

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL95.2

FOR DRIVE-IN RESTAURANT VED MJØLNERSVEJ

FEBRUAR 2015

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL95.2

for en drive-in restaurant ved Mjølnersvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5
Miljøvurdering	side	10
Byøkologi og ressourcer	side	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	11
2. Lokalplanens område	side	11
3. Områdets anvendelse	side	11
4. Udstykninger	side	12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	12
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	12
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	13
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	14
9. Klimasikring	side	15
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	15
11. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	15
12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	15
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	16
Vedtagelsespåtegning	side	17

Kortbilag 1:	Lokalplanens område
Kortbilag 2:	Vejadgange og vejudvidelseslinjer
Kortbilag 3:	Byggelinjer og beplantningsbælte
Bilag 4:	Beplantningssnit

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af grundejers ønske om at etablere indkørsel til ejendommen direkte fra Mjølnersvej samt at reducere den planlagte bredde af beplantningsbæltet mod Hovedvejen. Begge forhold er i strid med den eksisterende lokalplan GL95.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et areal på ca. 2.340 m² og omfatter ejendommen matr.nr. 7b samt dele af ejendommene 3ft og 3gh alle Glostrup By, Glostrup samt alle parceller, der efter 1. maj 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Arealet er en del af udviklingsprojektet på den gamle Peugeotgrund (Brdr. Daugaard Pedersen A/S). Arealet rummede tidligere plejehjemmet Arendse.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Indkørsel fra Mjølnersvej

Det er lokalplanens formål at muliggøre drive-in restaurant med indkørsel direkte fra Mjølnersvej. I Lokalplan GL95 fra 2010 fastlagdes muligheden af at etablere restauranter i området syd for Hovedvejen – herunder drive-in restauranter.

Klimatilpasning

Endelig er det lokalplanens formål at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for placering af en drive-in restaurant som en fritliggende bygning i et større parkerings- og tilkørselsareal.

Bebyggelsen vil blive placeret så tæt på hjørnet Hovedvejen/Mjølnersvej som muligt under hensyntagen til såvel tilkørselsveje som det kommende 5,5 m brede beplantningsbælte mod Hovedvejen.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt hvori al bebyggelse skal være placeret. Bebyggelse i byggefeltet må etableres med 3 etager i maksimalt 12 m bygningshøjde.

Adgang

Størstedelen af kunderne til drive-in restauranten må forventes at komme fra Hovedvejen og køre tilbage til Hovedvejen. For at lette adgangen til restauranten giver lokalplanen mulighed for etablering af vejadgang til lokalplanområdet drive-in restaurant direkte fra Hovedvejen/ Mjølnersvejkrydset.

Imidlertid vil udkørende trafik fra ejendommen til Hovedvejen skulle krydse helleanlægget på Mjølnersvej og svingbanerne umiddelbart inden lysreguleringen for at nå tilbage til Hovedvejen. Dette vil øge risikoen for uheld i krydset. Udkørende trafik, der foretager højresving mod syd ad Mjølnersvej forventes efterfølgende at foretage en U-vending på Mjølnersvej for at nå tilbage til Hovedvejen.

Af ovenstående årsager fastlægger lokalplanen, at der kun må etableres indkørende adgang til restaurantgrunden fra Mjølnersvej. Udkørende trafik fra restauranten skal finde sted via vejadgang over matr.nr.3ft til Hermods Allé, der fører tilbage til Mjølnersvej.

Den direkte vejadgang fra Mjølnersvej, der muliggøres med denne lokalplan, afviger fra et af hovedprincipperne i den eksisterende lokalplan GL95, der blandt andet sikrer etablering af et samlet parkerings- og adgangsområde udformet som en bred korridor igennem erhvervsområdet fra øst til vest omtrent midt mellem Hovedvejen og Sydvestvej. Denne afvigelse vurderes rimelig idet søgningen til drive-in restauranten vil være så stor, at opretholdelse af krav om vejadgang fra Hermods Allé vil bevirke en unødigt omvejskørsel. Der vil dog fortsat være mulighed for at etablere adgang til og fra drive-in restauranten fra Hermods Allé men det vil ikke være den eneste mulige adgang.

Vejudvidelseslinjer

Den gennemførte trafikanalyse – se side 8 – viser, at der er behov for udvidelse af krydset Hovedvejen/Mjølnersvej for at de fremtidige trafikmængder kan afvikles betryggende. For at give plads til krydset udlægger denne lokalplan vejudvidelseslinjer mod såvel Hovedvejen som mod Mjølnersvej.

Mod Hovedvejen udlægges en vejudvidelseslinje 1,5 m fra eksisterende vejskel og mod Mjølnersvej udlægges en vejudvidelseslinje 5,0 m fra vejskel.

Parkering

Ved etablering af restaurant indenfor lokalplanens område skal der i udgangspunktet udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 10 m² serveringsareal/ 5 siddepladser samt 1 p-plads pr. 25 m² øvrigt etageareal.

Lokalplanens udlæg af parkeringspladser er fastlagt med udgangspunkt i Glostrup Kommunes norm for antallet af p-pladser ved restauranter.

