

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL95

FOR CENTER- OG ERHVERVSOMRÅDET GLOSTRUP SYDVEST

JUNI 2010

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 GL95

for center- og erhvervsområdet Glostrup Sydvest

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens område	side	5
Lokalplanens formål	side	7
Lokalplanens indhold	side	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	15
Miljøvurdering	side	24
Vurdering af trafikale konsekvenser	side	24
Vurdering af støjpåvirkninger på boliger	side	27
Det forventede opland for detailhandelen i Glostrup SV	side	28
Miljøreddegørelse	side	29
Byøkologi og ressourcer	side	29

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	31
2. Lokalplanens område	side	31
3. Områdets anvendelse	side	32
4. Udstykninger	side	35
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	35
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	37
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	40
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	40
9. Grundejerforening	side	41
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	42
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	43
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	43
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	43
Vedtagelsespåtegning	side	45

Kortbilag 1: Lokalplanens område
Kortbilag 2: Byggelinier og byggefelter
Kortbilag 3: Veje, adgang og parkeringsforhold
Kortbilag 4: Etapeoversigtskort
Kortbilag 5: Zonering
Kortbilag 6: Beplantning
Kortbilag 7A, B og C: Vejudvidelseslinier

Kortbilag 8: Illustrationsplan
Bilag 9: Vejprofiler
Bilag 10: Etapeplan
Bilag 11: Beplantningssnit
Bilag 12: Miljøklassifikation
Bilag 13: Beregning af parkering



Vestlige del af området

Luftfoto af området, DDO © Kampsax, 2007



Østlige del af området

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen har oprindeligt sit udspring i Glostrup Kommunes vision for udvikling af erhvervsområderne i kommunen. Glostrup Kommune har tre store traditionelle erhvervsområder: Ejby, Hvissinge og Glostrup SV. I alle tre erhvervsområder er der i Kommuneplan 2009-2021 udpeget arealer til omdannelse. Erhvervsområderne har gennem den naturlige udvikling langsomt været under omdannelse. Omdannelse af erhvervsområderne Ejby og Glostrup SV er endvidere interessant, da en kommende højklasset trafikforbindelse langs Ring3 vil kunne give bedre trafikbetjening af områderne og dermed muliggøre en mere tæt og bymæssig anvendelse.

Det er Glostrup Kommunes vision, at erhvervsområdet Glostrup SV omdannes til et sammenhængende og veldisponeret varehusområde med en tæt forbindelse til Bymidten. Området skal kunne rumme andre byfunktioner og struktureres omkring et sammenhængende adgangs- og parkeringsareal, der kan give kvarteret sin egen identitet. Tidligere har planerne for området været benævnt ”ramblaen”, idet det er Glostrup Kommunes hensigt, at adgangs- og parkeringsarealet opnår en særlig gennemarbejdet kvalitet, der beriger de visuelle og bymæssige indhold af området mere end den sædvanlige parkeringsplads omkring et varehus er i stand til.

Lokalplanen er endvidere udarbejdet efter henvendelse fra flere grundejere i området med ønske om igangsættelse af byggeprojekter, der ikke umiddelbart kunne rummes indenfor det eksisterende plangrundlag. Glostrup Kommune har besluttet at fremme den igangværende omdannelsesproces i området ved at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør en mere alsidig og bymæssig anvendelse i den nordlige og østlige del af området samtidig med, at det eksisterende produktionserhverv i den sydlige del af området (langs Sydvestvej) fastholdes og gives mere tidssvarende udviklingsmuligheder.

Områdeomdannelsens sammenhæng med den øvrige del af Glostrup Kommune samt nabokommuner og opland længere væk er mere udtømmende beskrevet i Kommuneplan 2009-2021.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et areal på ca. 34 ha og omfatter varehusområdet langs Hovedvejen fra matrikel 9d (HTH København) til matrikel 7dg (Bauhaus) og det øvrige erhvervsområde mellem varehusområdet og jernbanen.

Terrænet er let skrånende fra Hovedvejen i nord til jernbaneterrænet i syd. Hovedvejen og jernbanen er de to dominerende strukturer i området. Langs Hovedvejen ligger områdets varehuse med facader, reklameskilte og parkeringsarealer orienteret mod vejen: HTH, en bygning der rummer Tæppeland, JYSK, Invita køkkener og Kvik A/S, Autohuset Glostrup/Audi, Elgiganten og Bauhaus. Mod syd - mellem Sydvestvej og jernbaneterrænet - ligger en stribe virksomheder i meget varierende størrelser med et stort antal værksteds- og oplagsvirksomheder. I den sydvestlige del af området ligger Dansk Avistryk A/S med produktionsbygninger på begge sider af Sydvestvej og Odinsvej. Mellem varehusene og Sydvestvej er området domineret af store virksomhedsenheder - hovedsageligt kontorbygninger blandet med tomme arealer.

Oprindeligt var arealet en del af Glostrups Vestervang i den sydvestlige del af sognet. Jorden tilhørte tre gårde, hvoraf de to stadig kan ses på billedet herunder - 'Frederikshåb' ved Roskildevejen i billedets venstre side og 'Vesterlund' i nederste venstre hjørne markeret med "A". Med anlægget af Roskilde Landevej i slutningen af 1700-tallet og efterfølgende Vestbanen midt i 1800-tallet blev området afskåret fra de omgivende marker. På trods af den særdeles gode trafikbetjening var det dog ikke før midten af det 20. århundrede, at udviklingen rigtigt tog fart i området.



Billedet viser området i 1954, hvor Sydvestvej og Odinsvej som de første veje i området er under anlæg. Nær Søndre Ringvej ses et gartneri, hvor Glostrup Fritidscenter nu ligger. I den modsatte ende af området kan ses Røde Vejmølle. Mellem disse yderpunkter ses først bygningen, der nu rummer HTH København, gården 'Frederikshåb', Peugeotbygningen tegnet

af Arne Jacobsen, bygningen der nu rummer plejehjemmet 'Arendse', den gamle kaserne lidt tilbagetrukket fra Hovedvejen, hvor udstillings- og parkeringsarealet ved den bageste Bauhaus ("den røde plads") nu ligger og endelig villabebyggelsen på Emilsvej. Resten af området er på dette tidspunkt stadig landbrugsjord. Plejehjemmet 'Arendse' er i øvrigt den ældste tilbageværende bebyggelsesstruktur i området. Bebyggelse på grunden kan spores tilbage til 1851, hvor der lå et apotek med samme placering som det nuværende plejehjem. Plejhjemsbygningen er dog ikke den oprindelige bebyggelse, men er opført i 1912.

Imidlertid blev hele området i sidste halvdel af det tyvende århundrede udbygget med produktions- og værkstedsbygninger. Den gode beliggenhed langs Hovedvejen har medført en løbende erhvervsforskydning fra produktionserhverv til egentlig detailhandel. Særligt ejendommene langs Hovedvejen har med den gode eksponering været førende i udviklingen af egentlig detailhandelserhverv. Området umiddelbart øst for Mjølnersvej har siden midten af 90'erne været planlagt til facadesalg (særligt pladskrævende varegrupper), og her er der nu etableret 18.000 m² detailhandel fordelt på 2 Bauhausbutikker og en Elgiganten. Samlet indeholder hele rækken af varehuse langs Hovedvejen ca. 31.000 m² detailhandel.



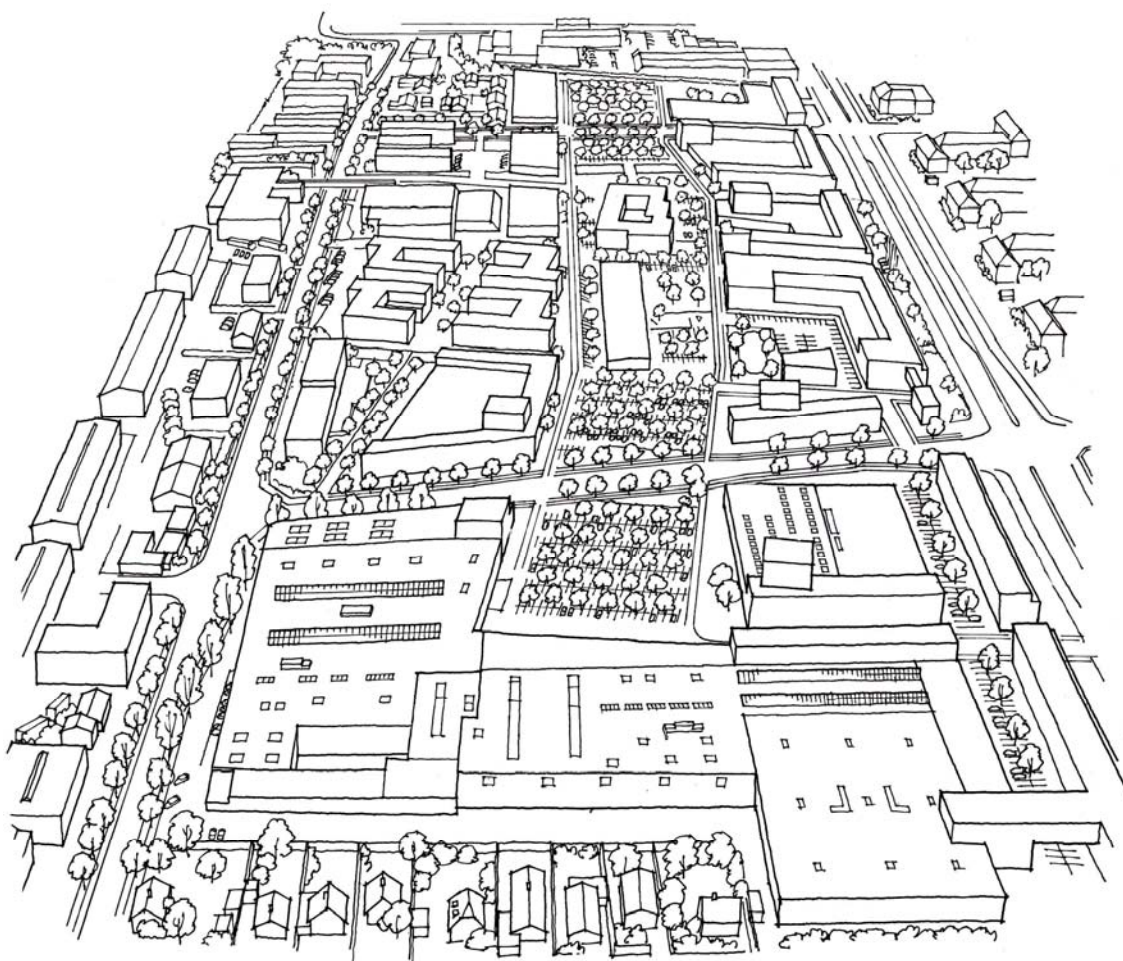
I de sidste 10 år har omdannelsen gradvist bredt sig mod syd i området, hvor udflyttende virksomheder har åbnet for yderligere udvikling af området til kontor- og serviceformål. Derimod er den sydligste del af området vedblevet at være produktionsindustri.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Visionen

Glostrup Kommunes vision er at variere områdets anvendelse sådan, at området udvikles fra et forholdsvis traditionelt erhvervs- og detailhandelsområde til et egentligt bycenterområde. På den måde vil områdets samlede potentiale bedre kunne udnyttes. Området vil ved en sådan omdannelse kunne rumme såvel boliger, kontorerhverv som detailhandel. For at skabe en identitetsforskel mellem handlegadeområdet ved Glostrup Storcenter og varehusområdet vest for Ringvejen skal det sikres, at butikkerne i varehusområdet etableres med et mindste butiksareal på 300 m² samt at butikkerne primært fører varegrupper orienteret mod 'boligen'. Butikker vil således typisk kunne føre følgende varegrupper: møbler, køkkenelementer, tæpper, elartikler, sengevarer, tekstiler, computere, inventar og anden indretning. På den måde vil udviklingen i området underbygge det varesortiment, der naturligt placeres i et varehusområde. Grundet områdets karakter og særligt dets gode trafikale adgangsforhold er det vigtigt, at omdannelsen planlægges sådan, at netop varehushandel fremmes.



Fremtidigt sammenhængende parkeringsareal set fra øst (samme flyfoto som forrige side)

Den overordnede idé er, at de forskellige bebyggelser forbindes på tværs af de nuværende skel og veje således, at der dannes et stort fælles adgangs- og parkeringsområde, som vil blive områdets samlede strøg eller bytorv. Dette fællesområde vil primært være til parkering, men skal beplantes og belægges sådan, at fællesområdet opnår en sammenhæng og en kvalitet, der er stærk nok til at give området som et hele en samlet identitet. Kunder til detailhandelen i området vil kunne opleve området som en sammenhængende struktur med en karakter af egentligt byområde, så varehusene sammen med kontorbyggeri og boligbebyggelse vil kunne blive en forlængelse af Bymidten i Glostrup.

Områdets sammenhængende parkeringsområde vil blive udformet som en bred korridor igennem området fra øst til vest omtrent midt mellem Hovedvejen og Sydvestvej. Det vil kræve omstruktureringer i den nuværende bebyggelse og omgivende arealer at skaffe plads til en samlende bred korridor. Noget af bebyggelsen vil kunne ligge tilbage som øer i korridoren mens andet med tiden måske med fordel vil kunne vige for ny bebyggelse.

Lokalplanen udgør i den forbindelse de bygningsregulerende bestemmelser, der muliggør udvikling af ejendommene i retning af det ovenfor beskrevne. Lokalplanen bevirker ikke i sig selv en ændring i områdets bygningsmasse, men fastlægger forskellige mulige udviklingsretninger, der alle vil trække området i den valgte retning. For at stimulere denne udvikling udlægger lokalplanen et stort areal til detailhandel samt en forholdsvis høj bebyggelsesprocent på arealer, der i den skitserede fremtidige bygningsstruktur vil kunne rumme bebyggelse. På den måde vil der være fornuftig økonomi i at udvikle ejendommene og derved grundlægges en rentabilitet i områdets omstruktureringer.

Det er realistisk med en langsigtet omdannelsesstrategi, der går ud på at ændre bebyggelsesstrukturen og udformningen af de ubebyggede arealer ved den løbende udvikling af de enkelte ejendomme i området. Det forventes, at denne proces - afhængigt af konjunkturer vil kunne tage 20 - 30 år.

Parkeringsområdet er beliggende på et stort antal ejendomme. Ved anlæg af sammenhængende parkeringsarealer vil der ikke kunne anvises parkeringspladser på naboejendomme uden forudgående aftaler. Ved anlæg af parkeringsarealer til en ejendom vil det være nødvendigt at eftervise en tilstrækkelig parkeringsdækning på egen grund eller gennem aftale om etablering af eller leje af p-pladser på anden ejendom. Det vil ikke være muligt blot at henvise til et eksisterende p-arealer på en anden ejendom i det fælles parkeringsareal. På den måde er det muligt, at det fælles parkeringsareal også fremtidigt vil kunne være beliggende på et stort antal ejendomme. Lokalplanen giver dog mulighed for, at parkeringsarealet helt eller delvist kan udstykket til en samlet fast ejendom, og at denne ejendom efterfølgende tilskødes en grundejerforening til varetagelse af den fælles drift. Men dette er dog alene muligt ad frivillighedens vej, og det er ikke hensigten at sammenhængende friarealer skal eksproprieres fra områdets ejendomme.

Nyt boligområde i centerområdet

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i den nordlige del af området langs Hovedvejen samt langs Mjølnersvej. Da boligerne etableres i et eksisterende erhvervsområde, vil der i en overgangsperiode kunne tænkes mindre konflikter i forhold til allerede eksisterende virksomheder i området. Der er dog ingen virksomheder i disse dele af området, der er miljøbelastende mere end miljøklasse 2-3, hvorfor det skønnes, at der ikke i udgangspunktet er lagt op til konflikter.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der bedst muligt sikrer, at nye boliger beskyttes mod miljøpåvirkninger - særligt støj - fra de blandede formål i centerområdet samt fra de omgivende erhvervsområder og trafikårer. I forhold til boligerne er særligt støj fra læsseramper og lignende i forbindelse med detailhandelen væsentlig, idet den vil kunne forekomme i umiddelbar nærhed af boligerne.

Den nordlige del af området til butikformål udlægges i udgangspunktet til virksomheder i miljøklasse 1, idet området også udlægges til boligformål. Detailhandel defineres som miljøklasse 1-3 afhængigt af butikstype og specifik udformning af varetilkørsel og lignende. Den sydlige del af området til butikformål udlægges til virksomheder i såvel miljøklasse 1 som 2. I det traditionelle erhvervsområde fastlægges forskellige zoner til virksomheder i miljøklasserne 1-4, således at der som minimum sikres de anbefalede afstande mellem miljøklassificerede virksomheder og boligområder.

Det sydlige erhvervsområde

Langs Sydvestvej ligger et traditionelt erhvervsområde med både små værksteder og store virksomheder som T. Smedegårds gamle pumpefabrik og Dansk Avistryk. Denne del af Glostrup SV skal bevares til traditionelle produktions- og værkstedserhverv, idet beliggenheden langs jernbanen er velegnet til formålet. Lokalplanen sikrer mulighed for udbygning af denne del af erhvervsområdet, så der kan opbygges større virksomhedsenheder. Dette betyder samtidig, at områdets bygningsmasse vil kunne danne en støjbarriere langs jernbanen sådan, at butiksområdet samt boligområdet langs Emilsvej skærmes bedre mod støj. Erhvervsområdet langs Sydvestvej må udbygges med produktionserhverv og øst for Mjølnersvej også kontorbebyggelse.

Den vestligste del af erhvervsområdet langs kommunegrænsen mod Albertslund er medtaget i lokalplanen for at ajourføre områdets plangrundlag. Det er ikke hensigten, at dette område omdannes, men med de nye bestemmelser opnås et forbedret administrationsgrundlag for området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens udlæg til detailhandel

Den trafikale kapacitet på de omgivende veje er den styrende faktor for udviklingen af området. Kommuneplan 2009-2021 fastlægger et samlet udviklingspotentiale for Glostrup SV der vil kunne bevirke et trafikalt sammenbrud på det omgivende vejnet hvis hele potentialet kunne realiseres i løbet af en kort årrække. Som anført under afsnittet Miljøvurdering, er detailhandel den anvendelse, der skaber den største stigning i trafikken. Kommuneplanen fastlægger en rækkefølge for udvikling af lokalplanområdets detailhandel, hvorved det vil være muligt at frigøre yderligere udviklingsetaper til lokalplanlægning når de nærmere trafikale konsekvenser kendes.

