

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL95.3

ERHVERVSOMRÅDE LANGS SYDVESTVEJ VED TJALFESVEJ

OKTOBER 2017

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

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

Udarbejdelse

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

Offentliggørelse

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

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

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

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

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

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

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

Indhold

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

Lokalplan GL95.3

Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Tjalfesvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	7
Lokalplanens indhold	side	7
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	10
Miljøscreening	side	12
Byøkologi og ressourcer	side	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	14
2. Lokalplanens område	side	14
3. Områdets anvendelse	side	14
4. Udstykninger	side	15
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	15
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	16
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	16
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	17
9. Klimasikring	side	17
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	18
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	18
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	18
Vedtagelsespåtegning	side	19

BILAG

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Vejudvidelseslinjer, byggelinjer og vejtræer

Kortbilag 3: Vejprofil

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en grundejer, Arbejdernes Landsbank, der henvender sig angående deres ejendomme, matr.nr. 91b, 11r og 11p, Glostrup By, Glostrup. Ejendommene ligger på henholdsvis Tjalfesvej 22 og Sydvestvej 130-132 og 134. Arbejdernes Landsbank ønsker mulighed for, at deres ejendomme kan anvendes til kontorerhverv. Derudover er det et politisk ønske at udvide anvendelsen af lokalplanområdet til også at omfatte uddannelsesinstitutioner.

Kontorerhverv er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25, der muliggør kontorerhverv af lokal karakter under 1.500 m² i lokalplanområdet. Kommuneplan 2013-25 muliggør ikke uddannelsesinstitutioner. Derfor har der i efteråret 2016 været et debatoplæg i høring ang. forslag til anvendelsesændring. På baggrund af debatoplægget er der udarbejdet et kommuneplantillæg til denne lokalplan.

Den nuværende lokalplan "GL95 - For Center og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest" fastlægger, at området skal anvendes til erhvervsformål i form af industri-, værksteds- og anden produktionsvirksomhed. Nærværende lokalplan skal muliggøre en udvidelse af anvendelsen til også at omfatte mindre kontorerhverv og uddannelsesinstitutioner.

Med nærværende lokalplan ændres bebyggelsesprocenten fra 70 til 50. Ændringen har til formål at sikre en udvikling af området ved henholdsvis at give bedre mulighed for at tiltrække og fastholde mindre erhverv af varieret karakter.



Arbejdernes Landsbank ligger på hjørnet af Tjalfesvej og Sydvestvej

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter 11 ejendomme beliggende i det sydvestlige hjørne af Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest. Lokalplanafgrænsningen følger den områdeafgrænsning, der er fastlagt i Kommuneplan 2013-2025. Derfor er det kun en del af ejendommen beliggende på Tjalfesvej 22, matr.nr. 91b, der ligger indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanens område ved Sydvestvej og Tjalfesvej

Lokalplanområdet er omgivet af større erhvervsejendomme mod nord og øst og af jernbanen mod syd. Mod vest støder området op til kommunegrænsen til Albertslund, hvorved der også ligger et erhvervsområde. Ejendommene i lokalplanområdet anvendes p.t. af mindre industri-, værksteds- og produktionsvirksomheder samt af Glostrup Albertslund Produktionshøjskole. Flere af områdets ejendomme har p.t. ledige lejemaal.

Ejendommene i lokalplanområdet har en forholdsvis ensartet karakter i anvendelse og omfang. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 27.500 m² og indeholder mindre ejendomme end i den øvrige del af Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest. Lokalplanområdets 11 ejendomme har grundstørrelser på mellem ca. 1.000 m² - 4.000 m², og bygningerne varierer i størrelse med et etageareal på mellem ca. 300 m² - 2.700 m².

Bygningerne i området er primært opført i årene omkring 1960 med et par senere om- eller tilbygninger i 1970'erne og et enkelt nybyggeri fra 1999. Bygningerne er opført i 1 - 2 etager med kælder nogle steder. Bygningsfacader fremstår primært i enten røde eller gule tegl.