18 af parkeringspladserne inklusive handicapparkeringspladser skal udlægges på egen grund. De øvrige p-pladser må anvises på arealer i det øvrige butiksområde umiddelbart vest for lokalplanområdet. Dette vurderes at være uproblematisk idet arealerne vest for lokalplanområdet såvel som parkeringsarealer i selve lokalplanområdet forventes drevet af en og samme grundejerforening.

Lokalplanen udlægger herud over cykelparkeringspladser svarende til følgende:

- 1 p-plads pr. 20 m² serveringsareal,
- 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal.

Friarealer og hegning

Lokalplanen fastlægger, at 10 % af ubebyggede arealer indenfor lokalplanens område skal anlægges som rekreative arealer eller opholdsarealer. Sådanne arealer kan være bede, beplantninger, udeservering, legepladser. Det fastlægges endvidere, at disse rekreative arealer skal anlægges med en materialekvalitet, der bidrager til et samlet løft af området. Arealet kan anlægges som et plæneareal med beplantning i forbindelse med klimasikring af områdets ejendomme.

Arealet langs Hovedvejen skal gives et så tiltalende udseende som muligt. Beplantningsbæltet på min. 5,5 m mod Hovedvejen skal etableres med bøgepur med platantræer. Beplantningsbæltet kan ved udvidelse af Hovedvejen blive reduceret i bredde til 4 m, men udgangspunktet er et beplantningsbælte på 5,5 m.

Klimasikring

Lokalplanen sikrer at nybyggeri og belagte arealer udføres med separat regnvandskloakering. Dette sikres idet den sydvestlige del af Glostrup Kommune er stærkt udsat for oversvømmelse ved voldsomme regnhændelser. Ved at sikre at mest muligt regnvand håndteres lokalt indenfor den enkelte grund sikres kapaciteten i det offentlige ledningsnet bedst muligt.

Det er derfor vigtigt, at der skabes mulighed for at få regnvandet andre steder hen end blot direkte ned i kloakken. Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner eller forsænkninger i terræn på den enkelte ejendom.

Lokalplanen fastlægger krav til afledning i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 samt Klimatilpasningsplan 2013 for Glostrup Kommune.

Mængden af regn der skal forsinkes, fastlægges ud fra befæstelsesgraden på ejendommen og ud fra forskellige typiske regnintensiteter i forskellige standardtidsrum. Befæstes ejendommen i stor grad skal en stor mængde nedbør kunne forsinkes – svarende til den nedbør, der falder moderat kraftigt over et længere tidsrum. Befæstes ejendommen i mindre grad ved at en større del af arealet holdes åbent som beplantninger og græs, skal der alene kunne forsinkes en mindre nedbørmængde svarende til en kort heftig skyl-

le. Sammenhængen mellem befæstet areal og krav til forsinkelse fremgår af skemaet under pkt. 9.

Ved at forsinke regnen aflastes kloakken bedst muligt. Afledningssystemet skal forsynes med overløb så nedbørsmængder større end forsinkelseskapa- citeten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapa- citeten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapacitet i kloakken, det er derfor tilstrækkeligt, at der sikres overløb i terræn til of- fentligt vejareal.

Skiltning

Skiltning skal tilpasses bygningernes størrelse, arkitektur og områdets ka- rakter i overensstemmelse med Glostrup Kommunes skilteregulativ. Lokal- plan FL3 med tilhørende 'Retningslinjer for facader og skilte i Områdecen- ter Glostrup og langs Hovedvejen' er gældende for denne lokalplans områ- de. Lokalplanen fastlægger dog at FL3 kan fraviges såfremt der udarbejdes skiltemanual for den enkelte ejendom.

Lokalplanen giver mulighed for at der opstilles en pylon med fælles henvis- ning/logoskilte til alle butikker i området omkring Hermodsvej. Pylonen må placeres på hjørnet af Hovedvejen og Mjølnersvej med en højde på maksi- malt 16 m svarende til den planlagte maksimale højde af varehusbebyggel- sen i området.

Lokalplanen fastlægger at skiltepylonen må placeres udenfor de fastlagte byggelinjer. Pylonen må placeres helt frem til vejudvidelseslinjen, men skal af hensyn til trafiksikkerheden udføres på en sådan måde, at den ikke hæm- mer oversigtsforholdene.

Lokalplanen fastlægger at belysning af pylonen kun må udføres sådan, at der ikke sker blanding af trafikanter eller personer på naboejendommene.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Spildevandsplan 2006-2015

Kloaksystemet i lokalplanområdet er udført som separatkloakeret system, hvor regnvand og spildevand holdes adskilt. Ved ny- og ombyg skal der således etableres separate regnvandsledninger.

Spildevandsplanen fastlægger, at der i det separatkloakerede system mak- simalt må afledes 110 L nedbør pr. sek. pr. ha. grundareal til den offentlige kloak.

Klimatilpasningsplan 2013

Klimatilpasningsplanen fastlægger forskellige afledningskoefficienter for forskellige ejendomme afhængig af deres anvendelser. For ejendommene i lokalplanområdet er fastlagt en afledningskoefficient på 0,75. I sammen-

hæng med Spildevandsplanens maksimale afledning opnås en specifik afstrømning fra lokalplanområdets ejendomme svarende til det viste i pkt. 9.5.

I det separatkloakerede system skal forsinkelsesfaciliteter til ophold af afledt regnvand dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 5 års regnhændelse. Disse krav er fastlagt for at klimatilpasse afledningssystemerne.