Med denne lokalplan muliggøres udnyttelse af det detailhandelsudlæg der i kommuneplanen er fastlagt til anvendelse i perioden 2009 – 2015. Udbygning af de øvrige arealanvendelser forventes ikke at være trafikskabende på samme måde som detailhandel og vil kunne udvikles i takt med det naturlige behov i området.

Byggefelter

Lokalplanen fastlægger byggefelter til al bebyggelse indenfor delområderne A, B, C, D, E, H og I.

Lokalplanen fastlægger den principielle placering af boligbebyggelse etableret som punkthuse i indtil 6 etager. Boligbebyggelse må placeres sammen med den øvrige bebyggelse i centerområdet som en integreret del af bebyggelsen. Det fastlægges, at der ikke må indrettes boliger i bebyggelsens nederste etage, samt at egentlige familieboliger skal indrettes med en minimumsstørrelse på 80 m² bruttoareal. Dette skyldes overvægten af små lejligheder i Glostrup Kommune. Et minimum på 80 m² skønnes at kunne medvirke til et bredt udvalg af lejligheder i kommunen som helhed.

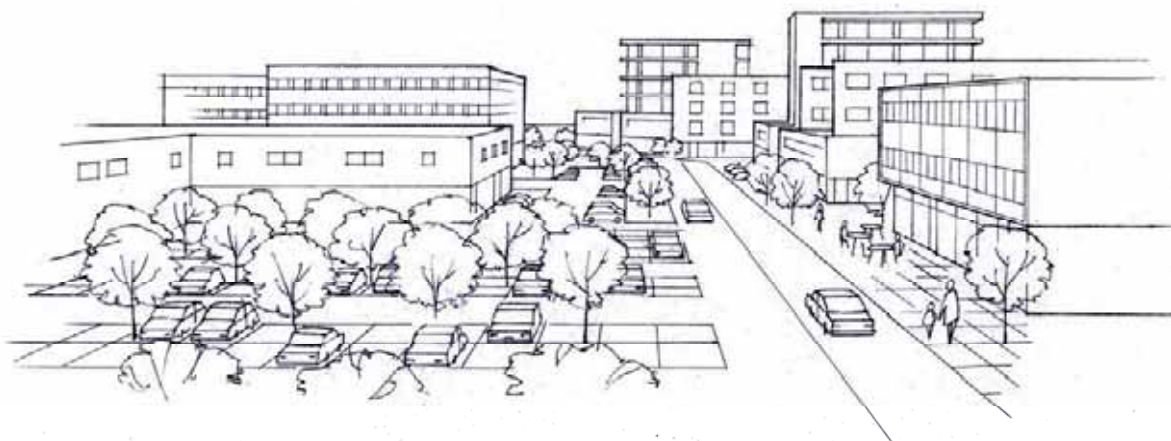
Lokalplanen fastholder den nuværende anvendelse i delområde F (produktions-, værksteds- og servicevirksomhed) og sikrer, at delområdet ikke anvendes til egentlig selvstændige kontorerhverv – således kan der naturligvis fortsat etableres administrationsarealer til knyttet andet primært erhverv. Den sydlige del af erhvervsområdet er velbeliggende til produktionsformål, og det er ikke hensigtsmæssigt, hvis delområde F gennemgår en spontan kontoriseringsproces.

Det sammenhængende parkerings- og adgangsareal

Områdets samlende fællesområde er udformet som en bred korridor igennem området fra øst til vest omtrent midt mellem Hovedvejen og Sydvestvej. Lokalplanen fastlægger et arealudlæg til dette fællesområde. Med benævnelsen ”fælles adgangs- og parkeringsareal” menes ikke et areal, der er en og samme juridiske ejendom, men et areal der efter frivillig aftale kan udlægges og anlægges til fælles brug. Råderet over eller adgang til parkeringspladser for områdets ejendomme vil til hver en tid skulle aftales de forskellige parter imellem eksempelvis ved lejeaftaler. Ved etablering af nyt

byggeri skal der anlægges den fornødne parkeringskapacitet på egen grund, såfremt adgang til områdets eksisterende p-arealer ikke vil kunne aftales.

Fællesarealet er udlagt for at kunne skabe en fælles adgangszone og et fælles parkeringsareal for bebyggelse i delområderne A, B, C, D og E. Fællesarealet følger ikke områdets skel og de forskellige ejendomme er berørt af arealet i meget varierende grad. Det er lokalplanens hensigt, at dette fællesareal etableres for at styrke områdets fysiske sammenhæng og generelle fremtoning. Imidlertid vil virkeliggørelse af fællesarealet blive en langstrakt proces, hvor deltagelse af de enkelte ejendomme forventes at afhænge af egentlige omdannelses-/udviklingsplaner for ejendommen. Der er i Planloven ikke hjemmel til at kræve anlæg af det fælles parkeringsareal på eksisterende ejendomme, idet eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Derimod fastlægger lokalplanen, at det fælles parkeringsareal skal realiseres som forudsætning for ny bebyggelse/ombygning af eksisterende ejendomme.



Eksempel på mulig bebyggelse omkring områdets store parkeringsareal. Lokalplanen fastlægger en generel bygningshøjde på 4 etager samt mulighed for at bygge etageboligbyggeri i indtil 6 etager.

Parkering

Lokalplanen fastlægger, at der skal beregnes et parkeringsudlæg svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv af alle typer og 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne skal anlægges efter behov eller på kommunalbestyrelsens forlangende.

Da bebyggelsen kan bestå af blandede anvendelser i forholdsvis tæt bebyggelse opnås mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne på den enkelte ejendom og i sammenhæng med parkeringspladser på andre ejendomme, såfremt der er indgået aftale mellem parterne om dette. Kravet til størrelsen af parkeringsdækningen vil være afhængig af, om det kan

sandsynliggøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse mellem områdets kommende forskellige anvendelser. Parkeringskravet kan reduceres, hvis dette er tilfældet. Ved at udnytte at forskellige bilistgrupper har forskellige behov over døgnet, f.eks. at kun 40 % af beboerne i et område bruger parkeringspladsen ved deres bolig ved frokosttid på hverdage. At butikkerne kun har brug for 60% af det totale parkeringsbehov i samme tidsrum. Når parkeringsbehovet for øvrige erhverv samtidig topper ved frokosttid sikrer man, at der ikke etableres for mange parkeringspladser.



Eksempel på beplantet p-plads (Glostrup Hospital)

Forudsat at der indgås aftaler mellem områdets ejere om anvisning af parkeringspladser på flere ejendomme samlet set, må parkeringsudlægget indenfor lokalplanens enkelte etapeområder beregnes på baggrund af flere ejendommers samlede arealer indenfor et etapeområde. Parkeringen må herefter udlægges i det fælles parkeringsareal (efter aftale) eller på egen grund. Det er mest hensigtsmæssigt, hvis parkeringen udlægges i det fælles parkeringsareal, da dobbeltudnyttelsen på den måde mest direkte vil samvirke med de omgivende ejendomme. Ved aftale om parkeringspladser anlagt på anden ejendom fastlægger lokalplanen, at de involverede parter i en sådan situation kan sikre aftalen ved tinglyst servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. På den måde vil brugsretten til det anlagte antal pladser kunne sikres den ejendom, der udlægger, og samtidig vil udgifter til anlæg og drift kunne sikres dækket, så grundejeren (ejer af p-arealet) holdes skadesfri. Det skal dog bemærkes, at der ikke med Planloven er hjemmel til at kræve parkering udlagt på anden ejendom. Et sådan udlæg kan alene gennemføres ved frivillig aftale mellem de berørte parter.

Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger, at der skal oprettes en grundejerforening, der skal forestå driften af et fælles adgangs- og parkeringsareal. Lokalplanen fastlægger medlemskab af grundejerforeningen for alle ejendomme indenfor delområderne A, B, C, D, E og I. Medlemspligt indtræder ved erhvervelse af en ejendom indenfor nævnte delområder eller for den oprindelige ejer ved bebyggelse i overensstemmelse med denne lokalplan. Det fastlægges endvidere, at grundejerforeningen skal oprettes af den første ejendom, der realiserer dele af det fælles adgangs- og parkeringsareal. Grundejerforeningen må være hvilende indtil mindst to realiserede dele af det fælles adgangs- og parkeringsareal er i umiddelbar fysisk forbindelse med hinanden.

En lokalplan må fastlægge medlemspligt til grundejerforeninger i eksisterende erhvervsområder, hvis området planlægges til en ny anvendelse - altså eksempelvis fra produktion med facadesalg til detailhandel, kontorerhverv og boligformål. Visse dele af lokalplanområdet planlægges ikke til ny anvendelse, idet lovlig eksisterende anvendelse fortsættes. I disse dele er der således ikke medlemspligt til grundejerforeningen. Lokalplanen udløser således først medlemspligt ved faktisk ombygning/omdannelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Zonering efter miljøklasser

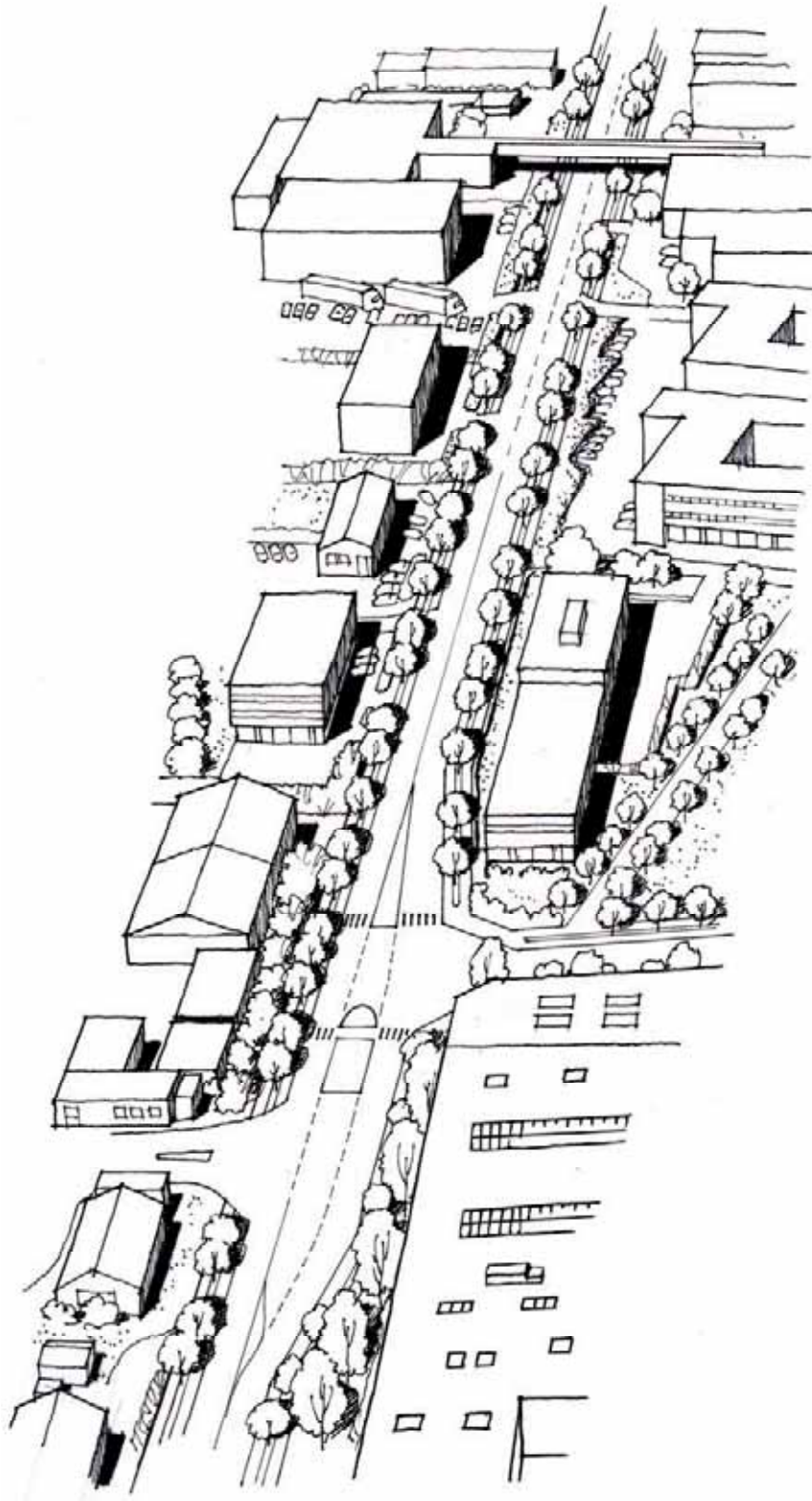
I den sydlige del af lokalplanområdet fastlægger lokalplanen en zoneopdeling efter miljøklasser, sådan at nyetablerede virksomheder i området overholder hensigtsmæssige afstande til boliger. Bestemmelsen har ingen praktisk betydning for allerede etablerede virksomheder, der kan fortsætte som eksisterende lovlig anvendelse. Udvidelses- og ombygningsprojekter for områdets virksomheder skal dog udføres i overensstemmelse med miljøzonerne. Som en overgangsordning giver lokalplanen mulighed for, at den nuværende miljøzoneklasse kan opretholdes ved udvidelser så længe der ikke er etableret miljøfølsomme anvendelser i nærheden af virksomhederne. I så fald skal det dog dokumenteres, at den planlagte udvidelse/ombygning på et senere tidspunkt vil kunne ændres så lokalplanens miljøzoner overholdes.

Når der på et tidspunkt etableres boliger (eller anden miljøfølsom anvendelse) i nærheden af de eksisterende virksomheder vil miljølovgivningen med tiden bevirke restriktioner/ skærpede krav til virksomheder, der måtte være i miljømæssig konflikt med boligformålet. Der er dog i dag ingen eksisterende virksomheder i delområderne A, B, C, D, E og I, der er over miljøklasse 2-3.

Vejudvidelser og trafikale forbedringer

Lokalplanen fastlægger vejudvidelseslinier langs vejene Sydvestvej, Mjølnersvej og Tjalfesvej. Linierne afskærer arealer af ejendommene langs vejene. Arealerne er dog i de fleste tilfælde mindre end de vejudvidelsesarealer, der blev fastlagt i 1978 i den nuværende Lokalplan GL40 for området. Med Lokalplan GL95 udlægges vejene med en lidt mindre samlet bredde end det nuværende vejudlæg.

Der fastholdes dog et større vejudlæg end den nuværende vejbredde for at sikre mulighed for fremtidig at etablere cykelsti og vejbeplantning på hele strækningen af Sydvestvej frem til kommunegrænsen til Albertslund.



Tegningen viser en mulig nyindretning af Sydvestvej med cykelstier og vejbeplantning på strækningen mellem Mjølnersvej og Tjalfesvej.

På visse strækninger af Mjølnersvej og særligt Tjalfesvej fastlægges et vej-udlæg, der er bredere end det nuværende. Dette skyldes hensynet til den fremtidige trafikafvikling, idet der forventeligt skal etableres svingbåse ved indkørsel til det centrale parkeringsareal. Ligeledes sikrer lokalplanen plads til udvidelse af de to lyskryds på Hovedvejen (Mjølnersvej og Tjalfesvej) sådan, at der vil kunne sikres bedre krydsningsforhold for bløde trafikanter samt ekstra svingbaner for at øge gennemkørselskapaciteten.

Friarealer og hegning

Lokalplanen fastlægger, at 20 % af det fælles adgangs- og parkeringsareal i delområde C og D skal anlægges som rekreative arealer. Disse kan være parkelementer, torvepladser, opholdszoner, legepladser, boldbaner etc. Det fastlægges endvidere, at disse rekreative arealer skal anlægges med en materialekvalitet, der bidrager til et samlet løft af området. Der vil dog være en overgangsperiode, hvor adgangs- og parkeringsarealet ikke er et sammenhængende område, men betjener adskilte ejendomme og ejendomme med ensidigt formål - eksempelvis en butik. I dette tilfælde forlanges områdets rekreative arealer ikke anlagt, men blot udlagt. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for, hvornår de rekreative arealer skal anlægges.

Lokalplanen adopterer bestemmelserne om hegning og afstand til Hovedvejen og Emilsvej/boligerne på Emilsvej fra lokalplanerne GL40.1 og GL40.3. Arealet langs Hovedvejen skal gives et så tiltalende udseende som muligt. Beplantningsbæltet på min. 10 m mod Hovedvejen skal etableres med bøgepur med platantræer. Bestemmelserne om hegning langs Hovedvejen gøres med undtagelse af en kortere strækning ud for matr.nr. 3e og 3ft, gældende for hele varehusområdet indenfor denne lokalplan.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer plantning af vejtræer langs lokalplanområdets interne veje.

Skiltning

Skiltning skal tilpasses bygningernes størrelse, arkitektur og områdets karakter i overensstemmelse med Glostrup Kommunes skilteregulativ. Lokalplan FL3 med tilhørende 'Retningslinier for facader og skilte i Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen' udvides med denne lokalplan så den kommer til at gælde hele området omkring det fælles adgangs- og parkeringsområde (delområderne A, B, C, D og E).

Lokalplanen fastlægger dog at FL3 kan fraviges såfremt der udarbejdes skiltemanual for den enkelte ejendom.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Fingerplan 2007 fastlægger, at kontorbygninger uden for stationsnære kerneområder alene må etableres med etagearealer større end 1.500 m², såfremt der er særligt vægtige grunde hertil. Lokalplanområdet er som helhed beliggende udenfor det stationsnære kerneområde og arealerne øst for Mjølners-

vej er dog beliggende indenfor det ydre stationsnære område. Lokalplanen muliggør etablering af kontorformål på arealerne øst for Mjølnersvej samt i delområder til egentlig centerbebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at kontorbyggeri på den enkelte ejendom ikke må etableres med et areal større end 1.500 m².

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Detailhandelsloven

Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (revision af detailhandelsbestemmelserne) definerer, at afgrænsningen af bymidter, omfang af detailhandelsarealer i bymidter samt størrelsen af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, fastlægges gennem kommuneplanlægningen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med detailhandelsloven.

Forslag til Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i følgende rammeområder i kommuneplanen: GC21, GC22, GC23, GC24, GE1, GE2, GE3, GE6, GE18, GE19 og GE20, der alle omhandler erhvervsområdet mellem Hovedvejen og jernbanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2009-2021. Herunder beskrives indholdet af de omfattede rammeområder:

For område GC21 - Område til centerformål mellem Hovedvejen, Tjalfesvej og Mjølnersvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Centerformål, boligformål.

Specifik anvendelse: Centerformål: udvalgsvarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1, offentlig service som ældrecenter og sundhedshus. Der kan indenfor rammeområde GC21 og GC24 etableres én dagligvarebutik til områdets lokalforsyning på max. 1.000 m².