Arbejdernes Landsbank ejer tre ejendomme med en bygning på hver ejendom. De tre bygninger er orienteret omkring en fælles gård/ parkeringsareal. Bygningerne er opført mellem 1958-1964 og er opført i henholdsvis 1 og 2 etager foruden delvis kælder. Bygningerne omfatter et samlet etageareal på ca. 2.000 m² eksklusiv kælder, hvoraf den største bygning er på ca. 1.400 m² eksklusiv en tilstødende del mod nord, der ligger udenfor lokalplanområdet. Ejendommene står tomme efter senest at have været anvendt af Arbejdernes Landsbank.



Østsiden af Arbejdernes Landsbank, set fra Tjalfesvej



Sydsiden af Arbejdernes Landsbank, set fra Sydvestvej. Både de gul-brune bygninger til venstre og den røde længebebyggelse til højre tilhører Arbejdernes Landsbank



Sydvestvej, set fra Albertslund. Til højre ses Glostrup Albertslund Produktionshøjskole. Kommunegrænsen ligger mellem produktionshøjskolen, der ligger i Glostrup Kommune, og det grønne areal, der ligger i Albertslund Kommune



Her ses en nyere bygning fra 1999



Sydvestvej set mod øst. Her ses en blanding af skilte, skiltepyloner og flag



Flere steder langs Sydvestvej ses beplantning på forarealer, der giver vejen et grønt udtryk

Langs Sydvestvej er der flere steder en rig og varieret beplantning på forarealer langs vejen. Beplantningen giver Sydvestvej et grønt udtryk, der er unikt for et erhvervsområde, og som ønskes bevaret i sit omfang.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål i form af industri-, værksteds- og produktionsvirksomhed foruden at åbne mulighed for, at området kan anvendes til selvstændige kontorerhverv med en størrelse op til 1.500 m² pr. ejendom samt uddannelsesinstitutioner.

Derudover er det lokalplanens formål at fastsætte en bebyggelsesprocent, som er passende til de nuværende udviklingsbehov i området. Bebyggelsesprocenten er nedsat til 50 fra 70, som var muligt med lokalplan "GL95 - For Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest".

Det er ligeledes lokalplanens formål at klimasikre området ved at fastlægge krav til forsinkelse af regnvand, at sikre arealudlæg til cykelstier og vejtræer samt at sikre tilstrækkelige parkeringsfaciliteter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål i form af industri-, værksteds- og anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4. Lokalplanen udvider områdets anvendelse til også at omfatte kontorerhverv på op til 1.500 m² pr. ejendom og uddannelsesinstitutioner.

Byggefeltet

Lokalplanen udlægger ikke byggefeltet, men planen udlægger byggelinjer langs veje og jernbanen.

Skyggevirkninger

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med lokalplanen. Byggeri skal overholde afstandskrav til skel og det skrå højdegrænseplan, som angivet i bygningsreglementet. Derved sikres nogle rimelige solforhold til erhvervsformål.

Bebyggelsens udseende og materialer

Lokalplanen fastsætter retningslinjer for omfang og placering af ny bebyggelse, herunder bygningshøjde, byggelinje, parkering, skiltning og afskærmning af affaldsmateriel.

Lokalplanen fastlægger, at udluftningsanlæg og andre tilsvarende udvendige tekniske anlæg skal afskærmes, skjules eller indarbejdes i bebyggelsen således, at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omgivelserne.

Vejudvidelseslinjer og trafikale forbedringer

Lokalplanen fastholder de vejudvidelseslinjer, der er angivet i lokalplanen "GL95 for Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest". Hensigten med vejudvidelseslinjerne er, at der med tiden kan etableres cykelstier og plantes vejtræer langs Sydvestvej og Tjalfesvej i sammenhæng med den øvrige del af Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest i overensstemmelse med Glostrup Kommunes Vej- og Trafikplan.

Trafik- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tjalfesvej og Sydvestvej.

Parkering skal foregå på egen matrikel. Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges og anlægges mindst:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal industri-, værksteds- og produktionsvirksomhed,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal kontorerhverv,
- 1 parkeringsplads pr. 5. kursist ved voksenundervisning,
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal industri-, produktions- og værkstedsvirksomhed,
- 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² etageareal kontorerhverv, og
- 1 cykelparkeringsplads pr. 5. kursist ved voksenundervisning.

Mindst 40 % af cykelparkeringspladserne skal overdækkes.

Der skal anlægges en handicapparkeringsplads efter følgende regler:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2

Klimatilpasning

Klimatilpasning af lokalplanområdet sikres gennem spildevandsplanens krav om forsinkelse af regnvand på egen grund.

