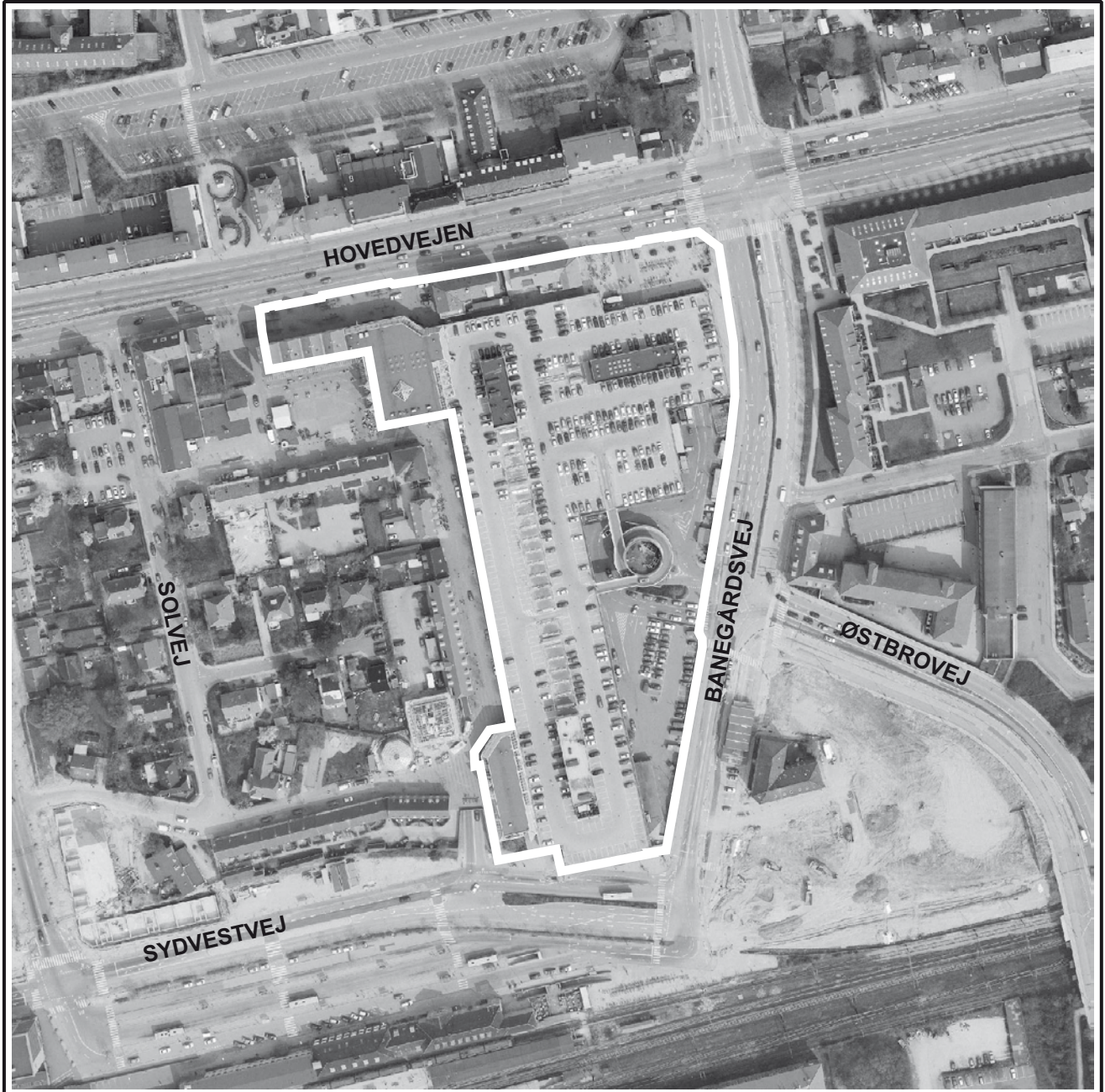


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 22.1 FOR GLOSTRUP STORCENTER

OKTOBER 2007

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

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

Udarbejdelse

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

Offentliggørelse

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

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

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

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

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

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

Indhold

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

Lokalplan GL22.1

for Glostrup Storcenter

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 3
Eksisterende forhold	side 3
Lokalplanens formål	side 7
Lokalplanens indhold	side 8
Foreløbige skitser	side 10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 12
Miljøscreening	side 14
Byøkologi og ressourcer	side 14
Deklarationer	side 14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Lokalplanens område	side 17
3. Områdets anvendelse	side 17
4. Udstykninger	side 18
5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold	side 18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 20
8. Ubebyggede arealer	side 21
9. Trafikstøj	side 21
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 22
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan	side 22
12. Ophævelse af servitutter og deklarerationer	side 22
13. Lokalplanens retsvirkninger	side 23

Vedtagelsespåtegning	side 23
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter

PLANREDEGØRELSE



Lokalplanens område

Lokalplanens baggrund

Glostrup Storcenter blev indviet i 1972. Med seneste ombygning i 1999 er centret udvidet og bl.a. tilført nye indgangspartier, der åbner bygningsstrukturen udadtil ud mod Glostrup Torv og Lilletorv.