Anden anvendelse:

- Der kan nyopføres eller nyindrettes 10.000 m² detailhandel til udvalgsvarebutikker, heraf kan 1.500 m² tidligst opføres i 2016.
- Der kan nyopføres eller nyindrettes 3.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, heraf kan 1.500 m² tidligst opføres i 2016.
- Udvalgsvarebutikker må max. være på 2.000 m².
- Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 6.000 m².

Bebyg % (heleområdet): 140

Højde: 16 m (boligbebyggelse dog 22 m)

Antal etager: 4 etager (boligbebyggelse dog 6 etager)

Andet: Der skal fastlægges byggelinier mod Hovedvejen samt mod vejene Tjalfesvej og Mjølnersvej.

For område GC22 - Område til centerformål langs Mjølnersvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Centerformål, boligformål.

Specifik anvendelse: Centerformål: udvalgsvarebutikker, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1, parkering og lignende.

Anden anvendelse:

- Der kan nyopføres eller nyindrettes 5.000 m² detailhandel til udvalgsvarebutikker, heraf kan 2.500 m² tidligst opføres i 2016.
- Udvalgsvarebutikker må max. være på 2.000 m².
- Der kan opføres 5.000 m² bebyggelse til selvstændige kontor erhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².

Bebyg % (hele området): 60

Andet: Der skal fastlægges byggelinier mod Mjølnersvej

For område GC23 - Område til centerformål mellem Hovedvejen, Mjølnervej og Emilsvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligformål, centerformål.

Specifik anvendelse: Centerformål: udvalgsvarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1.

Anden anvendelse:

- Udvalgsvarebutikker må max. være på 2.000 m².
- Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 6.000 m². Der må dog planlægges for én butik til særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set,
- Der kan opføres 5.000 m² bebyggelse til selvstændige kontor erhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/ administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².

Bebyg % (hele området): 110

Højde: 16 m (boligbebyggelse dog 22 m)

Antal etager: 4 etager (boligbebyggelse dog 6 etager)

Særlige bebyggelsesforhold: Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.

Andet: Der skal fastlægges byggelinier mod Hovedvejen samt mod vejene Mjølnersvej og Emilsvej.

For område GC24 - Område til centerformål mellem Tjalfesvej og Mjølnersvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Centerformål.

Specifik anvendelse: Udvalgsvarebutikker, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed samt erhverv i miljøklasse 1 og 2 og parkering. Der kan indenfor rammeområde GC21 og GC24 etableres én dagligvarebutik til områdets lokalforsyning på max. 1.000 m²

Anden anvendelse

- Der kan nyopføres eller nyindrettes 9.000 m² detailhandel til udvalgsvarebutikker, heraf kan 4.600 m² tidligst opføres i 2016.
- Udvalgsvarebutikker må max. være på 2.000 m².

Bebyg % (hele området): 80

Højde: 16 m

Antal etager: 4 etager

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1 og miljøklasse 1-2.

For område GE1 - Erhvervsområde langs Sydvestvej mellem Tjalfesvej og kommunegrænsen mod Albertslund, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4.

Bebyg % (hele området): 70

Højde: 12 m

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, miljøklasse 1-2, miljøklasse 1-3 og miljøklasse 1-4.

For område GE2 - Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Odinsvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4.

Bebyg % (hele området): 90

Højde: 16 m

Landskabelige forhold: Der skal udarbejdes beplantningsplaner for hver enkelt ejendom samt for Sydvestvej.

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, miljøklasse 1-2, miljøklasse 1-3 og miljøklasse 1-4.

For område GE3 - Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Mjølnersvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Specifik anvendelse: Industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4.

Bebyg % (hele området): 80

Højde: 12 m

Landskabelige forhold: Der skal udarbejdes beplantningsplaner for hver enkelt ejendom samt for Sydvestvej.

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, miljøklasse 1–2, miljøklasse 1–3 og miljøklasse 1–4.

For område GE6 - Erhvervsområde mellem Sydvestvej og jernbanen ved Eriksvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Kontor, industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1–3.

Anden anvendelse: Der kan opføres 5.000 m² bebyggelse til selvstændige kontorerhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².

Bebyg % (hele området): 80

Højde: 12 m

Særlige bebyggelsesforhold: Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.

Landskabelige forhold: Der skal udarbejdes beplantningsplaner for hver enkelt ejendom samt for Sydvestvej.

For område GE18 - Erhvervsområde syd for Hovedvejen mellem Tjalfesvej og kommunegrænsen til Albertslund, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt erhverv i miljøklasse 1 og 2.

Anden anvendelse:

- Der kan nyopføres eller nyindrettes 4.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016.
- Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 3.000 m².

Bebyg % (hele området): 60

Højde: 16 m

Antal etager: 4 etager

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, og miljøklasse 1–2.

For område GE19 - Erhvervsområde ved Thorsvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt erhverv i miljøklasse 1 og 2.

Anden anvendelse: Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 7.000 m². Der må dog planlægges for én butik til

særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set.

Bebyg % (hele området): 80

Højde: 12 m

Antal etager: 2 etager

Særlige bebyggelsesforhold: Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, og miljøklasse 1-2.

For område GE20 - Erhvervsområde ved Sydvestvej, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Erhvervsformål.

Specifik anvendelse: Butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor samt erhverv i miljøklasse 1 og 2.

Anden anvendelse:

- Der kan nyopføres eller nyindrettes 6.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016.
- Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 6.000 m². Der må dog planlægges for én butik til særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set.
- Der kan opføres 2.000 m² bebyggelse til selvstændige kontorerhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².

Bebyg % (hele området): 80

Højde: 12 m

Antal etager: 3 etager

Særlige bebyggelsesforhold: Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.

Andet: Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, og miljøklasse 1-2.

Vej- og Trafikplan

Lokalplanen fastlægger, at Sydvestvej og Tjalfesvej skal trafiksaneres med henblik på at skabe bedre forhold for bløde trafikanter. Dette er i overensstemmelse med Vej- og Trafikplan 2005. Den omdannelse af erhvervsområdet som muliggøres med dette kommuneplantillæg forudsætter endvidere, at Mjølnersvej trafiksaneres, og at krydsene Tjalfesvej/Hovedvejen og Mjølnersvej/Hovedvejen udbygges med flere svingbaner. Dette er udover indholdet i Vej- og Trafikplan 2005, men i forlængelse af denne. Lokalplanen

fastlægger endvidere, at udbygningen af vejenes kapacitet er en forudsætning for ibrugtagning af nye detailhandelsarealer.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Byplanvedtægt G15 for et industriområde ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl.
- Lokalplan GL40 for et industriområde ved Herstedøstervej og Sydvestvej m.fl.
- Lokalplan GL40.1 for et område mellem Hovedvejen og Smedevang.
- Lokalplan GL40.2 for et område langs Sydvestvej mellem Mjølnersvej og Odinsvej.
- Lokalplan GL40.3 for et område mellem Sydvestvej, Mjølnersvej og Hovedvejen.
- Lokalplan GL40.4 for et område på hjørnet af Sydvestvej og Mjølnersvej.
- Lokalplan FL3 for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen.

Byplanvedtægt G15 ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanerne GL40, GL40.1, GL40.2, GL40.3 og GL40.4 ophæves i deres helhed.

Lokalplan FL3 bevares i sin helhed og bestemmelserne i FL3 gøres gældende for denne lokalplans delområder A, B, C, D, E og I, idet FL3 optages som bilag til denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om ledninger, transformatorstationer, overkørsler, master, lejekontrakter og lignende.

Nedenstående deklARATIONER er i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og aflyses for de nævnte matrikelnumre med lokalplanen. Enkelte har øvrige påtaleberettigede som anført:

- Dekl. lyst den 14. maj 1938 og gældende på matr.nr. 9b. Dok om benyttelse opførelse og vedligehold af plankeværk af passende højde. Ejer af matr.nr. 9c er påtaleberettiget.
- Dekl. lyst den 27. april 1942 og gældende på matr.nr. 7eo. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 26. januar 1943 og gældende på matr.nr. 7dg. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 15. januar 1945 og gældende på matr.nr. 3e, 3ft samt 9b. Dok om dampskorsten vedr. 3e. Ejer af matr.nr. 9b er påtaleberettiget.

- Dekl. lyst den 22. december 1951 og gældende på matr.nr. 9b. Dok om bebyggelse.
- Dekl. lyst den 19. august 1953 og gældende på matr.nr. 3fy, 3fz, 3fø, 3fd, 3fe, 3fi, 3fl, 7fr, 9b samt 11f. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 27. august 1954 og gældende på matr.nr. 9lb, 11a, 11c, 11d, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11p, 11q, 11r, 11s samt 11t. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 8. november 1956 og gældende på matr.nr. 7fr. Dok om forbud mod bebyggelse. Københavns Amtsråd (nu Glostrup Kommune) er påtaleberettiget.
- Dekl. lyst den 11. september 1957 og gældende på matr.nr. 7fi og 7fr. Dok om forbud mod bebyggelse.
- Dekl. lyst den 8. juni 1959 og gældende på matr.nr. 9lb, 11m, 11p, 11q, 11r, 11s samt 11t. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 3. maj 1974 og gældende på matr.nr. 11h og 11i. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDED E OG UDEN BETYDNING. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at aflyse følgende deklARATIONER I DERES HELHED FOR DE NÆVNTE MATRIKELNUMRE JF. § 20 I TINGLYSNINGSLOVEN:

- Dekl. lyst den 10. december 1890 og gældende på matr.nr. 7dm. Dok. om vejret mv.
- Dekl. lyst den 14. februar 1900 i to udgaver (løbenr. 50255 og 903731) på matr.nr. 3e, 3ft, 7a, 7dg, 7dm, 7eo, 7fd, 7fe, 7fi, 7fl, 7fr samt 7fø. Dok. om forsyningslednings/afløbsledninger mv.
- Dekl. lyst den 13. september 1905 og gældende på matr.nr. 3e, 3ft. Dok om ret til en vandledning og vej.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDED E OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør som høringsberettiget uafhængigt af denne lokalplan foranledige følgende deklARATIONER AFLYST VED KVITTERING FOR DE NÆVNTE MATRIKELNUMRE:

- Dekl. lyst den 15. marts 1911 og gældende på matr.nr. 3e og 3ft. Dok om 3 overkørsler.
- Dekl. lyst den 26. november 1946 og gældende på matr.nr. 7eo. Dok om lagerskur, Resp lån i off. Midler.
- Dekl. lyst den 12. december 1947 og gældende på matr.nr. 3e samt 3ft. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 16. september 1949 og gældende på matr.nr. 9d. Dok om beplantning.
- Dekl. lyst den 19. februar 1958 og gældende på matr.nr. 11a. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dekl. lyst den 13. juni 1958 og gældende på matr.nr. 9b. Dok om overkørsel, benzinanlæg og benyttelse.
- Dekl. lyst den 13. april 1960 og gældende på matr.nr. 9id. Dok om drivhus og dets fjernelse mm.

- Dekl. lyst den 22. februar 1961 og gældende på matr.nr. 7fr. Dok om vejret.
- Dekl. lyst den 11. april 1969 og gældende på matr.nr. 7a, 7dg, 7dg, 7fd, 7fr, 7fø. Ekspropriationsfortegnelse.
- Dekl. lyst den 18. september 1973 og gældende på matr.nr. 11c. Dok om lagerhal.
- Dekl. lyst den 20. juli 1976 og gældende på matr.nr. 7dg. Dok om lagerhal.
- Dekl. lyst den 27. maj 1977 og gældende på matr.nr. 3fz. Dok om midlertidige presningshal mv.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDENE OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør i fællesskab med øvrige hørings-/påtaleberettigede søge følgende deklARATIONER AFLYST ved kvittering for de nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 22. august 1953 og gældende på matr.nr. 7eo. Dok om opførelse af et cykel- og lagerskur. DSB høres.
- Dekl. lyst den 13. juli 1965 og gældende på matr.nr. 3e, 3ft, 7b, 7dg, 7eh, 7fi, 7fr, 9b, 9d, 9es, 9id og 9c. Dok om adgangsbeholdninger. Transportministeriet høres.
- Dekl. lyst den 4. november 1974 og gældende på matr.nr. 7fd. Dok om pavillionbygning mv. Civilforsvarsstyrelsen høres.
- Dekl. lyst den 31. maj 1988 og gældende på matr.nr. 77c. Dok om 4 stk. pavilloner mv. Civilforsvarsstyrelsen høres.

Nedenstående deklARATIONER vedrører arealer beliggende udenfor lokalplanområdet, og skal aflyses for nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 8. januar 1944 og gældende på matr.nr. 11q m.fl. Byplanvedtægt nr. X54 (for Albertslund).
- Dekl. lyst den 20. marts 1962 og gældende på matr.nr. 11t. Byplanvedtægt nr. 2 (for Albertslund).
- Dekl. lyst den 7. oktober 1965 og gældende på matr.nr. 11q m.fl. Byplanvedtægt nr. 15 (for Albertslund).

Byggelinjer

Københavns Amt har tinglyst en byggelinjeservitut 25 m fra Hovedvejens vejmidte for at sikre areal til en fremtidig udvidelse af vejen. Med nedlægningen af amtet er Hovedvejen overgået til kommunal vejmyndighed. Vejbyggelinjen søges aflyst med denne lokalplan, idet den ikke længere er relevant. Ikke desto mindre medfører byggelinjeservituten indtil den er ophevet, at der på bebyggelse, som opføres mellem vejbyggelinjen og Hovedvejen skal tinglyses en nedrivningsklausul. Denne klausul opretholdes, indtil servitut om vejbyggelinjen er aflyst.

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 Muse-

umsloven – lovebekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Forurenet jord

I området er registreret tre V1 kortlagte ejendomme (matr.nr. 9b, delvis 77f og 7eo) samt én V2 kortlagt ejendom (matr.nr. 11g). Bygge- og anlægsarbejde på disse ejendomme kræver en §8-tilladelse efter Lov om forurenet jord.

Hele området er herud over områdeklassificeret som lettere forurenet. Opdages der ved bygge- og anlægsarbejder forureninger, skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Miljøvurdering

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

Glostrup Kommune har vurderet, at en udvikling af erhvervsområdet til et tættere byområde vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at det forudsætter udarbejdelse af en miljøvurdering. Miljøvurderingen er udført i forbindelse med det tidligere udarbejdede Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2003-2015 og har været hørt offentligt i forbindelse hermed. Der er således ikke udført en selvstændig miljøvurdering af denne lokalplan, da indholdet af lokalplanen ikke afviger væsentligt fra indholdet af Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2003-2015. Miljøvurderingen er udført med vægt på at vurdere særligt de trafikale konsekvenser af udbygningen samt miljøbelastninger - særligt støjpåvirkning - af kommende boliger i området. Herunder er gengivet miljøvurderingens konklusioner i forbindelse med den trafikale udvikling samt anbefalingerne angående afværgeforanstaltninger i forbindelse med støj på områdets kommende boliger.

Vurdering af de trafikale konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-2021 er der udarbejdet en trafikmodel for beregning af trafikbelastningen på vejnettet i Glostrup Kommune samt Albertslund og Brøndby kommuner indenfor motorvejsfemkanten.

I trafikmodellen er beregnet de trafikale konsekvenser ved realisering af omdannelsespotentialer i Glostrup SV med den i kommuneplanen anviste rækkefølgeopdeling. Ved brug af trafikmodellen er ligeledes beregnet den forventelige øvrige trafikudvikling på vejene.

Rådgivningsfirmaet Via Trafik har for Glostrup Kommune foretaget en beregning af de forventede trafikmængder på vejnettet som konsekvens af dels den almindelige trafikudvikling og dels af udbygning af detailhandlen i Glostrup SV.



Oversigtskort der viser de forskellige vejstrækninger, hvor trafikmængden er beregnet. Lokalplanområdet er vist med rød markering.

Nedenstående skema viser de beregnede trafikmængder svarende til vejstrækningerne på kortudsnittet. Farven indikerer den procentvise ændring i trafikmængden: Tyrkis < 0 %, grøn = 0 %, gul = 1-5 %, orange = 6-15 %, rød = 16-50 % og lilla > 50 %.

Sted	2010	2020		Fuld udbygning			
	Udgangspunkt	Forventet stigning i trafikmængden	Heraf bidrag fra etape 1	Samlet bidrag ved fuld omdannelse			
1*	26.600	6.400	24 %	1.100	4 %	4.500	17 %
2	24.800	7.600	31 %	2.600	10 %	6.400	26 %
3	23.700	9.000	38 %	1.800	8 %	3.900	16 %
4	26.400	2.900	11 %	1.100	4 %	2.500	9 %
5	19.400	1.800	9 %	900	5 %	2.100	11 %
6	25.300	5.800	23 %	800	3 %	1.300	5 %
7	34.500	8.700	25 %	600	2 %	1.100	3 %
8*	20.600	9.100	44 %	500	2 %	2.000	10 %
9	23.000	10.900	47 %	600	3 %	2.400	10 %
10	18.700	5.800	31 %	200	1 %	3.300	18 %
11	19.000	5.000	26 %	300	2 %	2.800	15 %
12	2.700	0	0 %	0	0 %	0	0 %
13	2.300	400	17 %	100	4 %	100	4 %
14	3.800	400	11 %	100	3 %	100	3 %
15	8.100	-700	-9 %	0	0 %	0	0 %
16	11.500	2.700	23 %	1.100	10 %	2.100	18 %
17	2.300	1.100	48 %	300	13 %	600	26 %
18	1.800	1.300	72 %	800	44 %	1.200	67 %
19	4.300	4.300	100 %	4.000	93 %	6.300	147 %
20	3.000	2.300	77 %	200	7 %	300	10 %
21	4.000	2.400	60 %	100	3 %	200	5 %
22	4.800	3.500	73 %	100	2 %	100	2 %
23	3.200	2.500	78 %	0	0 %	0	0 %
24	7.800	11.900	153 %	100	1 %	1.000	13 %
25	4.700	900	19 %	0	0 %	700	15 %

Den almindelige trafikudvikling baserer sig på de stigninger der erfaringsvist er i trafikken på de overordnede veje samt på den beregnede mertrafik der skabes ved byudvikling i Albertslund, Brøndby og Glostrup kommuner. Konsekvenserne af udbygningen af omdannelsesområde Glostrup SV er foretaget med udgangspunkt i den rækkefølge af udviklingen af området der fastlægges i Kommuneplan 2009-2021.