Ved nedsivning eller forsinkelse af regnvand aflastes kloakken bedst muligt. Til at skabe forsinkelseskapacitet kan fx anvendes faskiner, regnbede og lignende.

Lokalplanen stiller krav til, at nedsivnings- og forsinkelsesanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak eller på terræn til offentlig vej, så vandet har mulighed for at komme væk fra den enkelte ejendom og naboejendomme. Desuden stiller lokalplanen krav til, at forsinkelsesanlæg skal etableres med fast bund, hvor jorden er uegnet til nedsivning for at undgå, at forureningen spreder sig.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Jordforurening

Området ligger i byzone og er et industriområde fra sidst i 1950'erne. I medfør af jordforureningslovens § 50 er området i udgangspunkt områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden forventes at være lettere forurenet. Det betyder, at jord der flyttes fra ejendommen skal anmeldes til Glostrup Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Der er foretaget kortlægning på V1-niveau af matr.nr. 9lb, 11p, 11q, 11r og 11k samt af en mindre del af matr.nr. 11a, alle af Glostrup By, Glostrup. Kortlægning på V1-niveau registreres, når der på et område har foregået aktiviteter, der erfaringsmæssigt har medført en forurening af jorden.

Der er foretaget kortlægning på V2-niveau af matr.nr. 11i og en større del af matr.nr. 11l, begge af Glostrup By, Glostrup. Forureningen består i klorerede opløsningsmidler i grundvandet og oliestoffet i jord og grundvand. Kortlægning på V2-niveau foretages på baggrund af en konkret undersøgelse af et givent område.

Kortlægningerne er gennemgået pr. 1. juni 2016.

Inden der udføres bygge- og anlægsaktiviteter, der er kortlagt på V1- og V2-niveau, skal der søges om tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8. Der må ikke gives grave- eller byggetilladelse, før der er søgt og eventuelt opnået tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

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

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsoplandet for drikkevand og udenfor 300 meters beskyttelseszonen for indvindingsboringer for drikkevand. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Lokalplanområdet er kortlagt til ikke-nedsivningseget, først og fremmest pga. forurening. Der vil muligvis være mindre områder, hvor der med jordbundsprøver kan findes mulige områder for nedsivning.

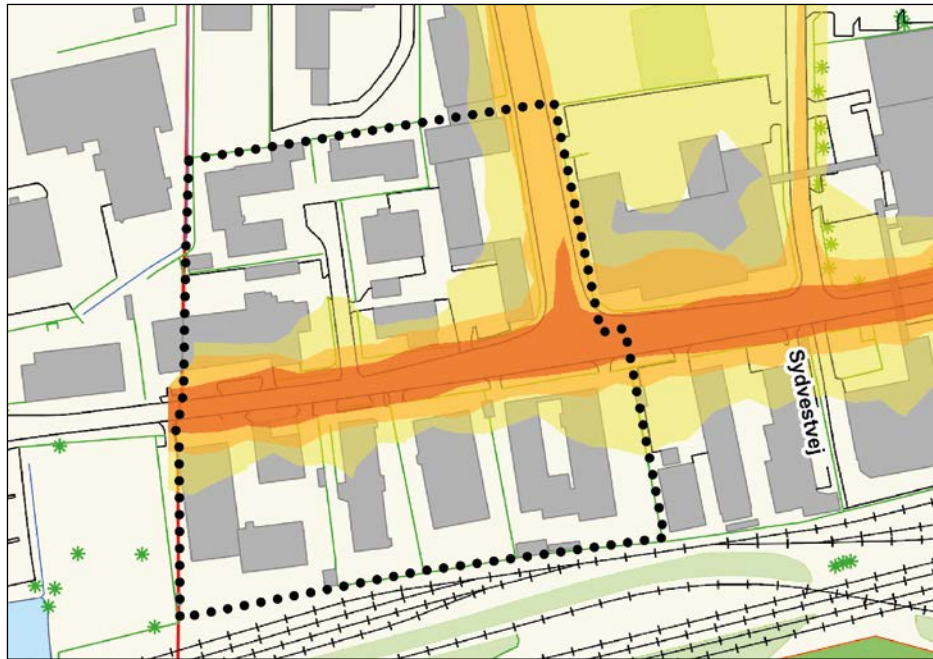
Støj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra de to interne veje i området og fra jernbanen, der ligger syd for området. Støjen fra jernbanen breder sig over en større del af lokalplanområdet, hvor vejtrafikstøjen er koncentreret omkring Sydvestvej og Tjalfesvej.