Kommuneplan

Lokalplanens område indgår i rammeområde GC21 i kommuneplanen.



Rammeområde GC21

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

For område GC21, gælder i Kommuneplan 2009-2021 følgende:

Rammenr.:	GC21
Områdenavn:	Område til centerformål mellem Hovedvejen, Tjalfesvej og Mjølnersvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligformål, centerformål.
Specifik anvendelse:	Centerformål: udvalgswarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1, offentlig service o.l..
Anden anvendelse:	<ul style="list-style-type: none"> • Der kan nyopføres eller nyindrettes 10.000 m² detailhandel til udvalgswarebutikker, 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 • Udvalgswarebutikker må max være på 2.000 m² • Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 6.000 m² • Der kan indenfor rammeområde GC21 og GC24 etableres én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning på max 1.000 m²
Fremtidig zonesta-	Byzone

tus	
Bebyg % (hele området):	140
Højde:	16 m (boligbebyggelse dog 22 m)
Antal etager:	4 etager (boligbebyggelse dog 6 etager)
Andet	Der skal fastlægges byggelinjer mod Hovedvejen samt mod vejene Mjølnersvej og Emilsvej.

Forslag til Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

For område GC21, gælder i Kommuneplan 2013 – 2025 følgende:

Rammenr.	GC21
Områdenavn	Centerområde mellem Hovedvejen, Tjalfesvej og Mjølnersvej
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet byområde
Områdets anvendelse	<p>Centerformål: udvalgswarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1, boliger, offentlig service o.l.</p> <p>Der kan nyopføres eller nyindrettes 1.500 m² detailhandel til udvalgswarebutikker</p> <p>Der kan nyopføres eller nyindrettes 10.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper</p> <p>Udvalgswarebutikker må max være på 2.000 m²</p> <p>Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 10.000 m²</p> <p>Der kan indenfor rammeområde GC21 og GC24 etableres én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning på max 1.000 m²</p>
Zone	Byzone
Max højde	22 m
Max antal etager	6 etager
Bebyggelsesprocent	140
Notat	Der skal fastlægges byggelinjer mod Hovedvejen samt mod vejene Mjølnersvej og Emilsvej.
Fremtidig zone	Byzone
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer

Forslag til Lokalplan GL95.2 er i overensstemmelse med såvel den gældende Kommuneplan 2009-2021 som Forslag til Kommuneplan 2013-2025.

Vej- og Trafikplan

Lokalplanerne GL95, GL95.1 og denne lokalplan muliggør så store udbygningsmuligheder for det samlede erhvervsområde, at Mjølnersvej og krydset Hovedvejen/ Mjølnersvej skal trafiksaneres.

Dette ligger udover indholdet i Vej- og Trafikplan 2005, men i forlængelse af denne idet det er fastlagt, at sanering af krydset af trafiksikkerhedsårsager er nødvendigt. Den særligt problematiske del af krydset er højresvingende trafik fra vest, der skal mod syd af Mjølnersvej. Der er registreret 15 uheld i en 5-årig periode i signalkrydset. Seks af uheldene er sket ved højresvingende bilist mod Mjølnersvej ind foran ligeudkørende cyklist eller knallert.

Lokalplanen fastlægger vejudvidelseslinjer, der muliggør tilstrækkelig ombygning og udvidelse af krydset.

Trafikanalyse og trafikale forbedringer

Der er i april 2014 udført en trafikanalyse krydset Hovedvejen/ Mjølnersvej og vejen Mjølnersvej. Som baggrund for analysen er udført en simulering af den forventede fremtidige trafikbelastning ved en fuld udbygning af området i overensstemmelse med de tre lokalplaner GL95, GL95.1 og denne lokalplan.

Simuleringen viser generelt, at der er behov for tiltag der forbedrer trafikafviklingen til og fra Mjølnersvej. Særlig i spidstimen om lørdagen (ml. 12.00 og 13.00) er der behov for tiltag, som skal forbedre trafikafviklingen. For at opnå en optimal trafikafvikling på det mest belastede tidspunkt lørdag ved middagstid anbefales følgende tiltag:

Signalkrydset Hovedvejen / Mjølnersvej-Sportsvej:

- To venstresvingbaner fra Hovedvejen øst mod Mjølnersvej (separatreguleret) samt forlængelse af svingbanen til 100 meter
- To vognbaner væk fra krydset på Mjølnersvej mod syd
- Højresvingsspor fra Hovedvejen vest

Mjølnersvej:

- Nyt firebenet signalkryds ved Mjølnersvej / Smedevang krydset indrettes med to vognbaner ind i krydset fra Mjølnersvej N og Glostrup Retail Park.
- Svingbane mod Elgiganten
- To spor i hver retning på Mjølnersvej mellem Hovedvejen og Smedevang

Drive-in restaurant:

- Ved etablering af direkte indkørsel til ejendommen skal ejendommen indrettes, så det sikres, at der ikke opstår kø bagud gennem indkørslen til krydset.
- Chikaneforanstaltninger etableres på strækning mellem restaurant og den øvrige del af Glostrup Retail Park, så passagen ikke anvendes til genvejskørsel.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan indgået en samarbejdsaftale mellem Daugaard Pedersen A/S og Glostrup Kommune. Samarbejdsaftalen sikrer at signalkrydset Hovedvejen/ Mjølnersvej udbygges med bedre svingkapacitet og sikrere forhold for cyklister samt at der etableres nyt signalkryds ved Smedevang/Hermods Allé.