Beregningen viser at den almindelige trafikudvikling vil medføre en markant forøgelse af antallet af køretøjer på Hovedvejen mellem Albertslund og Ringvejskrydset og videre herfra mod nord til Jyllingevej. Hovedvejen vil blive belastet med op til 40 % flere køretøjer og Ringvejen med op til 50 % flere køretøjer. Ligeledes viser beregningen at vejene omkring Glostrup Station – særligt Sydvestvej, Østbroen og Stationsparken vil blive hårdt belastet. Denne trafikale belastning er dog uafhængig af udviklingen af Glostrup SV og vil skulle håndteres ad andre kanaler end denne lokalplan.

Udviklingen af 1. etape af Glostrup SV (2009-2015) som fastlagt i rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2009-2021 vil medføre en mere beskeden trafikal belastning, idet den største belastning på 7-10 % flere køretøjer kan beregnes på Hovedvejen/Roskildevej umiddelbart udenfor erhverksområdets afgrænsning. Belastningen er dog meget lokal og i øvrigt sekundær i forhold til den almindelige trafikudvikling der forventes frem til 2020. 1 etape af udbygningen vil belaste områdets centrale lokalveje - Mjølnersvej og Tjalfesvej væsentligt, idet disse vil udgøre den primære adgang til området. Disse veje skønnes imidlertid at kunne bære den øgede belastning. Selve krydsningerne mellem Tjalfesvej/Hovedvejen og Mjølnersvej /Hovedvejen vurderes dog at skulle udbygges for at kunne betjene den øgede trafikmængde. Udbygningen af lokalplanområdet belaster Sydvestvej men ikke i en grad der er sammenlignelig med belastningen på Mjølnersvej og Tjalfesvej.

En fuld udbygning af Glostrup SV (2016-2021) som fastlagt i rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2009-2021 vil medføre en mere omfattende trafikal belastning, hvor den genererede mertrafik vil bevirke stigninger i størrelsesorden 10-25 % på flere delstrækninger af de to primære veje Hovedvejen og Ring3. Denne stigning er så væsentlig, at det må anses for ufor-sigtigt at muliggøre en fuld udbygning af omdannelsesområdet Glostrup SV inden den faktiske trafikudvikling kendes. Af den årsag afventer lokalplanlægning af etape 2 af udbygningen, at den faktiske trafikudvikling frem mod 2015 kendes.

Med denne lokalplan muliggøres etablering af en 1. etape af udbygningen af omdannelsesområdet Glostrup SV svarende til de muligheder Kommuneplan 2009-2015 giver i perioden.

Vurdering af støjpåvirkninger på boliger

Vejtrafikken på Hovedvejen skønnes at blive langt den største bidragsyder til støjgenerne og umiddelbart skønnes de vejledende grænseværdier at være svære at overholde ved boligbebyggelse i umiddelbar nærhed af Hovedvejen. Der er derudover store muligheder for, at støjen kan spredes og der er ikke mange reducerende elementer for lydens vej gennem bebyggelsen. Ny bebyggelse skal placeres sådan, at området skærmes bedst muligt mod vejstøj fra Hovedvejen og særligt boliger skal placeres skærmet fra vejstøjen.

Togtrafikken, rangering mv. skønnes at bidrage til støjgener for boligerne i områdets sydøstlige hjørne – samtidigt med, at der vil være støj fra Sydvestvej. De eksisterende bygninger, der ligger mellem banen og de fremtidige boliger skønnes – pga. deres lave højde – ikke at have nogen væsentlig afskærmende effekt. Det er derfor vigtigt, at boliger placeres bag en skærmende bebyggelse til andre - mere hårdføre - formål.

Vejtrafikken internt i området skønnes at ville blive en mindre bidragsyder til støjgener i forhold til vejtrafikken på de omgivende veje, men ikke mindst varetrafikken med tunge lastbiler vil kunne være belastende for beboerne i området. Dog er der ikke tale om dagligvarer med deraf følgende behov for levering i natte- og tidlige morgentimer, og det formodes at vareleverancer finder sted i dagtimerne.

Støj fra produktion i og udenfor planområdet skønnes at ville blive en ubetydelig bidragsyder til støjgener for boligerne i forhold til trafikstøjen, og håndteres via miljølovgivningen og gældende regler i den almindelige sagsbehandling.

Det vigtigste i forbindelse med de kumulative effekter er, at opstille regler for varetransport/kørsel med tunge køretøjer - f.eks. i form af et kommunalt støjregulativ, der kan begrænse tidsrummet for disse transportere. Den nye støjindikator Lden er netop en sammenvejning af støjen i dag- (07-19), aften- (19-22) og natteperioden, idet støj i aften- og nattetimerne tillægges et genetillæg på henholdsvis 5 og 10 dB. Det betyder, at et køretøj om natten vægtes ligeså tungt som 10 køretøjer i dagtimerne eller 3,16 køretøjer i aften- og nattetimerne. Der bør ikke bygges nye boliger hvor Lden > 68 dB. Ved planlægning af støjbelastede boliger bør der sikres adgang til nærliggende grønne områder, der ikke er støjbelastede.

De eksisterende boliger nord for Hovedvejen vil blive yderligere støjbelastede på grund af refleksion i den planlagte bebyggelses facader. Højt placerede boliger vil til en vis grad blive "løftet fri" af vejtrafikstøj og anden støj fra terræn, men samtidigt bliver indfaldsvinklen for lyden/støjen mere skrå. Vinduer har generelt dårligere lydisolation ved skrå end ved vinkelret indfald. Dermed kan boliger i stueplan blive mindre belastet end boliger i 1., 2. og 3. sals højde. Dette aspekt kan medtages, når bolighøjder skal vurderes.

Afbødende foranstaltninger

Følgende er en række mulige tiltag for at mindske støjgener:

- Støjdæmpende belægninger på køreveje og andre arealer.
- Lydafskærmning af indre køreveje særligt tæt på boliger.
- Af- og pålæsningsarealer/varegårde under tag (evt. i kælder). Lydabsorberende beklædning af lofterne på disse tagoverdækninger.
- Afskærmning af af- og pålæsningsarealer/varegårde i passende højde med lydabsorberende afskærmninger, så støjen dæmpes tæt ved kilden.
- Tilbagetrækning af de støjfølsomme primære rum fra gårdrummet – sikrer, at underliggende kontorerhvervsetager skærmer mest muligt for boligetagerne.
- Tagterasser placeres tilbagetrukket og med relativ høj og tæt brystning (så højt at de giver læ for vind og dermed støj).
- Lyddæmpede friskluftkanaler og lydisolerende vinduer.
- Altaner udføres med lydabsorberende materiale på lofterne for at reducere lydudbredelsen. Udføres med relativ høj og tæt brystning; gerne glas.

Anbefalingerne er så vidt muligt indarbejdet i denne lokalplan, dog er flere af tiltagene ikke mulige at regulere gennem Planloven og skal derfor her bringes som fornuftige retningslinier. Det er væsentligt, at støjdæmpning og afbødende tiltag tænkes ind i områdets byggeprojekter helt fra begyndelsen, da de ellers vil blive for dyre og for vanskelige at gennemføre.

Det forventede opland for detailhandlen i Glostrup SV

På baggrund af analyser af de omsætningsmæssige konsekvenser og handelsmønstre samt besigtigelse af de primære centerområder i Glostrup, Albertslund og Brøndby Kommune er det COWI's vurdering at en realisering af udbygningsmulighederne Glostrup Bymidte jf. Kommuneplan 2009-2021 ikke forventes at få eksisterende konsekvenser for den samlede udvalgsvarerhandel i Brøndby Strand Centrum og Albertslund Centrum. Det skyldes bl.a. at butiksbestanden i de to centerområder i Albertslund og Brøndby primært består af mindre ”strøgbutikker”, som ikke vurderes at konkurrere direkte med de eksisterende og fremtidige butikker i Glostrup SV, hvor størstedelen af rummeligheden til udvalgsvarerbutikker i Glostrup bymidte er udlagt.

Dette forudsætter dog, at Glostrup SV ikke udbygges med små ”strøglignende” butikker, der vil være i direkte konkurrence med butikkerne i de to centerområder i Albertslund og Brøndby. Det er derfor COWI's anbefaling, at der fastsættes en grænse for butikkernes minimumsstørrelse i Glostrup SV.

Samtidig kan det konstateres, at Glostrup bymidte i dag ikke er tilstrækkelig sammenhængende og afstanden er for stor mellem Glostrup SV og handelsområdet ved Glostrup Storcenter/2G Shopping, til at forbrugerne i større omfang må formodes at foretage indkøb begge steder på den samme indkøbstur. På den baggrund er der ikke grundlag for at forvente, at en udbygning i Glostrup SV vil medføre afløste køb i ”strøgbutikkerne” i området ved Glostrup Storcenter/2G Shopping i et større omfang.

Udbygningen af Glostrup Bymidte forventes i højere grad at blive en konkurrent til de større centerområder i det regionale opland som fx City 2/Høje-Taastrup Bymidte, afl astningsområdet ved IKEA i Høje-Taastrup Kommune og Hundige Storcenter, som alle rummer store udvalgsvarebutikker.

Miljøredegørelse

Miljøvurderingen der relaterer sig til denne lokalplan har været offentliggjort sammen med det daværende Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2003-2015 i perioden 18. november 2008 til 9. januar 2009.

I forbindelse med høringen blev modtaget en indsigelse mod den udførte miljøvurdering. Indsigelsen satte spørgsmålstegn ved den vurderede trafikmængde og efterlyste endvidere en vurdering af de detailhandelsmæssige konsekvenser af detailhandelsudlægget i Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2003-2015.

Som opfølgning på denne indsigelse er der udført en revideret trafikundersøgelse, der modellerer den forventede trafikmængde for et meget stort område i Glostrup, Albertslund og Brøndby kommuner. På baggrund af denne undersøgelse er det skønnet muligt, mere kvalificeret at udpege en grænse mellem den tålelige vækst i trafikken og den uacceptable. Vurderingen er mere udførte beskrevet på de foregående sider.

Indsigelsens bemærkninger angående detailhandelsmæssige konsekvenser er blevet yderligere belyst i forbindelse med færdiggørelsen af Kommuneplan 2009-2021. Resumé af kommuneplanens detailhandelsundersøgelse er gengivet ovenfor.

Byøkologi og ressourcer

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

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

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL95

for center- og erhvervsområdet Glostrup Sydvest

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre en omdannelse og udvikling af erhvervsområdets østlige og nordlige del til en varieret bydel med blandet serviceerhverv, detailhandel, boliger og øvrige erhverv der kan placeres sammen med boliger,
- at sikre arealudlæg til et sammenhængende adgangs- og parkeringsareal, med funktion som et fælles byrum med en kvalitet i udførelse og materialer, der vil give de omgivende ejendomme et løft,
- at sikre etableringen af en sammenhængende adgangsvej opdelt i en egentlig vej og en fodgængerpromenade gennem delområderne C, D og I,
- at sikre etablering af tilstrækkelig parkering,
- at sikre etablering af en grundejerforening til drift af det fælles adgangs- og parkeringsareal,
- at sikre nyetablerede og eksisterende boliger bedst muligt mod støjpåvirkninger fra områdets erhverv,
- at fastlægge bestemmelser om placering af varegårde,
- at sikre, at nye boliger ikke placeres udsat i forhold til Hovedvejen og den interne trafik i erhvervsområdet,
- at fastholde anvendelsen af erhvervsområdets sydlige og sydvestligste del til produktions- og værkstedsindustri og sikre denne gode udviklingsmuligheder,
- at opdele det sydlige erhvervsområde i miljøzoner til bestemte typer af virksomheder, således at miljøkonflikter mellem virksomheder i området og nye så vel som omkringliggende boligområder minimeres,
- at sikre etablering/bevaring af beplantningsbælter mod Hovedvejen og Emilsvej, samt
- at udlægge arealer til cykelstier og vejtræer langs Sydvestvej, Tjalfesvej og Mjølnervej.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3e, 3ft, 3fv, 3fy, 3fz, 3fø, 7a, 7b, 7dg, 7dm, 7eh, 7eo, 7fd, 7fe, 7fi, 7fl, 7fm, 7fr, 7fø, 9b, 9c, 9d, 9e, 9es, 9id, 9lb, 11a, 11c, 11d, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 77c og 77f,

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne: A, B, C, D, E, F, G, H og I som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens område. Delområderne opdeles yderligere i etapeområderne: A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, I1, I2, D1, D2, D3 og D4 som vist på kortbilag 5 - Etapeopdeling.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til centerformål (udvalgs varebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning, serviceerhverv (café, restaurationsvirksomhed, biograf, fitnesscenter eller lignende), kontor og andre erhverv i miljøklasse 1, offentlig service som ældrecenter og sundhedshus) og boligformål i form af helårsbeboelse.

3.2 Delområde B må kun anvendes til centerformål (udvalgs varebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1) og boligformål i form af helårsbeboelse.

3.3 Delområde C må kun anvendes til centerformål (udvalgs varebutikker, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed og andre erhverv i miljøklasse 1, parkering og lignende) og boligformål i form af helårsbeboelse.

3.4 Delområde D må kun anvendes til centerformål (udvalgs varebutikker, én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed samt kontor og andre erhverv i miljøklasse 1 og 2 og parkering).

3.5 Delområderne E og I må kun anvendes til erhvervsformål (butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt kontor og andre erhverv i miljøklasse 1 og 2) .

3.6 Delområde H må kun anvendes til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor samt erhverv i miljøklasse 1 og 2. Bemærk pkt. 3.9.

3.7 Delområde F må kun anvendes til erhvervsformål (industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4). Bemærk pkt. 3.9.

3.8 Delområde G må kun anvendes til erhvervsformål (kontor, industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-3). Bemærk pkt. 3.9.

- 3.9** De eksisterende miljøzoneklassificeringer må opretholdes ved udvidelser af områdets eksisterende virksomheder så længe der ikke er etableret miljøfølsomme anvendelser i nærheden af virksomhederne. Såfremt en virksomheds nuværende miljøzoneklasse ønskes opretholdt skal det dokumenteres, at den planlagte udvidelse/ombygning på et senere tidspunkt vil kunne ændres så lokalplanens miljøzoner overholdes. Krav om og vilkår for senere tilpasning til lokalplanens miljøzoner skal sikres ved tinglysning af deklaration i forbindelse med en påtænkt udbygning/ombygning.

Note: *Eksisterende lovlige forhold må fortsætte som hidtil uanset lokalplanens bestemmelser om miljøzoner. Disse bestemmelser bringes som ovenfor beskrevet først i anvendelse ved en udvidelse af en virksomheds bebyggelse. Uanset dette kan der dog ved etablering af boliger i naboområder optræde skærpede krav til områdets virksomheder.*

- 3.10** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres mere end 52.700 m² detailhandelsareal. Områdets butikker må kun indrettes til varegrupper orienteret mod 'boligen' eller varegrupper, der i særlig grad appellerer til kunder i bil. Varegrupper der er orienteret mod 'boliger' kan eksempelvis være: møbler, køkkenelementer, byggematerialer, planter, haveudstyr, tæpper, el-artikler, sengevarer, tekstiler, computere, inventar og anden indretning. Der må ikke etableres butikker til andre udvalgsvarer eller dagligvarebutikker til andet end lokal forsyning i området. Den samlede ramme til detailhandel fordeles på lokalplanområdets forskellige byggezoner som vist i oversigten over bebyggelsesomfang - Bilag 10.

- 3.11** Den enkelte butik til udvalgsvarerhandel må ikke overstige de i Planloven angivne maksimumstørrelser (pr. 1. februar 2007 2.000 m²) og skal etableres med en minimumstørrelse på 300 m². Indenfor det enkelte delområde fastlægges følgende maximumstørrelser for butikker til særligt pladskrævende varegrupper:

A:	5.000 m ²
B:	6.000 m ²
D:	2.600 m ²
E:	7.000 m ²
H:	3.000 m ²
I:	1.500 m ²

I lokalplanens byggezone B2 (delområde E, H samt del af delområde B) må dog etableres en butiksenhed til særligt pladskrævende varegrupper med en størrelse på indtil 16.000 m². Detailhandel i etapeområderne A1, A2, B2, I1 og I2 må kun etableres i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Indenfor delområderne A eller D må etableres én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning med et areal på indtil 1.000 m². Detailhandelsarealer skal beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser samt gældende detailhandelslovgivning.

Note: *Køkkenbutikker må, jf. Planloven placeres i områder til særligt pladskrævende udvalgsvarer, da der ikke er mulighed for at placere disse butikker i*

Glostrup Bymidte. Køkkenbutikken må erstatte et butiksareal svarende til allerede lovligt etablerede butiksenheder jf. pkt. 3.12, men må ved anden nyetablering ikke gives et butiksareal større end 2.000 m².

Note: *Såfremt en butiksenhed til særligt pladskrævende varegrupper etableres som trælast, må der indrettes en afdeling med et areal op til 2.000 m², der forhandler udvalgsvarergrupper med en særlig tilknytning til trælastens øvrige varesortiment.*

3.12 Indenfor lokalplanens område fastholdes placering af tre butiksenheder til udvalgsvarerhandel svarende til følgende lovligt bestående udvalgsvarerbutikker med størrelser, der afviger fra Planlovens bestemmelser:

- En enhed på 4.920 m² i byggefelt A1 (nuværende 'Tæppeland')
- En enhed på 4.926 m² i byggefelt B1 (nuværende 'Elgiganten')
- En enhed på 3.045 m² i byggefelt I1 (nuværende 'HTH Øst')

Det samlede lovligt etablerede omfang detailhandelsareal til udvalgsvarerbutikker (7.250 m²) i byggefelt A1 fastholdes.

Note: *Tæppelandbygningen rummer samlet set seks butiksenheder på i alt 7.250 m² samt en kontorbebyggelse. Lokalplanens delområdeafgrænsning mellem delområde A og delområde D gennemskærer den nuværende bebyggelse således at 6.050 m² af detailhandelsarealet ligger i delområde A (A1) og 1.200 m² af detailhandelsarealet ligger i delområde D (D1). Nævnte 1.200 m² detailhandel er medregnet til det samlede omfang af detailhandel i byggezone D1 som vist på bilag 10 – Oversigt over bebyggelsesomfang.*

3.13 Der må indenfor delområde A, B, C, D, H og G etableres selvstændige kontorerhverv. I lokalplanens øvrige delområder må kontorer og administration kun etableres tilknyttet anden primær erhvervsfunktion på de enkelte ejendomme og ikke som selvstændigt erhverv. For hele lokalplanens område gælder, at kontorbebyggelse ikke må etableres med et areal der overstiger 1.500 m² pr. fast ejendom.