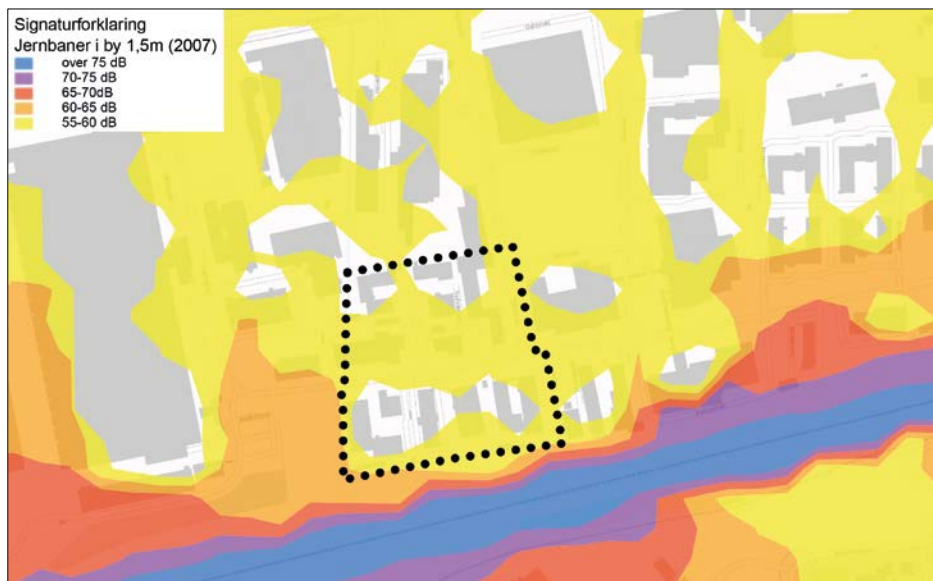
De vejledende planlægningsgrænser for vejtrafikstøj udendørs er 63 dB(A) ved kontorer og lign. De vejledende grænseværdier for støj fra forbikørende tog er 69 dB(A) ved kontorer.

Det fremgår af den seneste støjkortlægning fra 2012, jævnfør nedenstående kort, at de vejledende støjgrænser for jernbanestøj overholdes i området. Med hensyn til de vejledende planlægningsgrænser for vejtrafik overholdes disse i størstedelen af lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at den vejledende grænseværdi for trafikstøj overholdes indendørs ved indretning af kontorerhverv. Det vejledende maksimale støjniveau indendørs for kontorerhverv er 35 dB(A).



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2012. I lokalplanområdet ses lys gul 55dB(A) - mørk orange 65dB(A)



Jernbanestøj, L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2007. I lokalplanområdet ses lys gul 55dB(A) - mørk orange 65dB(A). Kort fra Miljøstyrelsen

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplanen 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen 2013.

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære kerneområde, og den maksimale størrelse af kontorbyggeri i området er derfor 1.500 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i rammeområde GE01 "Erhvervsområde langs Sydvestvej mellem Tjalfesvej og kommunegrænsen mod Albertslund" i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der også muliggør uddannelsesinstitutioner. Følgende rammer gælder for området GE01:

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3:

Rammenr.:	GE01
Områdenavn:	Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Tjalfesvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Erhverv
Områdets anvendelse:	Erhvervsformål: Industri-, værksteds- og anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4 samt kontor af lokal karakter under 1.500 m ² og uddannelsesinstitutioner
Specifik anvendelse:	Lettere industri
Højde:	12 meter
Bebyggelsesprocent:	70
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan "GL95 For Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest" fra juni 2010.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan "GL95.3 - Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Tjalfesvej" ophæves lokalplan GL95 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan GL95 er alle deklARATIONER tinglyst på matr.nr. 11m, 11p, 11r, 11s, 11t, 11q og en del af matr.nr. 9lb, nord for Sydvestvej, og matr.nr. 11a, 11i, 11k og 11l, syd for Sydvestvej, Glostrup By, Glostrup, blevet gennemgået. Alle deklARATIONER der var forældede eller i konflikt med lokalplan GL95 er i den forbindelse blevet ophævet. Der er efterfølgende ikke blevet tinglyst deklARATIONER, der er i konflikt med nærværende lokalplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes i øjeblikket med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Afvandingsforhold

Området er separatkloakeret. Overfladevand ledes via regnvandsledning til Bækrenden med Køge Bugt som slutrecipient. Spildevand ledes via en pumpestation på Sydvestvej til Renseanlæg Avedøre (Biofos).

