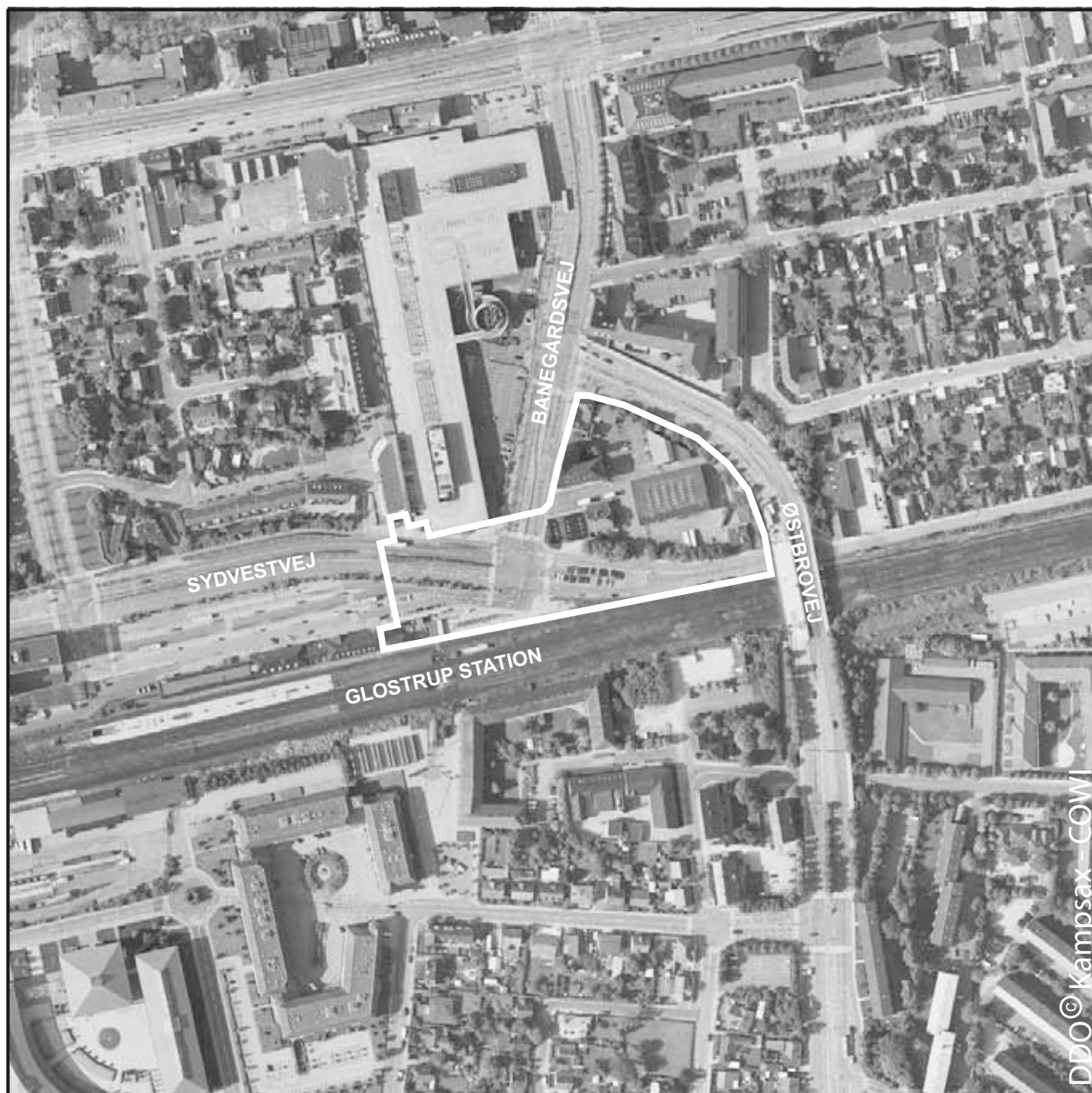


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 100.1

FOR ET OMRÅDE VED BANEGÅRDSVEJ, ØSTBROVEJ OG
SYDVESTVEJ

DECEMBER 2005

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 deklARATIONER, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanen. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

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

Offentliggørelse

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

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

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

Regionplanmyndigheden påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

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

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

Indhold

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

Lokalplan GL 100.1

for et område ved Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	5
Lokalplanens område	side	5
Lokalplanens formål	side	6
Lokalplanens indhold	side	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	10
Trafikforhold	side	12
Miljøscreening	side	12
Byøkologi og ressourcer	side	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	15
2. Lokalplanens område	side	15
3. Områdets anvendelse	side	15
4. Udstykninger	side	16
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	16
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	19
8. Teknisk anlæg	side	21
9. Ubebyggede arealer, hegning og friarealer	side	21
10. Støj og vibrationer	side	22
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	23
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	23
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	24
Vedtagelsespåtegning	side	24

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Delområder

Kortbilag 3: Udstykningsprincip

Kortbilag 4: Vej- sti og parkeringsforhold

Kortbilag 5: Byggefelter

Kortbilag 6: Ledningstracé

Bilag A: Retningslinier for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen, oktober 1996

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Glostrup Kommune gennemførte i 1993 en arkitektkonkurrence for omdannelse og fornyelse af Glostrup Bymidte. Vinderforslaget blev bearbejdet til en Bymidteplan. Den blev senest revideret i forbindelse med Kommuneplan 2003-2015. Bymidteplanen har dannet grundlag for udviklingen af Glostrup Bymidte siden midten af 1990'erne. Som led i denne udvikling ønsker Glostrup Kommune, at omdanne og forny området øst for Banegårdspladsen, også kaldet Østbrogrunden, til bolig-, erhvervs- og detailhandelsformål.

Glostrup Kommune ønsker ved omdannelse og fornyelse, at styrke Glostrup Bymidte som regionalt detailhandelsområde, og at udnytte muligheden for, at placere boliger lige ved det vigtigste trafikknudepunkt for kollektiv trafik på Vestegnen.

Glostrup Kommune er ejer af størstedelen af lokalplanområdet. Glostrup Kommune var i 2002 klar til salg af arealet til en bygherre. Dette salg blev ikke til noget, og dermed blev lokalplan GL 100 ikke udnyttet. Glostrup Kommune gennemførte i starten af 2005 et nyt udbud af kommunens arealer i området med henblik på salg og udvikling af området. Glostrup Kommune har på baggrund af tilbud og skitseprojekt på grunden udpeget en køber. Skitseprojektet for bebyggelse er ikke på alle punkter i overensstemmelse med den gældende lokalplan GL 100 fra 2002. Derfor har Glostrup Kommune besluttet at udarbejde nyt forslag til lokalplan GL 100.1 for, at sikre kommunens ønske om omdannelse og fornyelse af området.



Luftfoto af lokalplanområdet.

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 16.000 m². Området afgrænses af Østbrovej, Banegårdsvej og Glostrup Storcenter mod nord og vest, af Glostrup Station og busterminal mod sydvest og af jernbanesporerne mod syd.

Lokalplanområdet er i dag et stort set fraflyttet og uudnyttet område i det centrale Glostrup. Området har for størstedelens vedkommende været benyttet af Glostrup Kommune til materielgård. Eneste velfungerende bebyggelse i området er en beboelsesejendom (Banegårdsvej 15-17). Resten af bygningerne og friarealerne i lokalplanområdet er klar til nedrivning.

Området er særdeles centralt placeret. Det er nabo til Glostrup Storcenter og Glostrup Station, og ligger kun få hundrede meter fra boldbaner ved Søndervangsskolen og Byparken.

Området ligger ud til Banegårdsvej, Banegårdspladsen og Østbrovej. Det er meget nemt at komme til og fra resten af kommunen og den nordvestlige del af Brøndby Kommune. Beliggenheden nær Hovedvejen (Roskildevej) gør, at området er centralt for hele Vestegnen. Samtidigt gør placeringen ud til Banegårdspladsen, at området hurtigt kan nås med offentligt transport fra stort set hele Vestegnen og store dele af København. Tilgængeligheden til Østbrogrunden må på den baggrund siges at være optimal.

Mange mennesker bruger hver dag Glostrup Bymidte til gennemrejse. Den rigtige bebyggelse i lokalplanområdet kan bidrage til, at nogle af de mange mennesker stopper på deres vej gennem Glostrup, og på den måde kan være med til at forbedre bymiljøet. Det giver flere brugere af området, der igen kan give flere muligheder.

Den centrale placering i Glostrup Bymidte er meget attraktiv for særligt detailhandel. Den ny detailhandel vil være synlig fra Hovedvejen og Banegårdspladsen, hvilket gør, at detailhandlen i lokalplanområdet kan drage nytte af de mange mennesker, der bruger Glostrup Bymidte.