Denne løsning indeholder ikke den fulde anbefaling fra trafikanalysen. Det er vurderet af Glostrup Kommune, at en etapeopdeling med trinvis investering i områdets infrastruktur giver mulighed for løbende evaluering af resultaterne af indsatsen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Lokalplan GL95 for Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest
- Lokalplan FL3 for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen.

Lokalplan GL95 ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan FL3 bevares i sin helhed og bestemmelserne i FL3 gøres gældende for denne lokalplans område.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan GL95 blev deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet gennemgået. Der er ikke udført yderligere gennemgang i forbindelse med denne lokalplan.

Nedenstående deklARATIONER er dog i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og aflyses for det nævnte matrikelnummer med lokalplanen.

- Dekl. lyst den 21. december 1962 omhandlende samtlige matrikler på sydsiden af Hovedvejen på strækningen gennem Glostrup Kommune. DeklARATIONEN aflyses for matr.nr. 7b. Dok vejbyggelinjer langs Hovedvejen.

Byggelinjer

Københavns Amt har tinglyst en byggelinjeservitut 25 m fra Hovedvejens vejmidte for at sikre areal til en fremtidig udvidelse af vejen (se ovenstående). Med nedlæggelsen 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 ophævet, 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 Museumsloven – lov bekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Forurennet jord

Der er inden for området ikke registreret ejendomme med forurennet jord. Såfremt der konstateres forurennet jord på en ejendom skal Glostrup Kommune kontaktes med henblik på håndtering efter § 8 i Lov om forurennet jord. Hele området er herud over områdeklassificeret som lettere forurennet. 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.

Det er Glostrup Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da den samlede miljøbelastning af området ikke ændres væsentligt.

Den udførte trafikanalyse peger som nævnt side 8 på en række fremtidige trafikale forhold, der skal imødegås i krydset Hovedvejen/ Mjølnersvej og på selve vejen Mjølnersvej. Disse forhold skyldes til dels etablering af en drive-in restaurant i lokalplanområdet. Hovedparten af den trafikale belastning skyldes dog udbygningen af områdets øvrige ejendomme.

De trafikale forhold er med den gennemførte trafikanalyse velbelyste og det vurderes således, at der ikke er yderligere forhold der kræver belysning i en egentlig miljøvurdering.

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 GL95.2

for en drive-in restaurant ved Mjølnersvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 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 sikre etablering af trafiksikre adgangsforhold og tilstrækkelig parke-ring til en drive-in restaurant i området,
- at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet,
- at sikre etablering af beplantningsbælter mod Hovedvejen samt,
- at udlægge arealer til udvidelse af krydset Hovedvejen/ Mjølnersvej, her- under til svingbaner, fortove og cykelstier.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7b samt del af matr.nr. 3ft og 3gh begge Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 8. april 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, skiltepylon og erhverv i miljøklasse 1 med undta-gelse af selvstændige kontorerhverv.

3.2 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

3.3 Indenfor lokalplanområdet, kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signal- styring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets for- syning 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 lokalplanområdet, må der udstykkes til sokkelgrunde, ligesom udstykning i øvrigt må finde sted så længe der opretholdes tilstrækkelig vej-adgang.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges en vejudvidelseslinje 1,5 m bag eksisterende vejskel langs Hovedvej og 5,0 m bag eksisterende vejskel langs Mjølnersvej som vist på Kortbilag 2 – Vejadgange og vejudvidelseslinjer. Vejudvidelsesarealerne udlægges over ejendommen 7b, Glostrup By, Glostrup.

5.2 Adgang må finde sted fra såvel Mjølnersvej som fra den private fællesvej Hermods Allé som vist på Kortbilag 2 – Vejadgange og vejudvidelseslinjer. Vejadgang fra Mjølnersvej skal etableres eksklusivt som indkørsel og alene for sydgående trafik (fra Hovedvejen). Udkørende færdsel må alene finde sted til Hermods Allé.

5.3 Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 20 m² serveringsareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² øvrigt etageareal.

5.4 Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 10 m² serveringsareal erhverv/ 5 siddepladser samt 1 p-plads pr. 25 m² øvrigt etageareal.

5.5 Der skal anlægges to handicapparkeringspladser til drive-in restauration på ejendommen.

5.6 Alle parkeringspladser skal anlægges. 18 parkeringspladser inklusive handicapparkeringspladser skal anlægges på egen grund. Øvrige p-pladser må anvendes på arealer umiddelbart vest for lokalplanens område såfremt der indgås aftale med pågældende arealers ejer og disse aftaler sikres gennem tinglysning, indarbejdelse i grundejerforeningsvedtægter eller lignende

5.7 Cykelparkeringspladser skal etableres på egen grund

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ejendommens bebyggelsesprocent må ikke overstige 50.

- 6.2** Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 3 etager/12 m målt fra fortov. Over etableret bygningshøjde kan dog opføres ventilationsanlæg, skilte, indgangspartier (op til maksimalt 1 m over den omgivende tagflade).
- 6.3** Der må opføres en enkelt skiltepylon med en højde indtil 16 m i hjørnet af lokalplanområdet ud mod krydset Hovedvejen/ Mjølnersvej.