Spildevandsplan 2006-2015 med tillæg udarbejdet af Glostrup Kommune

Spildevandsplanen fastlægger områdets kloakforsyning, herunder vilkår for afledning og forsinkelse af regnvand fra området.

Lokalplanens bestemmelser om afledning af regn er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 m. tillæg.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 448 af 10.05.2017) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at den anvendelse og det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Byøkologi og ressourcer

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

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden. Det henstilles derfor til, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL95.3

Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Tjalfesvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. september 2015) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til industri-, værksteds- og anden produktionsvirksomhed,
- at fastlægge områdets anvendelse til også at omfatte kontorerhverv op til 1.500 m² og uddannelsesinstitutioner,
- at fastlægge krav til forsinkelse og nedsivning af regnvand,
- at sikre arealudlæg til cykelstier og vejtræer langs Sydvestvej og Tjalfesvej, og
- at sikre anlæg af tilstrækkelige parkeringsfaciliteter.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 11m, 11p, 11r, 11s, 11t, 11q og en del af matr.nr. 9lb, nord for Sydvestvej, og matr.nr. 11a, 11i, 11k og 11l, syd for Sydvestvej samt en del af vejareal litra 7000ab og 7000x, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 8. juni 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af industri-, værksteds- og produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-4 samt til kontor-erhverv og uddannelsesinstitutioner. Kontorerhverv må etableres med et etageareal på op til 1500 m² pr. fast ejendom. Bemærk punkt 3.2.

- 3.2** De eksisterende virksomheder, der har en miljøklassificering højere end 4, må opretholdes. Ved udvidelse af disse virksomheder, skal aktiviteten i det tilføjede areal ligge indenfor miljøklasse 1-4.
- 3.3** Der må ikke etableres lagervirksomhed som primær anvendelse af en ejendom. Der må etableres lager i tilknytning til en ejendoms primære anvendelse, fastlagt i pkt. 3.1., med en størrelse op til 1/3 af etagearealet.
- 3.4** Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.
- 3.5** Inden for 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** Ejendommene kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske mindre arealoverførsler til og fra naboejendomme.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Adgang til ejendomme i lokalplanområdet må kun finde sted fra Sydvestvej og fra Tjalfesvej.
- 5.2** Der udlægges arealer til vejudvidelse langs Sydvestvej og Tjalfesvej, som vist på kortbilag 2. Arealerne skal anvendes til cykelstier og vejtræer, jf. kortbilag 3. Vejudvidelsesarealerne udlægges over ejendommene: 91b, 11a, 11i, 11k, 11l, 11p og 11q, alle af Glostrup By, Glostrup.
- 5.3** Sydvestvej udlægges med en generel bredde på 18 m, som udlægges symmetrisk om den nuværende kørebane. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med det viste snit på kortbilag 3.
- 5.4** Tjalfesvej udlægges med en bredde på 22,5 m, som udlægges symmetrisk om den nuværende kørebane. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med det viste snit på kortbilag 3.
- 5.5** Der skal udlægges og anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal industri-, produktions- og værkstedsvirksomhed samt kontorervhery. Til uddannelsesinstitutioner skal der udlægges og anlægges parke-

ring svarende til 1 parkeringsplads pr. 5. kursist ved voksenundervisning. Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m.