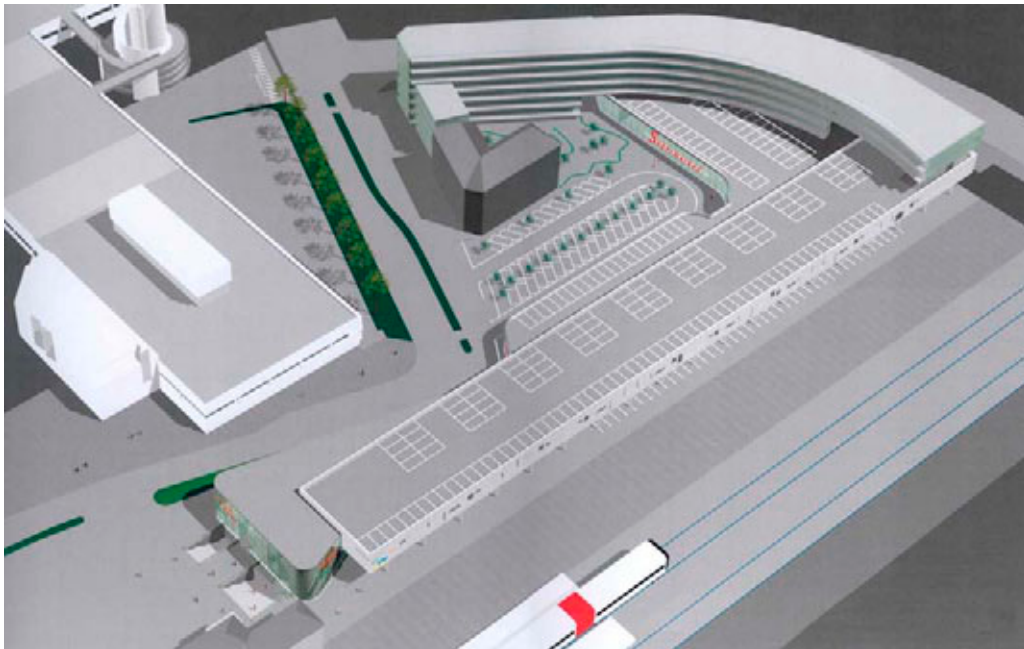
Den eksisterende boligbebyggelse i lokalplanområdet (Banegårdsvej 15-17) kræver, at der tages særlige hensyn, når området skal omdannes og fornyes. Boligbebyggelsen er en enkel bygning med to opgange med privat friareal. Bygningen er opført i 3 etager med røde tegl på tag og facade. Boligbebyggelsen ligger på matr. 910.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at styrke Glostrup Bymidte i overensstemmelse med intentionerne i Glostrup Kommuneplan 2003-2015 ved, at der i området kan opføres bebyggelse til boliger, erhverv og centerformål. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse ved udformning og materiale valg får et tidssvarende og kvalitetsfuldt udtryk. Den skal sikre adgangsforhold og parkering for biler og cykler til den nye bebyggelse, til den eksisterende boligbebyggelse og til offentligt brug i forbindelse med stationen, herunder min. 40 overdækkede cykelparkeringspladser og 40 offentligt tilgængelige p-pladser. Endelig skal lokalplanen sikre udlæg af rekreative friarealer i bebyggelsen under rimelig hensyntagen til bebyggelsens centrale beliggenhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse svarende til 300 % af grundarealet i lokalplanområdet til boliger og centerformål, dvs. i princippet i alt 48.000 etagemeter. Bebyggelse i dette omfang vil dog reelt ikke kunne opføres, da lokalplanen stiller andre krav, f.eks. til friarealer og parkering, der begrænser muligheden for bebyggelse.



Forslag til bebyggelse i lokalplanområdet

Bebyggelsen kan opføres langs Østbrovej i 6 etager (5.sal), langs Banegårdsvej i 4 etager (3. sal), og langs Jernbanen i 5 etager (4.sal). Dertil kan der etableres en fast forbindelse (bro eller sammenbygning) mellem den nye bebyggelse og Glostrup Storcenter over Sydvestvej. Sammenbygningen kan etableres i op til 12 meters højde.

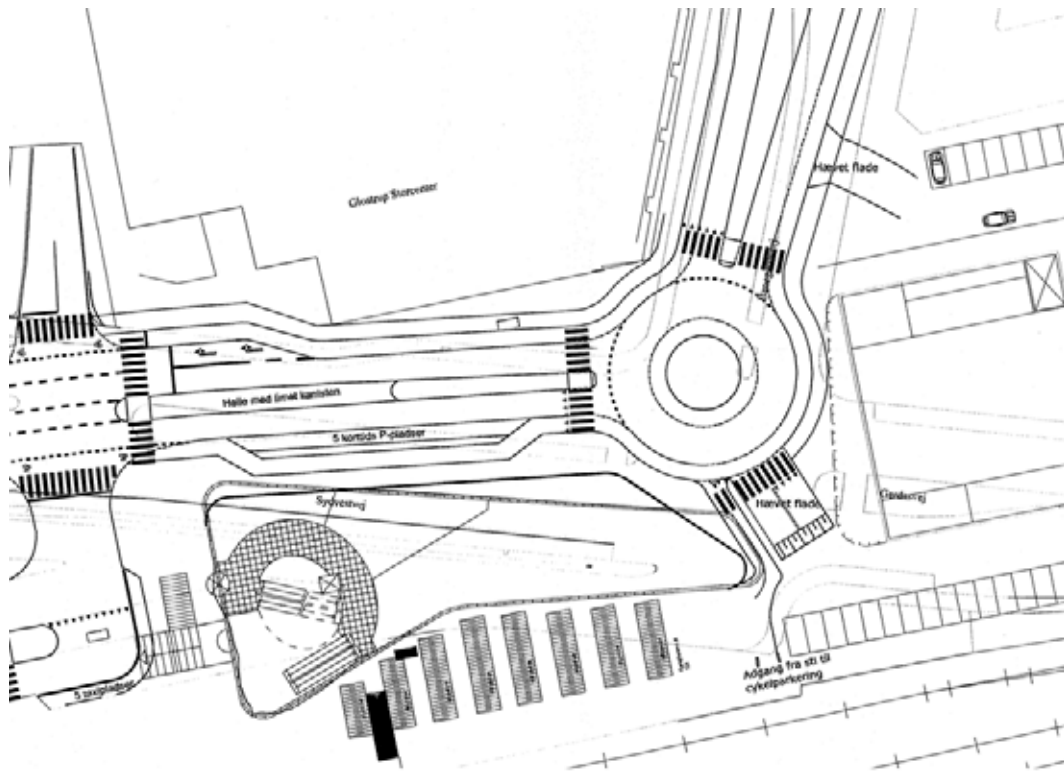
Langs Østbrovej vil der blive mulighed for at bygge boliger i 6 etager (5.sal.). De to nederste etager i ny bebyggelse vil kunne indeholde detailhandel og langs banen vil det blive muligt at opføre 5 etager (4.sal.) erhverv f.eks. hotel eller kontor.

I den nye centerbebyggelse kan der etableres butikker til dagligvarehandlen (supermarkeder) indtil 3.000 m² og udvalgswarebutikker indtil 1.500 m². Derudover gives der tilladelse til etablering af en butik til pladskrævende udvalgsware på op til 3.000 m².

For at sikre så stort friareal på terræn så muligt er det ikke tilladt at opføre små skure til opbevaring af forskellige ting som cykler, barnevogne, renovation mv. Dog kan der langs banen opføres en enkel bygning til affaldshåndtering m.m. Friarealer på terræn kan indhegnes med hegn eller mur i samme materialer som facaden i øvrigt er udført af. Da der kan bygges meget på grunden, kan der ikke skaffes særlig meget friareal på terræn, og derfor må der ikke laves private terrasser.

For at sikre tilstrækkeligt friareal er der åbnet mulighed for, at der kan etableres tagterrasser på bebyggelsen langs Banegårdsvej og Østbrovej.

For at sikre adgang til eksisterende friareal skal der etableres en port nord for eksisterende boligbebyggelse.



Forslag til vej og rundkørsel

Banegårdsvejs og Sydvestvejs forløb fastholdes stort set. For at sikre en ordentlig trafikafvikling, anlægges der en rundkørsel hvor Sydvestvej og Banegårdsvej mødes, og her fra er tilkørsel til vareindlevering.

Der anlægges en cykel- og gangsti langs banen mellem Gerdasvej ved Østbroen og Banegårdspladsen. For at skabe tryghed for brugere af stien skal der opsættes et gitter eller en glasskærm mellem parkeringen og stien f.eks. som hegningen om cykelparkeringen ved Flintholm Station.

Der skal sikres en gangsti mellem Banegårdsvej og Østbrovej igennem lokalplanområdet.