Bebyggelsens placering

- 6.4** Al bebyggelse – med undtagelse af skiltepylon – skal overholde byggelinjer langs Hovedvejen og Mjølnersvej udlagt 10 m bag vejskel som vist på Kortbilag 3 – Byggelinjer og beplantningsbælte. Udhæng/ solafskærmning og lignende må dog overskride de viste byggelinjer såfremt der sikres en frihøjde på min. 2,8 m under bygningsdelen. Ingen bygningsdele må overskride vejudvidelseslinjerne.
- 6.5** Skiltepylonen må placeres i vejudvidelseslinjen så længe pylonen er udført, så den ikke dækker for oversigten i krydset.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på bygningers facader eller på master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.2** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur ved inddækning bag materialer i overensstemmelse med bygningens øvrige facadematerialer, indbygning under tagfladen eller bag brystningsmure. Slutafkast og mindre udluftningshætter må dog under alle omstændigheder etableres direkte på tagfladen uden yderligere inddækning. Udvendige tekniske installationer skal herud over afskærmes bedst muligt mod støjgener.
- 7.3** Skiltning og reklamer 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. 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 retningslinjer, der sikrer at reklamer og skiltning underordnes bebyggelsens overordnede udtryk, facaderytme farvevalg og lignende. Skiltemanualen skal godkendes af Glostrup Kommune.
- 7.4** Den planlagte skiltepylon må kun belyses på en sådan måde, at der ikke sker blanding af trafikanter eller personer på naboejendommene.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** 10 % af det ubebyggede areal skal udlægges til klimasikring samt rekreative formål – beplantning, udeservering, ophold, legeplads etc.
- 8.2** Udendørs belysning samt oplyste reklameskilte må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.3** Der skal opretholdes/ etableres beplantningsbælte langs Hovedvejen med en minimumsbredde på 5,5 m og placeret som vist på Kortbilag 3 – Byggelinjer og beplantningsbælte. Beplantningsbæltet må gennembyrdes af stiforbindelser. Ved udvidelse af Hovedvejen må beplantningsbæltet dog reduceres til 4 m udført i principiel overensstemmelse med Bilag 4.
- 8.4** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.5** Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 8.6** Containere til affald må ikke opstilles uafskærmede.

9. Klimasikring

- 9.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Udløb til kloaksystemet skal udføres med en maksimal afstrømning på 83 L/sek. pr. ha. grundareal.
- 9.3** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og bede i terræn på den enkelte ejendom.
- 9.4** Faskiner må udformes med henblik på nedsivning hvor der er mulighed for dette. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.
- 9.5** Forsinkelsesfaciliteter skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del af det klimatilpassede kloaksystem minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet/m ³
0,5	22
0,6	32
0,7	46
0,8	61
0,9	76
1	91

Befæstelsesgraden skal beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Ved befæstelsesgrader i intervaller mellem de viste må interpoleres.

- 9.6 Udføres afløb fra parkeringsarealer med henblik på nedsivning, skal der etableres en olieudskillerbrønd inden selve nedsivningsanlægget
- 9.7 Separat regnvandskloak på den enkelte ejendom må udføres som afledning i terræn gennem render og kanaler frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.8 Terræn der udformes som regnbede skal udføres med overløb til offentligt tilslutningspunkt eller faskine.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug, skal adgangsveje, beplantningsbælter og parkeringspladser være anlagt i overensstemmelse med afsnit 5 og 8.
- 10.2 Indkørsel fra Mjølnersvej skal være udført så der alene er mulighed for indkørende færdsel og helleanlægget på Mjølnersvej skal være udført så det ikke kan krydses.
- 10.3 Klimasikring skal udføres i overensstemmelse med afsnit 9 og der skal foreligge en godkendt redegørelse for håndtering af regnvand både ved normale og kraftige regnhændelser.

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL95, vedtaget 9. juni 2010, ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

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:

- Dekl. lyst den 21. december 1962 og gældende på matr.nr. 7b. Dok om byggelinjer.

13. Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 11. februar 2015.