Note: *Eksisterende lovlig anvendelse må fortsætte som hidtil uanset ovenfor nævnte arealbegrænsninger. Lokalplanens bestemmelser bringes først i anvendelse ved ændret anvendelse eller ansøgning om udvidelse/nyetablering af bebyggelse på ejendommen.*

3.14 Der må ikke etableres spillehaller indenfor lokalplanens område.

3.15 Indenfor lokalplanområdet, kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

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

4. Udstykninger

4.1 Indenfor delområderne A, B, C, D og E må der ikke ske yderligere udstykning. Eksisterende ejendomme må dog sammenlægges.

4.2 Det fælles adgangs- og parkeringsareal vist på Kortbilag 3 må dog udstykkes til en eller flere samlede faste ejendomme.

Note: *Ved etablering af adgangsveje til ejendomme i delområde A og B gennem det fælles adgangs og parkeringsareal vil adgangsvejene automatisk opnå status som privat fællesvej, og vil derfor skulle drives og vedligeholdes efter Vejlovens regler.*

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges arealer til vejudvidelse langs Sydvestvej, Tjalfesvej og Mjølnersvej som vist på kortbilagene 7A, 7B og 7C - Vejudvidelseslinier og byggelinier. Vejudvidelsesarealerne udlægges over ejendommene: 3ft, 3fv, 3fy, 3fz, 3fø, 7b, 7fd, 7fi, 7fr, 9c, 9d, 9lb, 11a, 11c, 11d, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11p, og 11q, alle Glostrup By, Glostrup

5.2 Der udlægges areal til cykelstier langs Sydvestvej, Tjalfesvej og Mjølnersvej som vist på Kortbilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold.

5.3 Sydvestvej udlægges med en generel bredde på 18 m. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med det viste snit på Bilag 9 - Vejprofiler.

5.4 Tjalfesvej og Mjølnersvej udlægges med en bredde på 22,5 m, hvor vejen gennemskærer det fælles adgangs- og parkeringsområde i delområde B. Vejprofilet skal her være i principiel overensstemmelse med det viste snit på Bilag 9 - Vejprofiler.

5.5 I delområde C, D og I udlægges et areal til fælles adgangsvej, parkering og opholdsareal efter princippet som vist på Kortbilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold samt på de målsatte kortbilag 7A, 7B og 7C.

Note: *Med benævnelsen "fælles adgangs-, parkerings-, og opholdsareal" menes ikke et areal, der er en samlet fast ejendom ejet i fællesskab, men et areal der er udlagt til fælles brug. Arealet må således også fremtidigt være beliggende på et stort antal ejendomme. Lokalplanen giver dog, jf. pkt 4.2, mulighed for, at de berørte ejendomme kan udstykke fællesarealet helt eller delvist til en samlede fast ejendom, og at denne ejendom efterfølgende tilskødes en grundejerforening til varetagelse af den fælles drift.*

5.6 Adgang til den enkelte ejendom eller del af ejendom indenfor delområderne A, B, C, D, E og I må kun etableres fra det fælles adgangs- og parkeringsareal, jf. pkt. 5.5. Denne bestemmelse er dog undtaget for matr.nr. 3fv og 7a.

Note: *Eksisterende lovlige forhold må fortsætte som hidtil uanset ovenfor nævnte krav til adgang og parkering. Lokalplanens bestemmelser bringes først i anvendelse ved eventuel fremtidig ændring af ejendommens adgangs- og parkeringsforhold.*

5.7 Adgang til ejendomme i delområderne F og G må kun finde sted fra Sydvestvej.

5.8 Adgang til ejendomme i delområde H må etableres fra såvel Sydvestvej som fra det fælles adgangs- og parkeringsareal, jf. pkt. 5.5.

5.9 Adgangsvejen i det fælles adgangs- og parkeringsområde i delområderne C, D og I udlægges med en samlet bredde på 12 m bestående af 6 m trafikareal til kørende trafik og 6 m fodgængerpromenade. Der må etableres afsætningspladser indenfor vejudlægget til adgangsvej men ikke egentlige p-pladser. Udlægget til fodgængerpromenade må ikke anvendes til andre trafikformer end bløde trafikanter og således hverken kørende trafik eller p-pladser. Vejprofilen skal være i principiel overensstemmelse med det viste snit på Bilag 9 - Vejprofiler.

5.10 Indenfor hvert parkeringsafsnit i det fælles parkeringsareal skal 20% af arealet udlægges til rekreative formål - park, torvearealer, ophold, legeplads etc.

5.11 Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der i udgangspunktet udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv og 1 p-plads pr. 100 m² bolig, dog minimum 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne skal anlægges efter behov eller på kommunalbestyrelsens forlangende.

5.12 Ved beregning af parkeringsudlæg på baggrund af beregningsmetoden anført i Bilag 13 - Beregning af antal p-pladser ved dobbeltudnyttelse, må beregningen udføres som en samlet beregning for flere ejendomme indenfor den enkelte byggezone. En samlet beregning forudsætter, at der mellem de omfattede ejendomme er indgået aftale om fælles brug af parkeringspladserne. Byggezonerne er vist på Kortbilag 4.

5.13 Parkeringspladserne må udlægges i det fælles parkeringsareal såvel som på egen grund. Det skal tilstræbes, at p-pladserne i det fælles parkeringsareal udlægges først. Udlæg af parkeringspladser i det fælles parkeringsareal forudsætter råderet enten ved eje eller aftale over det areal, hvorpå p-pladserne udlægges.

- 5.14** En ejendoms parkeringspladser må kun udlægges i den del af det fælles parkeringsareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med ejendommen (det primære parkeringsafsnit samt de dertil tilstødende parkeringsafsnit). Byggezonerne og parkeringsafsnittene er sammenhørende på følgende måde:
- P1: er primært afsnit for zone I1 og I2
 - P2: er primært afsnit for zone A1 og D1
 - P3: er primært afsnit for zone A2 og D2
 - P4: er primært afsnit for zone A3, D3 og D4
 - P5: er primært afsnit for zone A3 og C1
 - P6: er primært afsnit for zone B1, B2 og C2
- 5.15** Parkeringsarealer anlagt på anden ejendom inden for lokalplanområdet kan sikres ved tinglyst servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Se ligeledes pkt. 4.2.
- 5.16** Odinsvej må gennemskæres af det fælles parkeringsareal, jf. Kortbilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold, sådan at vejen opretholder funktion som adgangsvej til parkeringsarealet. Udkørsel/indkørsel fra Hovedvejen til Odinsvej må opretholdes.
- 5.17** Udkørsel fra Thorsvej til Hovedvejen må opretholdes.
- 5.18** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer på terræn.
- 5.19** Der skal anlægges en handicapparkeringsplads pr. 2.000 m² etageareal.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

- 6.1** Indenfor delområderne A, B, C, D, E, H og I skal ny bebyggelse placeres indenfor byggefeltene vist på Kortbilag2 samt på de målsatte kortbilag 7A, 7B og 7C.
- 6.2** I hvert byggefelt må byggeri gives en størrelse indtil det på oversigten over bebyggelsesomfang - Bilag 10, anførte.
- 6.3** Indenfor delområde F gælder, at bebyggelsesprocenten for ejendommene 3fy, 3fv, 3fø, 11c, 11d, 11f, 11h, 11g, 11n og 77f eller dele af disse indenfor delområde F ikke må overstige 90. For øvrige ejendomme i delområde F gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 70.
- 6.4** Indenfor delområde G gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 80.
- 6.5** Familieboliger skal indrettes med et bruttoareal på minimum 80 m². Specielle boliger som ungdoms-, ældre- samt plejeboliger må dog afvige herfra.

Bebyggelsens højde

- 6.6** Indenfor delområde A, B, C, D og I må bebyggelse til erhverv ikke opføres med mere end 4 etager, svarende til maksimalt 16 m målt fra terræn. Se til-lige pkt. 6.10.
- 6.7** Indenfor delområde E og H må bebyggelse opføres med en maksimal bygningshøjde på indtil 8 m målt fra terræn. Over normal bygningshøjde kan dog opføres ventilationsanlæg, skilte, indgangspartier (op til maksimalt 10 m målt fra terræn).
- 6.8** Indenfor delområde F må bebyggelse opføres med en maksimal bygnings-højde på indtil 12 m målt fra terræn. Indenfor det skraverede felt vist på Kortbilag 2 dog indtil 16 m målt fra terræn.
- 6.9** Indenfor delområde G må bebyggelse opføres med en maksimal bygnings-højde på indtil 12 m målt fra terræn.
- 6.10** Boligbebyggelse i punkthuse må ikke opføres med mere end 6 etager, svarende til maksimalt 22 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 6.11** Langs Hovedvejen udlægges en byggelinie 10 m bag vejskel. Ved udbygning af delområderne A og B med andre formål end detailhandel fun-gerer byggelinien som en påbudt facadebyggelinie, hvor ny bebyggelse skal placeres. Mellem punkterne **j** og **k** er der dog ikke krav om facadebyggeli-nie. Se endvidere Kortbilag 2.
- 6.12** Langs Sydvestvej og Tjalfesvej udlægges byggelinier som vist på Kortbilag 2. Hvor der ikke er anført en afstand på kortbilaget er byggelinien placeret 5 m bag vejudvidelseslinierne.
- 6.13** Langs parcelhusområdet langs Emilsvej udlægges en generel byggelinie 25 m bag skel til beboelsesejendomme som vist på Kortbilag 2. Der må ikke etableres yderligere bebyggelse mellem skel og byggelinien.
- 6.14** I delområde B udlægges en byggelinie 50 m bag skel til beboelsesejendom-me for bebyggelse med en højde over 8 m. Byggelinien er vist på Kortbilag 2.
- 6.15** Der udlægges en byggelinie langs DSB's jernbaneareal 3 m fra skel, som vist på Kortbilag 2.
- 6.16** I delområde F syd for Sydvestvej bortfalder bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde- og afstandsforhold.

Note: *I hovedparten af lokalplanens område er udlagt byggefelter. Disse tilsidesætter automatisk bygningsreglementets bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bygningsreglementets bestemmelser om højde- og af-*

standsforhold virker således alene i den del af delområde F, der er beliggende nord for Sydvestvej .

- 6.17** Bebyggelse indenfor de skraverede byggefelter i delområde F må sammenbygges med brokonstruktioner over Sydvestvej og Odinsvej, så længe der sikres de nødvendige trafiktekniske hensyn.
- 6.18** I det fælles adgangs- og parkeringsareal, jf. 5.5, må der ud over de viste byggefelter alene placeres mindre bebyggelse, som kan relateres til anvendelsen af arealet såsom legehuse, kundevognsskure, nedkørsler til p-kælder etc. Affaldsskure, cykelparkering etc. må ikke placeres i det fælles adgangs- og parkeringsareal og skal placeres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefelter.
- 6.19** Boliger placeret i facade umiddelbart ud til Hovedvejen skal af støjhensyn være tilbagetrukket minimum 2 m fra facadelinien for underliggende etager og etableres fortrinsvist som en egentlig penthouseetage
- 6.20** Boligbebyggelse i punkthuse skal opføres i principiel overensstemmelse med placeringen som vist på Kortbilag 2.
- 6.21** Boliger må ikke indrettes i stueetage eller mezzanin i en bebyggelse.
- 6.22** Boliger skal placeres og orienteres sådan, at der opnås tilstrækkelig beskyttelse mod støjpåvirkninger.
- 6.23** Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjniveau (A-vægtet døgnmiddel) på mere end 30 dB(A), samt at arbejdsrum indrettet til længerevarende ophold med stillesiddende arbejde ikke udsættes for støjniveau på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 6.24** I nyt byggeri må ensidigt orienterede beboelsesrum ikke vende ud til facader, der udsættes for et støjniveau over 65 dB(A) fra vejtrafik. Det skal eftervises ved måling og beregning, at støjniveauet (A-vægtet døgnmiddel) på udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tagterrasser og altaner må kun forsynes med brystninger af glas.
- 7.2 Ved etablering af boliger i sammenhæng (samme ejendom/bebyggelse) som detailhandel skal varegårde og varetilkørsel udføres overdækket eller med en sådan orientering og støjskærmning, at nærliggende boliger ikke støjbelastes unødigt.
- 7.3 I delområde E, H og G må der ikke etableres vinduespartier, der giver indblik til villaerne langs Emilsvej.
- 7.4 I delområderne A, B, C, D, E og I må der ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på bygnings facader eller på master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.5 Udvendige tekniske installationer som udluftsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af nbygningens arkitektur.
- 7.6 Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne ”Retningslinjer for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996, jf. afsnittene; skilte side 13-20, flagning side 28 og facadesalgsskilte side 32. Med denne lokalplan udvides FL3s område til at gælde delområderne A, B, C, D og E, idet Lokalplan FL3 optages som bilag til denne lokalplan. Lokalplan FL3 findes dog alene som selvstændig publikation. Skiltelokalplan FL3 må dog afviges såfremt der udarbejdes en skiltemanual for den enkelte ejendom. En skiltemanual skal omhandle placering, størrelse, farvevalg og antallet af skilte og reklamer. Skiltemanualen skal fastlægge retningslinier der sikrer at reklamer og skiltning underordnes bebyggelsens overordede udtryk, facaderytme farvevalg og lignende.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Det fælles adgangs- og parkeringsareal må belægges med asfalt. Promenader, fortovsarealer, opholdsarealer og andre belagte arealer skal belægges med en belægning, der i kvalitetsniveau svarer mindst til klinken ”Blue Herring” fra Baggeridge i England.

Note: *Denne materialekvalitet svarer til belægningskvaliteten visse steder i Bymidten - eksempelvis på Stationsforpladsen*

- 8.2 Rekreative arealer, jf. pkt 5.11, skal anlægges som legepladser, parkarealer, belagte arealer af høj standard, torvearealer, boldbaner, opholdspladser eller lignende.
- 8.3 Parkeringsarealet skal beplantes med træer, sådan at de enkelte rækker af parkeringsbåse adskilles af træerækker. Der skal plantes et træ som minimum for hver tredje p-bås.

- 8.4** Udendørs belysning samt oplyste reklameskilte må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.5** I delområde A og B skal der indrettes udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. på tagfladerne af underliggende byggeri. Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.6** Der skal etableres/opretholdes følgende beplantningsbælter:
- Det på Kortbilag 6 viste beplantningsbælte i min. 7 m bredde langs boligområdet mod Emilsvej. Beplantningsbæltet skal udføres af en stedsegrøn beplantning og holdes i en højde af 2-3 meter for at hindre indblik til naboområdet.
 - Der skal etableres/bevares et 10 m bredt beplantningsbælte fra vejskel mod Hovedvejen. Beplantningsbæltet skal anlægges i overensstemmelse med Bilag 11 - Beplantningssnit. Beplantningsbæltet må brydes mellem punkterne j og k som vist på Kortbilag 6.
- 8.7** Tagvand skal føres til faskine(r) (evt. med overløb til kloak), med mindre det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre.
- 8.8** Ubebyggede arealer indenfor det fælles adgangs- og parkeringsareal som vist på Kortbilag 3 må kun anvendes til park, opholds- og adgangsarealer samt parkering. Andre ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.9** Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må kun finde sted som del af en vareudstilling og ikke indenfor det fælles adgangs- og parkeringsareal.
- 8.10** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Container til affald fra områdets butikker må ikke opstilles uafskærmede.
- 8.11** Der må ikke oplagres materialer ud mod Hovedvejen samt på det fælles adgangs- og parkeringsareal. Oplag af materialer skal afskærmes.

9. Grundejerforening

- 9.1** Indenfor delområde A, B, C, D, E og I skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor de fem delområder. Se endvidere lokalplans side 12, afsnittet om grundejerforeninger.

Note: *Medlemspligt indtræder ved erhvervelse af en ejendom indenfor nævnte delområder eller for den oprindelige ejer ved bebyggelse i overensstemmelse med denne lokalplan.*

- 9.2** Grundejerforeningen er pligtig til at drive og vedligeholde det fælles adgangsareal, jf. 5.5. Grundejerforeningen er ligeledes pligtig til at drive og vedligeholde parkeringsarealer, der gennem eje eller aftale er fælles for flere ejendomme i delområderne nævnt i pkt. 9.1
- 9.3** Grundejerforeningens vedtægter skal fastlægge en nøgle til fordeling af foreningens udgifter i overensstemmelse med hver enkelt ejendoms behov for parkeringspladser anlagt som fællesparkering, jf. pkt. 5.13 og 5.14. Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.4** Grundejerforeningen skal senest oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når den første del af det fælles adgangs- og parkeringsareal er etableret.
- 9.5** Grundejerforeningen må være hvilende indtil der er etableret sammenhængende parkeringsarealer for mere end en ejendom i det fælles adgangs- og parkeringsareal.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Det er en forudsætning for ibrugtagning af nye detailhandelsarealer, at krydsene Tjalfesvej/Hovedvejen og Mjølnersvej/Hovedvejen er ombygget med ekstra svingbaner, og at det i øvrigt kan dokumenteres, at krydsene er i stand til at afvikle den øgede trafikbelastning fra udbygningen af detailhandelsarealerne i lokalplanområdet. Såfremt det kan dokumenteres, at udbygning af detailhandelsarealer alene vil belaste det ene af krydsene, må ombygning af det andet kryds fraviges som ibrugtagningsforudsætning.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområderne A, B, C, D, E og I, at der er oprettet en grundejerforening, jf. pkt. 9.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at adgangsvej i de fælles adgangsareal er udlagt/anlagt i overensstemmelse med pkt. 5.9 samt at parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet en kraftvarmeforsyning.
- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt G15 af 7. oktober 1965 ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan GL40 af 6. november 1978 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL40.1 af 11. januar 1996 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL40.2 af 11. november 1997 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL40.3 af 1. januar 2004 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL40.4 af 30. juni 2003 ophæves i sin helhed.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves i deres helhed af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering. Ved enkelte deklARATIONER er anført øvrige påtaleberettigede:

- Dekl. lyst den 14. maj 1938 og gældende på matr.nr. 9b. Dok om benyttelse opførelse og vedligehold af plankeværk af passende højde. Ejer af matr.nr. 9c er påtaleberettiget.
- Dekl. lyst den 27. april 1942 og gældende på matr.nr. 7eo. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 26. januar 1943 og gældende på matr.nr. 7dg. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 15. januar 1945 og gældende på matr.nr. 3e, 3ft samt 9b. Dok om dampskorsten vedr. 3e. Ejer af matr.nr. 9b er påtaleberettiget.
- Dekl. lyst den 22. december 1951 og gældende på matr.nr. 9b. Dok om bebyggelse.
- Dekl. lyst den 19. august 1953 og gældende på matr.nr. 3fy, 3fz, 3fø, 3fd, 3fe, 3fi, 3fl, 7fr, 9b samt 11f. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 27. august 1954 og gældende på matr.nr. 9lb, 11a, 11c, 11d, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11p, 11q, 11r, 11s samt 11t. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 8. november 1956 og gældende på matr.nr. 7fr. Dok om forbud mod bebyggelse. Københavns Amtsråd (nu Glostrup Kommune) er påtaleberettiget.
- Dekl. lyst den 11. september 1957 og gældende på matr.nr. 7fi og 7fr. Dok om forbud mod bebyggelse.
- Dekl. lyst den 8. juni 1959 og gældende på matr.nr. 9lb, 11m, 11p, 11q, 11r, 11s samt 11t. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 3. maj 1974 og gældende på matr.nr. 11h og 11i. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

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.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Dette gælder for arealer beliggende indenfor vejudvidelseslinierne.