Gangtunnelen fra Glostrup Station til Glostrup Storcenter skal åbnes, så den bliver en integreret del af ny centerbebyggelse.



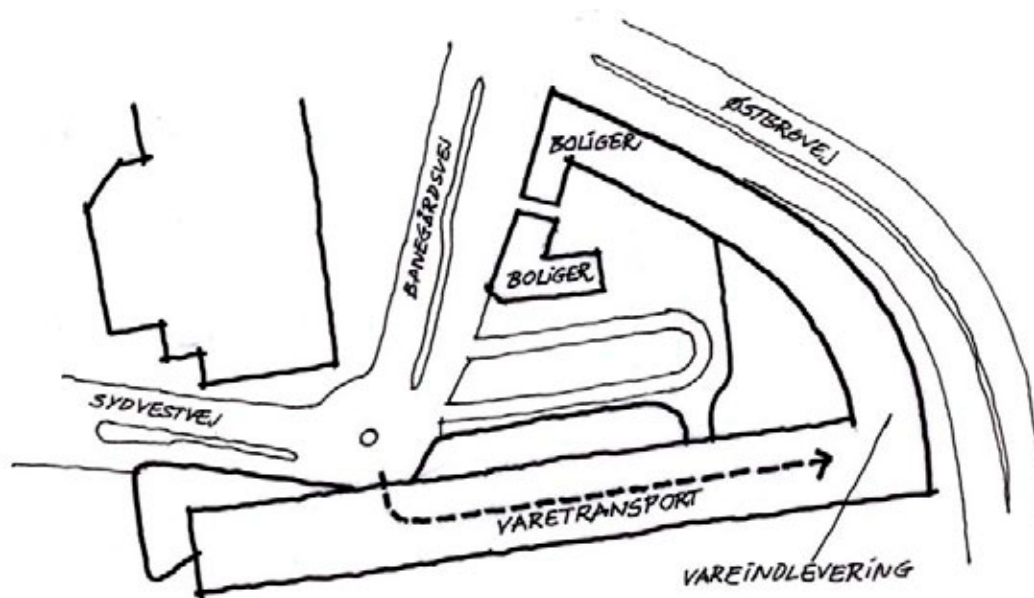
Hegning ved Flintholm Station.

For at sikre bymiljøet i Glostrup Bymidte skal facader i stueetagen mod offentlig vej overvejende udføres i glas, ligesom al skiltning skal overholde retningslinier for facader og skiltning i Glostrup Kommune.

Lokalplanen sikrer, at der etableres p-pladser nok. Dette sikres ved at overholde parkeringsnormen for Glostrup Kommune. Samtidigt bliver der stillet krav om der skal etableres 7 handicapparkeringspladser og en parkeringsplads til liftbil, hvilket vil give tilstrækkeligt med handicap p-pladser til den nye center bebyggelse.

Der kan kun etableres parkering på terræn mellem center og eksisterende boligbebyggelse samt under dele af centerbebyggelsen. Ellers skal al parkering anlægges som tagparkering eller parkeringskælder. For at sikre de eksisterende beboere i lokalplanområdet, skal der anlægges 12 skilte p-pladser til deres brug.

Vareindlevering skal ske via indkørsel ved rundkørsel og under centerbebyggelsens sydfacade.



Princip for vareindlevering

For at få de bedst mulige friarealer på terræn, må der ikke etableres skure til håndtering af renovation. Håndtering og opbevaring af renovation skal ske i henhold til Glostrup Kommunes regulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald. Renovationsrum skal derfor etableres i bygningen.

Facader skal behandles med en anti-graffiti behandling.

Der etableres et ledningstracé igennem lokalplanområdet. Dette skal sikre, at der i fremtiden kan lægges nye ledninger i området, og at eksisterende ledninger kan vedligeholdes.

Støjbelastningen reguleres efter Miljøstyrelsens vejledninger således, at der i lokalplanen er stillet en række krav til støjbelastningen af boliger, erhverv og friarealer.

Ved en gennemført miljøundersøgelse i 2001 blev der konstateret olieforurening samt PAH forurening i flere områder. Forureningen skal håndteres i overensstemmelse med gældende miljølovgivning. Området er kortlagt på vidensniveau 1, og byggeri kræver således godkendelse fra Københavns Amt.

Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter fra en kommunal drikkevandsindvindingsboring.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001 jf. tillæg om detailhandel pkt. 3.1 og 6.2.

”3.1

I Hovedstadsregionen fastsættes den maximale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.000 m² bruttoetageareal og den maximale størrelse for udvalgsvarebutikker til 1.500 m² bruttoetageareal.”

”6.2

I de øvrige kommuner (herunder Glostrup Kommune) kan der planlægges for 1 butik til særligt pladskrævende varegrupper på 3.000 m² bruttoetageareal. Butikker til særligt pladskrævende varegrupper skal placeres i de centrale byområder, i aflastningsområder eller i særligt udpegede erhvervsområder, der ligger hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik til at kunne betjene et regionalt opland.”

Kommuneplan 2003 - 2015

Lokalplanens område er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde GC 13 - Centerområde ved Banegårdsvej, samt del af GC 5 - Centerområde ved stationen

For rammeområde GC 13 - Centerområde ved Banegårdsvej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (udvalgsvarebutikker, administration og serviceerhverv), boligformål, offentlige formål (service, undervisning, administration) og parkeringsanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 300,
- c. at bebyggelsen ikke må opføres med mere end 6 etager.

For rammeområde GC 5: Centerområde ved stationen gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

Detailhandelsanalyse for Glostrup Kommune og Brøndbyvester 2005

Uddrag fra Glostrup Kommune detailhandel og forbrugerne 2003-2014: ”I *Østbroalternativet* kan nybyggeri skabe en noget mere positiv udvikling, ikke kun i nye butikker, men også stimulere til fornyelser i dele af den eksisterende detailhandel. Iflg. tallene i *tabel 15* kan det give sig udtryk i en reel tilvækst i omsætningen på omkring 11% i detailhandelen som helhed i Glostrup, også her udtrykt som en reel vækst med en omsætning i 2014 på 2.420 mio. kr., incl. moms. I bymidten viser vurderingerne en omsætning, der er 16% større end i 2003 med en tilvækst af næsten samme størrelse i alle 3 varegrupper (*dagligvarer, tekstil og andre udvalgsvarer*). Denne store vækst her også i dagligvaresektoren vil dog reducere omsætningen med disse varer noget i den lokale handel i kommunen.

Denne udvikling i omsætningen kan betegnes som udtryk for en overensstemmelse både med retningslinier i regionplanen og mål i kommuneplanen for bymidten.”

Detailhandelsanalysen viser i øvrigt, at omsætningen vil falde i hele Glostrup Kommune, hvis der ikke etableres flere kvadratmeter til butiksformål i Bymidten.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af GL 100 af 11. september 2002
Den nævnte lokalplan ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

Servitutter og deklARATIONER

På ejendommene matr. nr. 9 dd og 9 dk Glostrup By, Glostrup, er den 11. september 1923 tinglyst en deklARATION, som sikrer Statsbanerne ret til færdsel på ejendommen til reparations- og vedligeholdelsesarbejder på viaduktaturens fundament. Denne servitut opretholdes.

Der lyses en deklARATION på lokalplanområdet, der sikrer, at de 12 p-pladser, der er reserveret til beboerne i den eksisterende boligbebyggelse kan benyttes ubegrænset og vederlagsfrit af disse.

Der lyses deklARATIONER, der sikrer 40 pendler p-pladser nær stationen og 400 cykel p-pladser.

Der lyses deklARATIONER der sikrer adgang til ledningstracé jf. pkt. 8.1

Tinglyste servitutter inden for lokalplanens område, som er uforenelige med lokalplanen, aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Byggelinier

Lokalplanen regulerer bebyggelsens placering ved at udlægge byggefelter. Byggefelterne er ikke i strid med vej- eller banebyggelinier.

Der er krav fra Banedanmark om min. 6 meter mellem bebyggelse og nærmeste højspændingsledning.

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 (Museumsloven – lov nr. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk.2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Trafikforhold

Banegårdspladsen er et betydeligt knudepunkt for offentlig trafik i Storkøbenhavn. Derfor er der særlige krav til udformningen af pladsen og dens omgivelser. Ved bebyggelse efter denne lokalplan er det særligt adgangen mellem busserne på banegårdspladsen og stationens perroner, der skal tages hensyn til. Dette er baggrunden for, at lokalplanen sikrer, at relevante trafikmyndigheder skal tages med på råd, når bebyggelse mod Banegårdspladsen skal godkendes.

I forbindelse med byggeri i lokalplanområdet skal der etableres 40 p-pladser til pendlere fra Glostrup Station, og mindst 400 cykel p-pladser for at sikre, at det eksisterende antal p-pladser til Glostrup Station ikke reduceres.