- 5.6** Der skal etableres handicapparkeringsplads i henhold til nedenstående skema:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 X 5,0 m)	Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2

- 5.7** Der skal anlægges cykelparkering svarende til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal industri-, produktions - og værkstedsvirksomhed og 1 p-plads pr. 40 m² etageareal kontorerhverv samt 1 plads pr. 5. kursist ved voksenundervisning. 40 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Note: *Jævnfør Glostrup Kommunes parkeringsnorm af marts 2014.*

- 5.8** Parkeringsarealer skal etableres med fast belægning såsom belægningssten eller asfalt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for en ejendom må være op til 50.
- 6.2** Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 12 m målt fra terræn, fordelt på højst 3 etager.
- 6.3** Langs Sydvestvej udlægges byggelinjer som vist på kortbilag 2. Byggelinjen er placeret 5 m bag vejudvidelseslinjen i en lige linje til hjørneafskæringen ved Sydvestvej og Tjalfesvej.
- 6.4** Langs Tjalfesvej udlægges en byggelinje som vist på kortbilag 2. Byggelinjen er placeret 5 m bag vejudvidelseslinjen i en lige linje til hjørneafskæringen ved Sydvestvej og Tjalfesvej.
- 6.5** Der udlægges en byggelinje langs banearialet, matr.nr. 77a, 3 m fra skel som vist på kortbilag 2.
- 6.6** Ved indretning af kontorerhverv skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme rum, ikke overstiger 35 dB(A).

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal skjules eller indarbejdes i bebyggelsen, således at de ikke skæmmer eller ved deres funktion generer omgivelserne. Mindre tekniske

installationer såsom udluftningshætter, ventilationshætter, faldstammeudluftninger og lignende er undtaget fra dette krav.

- 7.2** Bygningsdele, solpaneler og skiltning skal opføres med ikke-reflekterende overflader.
- 7.3** Solpaneler, skiltning, reklameskilte, lysinstallationer og udendørs belysning m.v. skal udformes og placeres, så de ikke skæmmer eller er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.5** Fritstående skilte og skiltepyloner kan opsættes med en højde op til 3 m inkl. skiltestandere og en bredde op til 1,2 m. Ved flere virksomheder på den enkelte ejendom skal fritstående skilte og skiltepyloner samordnes som fælles skiltning. Skilte og skiltepyloner skal placeres mindst 1/2 m ind på den enkelte ejendom.
- 7.6** Der kan opsættes 1 flaggruppe med maksimalt 3 flag på den enkelte ejendom. En flagstang må have en højde op til 12 m.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Hegn mod vej skal etableres som trådhegn og skal begrønnes med beplantning mod vej. Hegn og begrønning skal holdes inde på egen grund. Hegn mod vej må have en højde på max 1,8 m.
- 8.2** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.3** Ved vejudvidelse, jf. 5.2, skal der plantes vejtræer i en sort og afstand efter en samlet plan for vejtræer på Tjalfesvej og Sydvestvej. På kortbilag 2 er anvist den principielle placering af vejtræer.
- 8.4** Udendørs opholdsarealer m.v. skal placeres og indrettes, så de ikke belastes udover de til enhver tid gældende grænser for trafikstøj og jernbanestøj.
- 8.5** Oplagring af materialer samt opsamlingsmateriel til affald og genanvendelige fraktioner skal skærmes med hegn, beplantning, pavilloner eller lignende, så det fremstår ordenligt og ikke skæmmer omgivelserne.

9. Klimasikring

- 9.1** Tagvand og vand fra befæstede arealer skal forsinkes eller nedsives, hvor det er muligt, på egen grund i det omfang, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger:

- 70 % for lettere industri
- 60 % for kontorerhverv

Note: Befæstelsesgraden udgør andelen af tagflader og belægninger. Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Spildevandplan 2006-2015.

9.2 Anlæg til forsinkelse af regnvand (faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.) skal udformes med fast bund i områder, hvor jorden er uegnet til nedsivning. Alle forsinkelses- og nedsivningsanlæg skal udføres med overløb til offentlig kloak eller til terræn på offentlig vej, så vandet har mulighed for at komme væk fra den enkelte ejendom og naboejendom.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før at:

- cykel- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.5 - 5.8.
- det ved beregninger eller lignende for nybyggeri er påvist, at de gældende grænseværdier for trafikstøj og jernbanestøj kan overholdes, jf. pkt. 6.6.
- der ved ny bebyggelse er etableret klimasikring i form af forsinkelsesanlæg med overløb til offentlig kloak eller til offentlig vej.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan ”GL95 - For Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest” ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan ”GL95.3 - Erhvervsområde langs Sydvestvej ved Tjalfesvej.

12. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2017.

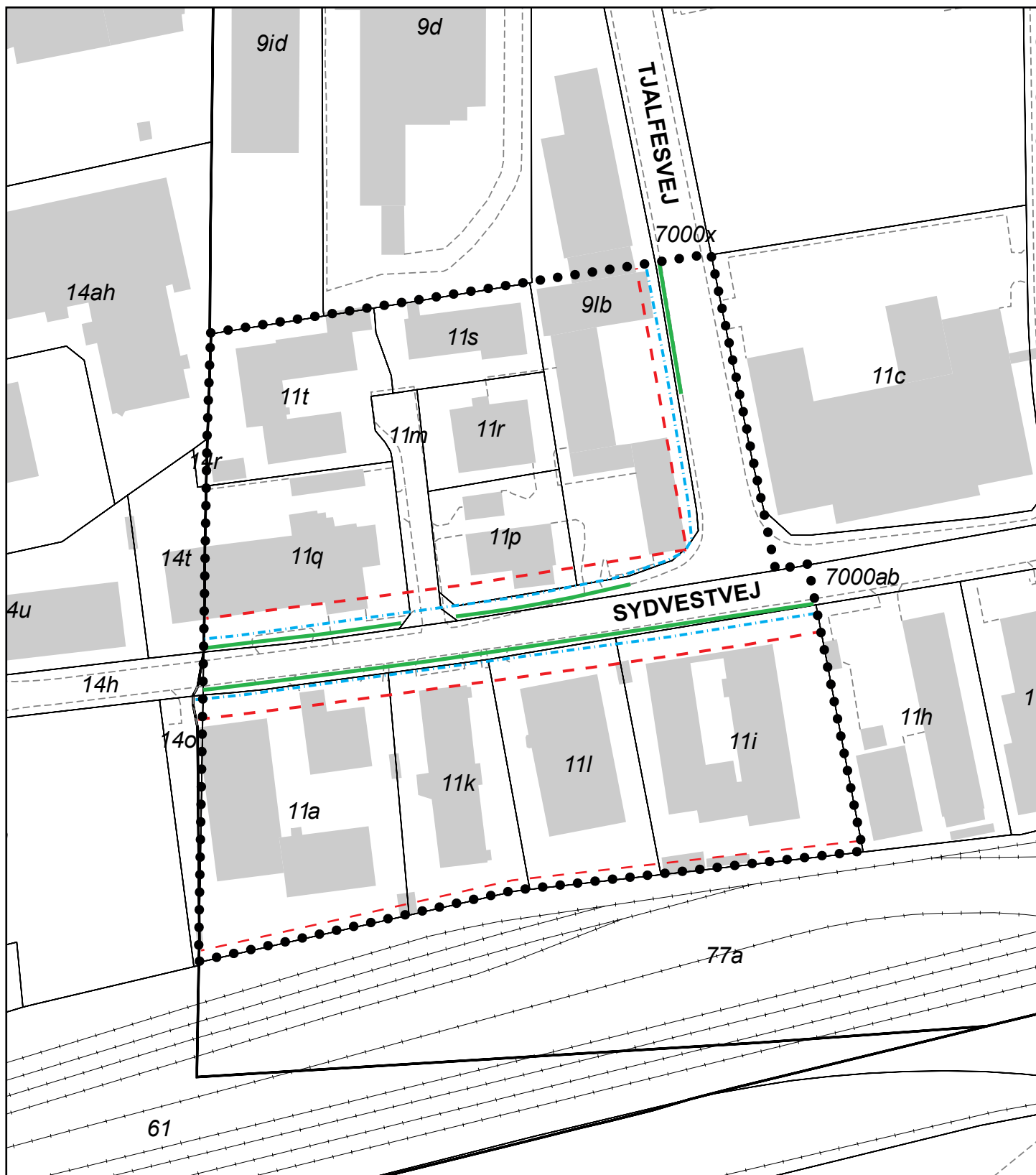
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30. oktober 2017.