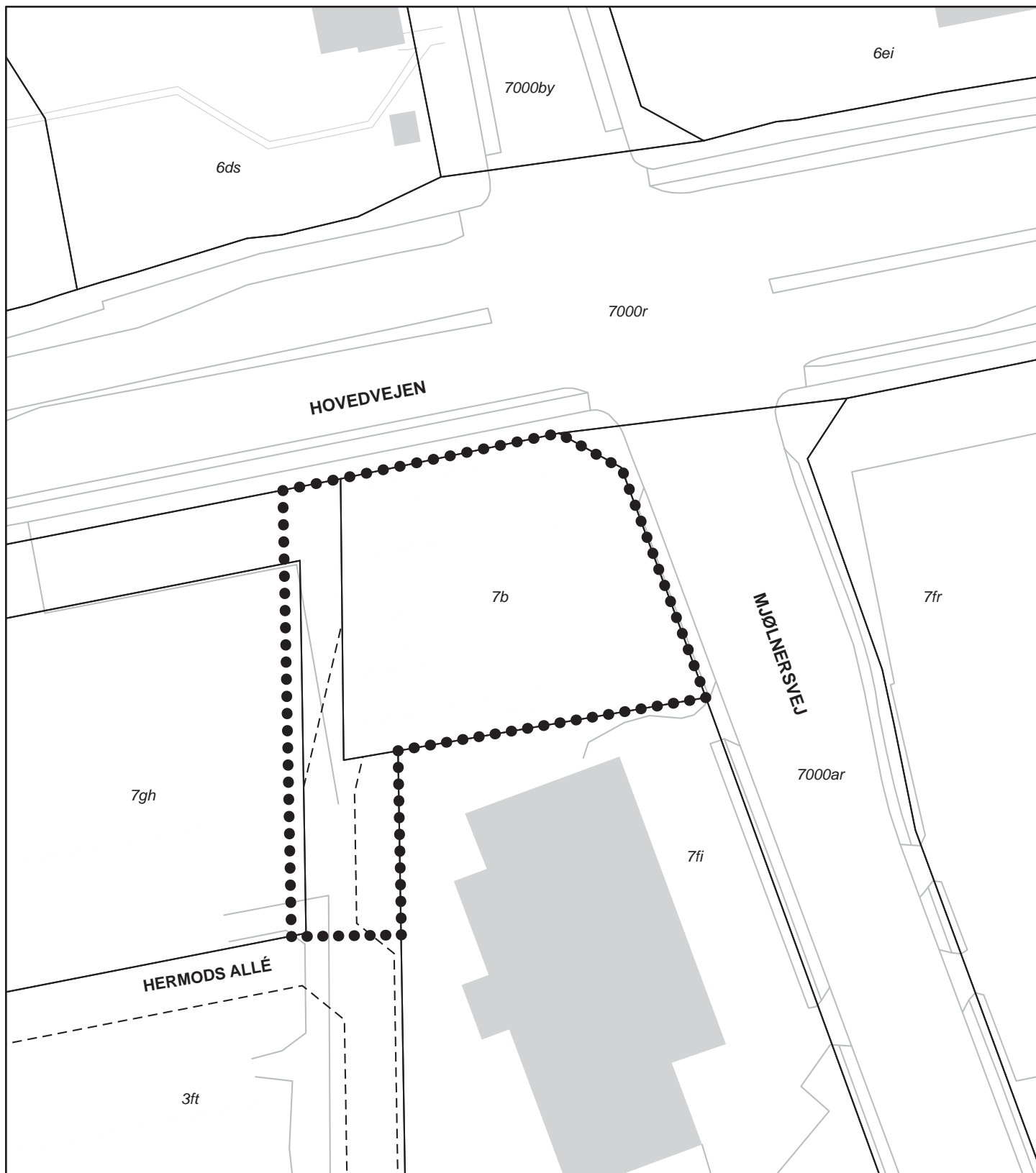
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 24. februar 2015



John Engelhardt
Borgmester



Ole Rønsholdt
Centerchef

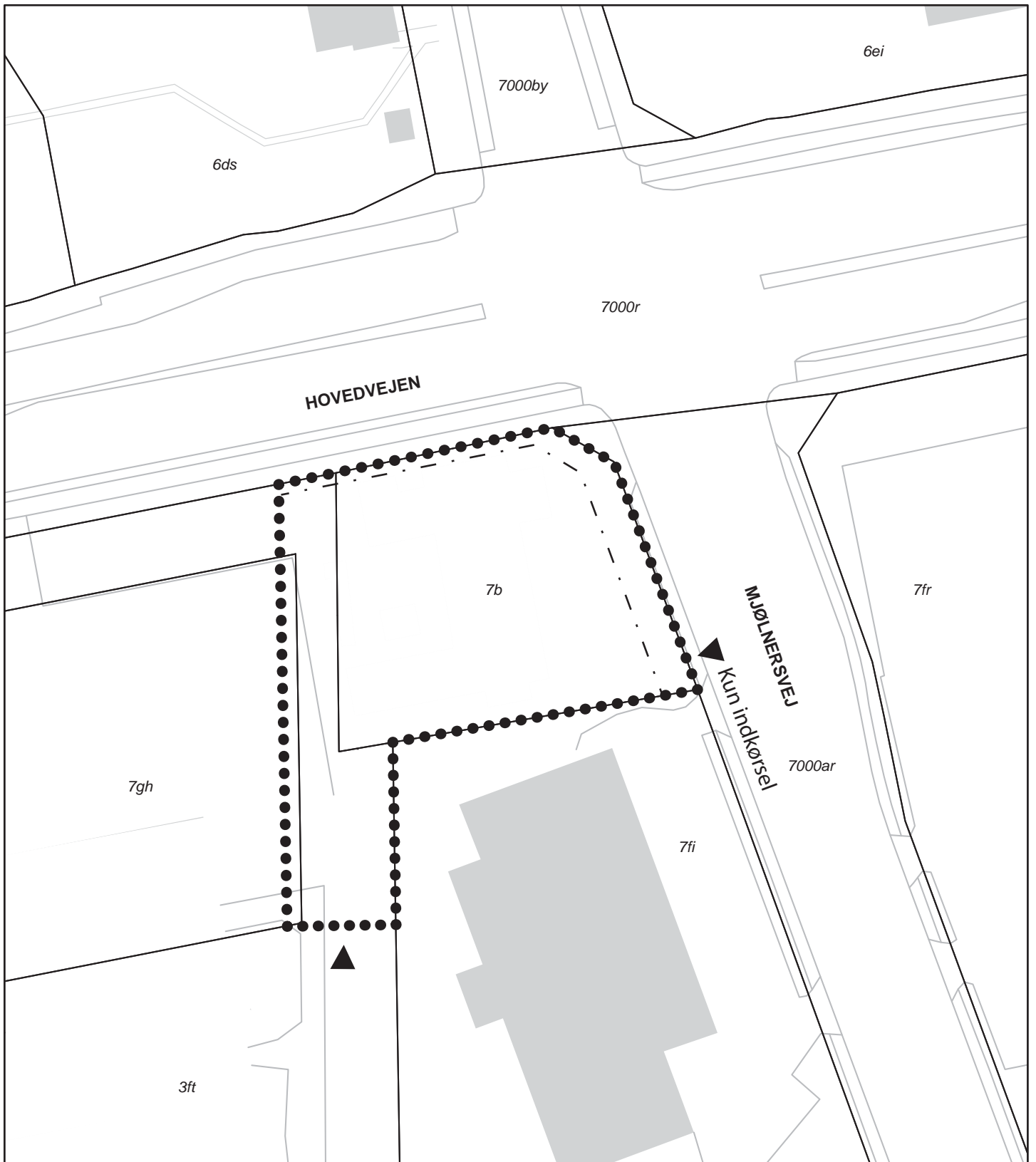


Copyright Geodatastyrelsen



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Udlagt vej
-  Bygning tag

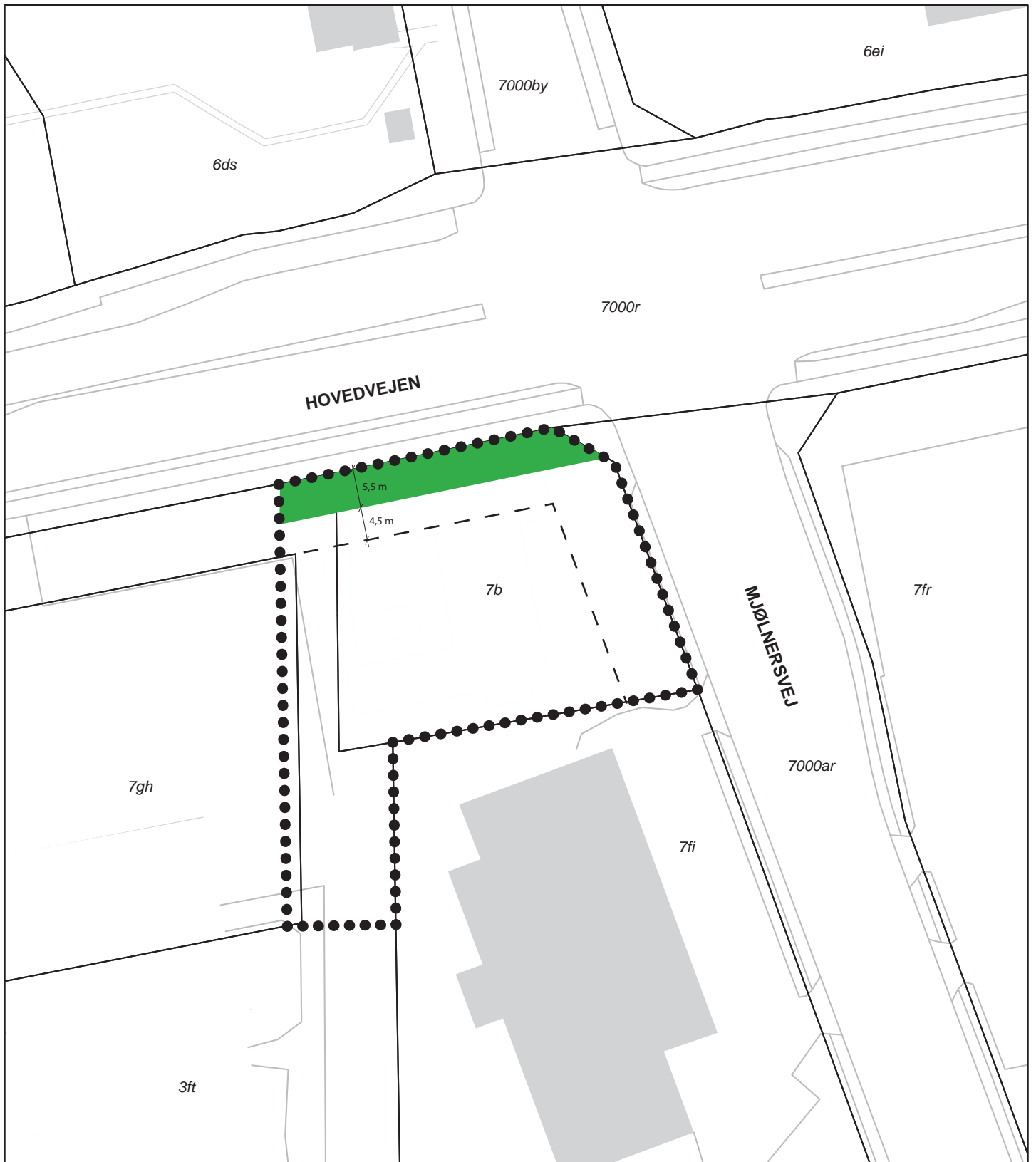
LOKALPLAN GL95.2	Bilag 1
for drive-in restaurant ved Mjølnersvej	
Lokalplanens område	
Dato: 4. maj 2014	Mål: 1:750