Miljøscreening

Der har været foretaget miljøscreening af forslaget til lokalplan. Miljøscreeningen har vist, at der ikke skal foretages en Miljøvurdering af lokalplanen.

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 GL 100.1

for et område ved Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej

I henhold til Planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at styrke Glostrup Bymidte i overensstemmelse med intentionerne i Kommuneplan 2003-2015,
- at muliggøre, at der i området kan opføres bebyggelse til boligformål, centerformål og offentlige formål, såsom detailhandel herunder dagligvaresalg, station, kontor, administration, undervisning, hotel, restauration, forlystelser, klinikker, institutioner og bibliotek, samt lignede formål,
- at sikre, at ny bebyggelse ved udformning og materialevalg, får et tidssvarende og kvalitetsfuldt udtryk,
- at sikre adgangsforhold og parkering for biler og cykler til den nye bebyggelse, til den eksisterende boligbebyggelse og til offentligt brug i forbindelse med stationen, og
- at sikre udlæg af rekreative friarealer i bebyggelsen under rimelig hensyntagen til bebyggelsens centrale beliggenhed.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommene matr. nr. 9cc, 9dd, 9dk, 9iø og 77a samt del af vejareal matr. nr. 7000 br, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 21. september 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til centerformål og offentlige formål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel herunder dagligvaresalg, station, kontor, administration, undervisning, hotel, restauration, forlystelser, klinikker, institutioner og bibliotek, samt lignede formål.

Der må ikke opføres eller indrettes spillehal eller lignende.

- 3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, detailhandel herunder dagligvaresalg, kontor, administration, undervisning, hotel, restauration, forlystelser, klinikker, institutioner og bibliotek, samt lignede formål.

Der må ikke opføres eller indrettes spillehal eller lignende.

- 3.3 Delområde III må kun anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål. Inden for området må der i stueetagen kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, detailhandel herunder dagligvaresalg, undervisning, restauration, forlystelser, klinikker og institutioner samt lignede formål. På øvrige etager må kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

Der må ikke opføres eller indrettes spillehal eller lignende.

- 3.4 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformer-, regulator-, og vekslersstationer, der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne.

4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanens område skal de på bilag 3 med skravering viste ejendomme samles til en matrikel eller en samlet fast ejendom.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

Vej- og stier

- 5.1 Banegårdsvej og Sydvestvejs forløb skal i princippet fastholdes i linien A-B-C, som vist på kortbilag 4. Der gives mulighed for overbygning af Sydvestvej jf. pkt. 6.10
- 5.2 Der skal udlægges en 5 meter bred offentlig gang- og cykelsti i princippet som vist på linien d-e-f på kortbilag 4.
- 5.3 Der skal udlægges og anlægges en 2,5 meter bred gangsti i princippet vist som linien g-h på kortbilag 4.
- 5.4 Den eksisterende tunnel linien i-j på kortbilag 4 under Banegårdspladsen og Sydvestvej skal fastholdes som adgang til Glostrup Storcenter, Banegårdspladsen, Glostrup Station, og Stationstorvet. Ændring af adgang til tunnelen skal godkendes af relevante myndigheder, herunder Vejmyndigheden, Trafikstyrelsen og trafikskaberne.

- 5.5** På hjørnet af Banegårdsvej og Østbrovej sikres en hjørneafskæring på 5 m i en højde af 4,5 m over fortogets niveau, som vist på kortbilag 4.
- 5.6** Langs nordskel på matr. 9iø Glostrup by, Glostrup skal der etableres en port, der sikrer adgang til opholdsarealerne i delområde III.

Parkering

- 5.7** Der skal etableres p-pladser jf. Glostrup Kommunes parkeringsnorm, som den er beskrevet i Kommuneplan 2003-2015. Der gælder at :
- der skal udlægges 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² bolig, og der skal anlægges mindst 75%,
 - der skal udlægges 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² detailhandel salgsareal med kundedgang.
 - der skal udlægges 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² erhverv, og der skal anlægges mindst 75%

Indenfor lokalplanområdet kan der efter Kommunalbestyrelsens skøn reduceres i antallet af p-pladser, hvis:

- der etableres tilstrækkeligt elektronisk parkeringshenviisning til at sikre en intensiv udnyttelse af p-pladser,
 - der etableres direkte kørende forbindelse mellem parkeringsområderne på taget af Glostrup Storcenter og parkeringsområderne på taget af ny bebyggelse,
 - parkeringspolitikens regler om dobbeltudnyttelse kommer til anvendelse, side 8
 - parkeringspolitikens strategi for særlige områder i Glostrup Bymidte i øvrigt kommer til anvendelse, side 12
- 5.8** Der skal, udover de i pkt. 5.7 og 5.9 angivne parkeringspladser, etableres 40 p-pladser til brug for pendlere, såfremt de 40 p-pladser på Gerdasvej nedlægges.
- 5.9** Der skal, udover de i pkt. 5.7 og 5.8 angivne parkeringspladser, etableres 12 p-pladser reserveret for beboere i den eksisterende boligbebyggelse på matr. nr. 9 iø Glostrup by, Glostrup.
- 5.10** Der skal etableres 7 handicapparkeringspladser og p-plads for en 1 kassevogn (liftbil). Dertil skal der anvises, hvor alm. p-pladser kan omdannes til handicapparkeringspladser, såfremt behovet for handicapparkeringspladser viser sig større dog maks. 7 handicapparkeringspladser og 1 kassevogn (liftbil).
- 5.11** På terræn må der kun etableres parkering for personbiler i de på kortbilag 4 angivne arealer til personbilkparkering. Det skal sikres, at fodgængere kan færdes på parkeringsarealerne.
- 5.12** Der må etableres parkering for personbiler som tagparkering eller i konstruktion i delområderne I og II.

- 5.13** Kørende adgang til bebyggelsen må kun etableres i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag 4 benævnt med KLMN. Vareindlevering må kun ske via adgangen benævnt K.
- 5.14** Der må skiltes for de 12 p-pladser, der reserveres til de eksisterende boliger jf. pkt. 5.9, der må i øvrigt ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.
- 5.15** Der skal udlægges min. 500 overdækkede cykelparkeringspladser og anlægges min. 400 overdækkede cykelparkeringspladser i det på kortbilag 4 viste areal til cykelparkering (CP).

6. Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

- 6.1** Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel eller samlede faste ejendom ikke overstige 300. Såfremt Sydvestvej overbygges skal denne bebyggelse medregnes den tilstødende matrikel inden for lokalplanområdet (dog ikke vejareal).
- 6.2** Inden for lokalplanens område fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.000 m² bruttoetageareal og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker til 1.500 m² bruttoetageareal.
- Inden for lokalplanens område kan der opføres eller indrettes én butik til særligt pladskrævende udvalgsvaregrupper på op til 3.000 m² bruttoetageareal.
- 6.3** Der kan etableres en servicebygning til håndtering af erhvervsaffald m.m. udført i materialer der harmonerer med den øvrige bebyggelse umiddelbart syd for byggefelt C. Inden for lokalplanområdet må der i *øvrigt* ikke etableres skure.

Placering

- 6.4** Bebyggelsen må kun opføres i de på kortbilag 5 fastlagte byggefelter.
- 6.5** I byggefelt A kan bebyggelse opføres i max 6 etager og max. 23 meters højde
- 6.6** I byggefelt B kan bebyggelse opføres i max 4 etager og max. 18 meters højde.
- 6.7** I byggefelt C kan bebyggelse opføres i max 5 etager og max. 23 meters højde. I byggefelt C skal bebyggelses facade mod banen i 3. - 5. etage tilbagerykket 2 meter fra byggefeltets kant jf. kortbilag 5.
- 6.8** I byggefelt D kan bebyggelse opføres i max 2 etager og max. 12 meters højde.
- 6.9** I byggefelt E kan bebyggelse opføres i max 1 etage og max. 8 meters højde.