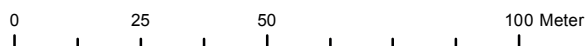
John Engelhardt
Borgmester



Anders Asmind
Centerchef

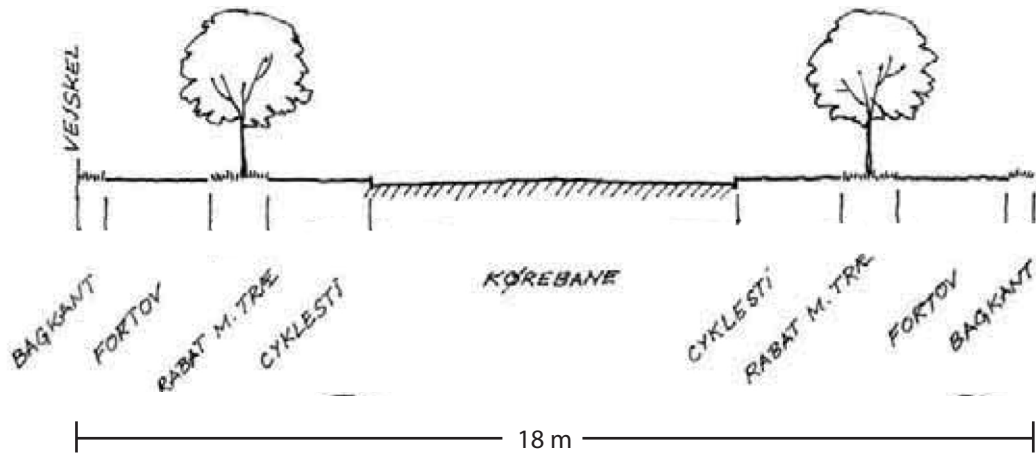


Kortgrundlag: Geodatastyrelsen og Danske Kommuner

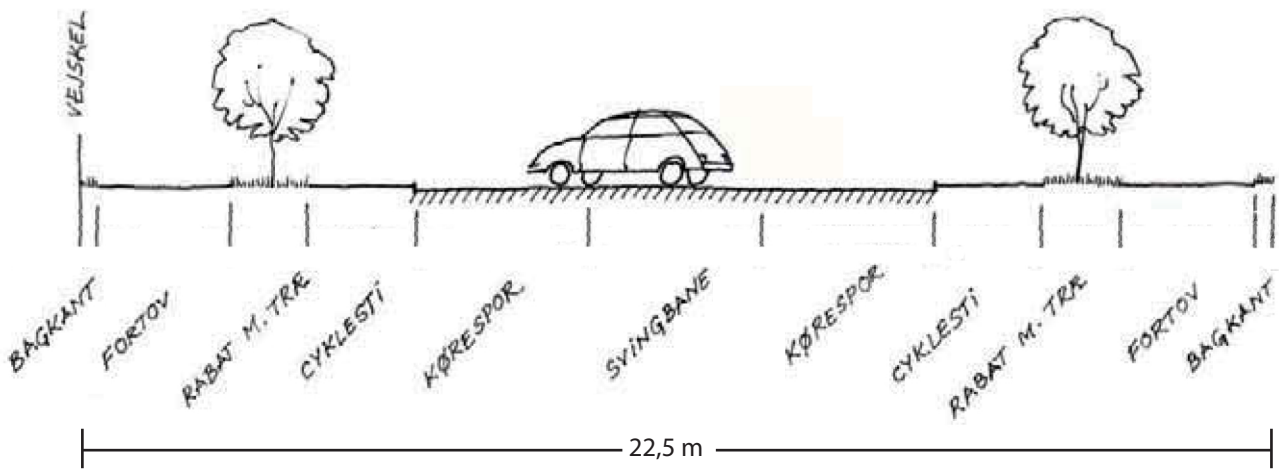


- ● ● ● Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.
- - - - - Vejudvidelseslinje
- - - - - Byggelinje
- Vejtræer

LOKALPLAN		Bilag 2
Glostrup Kommune ERHVERVSOMRÅDE VED TJALFESVEJ OG SYDVESTVEJ		
Emne: Vejudvidelseslinjer, byggelinjer og vejtræer		
Dato: 08.06.16		Mål: 1:1500



SYDVESTVEJ



TJALFESVEJ

LOKALPLAN	Bilag 3
Glostrup Kommune ERHVERVSOMRÅDE VED TJALFESVEJ OG SYDVESTVEJ	
Emne: Vejprofiler	
Dato: 08.06.16	Mål:

