal og mindst 75% heraf skal anlægges.
- 5.6 Udlagte parkeringspladser skal i øvrigt anlægges når Kommunalbestyrelsen forlanger det.
- 5.7 Inden for de på kortbilaget med prikket signatur viste dele af byggefelt E må der ikke indrettes parkeringspladser i stueplan.
- 5.8 Hvis det ikke er muligt at opfylde kravene til parkering på egen grund, kan manglende parkeringspladser, med kommunalbestyrelsens godkendelse, etableres efter regler, der fastsættes i en parkeringsfond.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 Eksisterende forsyningsledninger (kloak- og vandledninger m.m.) med tilhørende bygværker samt adgang hertil skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet som helhed må der højst opføres 10.300 m² etageareal, eksklusiv kælderarealer med loft lavere end 1,25 m over terræn
- 7.2 Bebyggelsen må kun placeres inden for de på kortbilag viste byggefelter. Byggefelternes grænse mod nord fastlægges i en linie 0,70 m fra lokalplanens grænse langs Sydvestvej.
- 7.3 Bebyggelsen skal placeres med facade i skel mod Banegårdspladsen.
- 7.4 Inden for det med D mærkede byggefelt må bebyggelsen ikke opføres med mere end 5 etager og bygningshøjden må ikke overstige 23 m.
- 7.5 Inden for det med E mærkede byggefelt må bebyggelsen ikke opføres med mere end 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 26 m.
- 7.6 Uanset Byggelovens bestemmelser om bebyggelsers afstand fra naboskel og sti, og Bygningsreglementets bestemmelser om bygningers højde i forhold til naboskel, sti og vej, kan bebyggelsen opføres inden for de angivne byggefelter og med de i pkt. 7.4 og pkt. 7.5 angivne bygningshøjder.



På billedet ses, hvordan en kommende bebyggelse kan se ud, set fra Sydvestvej mod vest.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** Bebyggelsen skal gives en arkitektonisk udformning, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse langs Nyvejs vestside, for eksempel som vist på illustrationen ovenfor.
- 8.2** Udvendige bygningsider skal fremtræde som blank mur af teglsten med glaspartier af transparent glas.
Teglsten, fuger og glas skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.3** Langs de på kortbilaget med prikket signatur viste dele af byggefelt E skal facader i stueplan i væsentlig grad fremtræde med glaspartier.
- 8.4** Parkeringsanlæg i stueplan skal afskærmes mod Sydvestvej. Afskærmningen skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- 8.5** Bebyggelsens nærmere udformning, herunder materialer og farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.6** Udendørs antenner, herunder parabler, må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens godkendelse af størrelse og placering.

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

9. Ubebyggede arealer og hegning

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.

9.2 Mod Sydvestvej, vejen A-B og lokalplanens grænse mod syd skal ubebyggede arealer hegnes med bøgehæk, eventuelt suppleret af trådhegn placeret bag bøgehækken.

Trådhegn må ikke gives en større højde end 1,80 m over terræn, og bøgehækken må ikke nedklippes til en lavere højde end trådhegnet.

Trådhegn skal placeres på egen grund i en afstand af mindst 0,70 m fra skel mod Sydvestvej, og mindst 0,50 m fra øvrige skel.

Hæk skal plantes på egen grund i en afstand af mindst 0,30 m fra skel.

9.3 Ubebyggede arealer mellem bygning og Sydvestvej kan dog tillige anlægges som udvidelse af tilgrænsende fortov.

9.4 Mod Banegårdspladsen og areal C (cykelparkering) skal ubebyggede arealer, der ikke anlægges som udvidelser af Banegårdspladsen, hegnes med mur af samme materialer som bebyggelsen. Hegnsmure må ikke gives en større højde end 1,80 m over terræn.

9.5 Arealer der anlægges som udvidelse af fortov og Banegårdsplads skal udformes og befæstes så de harmonerer med udformningen af tilgrænsende færdselsarealer. Belægning, møblering, beplantning og belysning m.v. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

10.1 – parkeringsarealer, og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt og hegnet 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.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter

- 11.1 Byplanvedtægt for Glostrup ejerlaug, tinglyst den. 8. januar 1944 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- 11.2 Byplanvedtægt G26, tinglyst den 30. august 1968, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- 11.3 Tillæg nr. 1 til byplanvedtægt G26, tinglyst den 4. maj 1971, ophæves for det område, der 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 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 mfl. 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.