- 6.10** I byggefelt F kan bebyggelse opføres som overbygning (bro) af Sydvestvej med minimum frihøjde på 4,5 meter. Bebyggelse kan opføres i max 2 etager og max 12 meters højde.
- 6.11** I byggefelt G kan bebyggelse opføres i max 2 etager, og bebyggelsens må opføres i en højde, der er maksimalt 1 meter under underkanten af gesimsen på eksisterende stationsbygning.
- 6.12** De maximale bygningshøjder tager udgangspunkt i niveauplan i kote 14,25.
- 6.13** For alle byggefelter gælder, at installationsetager skal medregnes som en etage. Dog skal elevator- og trappebygninger til tagterrasser ikke medregnes som en etage
- 6.14** Uanset ovenstående kan skorsten til naturgasopvarmning overskride den maximale bygningshøjde for et byggefelt med 2 meter.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Materialer

- 7.1** Til facadematerialer må kun anvendes materialer, hvor der kan redegøres for, at der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning. Facadematerialer må ikke reflektere sollys til gene for naboer eller trafikafvikling. Facadematerialer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 7.2** 75% af facadelængden i stueetagen i byggefelt D og G langs Banegårdspladsen og Sydvestvej skal være klart glas, og 40% af facadelængden i stueetagen i byggefelt E langs Banegårdsvej og P1 skal være klart glas. Facader i stueetagen, der ikke er klart glas, skal fremstå således, at det arkitektoniske udtryk bliver så åbent og let så muligt.
- 7.3** Facader og andre bygningslementer i stueetagen skal udføres med en antigraffiti-behandling.
- 7.4** Tagterasserne skal udformes, så de er kvalitativt attraktive og tilgodeser det aktuelle behov. Værn/brystning skal være en integreret del af arkitekturen Tagterasser, således at evt. brystningsmur ikke fremtræder som en ekstra etage i en anden arkitektur end resten af bygningen. Værn eller brystning medregnes ikke i total bygningshøjde.

Udformning

- 7.5** Tage skal etableres uden synlig hældning, dog kan evt. sammenbygning med eksisterende boligbebyggelse på matr. 9iø Glostrup By, Glostrup tillades med saddetag.

- 7.6** Ny bebyggelse i byggefelt B, vist på kortbilag 5, skal udformes under hensyntagen til den særlige placering mellem den eksisterende boligbygning på matr. nr. 9iø Glostrup by, Glostrup og ny bebyggelse i 6 etager langs Østbrovej, f.eks. med tilbagetrukne facader. Facaden i stueetagen skal udføres overvejende i glas.
- 7.7** Bebyggelsens facade mod jernbanen skal udføres med opdeling, f.eks. ved placering af vinduesåbninger.
- 7.8** Evt. altangange til boligerne i byggefelt A skal indarbejdes i facadearkitekturen, så altangangene ikke fremstår som mørke åbne huller i facaden.

Placering af tekniske installationer.

- 7.9** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej.
- 7.10** Udvendige tekniske installationer som ventilationsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skiltning mv.

- 7.11** Etablering eller ændring af skiltning, reklamering, opsætning af markiser, baldakiner, lysinstallationer og flag skal godkendes af kommunalbestyrelsen, således, at ansøgninger om dette vil blive behandlet efter de anvisninger, der er beskrevet i "Retningslinier for facader og skilte i Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen", lokalplanens bilag A.

Der skal i forbindelse med ansøgning - udover hvad bygningslovgivningens bestemmelser kræver, fremsendes relevant tegningsmateriale, eventuel farveprøve, materialeprøve, belysning m.v. til brug for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgningen.

- 7.12** Tagbeklædning og facadeudformning, herunder facadebehandling, farver, materialeanvendelse, vinduer, døre, porte og skiltning skal gives en god helhedsvirkning i forhold til omgivende bebyggelse og gademiljø. Butikker i stueetagen skal fremtræde med aktive udstillingsarealer. Det vil sige, at vinduer og døre ikke helt eller delvist må tilmures, afblændes, tilklistres, tyverisikres eller lignende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.13** Skiltning, lysinstallationer, tyverisikring m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og facadestrækningens arkitektoniske udtryk. Skiltning, lysinstallationer m.v. skal udformes og placeres, så de ikke virker skæmmende eller generende for omgivelserne.
- 7.14** Placering af skilte for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

- 7.15 Markiser skal tilpasses bygningens farve, fagdeling, vindues- og dørformater. Baldakiner kan tillades, når kommunalbestyrelsen vurderer, at der er særlige grunde hertil. Baldakiner skal indordne sig bygningens arkitektur.
- 7.16 Der kan i lokalplanområdet ikke tillades opstillet eller opsat midlertidige eller permanente reklamer, fritstående skilte eller fladflaggrupper på terræn.
- 7.17 På særlig godkendte buslæskærme eller informationstavler, kan reklamering tillades efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 7.18 Skiltning synlig fra jernbanen skal forelægges DSB/Banedanmark/Trafikstyrelsen til godkendelse.

8. Tekniske anlæg

- 8.1 Der anlægges et 4 meter bredt ledningstracé, som vist på kortbilag 6. Der skal sikres adgang til ledningstracéet, således at ledningerne kan vedligeholdes, og nye ledninger kan placeres i ledningstracéet. Der skal udarbejdes en kabel- og ledningsplan. Eksisterende ledninger skal så vidt muligt flyttes til ledningstracéet.
- 8.2 Elledninger i lokalplanområdet skal udføres som jordkabler.
- 8.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

9. Ubebyggede arealer, hegning og friarealer

- 9.1 Der skal udlægges friarealer på terræn eller som tagterrasser svarende til 25 m² friareal pr. 100 m² boligareal og 2 m² friareal pr. 100 m² erhverv, og anlægges skal 10 m² friareal pr. 100 m² boligareal og 1 m² friareal pr. 100 m² erhvervsareal
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der anvendes til friarealer, må kun hegnes med de materialer der i øvrigt er anvendt i facaderne. Der må på terræn ikke anlægges opholdsterrasser eller lignende i umiddelbar tilknytning til enkelte boliger. Friareal på terræn skal være tilgængelig for alle beboere på hver matrikel.
- 9.4 Både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne, samt oplagring af materialer, herunder opstilling af pølsevogne, containere, studepladser o.lign., må ikke ske på ubebyggede arealer.
- 9.5 Gade-, sti-, friarealer, parkerings- og torvearealer skal anlægges, plejes, vedligeholdes, beplantes, befæstes og belyses i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

- 9.6 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 9.7 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Der må ikke etableres skure eller anden form for indhegning eller overdækning på terræn til håndtering eller opbevaring af renovation.

- 9.8 Byudstyr og beplantning, der er placeret i eller langs redningsveje, skal udformes så det ikke hindrer redningsarbejde.
- 9.9 Mellem stien EF og byggefelt C skal der opsættes et gitter eller en glasskærm (ikke trådhegn) udført, så det harmonerer med den øvrige bebyggelse.

10 Støj & Vibrationer

- 10.1 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 stille-siddende arbejde ikke udsættes for støjniveau på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 10.2 I nyt byggeri må ensidigt orienterede beboelsesrum, ikke vende ud til facader, der udsættes for et støjniveau over 65 dB(A) fra vejtrafik og 70 dB(A) fra togtrafik (A-vægtet døgnmiddel).
- 10.3 Det skal eftervises ved måling og beregning, at støjniveauet (A-vægtet døgnmiddel) på udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra togtrafik. Det skal samtidig eftervises, at det indendørs støjniveau i opholds- og soverum ikke overstiger 30 dB(A).

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984: "Trafikstøj i boligområder".

- 10.4 Det maksimale støjniveau for det mest støjende tog, der regelmæssigt anvendes på banestrækningen, må ikke overstige 85 dB(A) ved opholdsarealer. Det maksimale støjniveau skal ved måling eller beregning eftervises. Det maksimale støjniveau indendørs i opholds- og soverum må ikke overstige 45 dB(A).

Note: Støjniveauet kan dæmpes dels ved etablering af støjafskærmning i skel mod banearerale og dels ved støjafskærmning direkte på boligernes facader.

- 10.5 Såfremt støjafskærmning er etableret direkte på en facade, kan nævnte maksimale støjniveau bestemmes bag afskærmningen.

Note: Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt vejledning nr. 15/1995: "Afskærmning og isolering mod vejstøj".

- 10.6 Ved støjafskærmning etableret direkte på facader skal det sikres, at støjskærmen er vibrationsfrit forbundet med den øvrige del af bygningen.
- 10.7 Ved nyetablerede boliger skal facader, der er udsat for en støjbelastning over 65 dB(A) fra vejtrafik eller 70 dB(A) fra togtrafik, udføres med en støjafskærmning er etableret direkte på en facade, således at pkt. 10.1 og 10.3 overholdes.
- 10.8 Ved beregning af støjbelastning og støjniveau gælder følgende: Støjbelastningen fra vejtrafik skal beregnes på basis af årsdøgntrafik. Støjbelastningen fra togtrafik samt støjniveau ved togpassage skal beregnes efter Miljøstyrelsens retningslinier. Såfremt støj fra vej og jernbane bestemmes ved måling, skal denne foretages efter Miljøstyrelsens retningslinier.
- 10.9 Nyt byggeri udformes således, at vibrationer fra vejanlæg og jernbane bringes ned på 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau) målt inde i den færdige bygning.
- 10.10 Det skal sikres at facadematerialer anvendt på bebyggelsens facade mod baneterrænet reducere støjrefleksionen i så stor grad så muligt.

11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- 11.1 parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5 og pkt. 9,
- 11.2 bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 11.3 bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg,
- 11.4 overholdelsen af støjbelastningen på bebyggelsen er eftervist ved måling.

12 Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL 100 af 11. september 2002 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

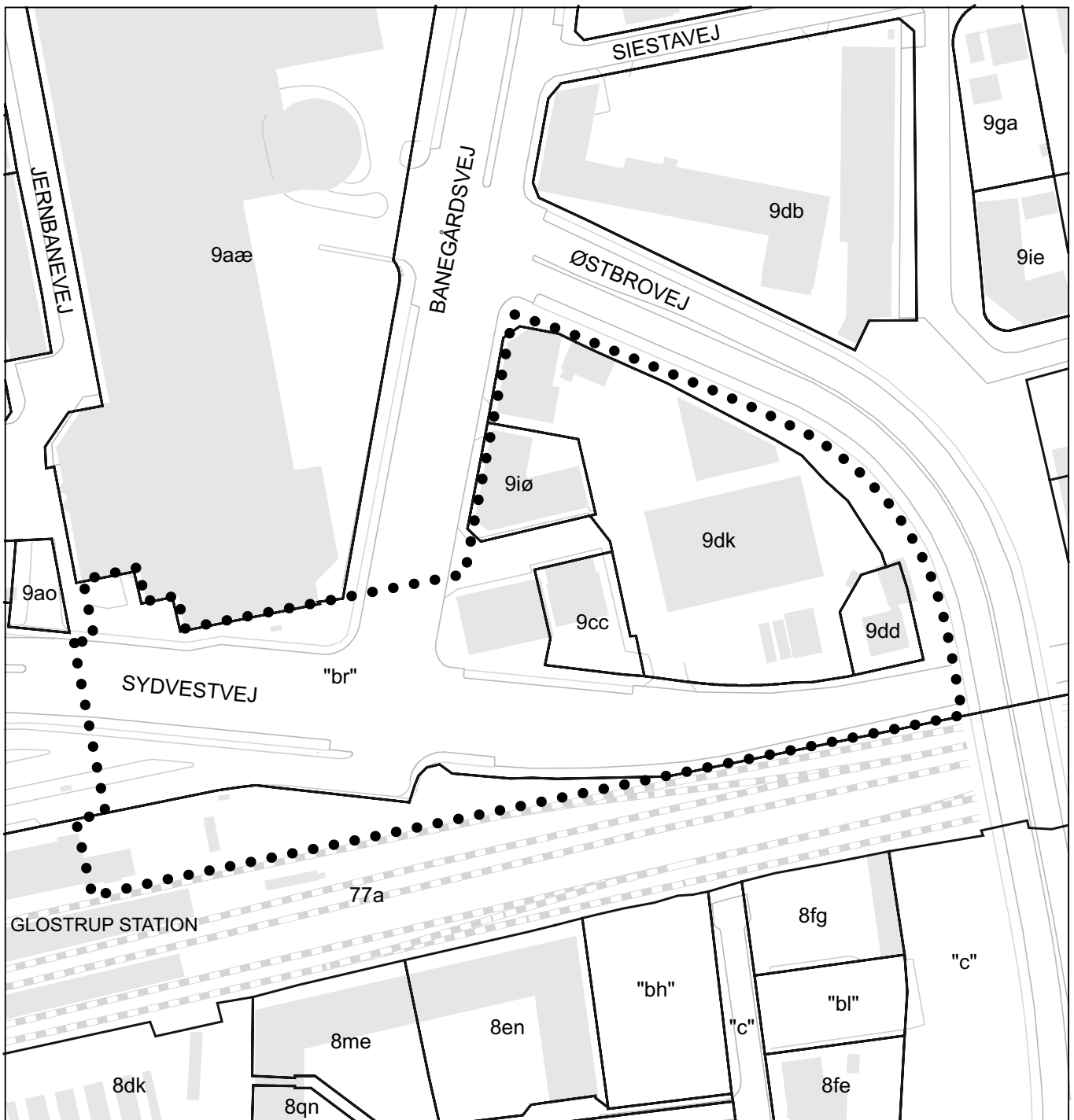
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 14. december 2005.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 27. december 2005.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør



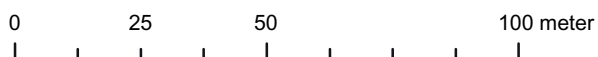
●●●●● Lokalplanens område

□ Matrikel skel

■ Bygninger



Mål 1:1.500



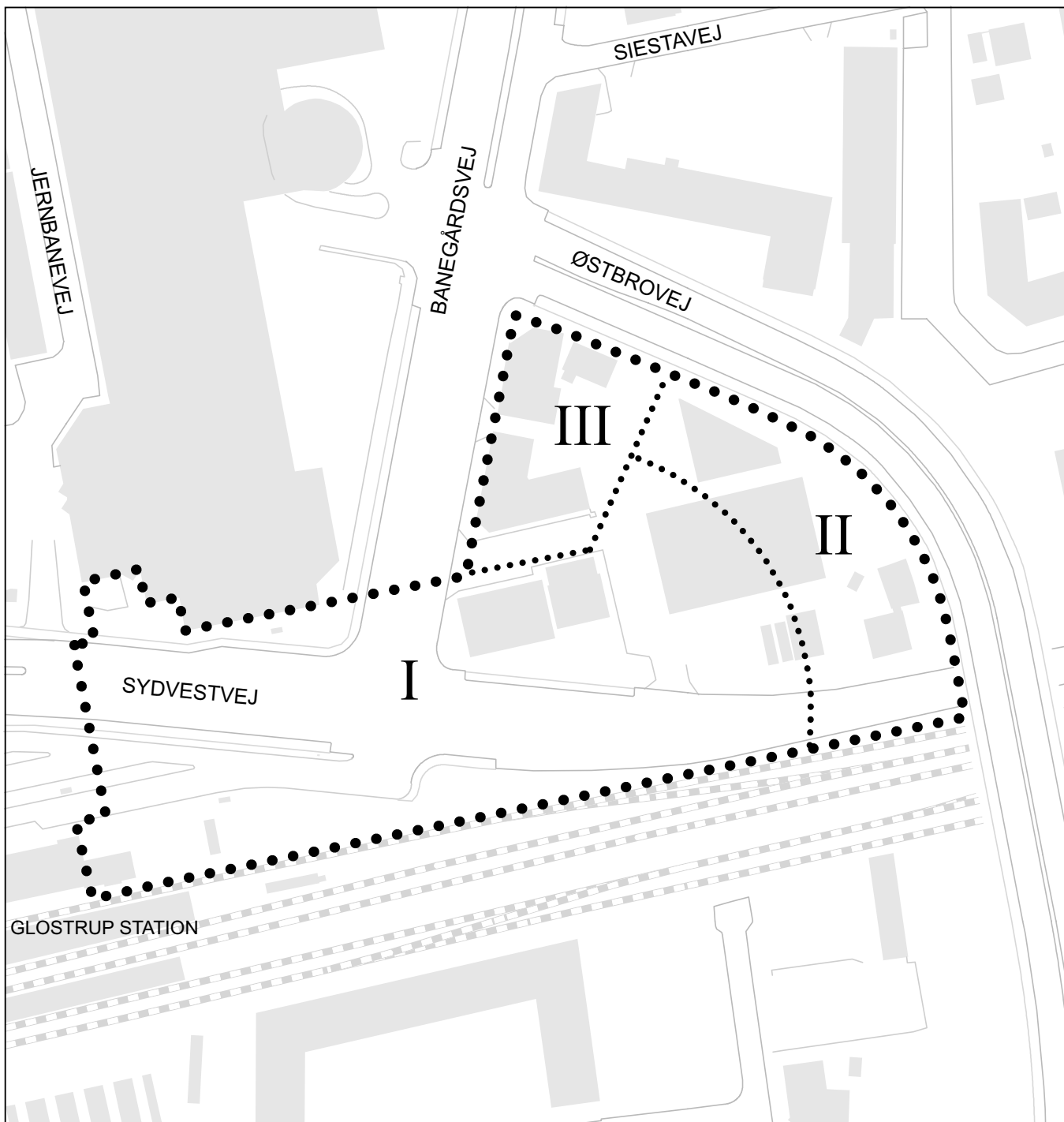
LOKALPLAN GL 100.1 KORTBILAG 1

Glostrup Kommune
for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej

Lokalplanens område

Dato: 17. august 2005

Mål 1:1.500



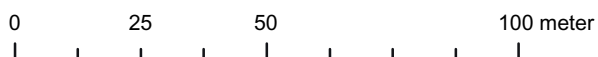
●●●●● Lokalplanens område

..... Delområde grænser

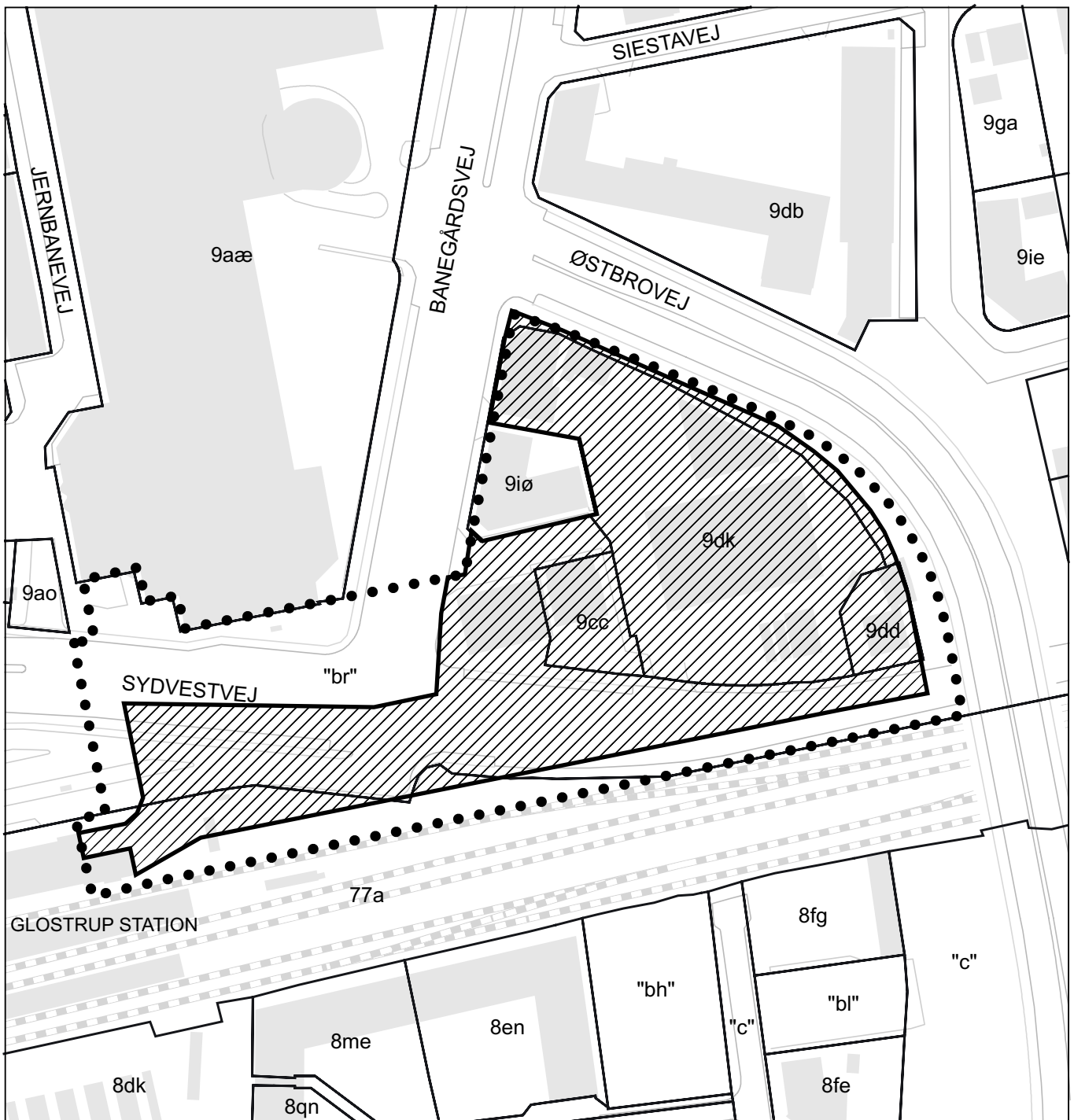
I II III Delområdenumre



Mål 1:1.500



LOKALPLAN GL 100.1		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej			
Delområder			
Dato: 15. august 2005		Mål 1:1.500	



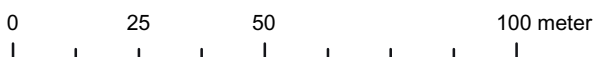
••••• Lokalplanens område

 Udstykningspriccip

 Matrikel skel



Mål 1:1.500



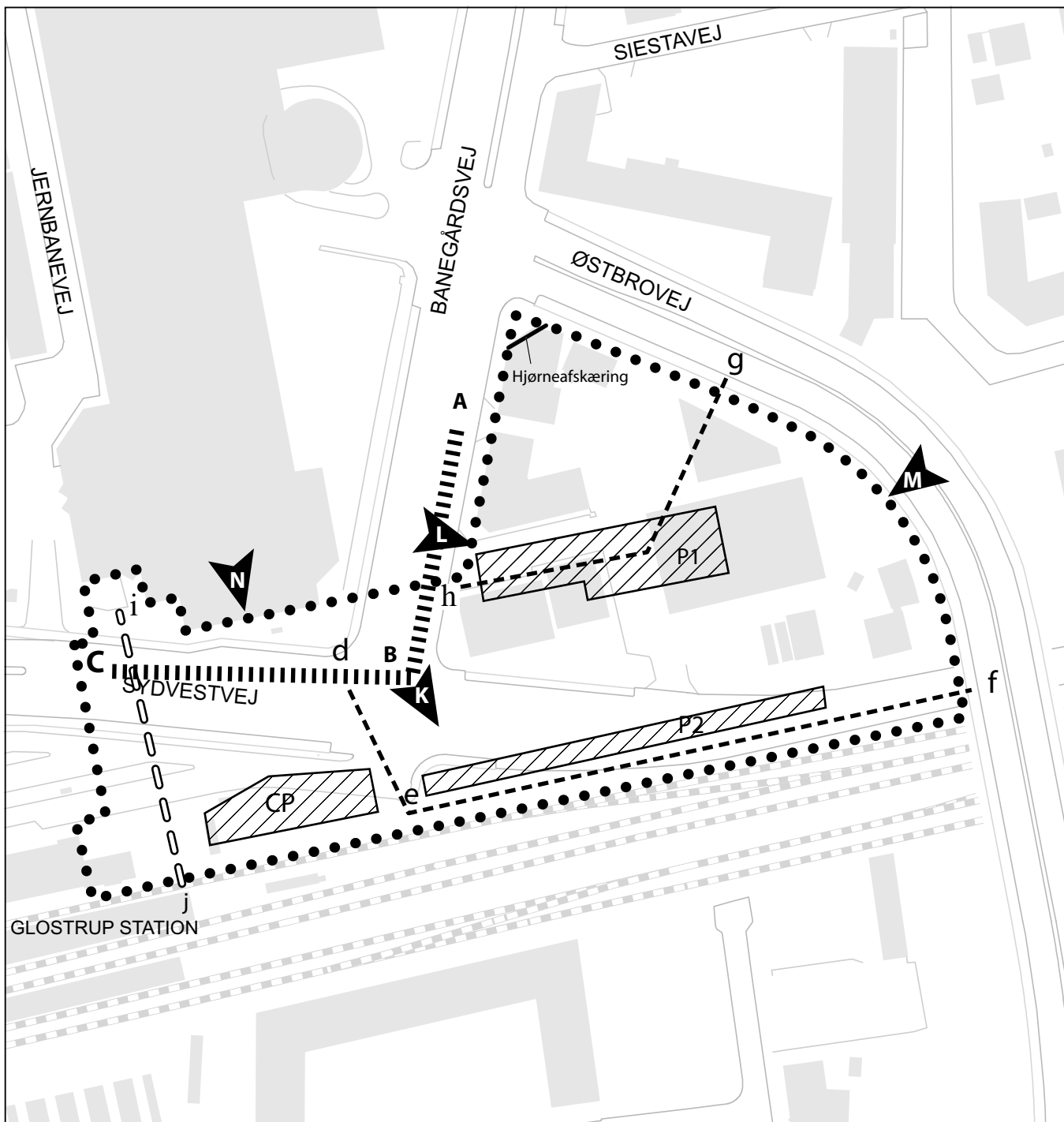
LOKALPLAN GL 100.1 KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej

Udstykningspriccip

Dato: 15. august 2005

Mål 1:1.500

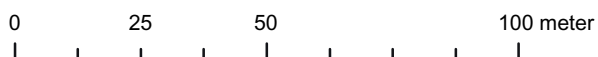


- Lokalplanens område
- ||||||| Vej
- - - - - Sti
- o o o Tunnel
- ▲ Adgang kørende
- ▨ Parkering på terræn