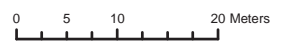
Copyright Geodatastyrelsen

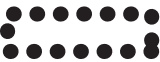
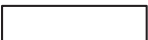



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Vejudvidelselinje
-  Vejadgang
-  Bygning tag

LOKALPLAN GL95.2	Bilag 2
for drive-in restaurant ved Mjølnersvej	
Vejadgange og vejudvidelselinjer	
Dato: 8. september 2014	Mål: 1:750

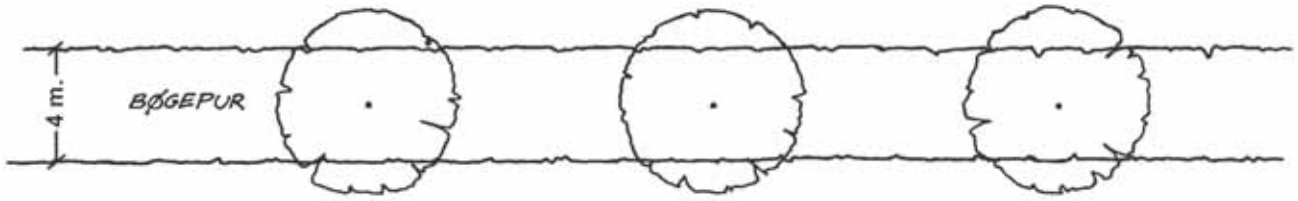


Copyright Geodatastyrelsen

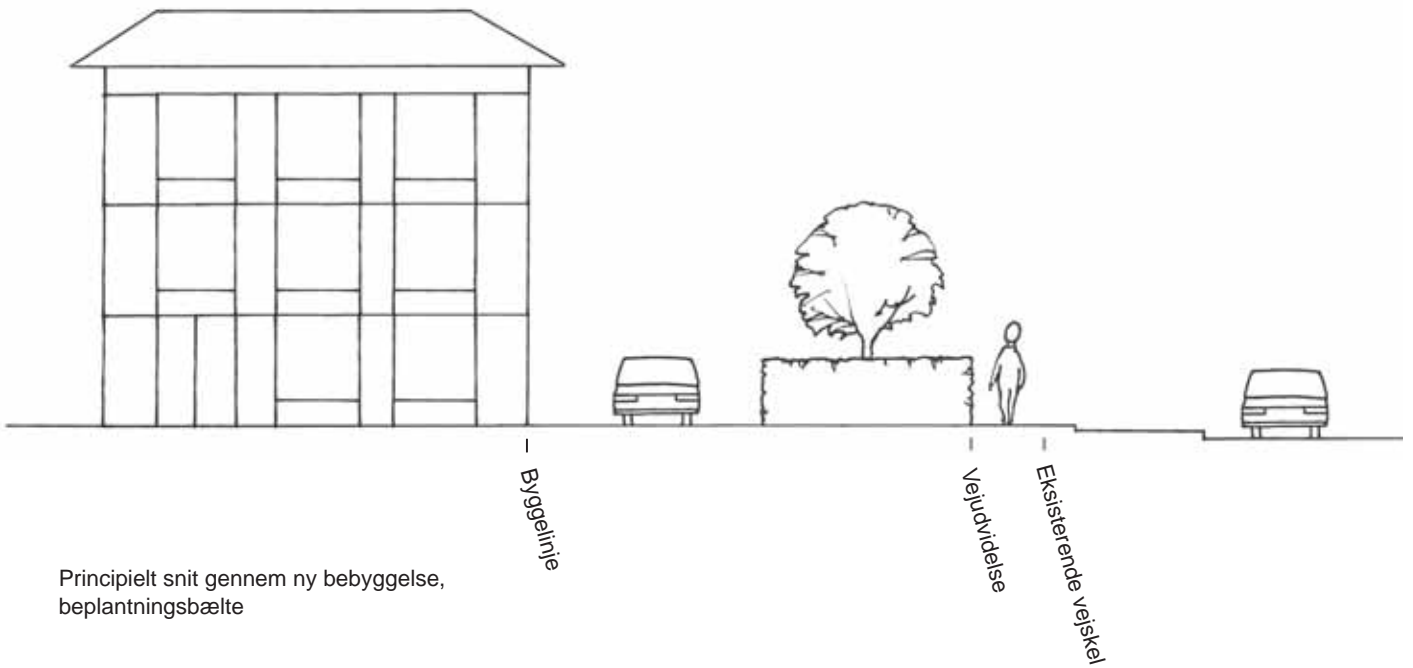


-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Byggelinje
-  Minimumsareal til beplantning
-  Bygning tag

LOKALPLAN GL95.2	Bilag 3
for drive-in restaurant ved Mjølnersvej	
Byggelinjer og beplantningsbælte	
Dato: 8. juli 2014	Mål: 1:750



Principlen plan af beplantningsbælte



Principielt snit gennem ny bebyggelse, beplantningsbælte

LOKALPLAN GL95.2	Bilag 4
for drive-in restaurant ved Mjølnersvej	
Principskitse for beplantningsbælte	
Dato: 8. september 2014	Ikke til skala