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

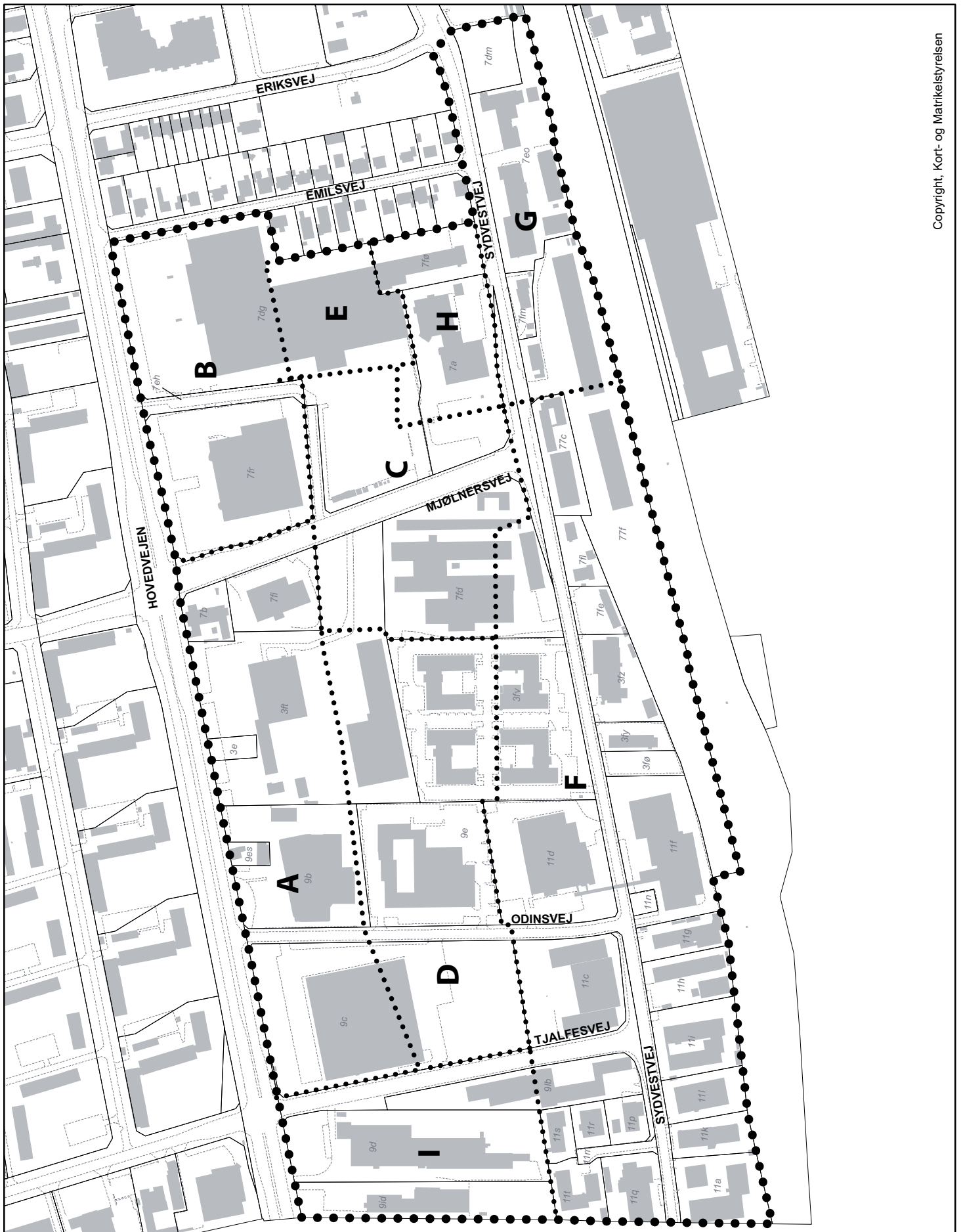
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 9. juni, 2010.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. juni, 2010.

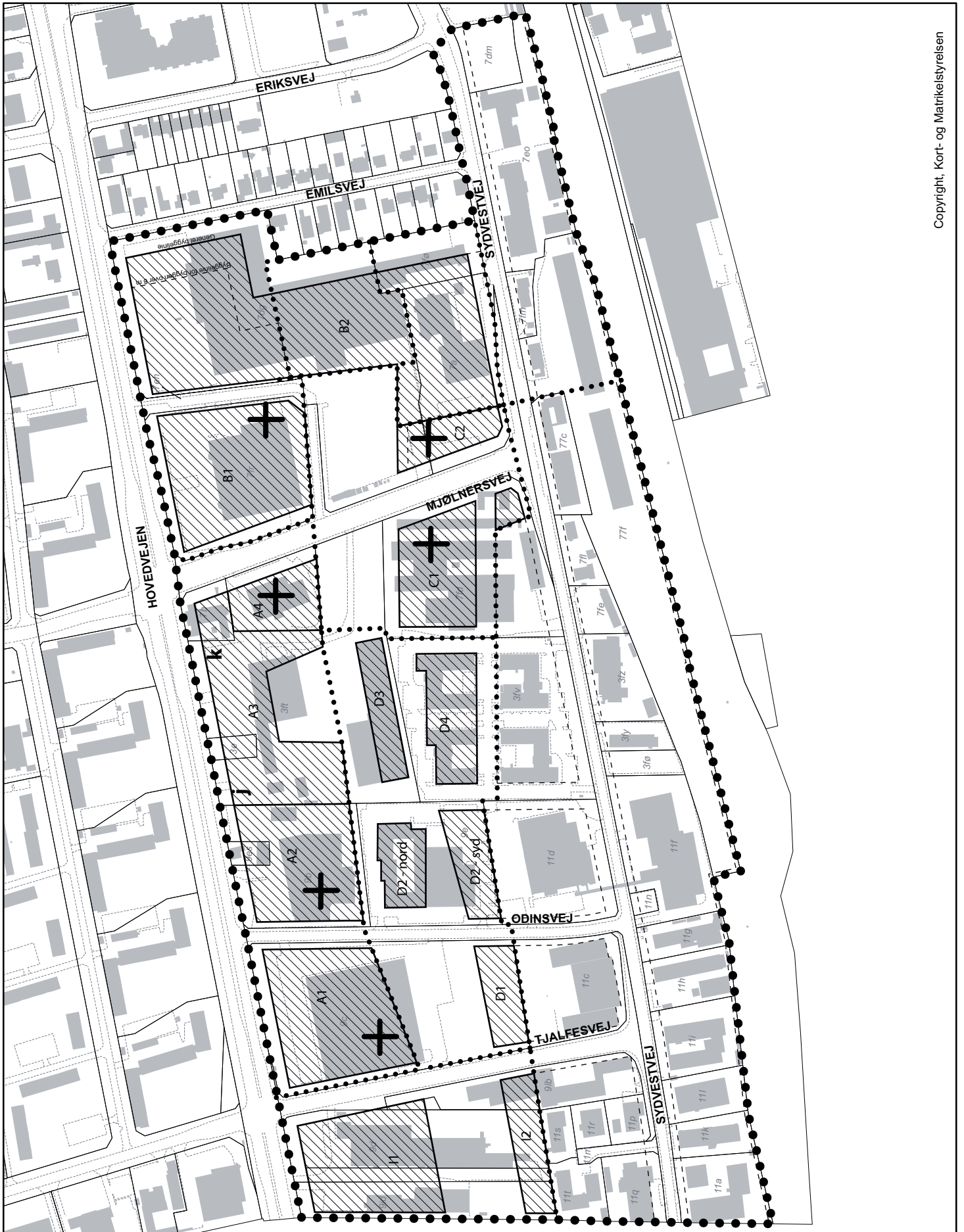

John Engelhardt
borgmester


Martin Petersen
teknik- og miljøchef



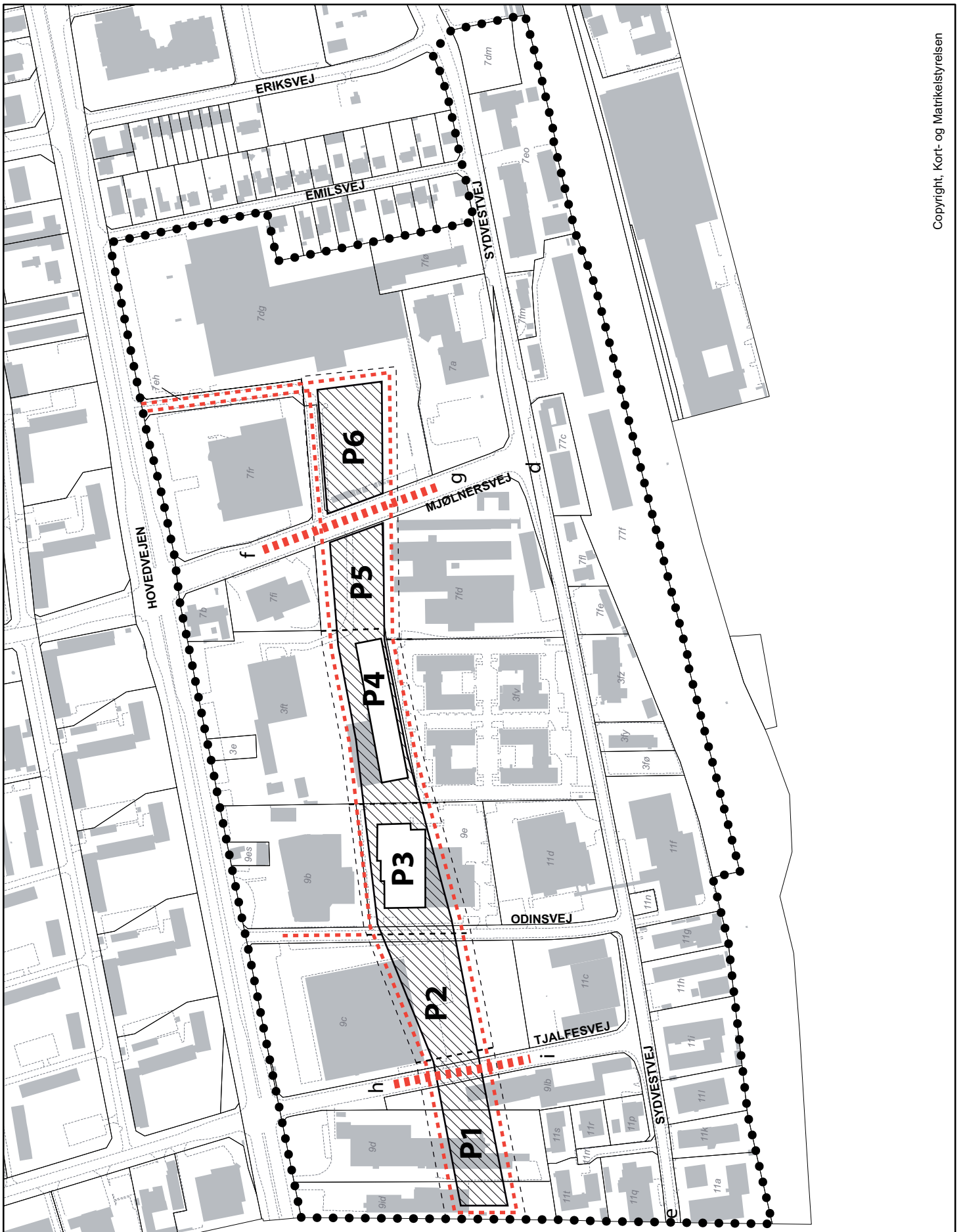
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.

LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune	
Lokalplanens område	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



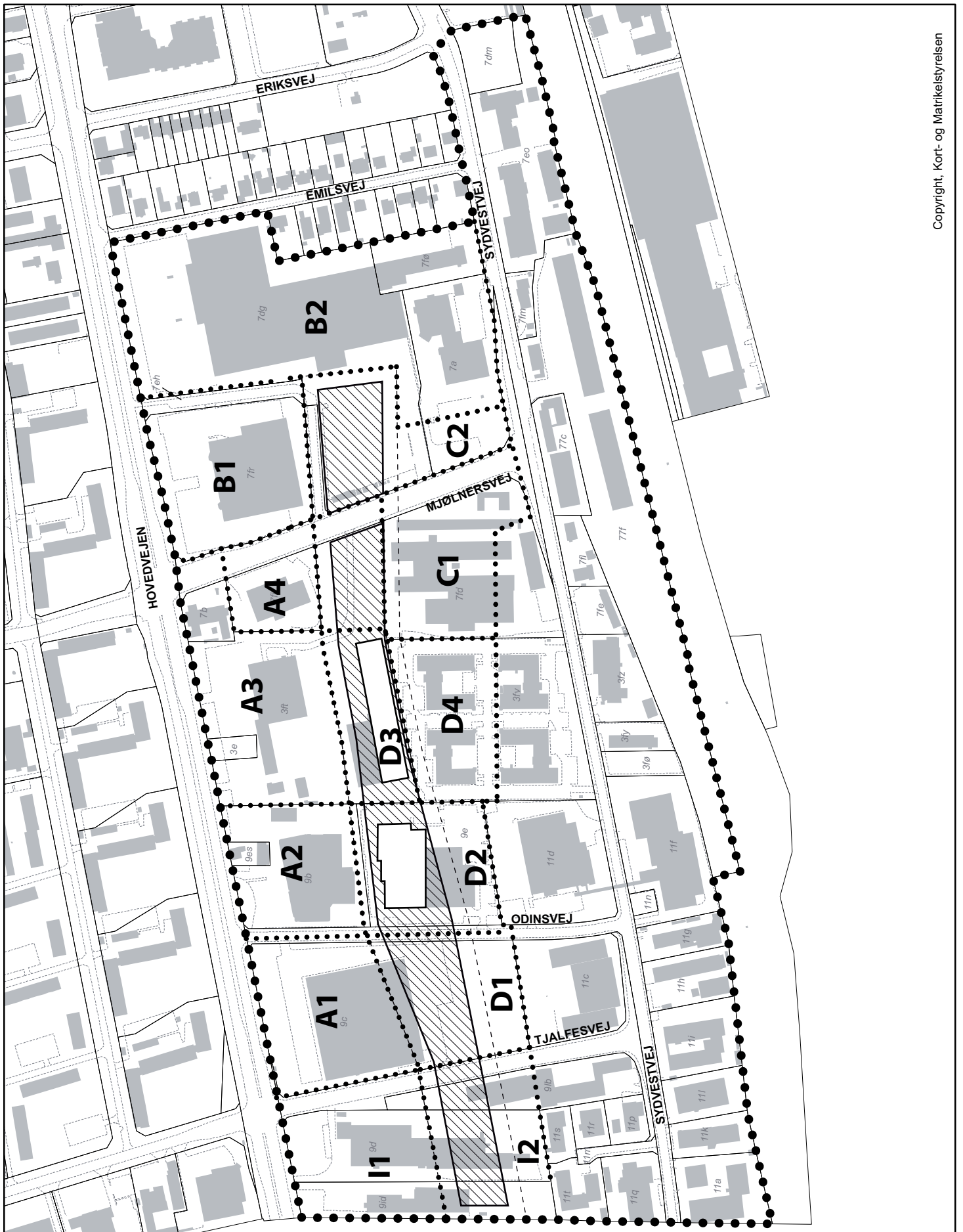
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.
- Byggelinie
- ▨ Byggefelt
- ⊕ Princiuel placering af punkthuse

LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune	
Byggelinier og -felter - se tillige kortbilag 7A, 7B og 7C	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



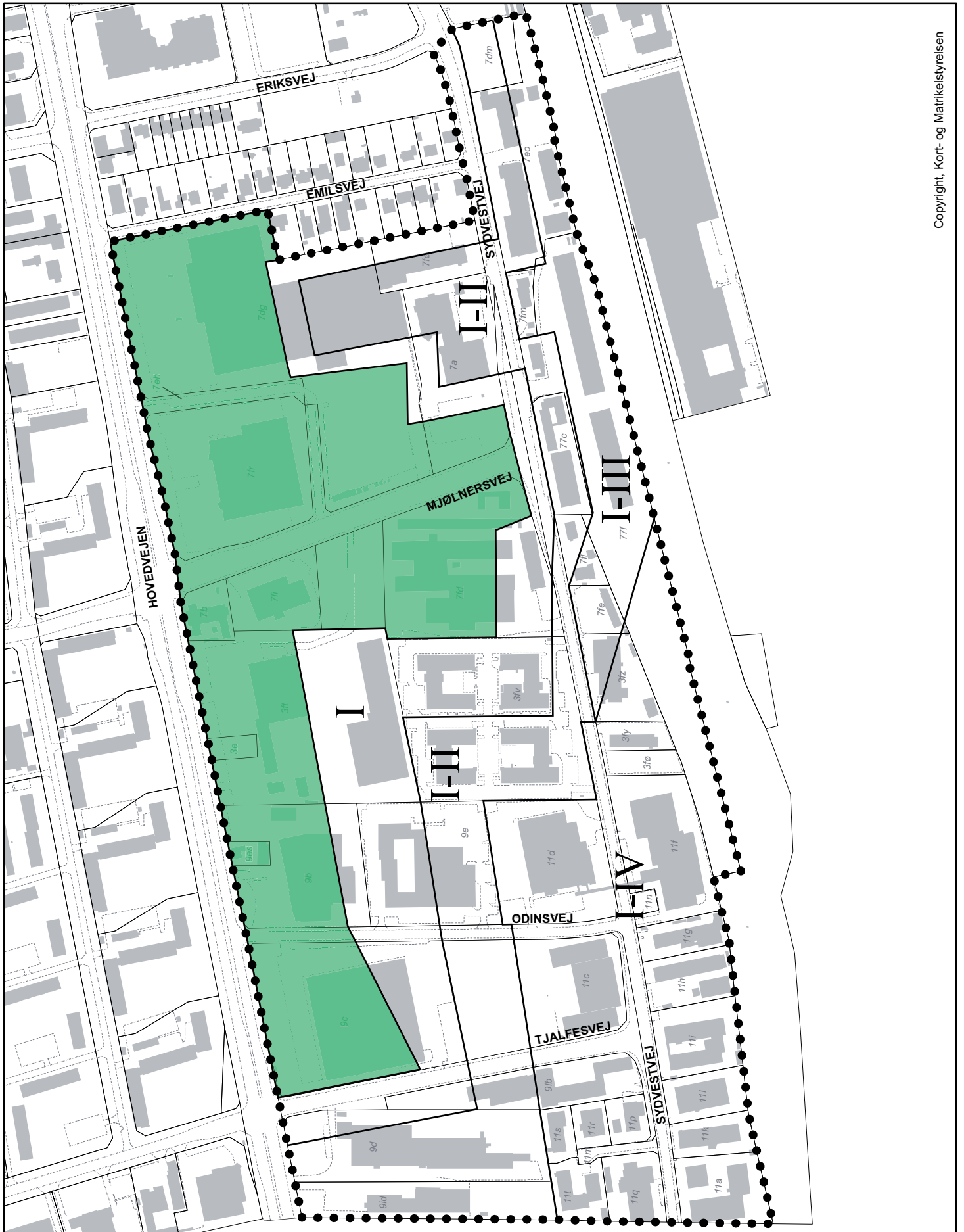
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.
- Fælles adgangsareal
- ▨ Fælles parkeringsareal
- Vejudlæg - adgangsveje
- Parkeringsafsnit
- stiu dlæg

LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune	
Veje, adgang og parkering - se tillige kortbilag 7A, 7B og 7C	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



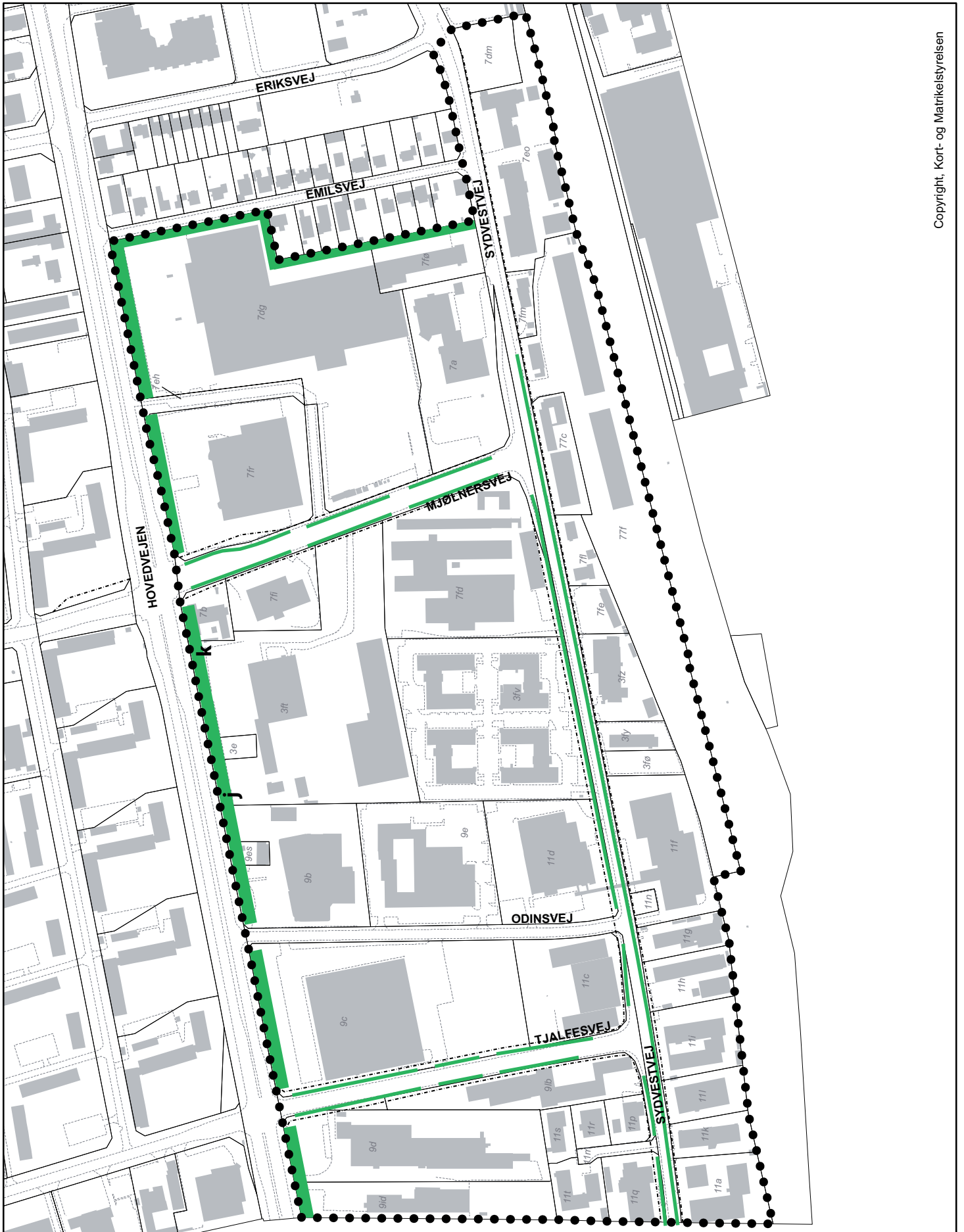
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.
- - - - Fælles adgangsareal
- ▨ Fælles parkeringsareal

LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune	
Byggezoneoversigt	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



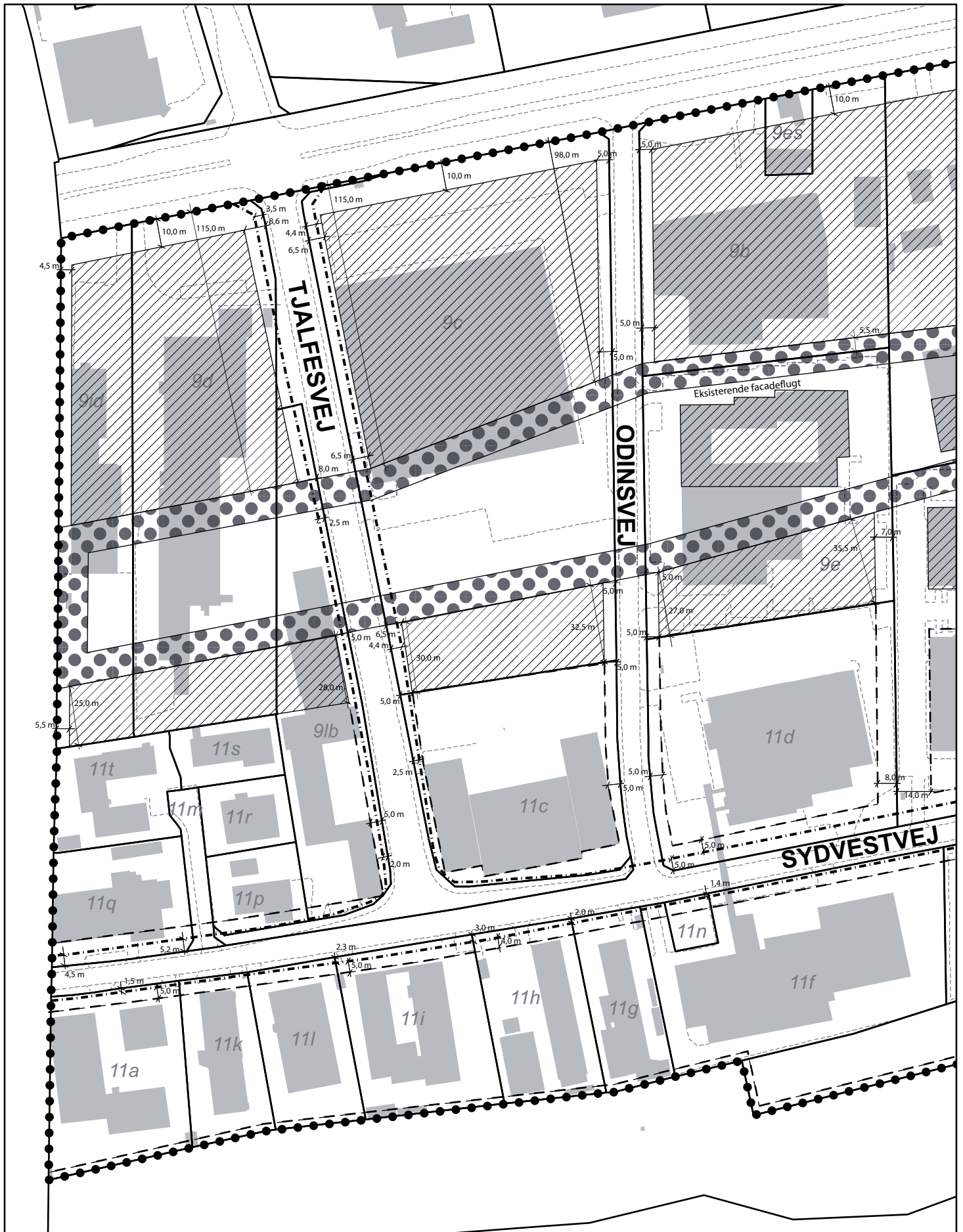
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.
- Miljøzonegrænse
- Boligområde

LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune	
Zonering	
Dato: 27. maj 2009	Mål: 1:4000

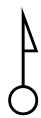


- Lokalplangrænse
- Delområde
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- Veje, etc.
- - - - - Vejvidelseslinie
- Beplyningsbælte
- Vejtræer

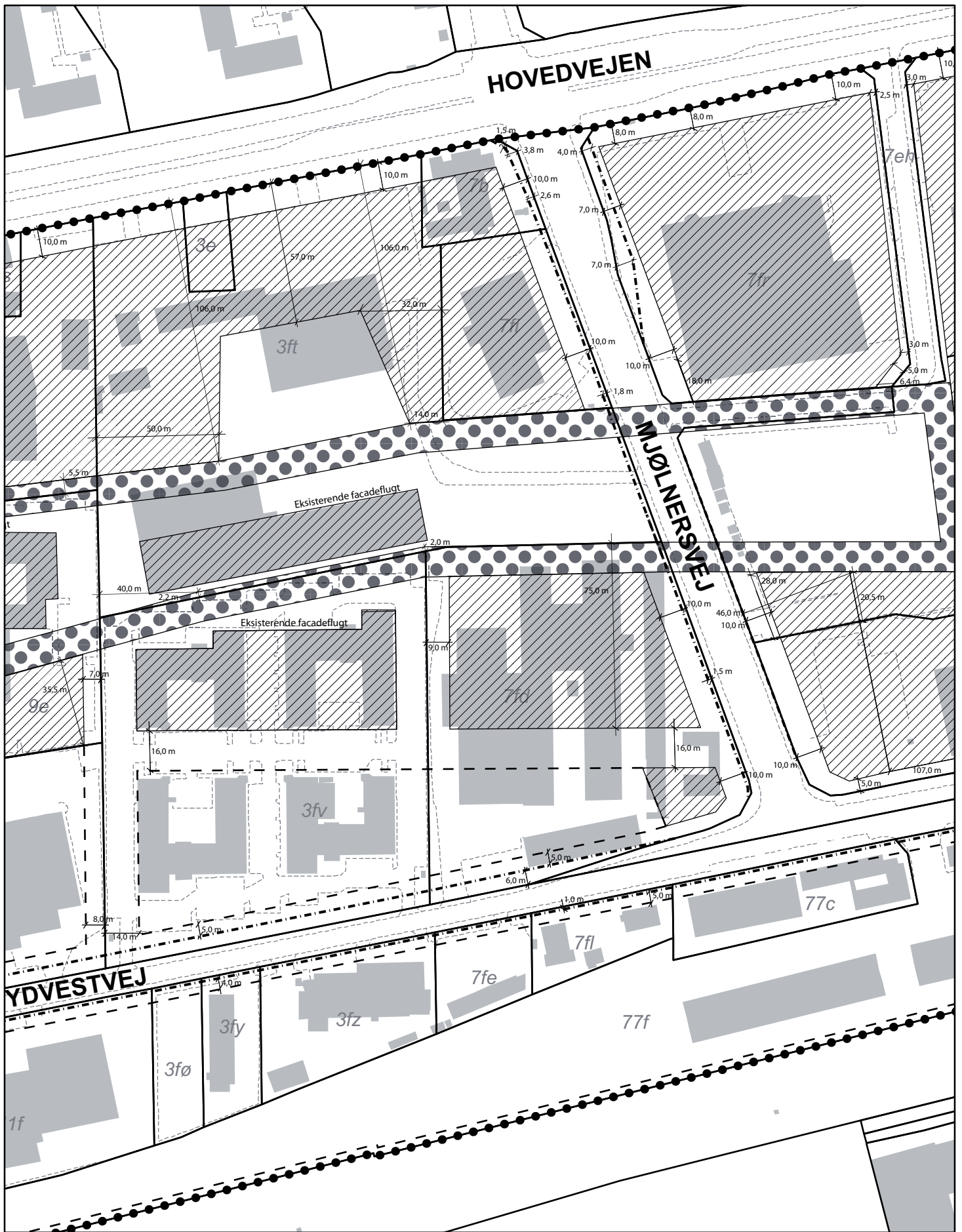
LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 6
Glostrup Kommune	
Vejvidelseslinier og beplantning	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:4000



- Lokalplangrænse
- ▬▬▬▬ Vejudvidelselinie
- Bygning tag
- ▬▬▬▬ Byggelinie
- Matrikelsskel
- ▨ Byggefelt
- - - - - Veje, etc.
- 12 m vejdlæg, jf. pkt 5.9



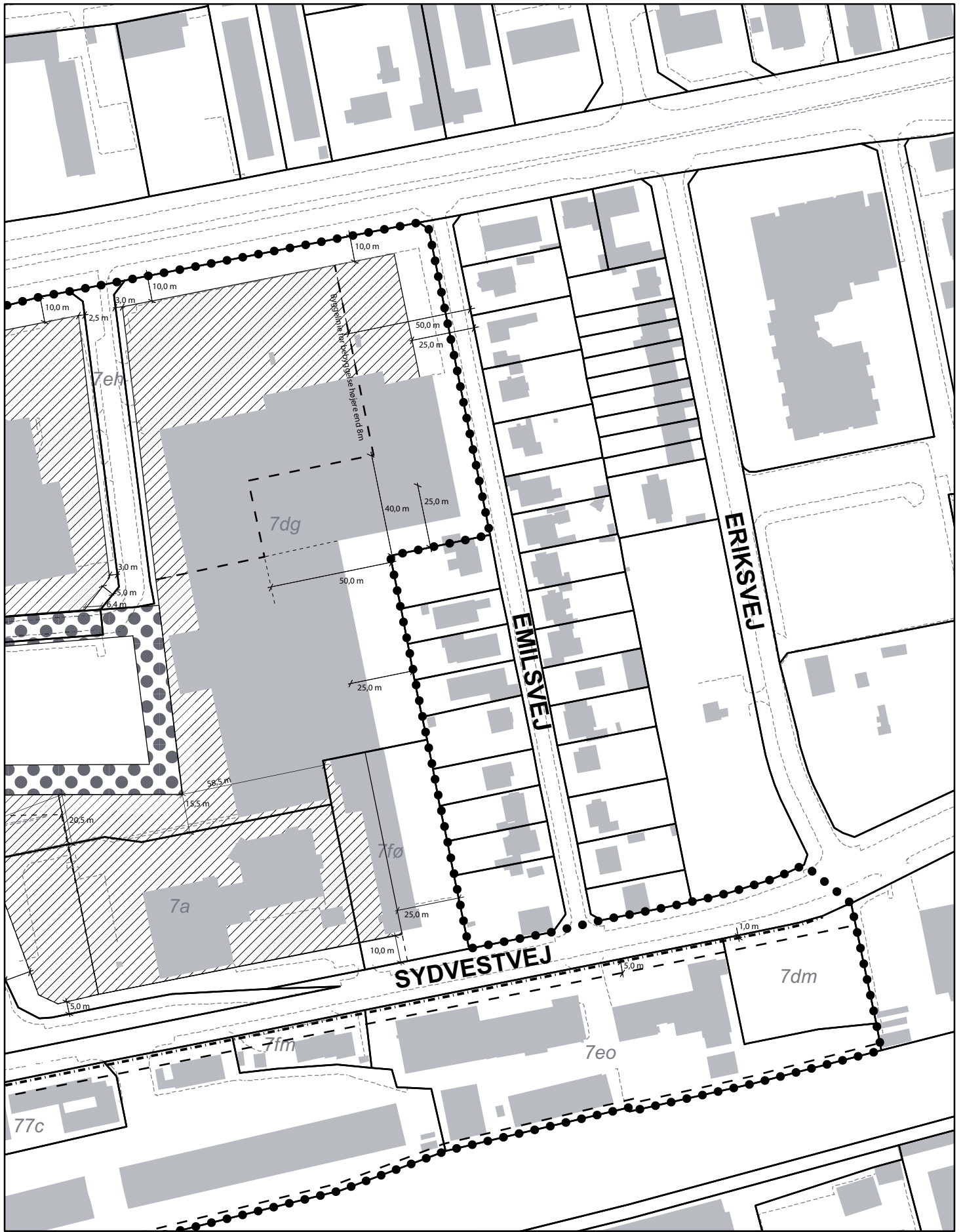
LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 7A
Glostrup Kommune	
Vejudvidelselinier og byggelinier - vest	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:2000



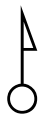
- Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.
- - - - - Vejvidelseslinje
- - - - - Byggelinie
- ▨ Byggefelt
- 12 m vejudlæg, jf. pkt 5.9