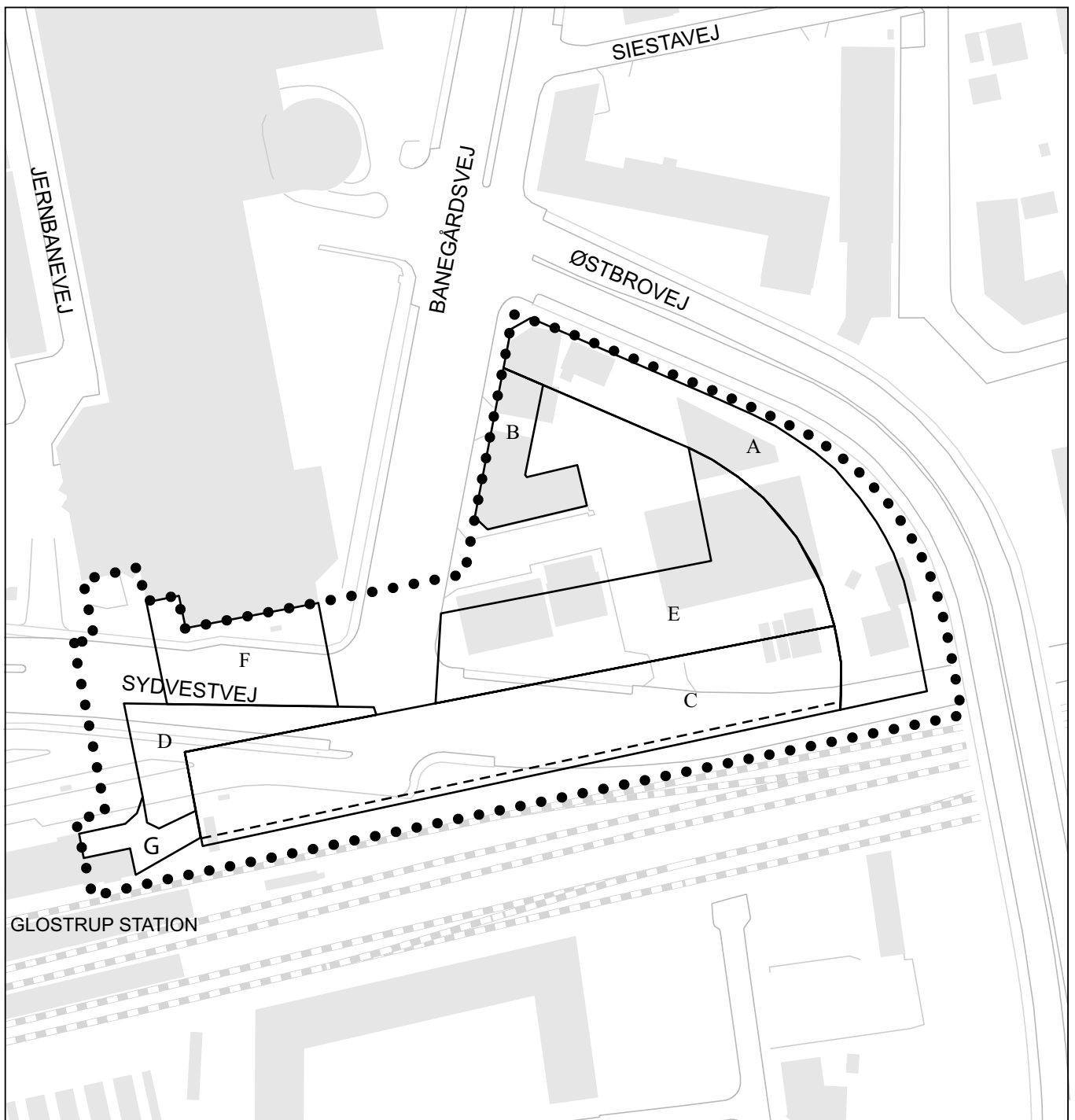
CP er cykelparkering
 P1 og P2 er personbilkparkering



Mål 1:1.500



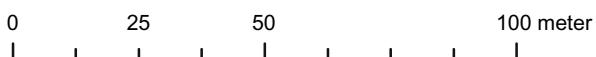
LOKALPLAN GL 100.1		KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej			
Vej, sti og parkeringsforhold.			
Dato: 15. august 2005		Mål 1:1.500	



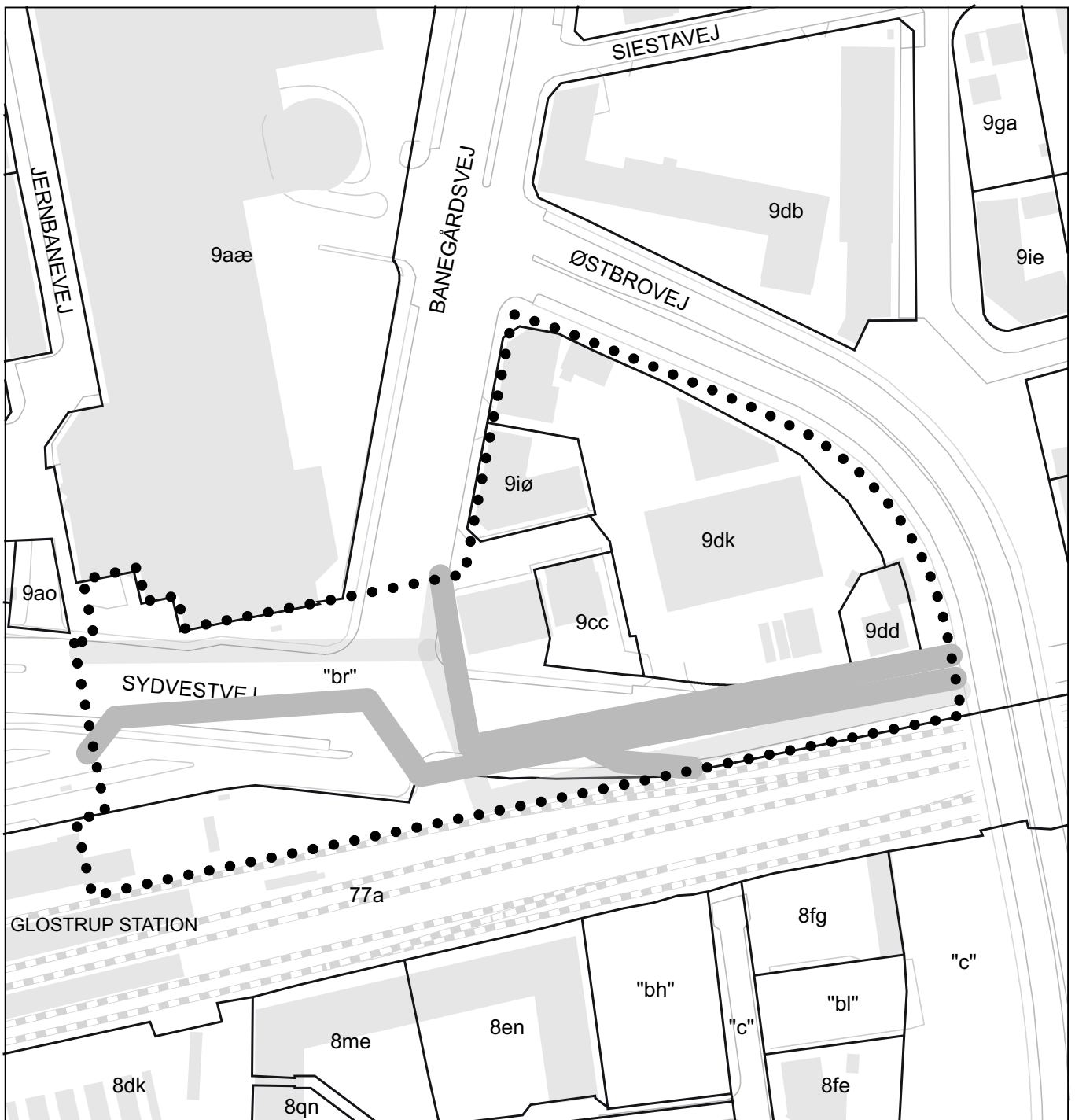
- ● ● ● ● Lokalplanens område
- Byggefelter
- - - - - Byggefelt C rykkes 2 m. ind i 3. - 5. etage.



Mål 1:1.500



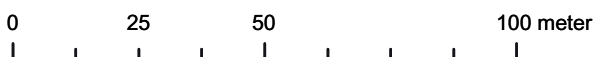
LOKALPLAN GL 100.1		KORTBILAG 5
Glostrup Kommune for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej		
Byggefelter		
Dato: 15. august 2005		Mål 1:1.500



- ● ● ● ● Lokalplanens område
- Nyt Ledningstracé
- Forslag til Ledningstracé



Mål 1:1.500



LOKALPLAN GL 100.1		KORTBILAG 6	
Glostrup Kommune for Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej			
Ledningstracé			
Dato: 24. november 2005		Mål 1:1.500	