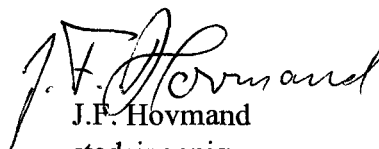
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 14. juni 2000.

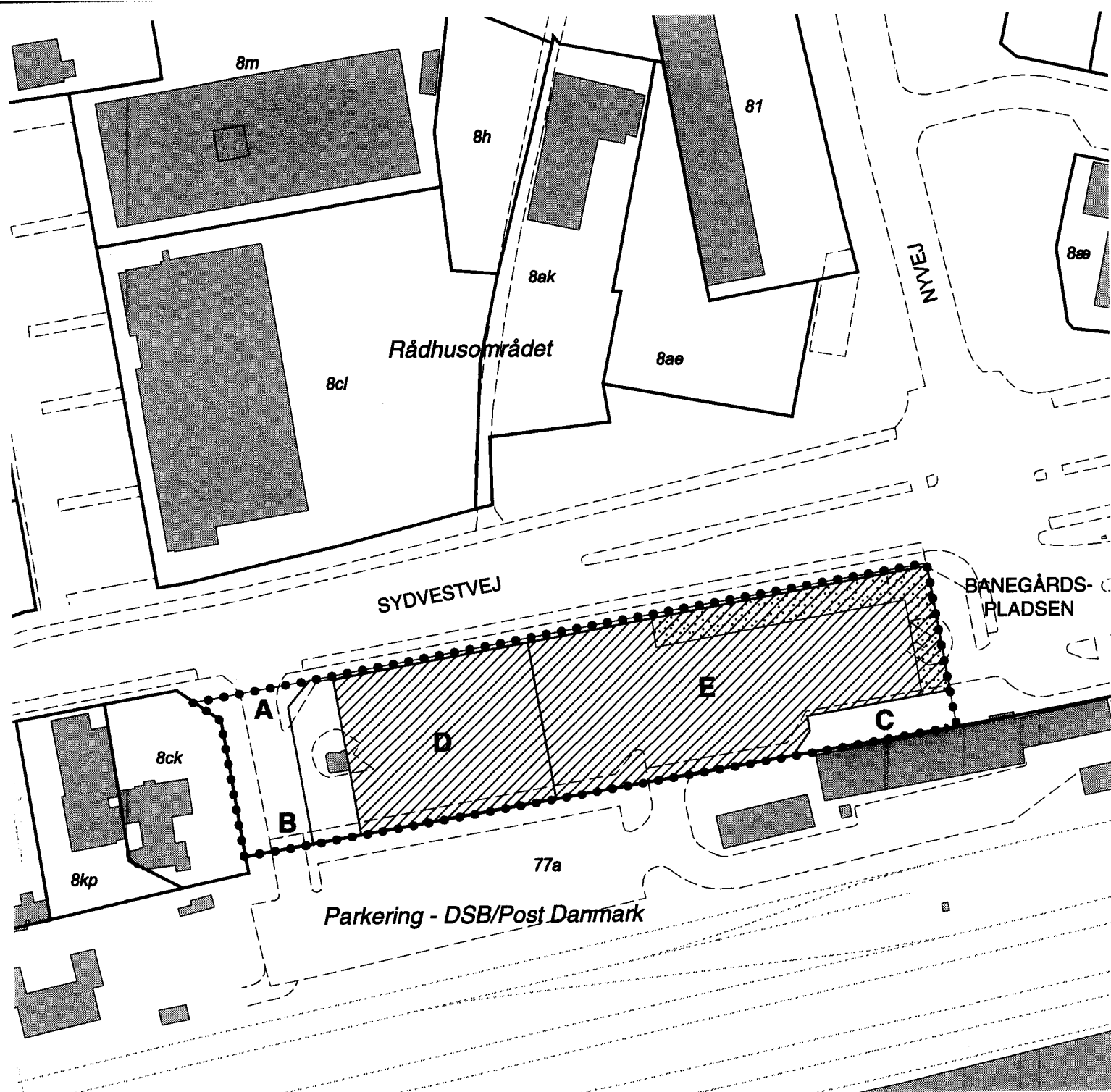
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 4. juli 2000.