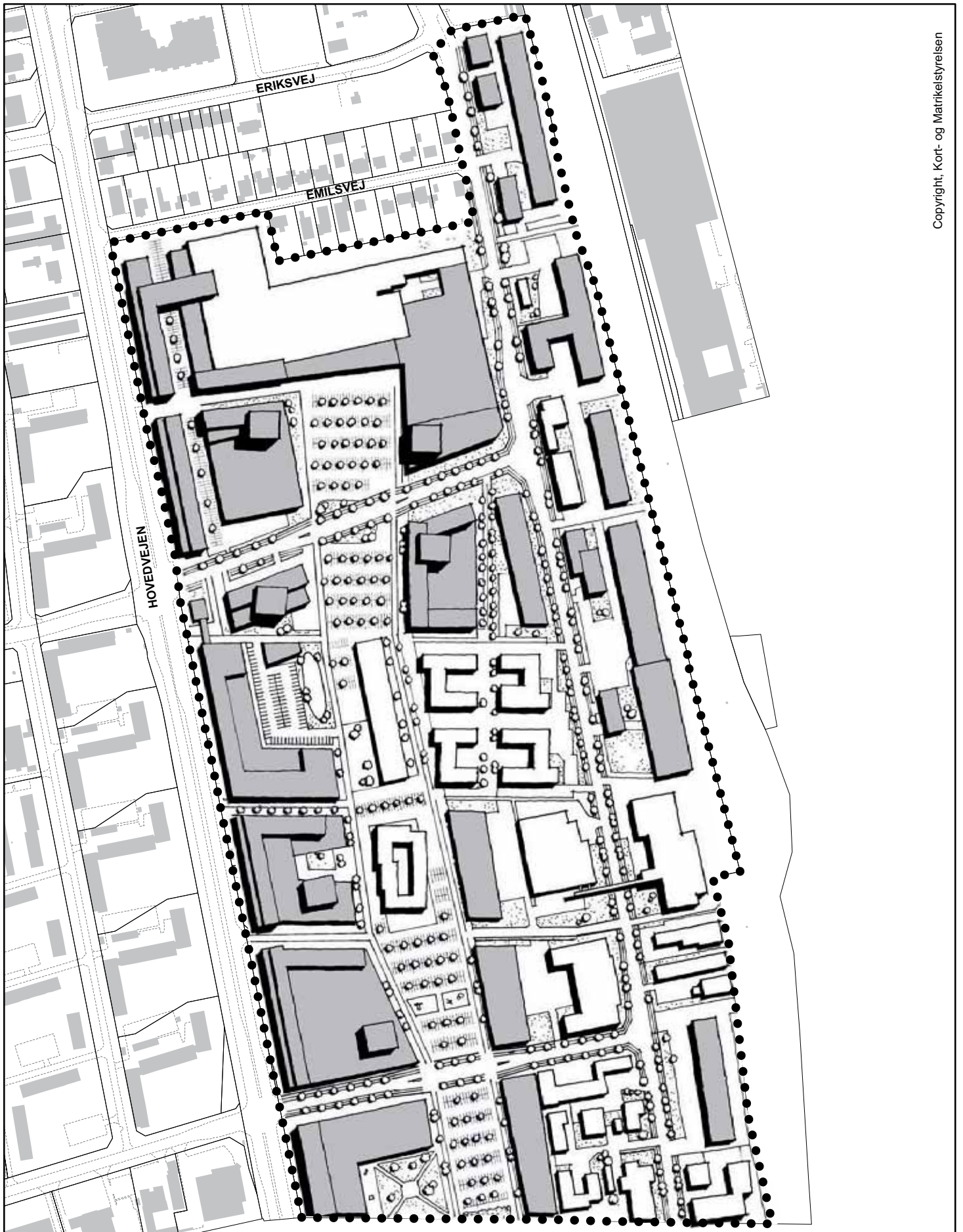
LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 7B
Glostrup Kommune	
Vejvidelseslinier og byggelinier - midt	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:2000

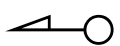


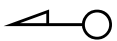
- Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.
- - - - - Vejudvidelseslinje
- - - - - Byggelinie
- ▨ Byggefelt
- 12 m vejudlæg, jf. pkt 5.9



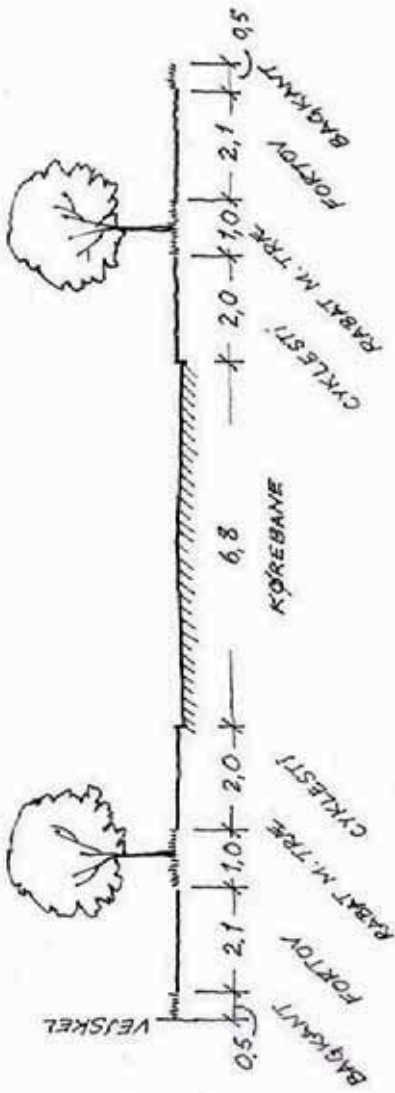
LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 7C
Glostrup Kommune	
Vejudvidelseslinier og byggelinier - øst	
Dato: 1. marts 2010	Mål: 1:2000



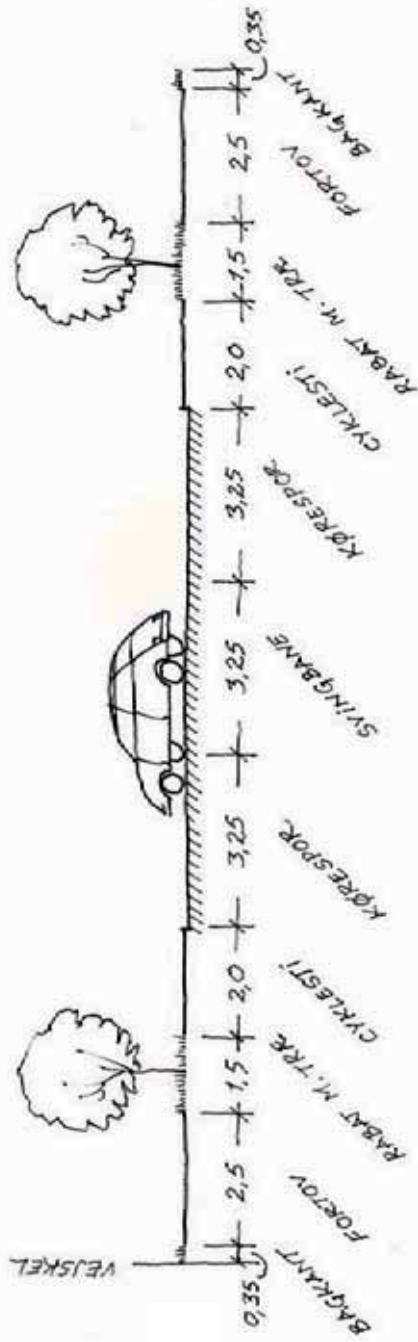
LOKALPLAN GL95	KORTBILAG 8
Glostrup Kommune	
Illustrationsplan	
Dato: 8. marts 2010	Mål: 1:4000



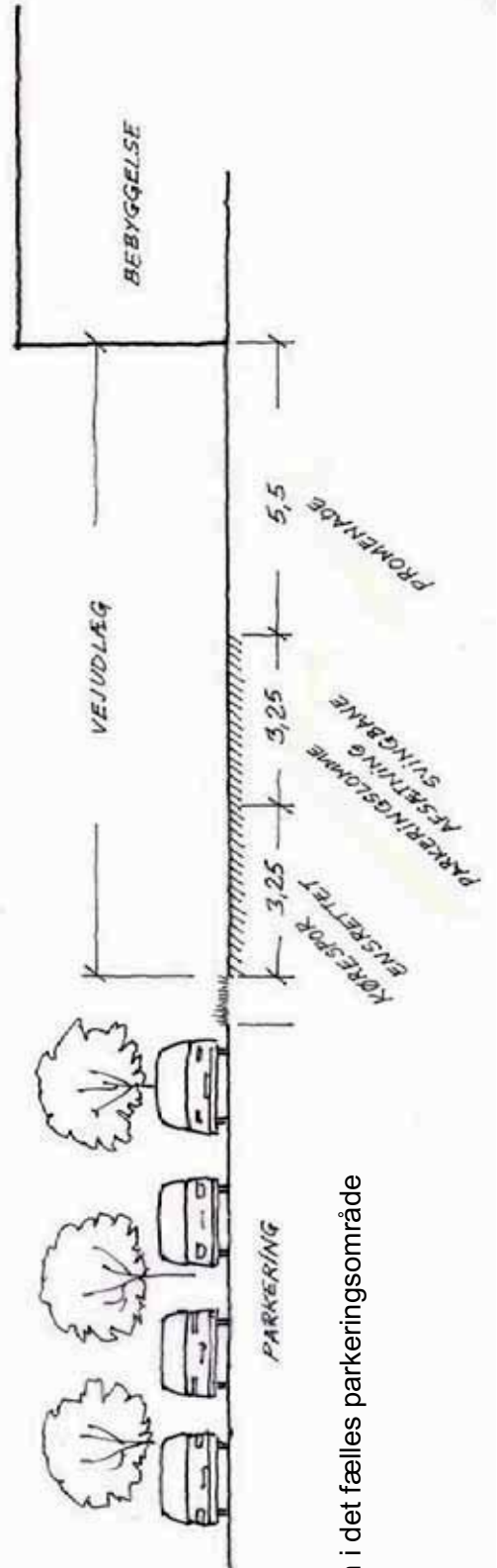
SYDVESTVEJ



TJALFESVEJ
ved det fælles
parkeringsområde



Adgangsvejen i det fælles parkeringsområde



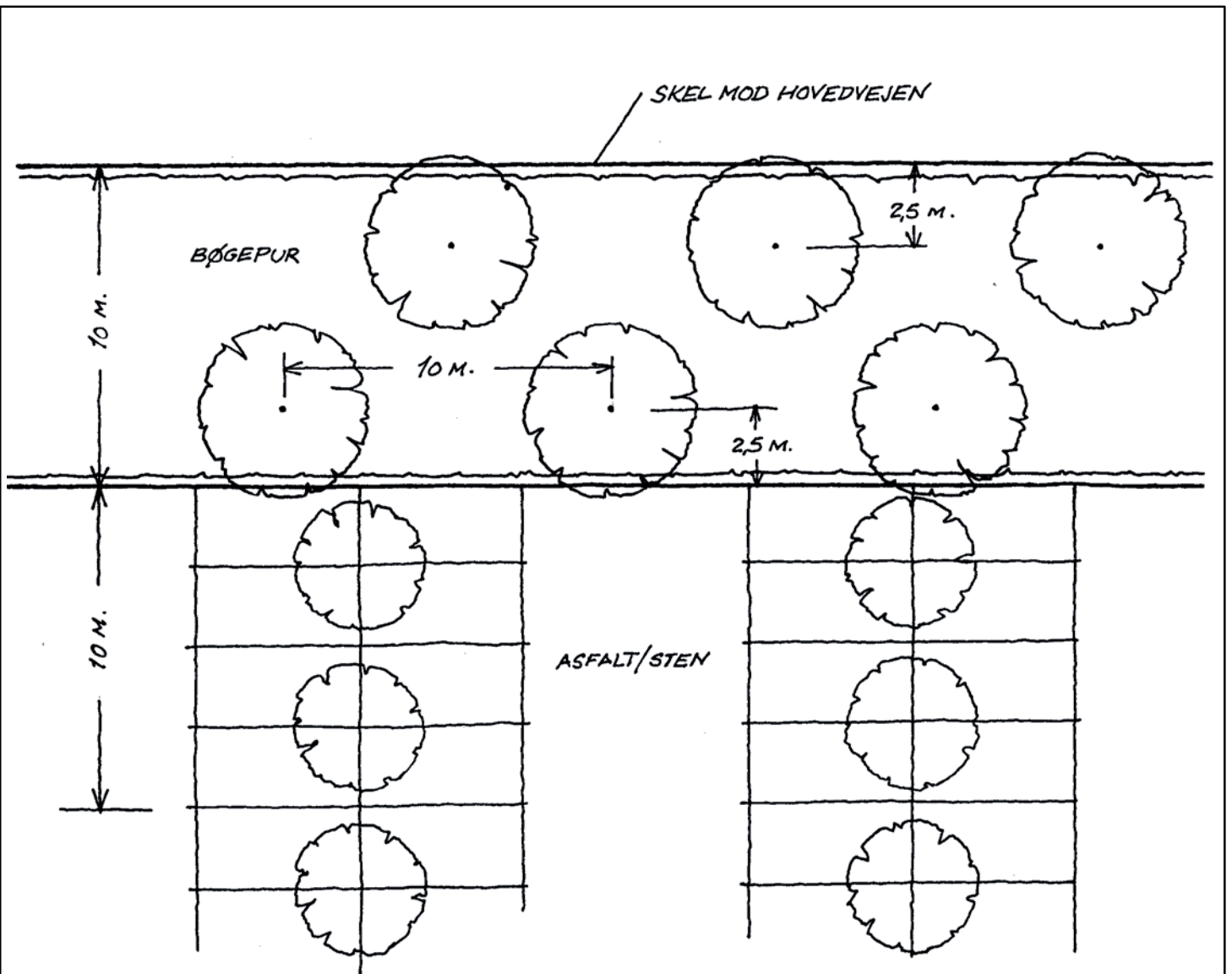
Oversigt over bebyggelsesomfang –

Bilag 10 til Lokalplan GL95 for Center og erhvervsområdet Glostrup Sydvest.

Det maksimale omfang af bebyggelse i byggefelterne vist på Kortbilag 2 er anført i nedenstående skema. Med to undtagelser (C1 og D2) er der for hver byggezone - som vist på Kortbilag 4 - udlagt ét sammenhængende byggefelt i hver zone.

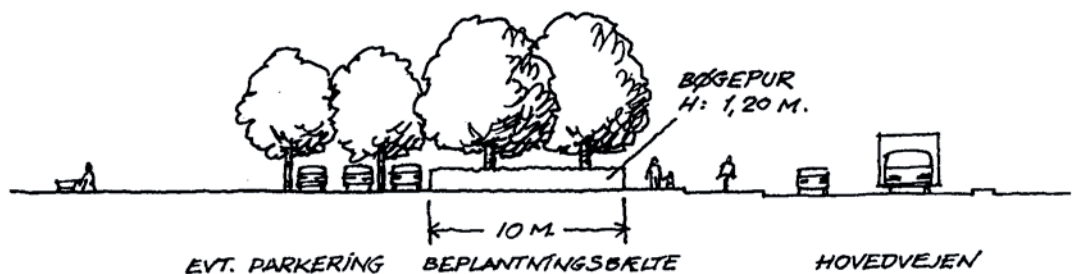
For den enkelte byggezone er herunder ligeledes angivet zonens samlede omfang af detailhandel.

Byggezone	Bebyggelsesomfang	
A1	Omfang	16.000 m ²
	heraf detailhandel	6.050 m ²
A2	Omfang	12.000 m ²
	heraf detailhandel	4.500 m ²
A3	Omfang	19.000 m ²
	heraf detailhandel	8.500 m ²
A4	Omfang	6.000 m ²
	heraf detailhandel	-
B1	Omfang	14.000 m ²
	heraf detailhandel	5.000 m ²
B2	Omfang	23.000 m ²
	heraf detailhandel	16.000 m ²
C1	Omfang	12.000 m ²
	heraf detailhandel	2.500 m ²
C2	Omfang	7.000 m ²
	heraf detailhandel	-
I1	Omfang	8.500 m ²
	heraf detailhandel	4.500 m ²
I2	Omfang	4.000 m ²
	heraf detailhandel	-
D1	Omfang	3.800 m ²
	heraf detailhandel	3.800 m ²
D2 - nord	Omfang	6.800 m ²
	heraf detailhandel	-
D2 - syd	Omfang	3.000 m ²
	heraf detailhandel	-
D3	Omfang	3.000 m ²
	heraf detailhandel	1.800 m ²
D4	Omfang	12.000 m ²
	heraf detailhandel	-



PRINCIP FOR BEPLANTNINGSBÆLTE, BREDDE 10 M.
BØGEPUR MED OPSTAMMEDE PLATANTRÆR.

1:200



FORAREALET MOD HOVEDVEJEN, SNIT 1:400

LOKALPLAN GL95

KORTBILAG 11

Glostrup Kommune

Beplantning

Dato: 7. august 2008

Klassificering af virksomheder

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	-
Klasse 3	50 meter	-
Klasse 4	100 meter	-
Klasse 5	150 meter	-
Klasse 6	300 meter	-
Klasse 7	500 meter	-

Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder evt. i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder. Klassen rummer bl.a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolækkerier.

Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7 omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning (evt. en VVM-vurdering). Klassen omfatter medicinal- og pesticidproduktion og kraftværker.

Beregning af parkering - Bilag 13 til Lokalplan GL95 for Center og erhvervsområdet Glostrup Sydvest.

Beregning af størrelsen af parkeringsbehovet for en bebyggelse er afhængig af, om det kan sandsynliggøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse mellem forskellige funktioner i bebyggelsen. Er dette tilfældet, mindskes parkeringsbehovet.

Ved at udnytte at forskellige bilistgrupper har forskellige behov over døgnet, f.eks, at kun 40 % af beboerne i et område bruger parkeringspladsen ved deres bolig ved frokosttid på hverdage, at butikkerne kun har brug for 60% af det totale parkeringsbehov i samme tidsrum, men at parkeringsbehovet for øvrige erhverv topper ved frokosttid sikrer man, at der ikke etableres for mange parkeringspladser.

For bebyggelse med forskellige arealanvendelser, må parkeringsudlægget beregnes efter nedenstående metode:

Ud fra bebyggelsens fordeling af etageareal med forskellig anvendelse beregnes først:

P(B), krav til anlagt parkering for samlet omfang af boliger

P(D), krav til anlagt parkering for samlet omfang af detailhandel

P(E), krav til anlagt parkering for samlet omfang af kontor/ liberale erhverv + krav til anlagt parkering for samlet omfang af øvrige erhverv

Som basis for ovenstående benyttes den i Lokalplan GL95 fastlagte parkeringsnorm:

For boliger: min. 1 p-plads pr. 100 m², dog minimum 1 p-plads pr. bolig.

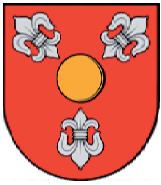
For detailhandel: min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

For øvrige erhverv: min. 1 p-plads pr 50 m².

Det maksimale parkeringsudlæg må dernæst fastsættes som det største af følgende fire tal:

1. P(B) (natparkering)
2. 40% P(B) + 60% P(D) + P(E) (hverdage omkring frokost)
3. 50% P(B) + 90% P(D) + 40% P(E) (Hverdage kl.16-17)
4. 70% P(B) + P(D) + 10% P(E) (Lørdage omkring frokost)

GLOSTRUP KOMMUNE



OVERSIGTSKORT

KRAKS FORLAG A/S