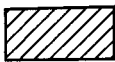




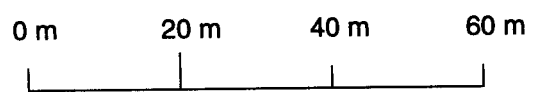
Søren Enemark
borgmester



J.F. Hovmand
stadsingeniør

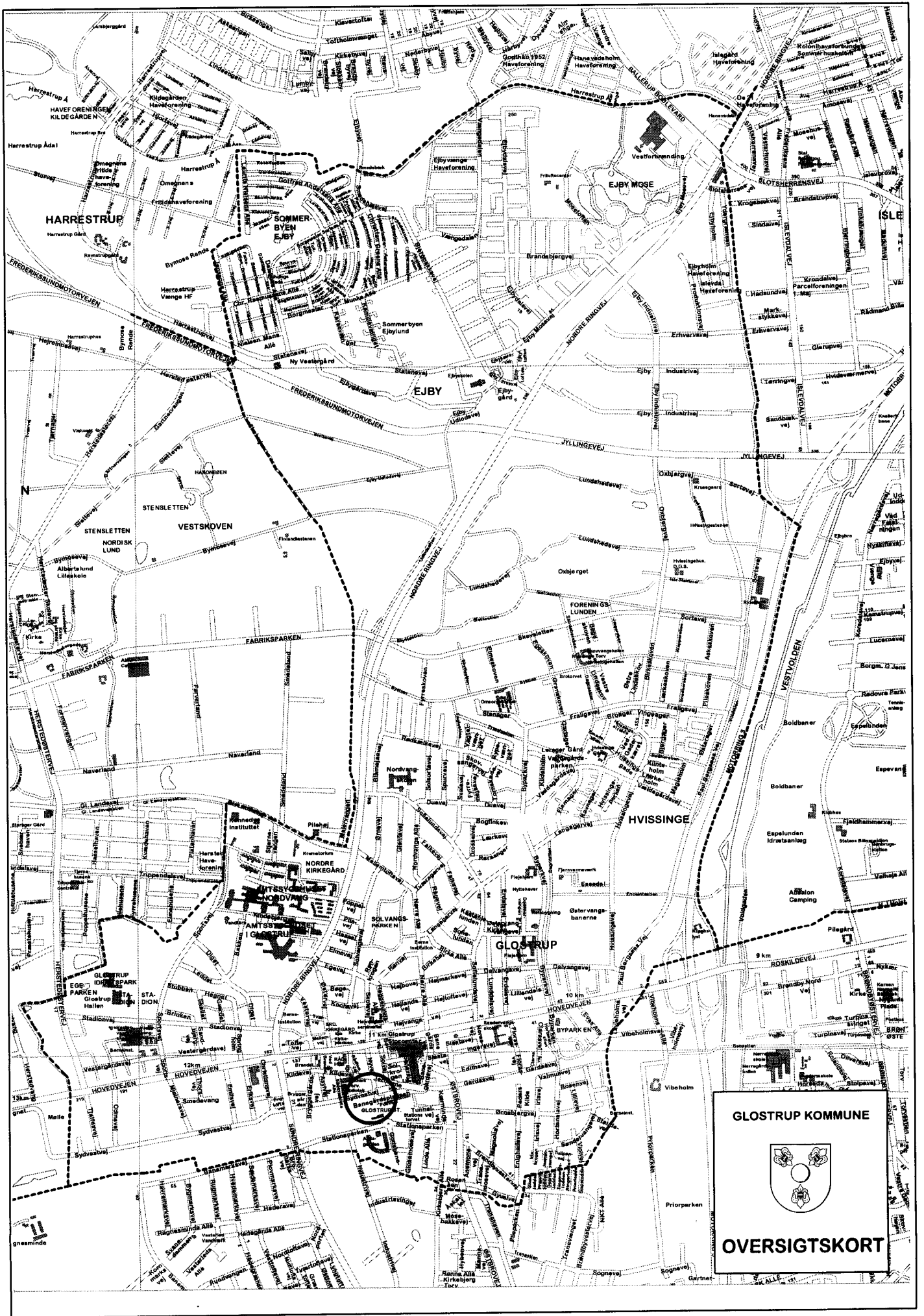


- Lokalplangrænse jvf. pkt 2
-  Byggefelt jvf. pkt. 7.2
-  Ej parkering jvf. pkt. 5.7
Særlig facadeudformning jvf. pkt. 8.3
- Eksisterende matrikelskel
-  Eksisterende bygning



Lokalplan GL 90
 Glostrup Kommune
 Område ved Banegårdspladsen

Kortbilag
 Dato: 07. 02. 2000
 Mål: 1:1000



GLOSTRUP KOMMUNE



OVERSIGTSKORT