Centerets ejer, Danica Butiks Center A/S, ønsker nu at gennemføre en generel opdatering og fornyelse af centret. Samtidig ønskes skabt mulighed for en udbygning af centerets etagearealer blandt andet med 5.000 m² detailhandelsareal. Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre disse anlæg.

Lokalplanens område

Lokalplanens område er beliggende syd for Hovedvejen i Glostrup Bymidte, afgrænset af Hovedvejen mod nord, Banegårdsvej mod øst, Sydvestvej mod syd, samt Lilletorv, Jernbanevej og Glostrup Torv mod vest. Lokalplanen omfatter et areal på 24.450 m². Området er beliggende i byzone.

Eksisterende forhold

Langs Hovedvejen ligger tre etagehuse i 3½-4½ etage, med butikker og lignende i stueetagerne og i øvrigt blandet bolig og erhverv. Det mest dominerende bygningsanlæg er dog Glostrup Storcenter.

Storcenterets anvendes hovedsageligt til detailhandel, restaurant og servicebutikker og har et samlet etageareal på ca. 37.000 m². Centerets grund (matrikel 9aæ) har et areal på ca. 23.000 m² hvorved bebyggelsesprocenten på matrikel 9aæ i dag er godt 160.



Adgang til Glostrup Storcenter fra Banegårdspladsen



Adgang til storcentret fra Glostrup Torv

Centeret er tidstypisk, karakteriseret ved den indadvendte bygningsstruktur og de lukkede facader. Parkering er etableret i parkeringskælder med adgang fra Banegårdspladsen, samt med tagparkering på den del af centret, der er beliggende ud til Banegårdsvej og med adgang fra denne. Tilkørselsrampen markerer sig her som bygningens mest iøjnefaldende og markante bygningsdel.



Parkeringsneglen på Banegårdsvej

Lokalplanområdet er beliggende direkte op til Glostrup Station, der er et af de vigtigste trafikale knudepunkter på Københavns Vestegn.

Gående adgang til centret sker fra såvel Hovedvejen som fra Glostrup Torv og Lilletorv. Ved lokalplanens nordvestre hjørne forbindes Hovedvejens nord- og sydside af en fodgængertunnel, der afsluttes af mindre pladsdannelse på begge sider af vejen.



Adgang til Glostrup Torv fra Hovedvejen



Centret set fra vest ad Jernbanevej

Mod vest støder lokalplanområdet op til boligbebyggelsen på Solvej og Solkrogen. Bebyggelsen består her af byhuse og byvillaer, karakteriseret ved en skala der er meget mindre end de store vejanlæg og bygningsstrukturer, der omgiver centret. Byrum, gader, belægninger og inventar afspejler denne skala.



Etagehusene langs Hovedvejen, indgang til Glostrup Storcenter til venstre i billedet

Terrænforhold

Terrænet falder fra Hovedvejen mod Sydvestvej. Centrets interne gangstrøg følger delvis det faldende terræn med to ramper midt på den indre butiksgade. Ligeledes er der i parkeringskælderen tilsvarende ramper, der gør at man uden niveauforskel, kan køre direkte ind i parkeringskælderen ved Sydvestvej, mens man skal køre ned af en mindre rampe til vareindlevering og parkeringsadgang fra Banegårdsvej.

Vej- og parkeringsforhold, og varetilkørsel

Der er vejadgang til centeret fra Banegårdsvej og fra Sydvestvej. I kælderetagen og på terræn ligger der 275 p-pladser ved adgangsvejen øst for centeret. Hovedparten af tagetagen er anvendt til parkering, med adgang fra 'Sneglen' øst for centeret. Her er der 510 p-pladser. I alt er der således ca. 785 p-pladser inklusive kælderen ved Glostrup Torv.

Der er overkapacitet på parkeringspladserne, hvorfor det ikke er forventeligt, at der kræves yderligere anlæg af p-pladser ved udbygning af centeret. Det formodes dog, at ny tagflade af bygherre vil blive indrettet til parkering. For at sikre parkeringsmuligheder langs bebyggelsen ved Hovedvejen reserveres der særlige pladser hertil.

Butikker og arealfordeling

Ifølge den seneste opgørelse (2007) over centrets anvendelse var der ca. 50 butikker, heraf 2 dagligvarebutikker og ca. 48 udvalgsvarerbutikker.

Størstedelen af centerets samlede etageareal anvendes til detailhandelsformål. Det samlede detailhandelsareal i storcenteret er dog ikke opgjort i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan. Med Kommuneplan 2003-2015, Temaplan for detailhandlen udlægges et yderligere detailhandelsareal på 6.000 m² fordelt på flere områder i Glostrup Bymidte. Denne lokalplan fastlægger, at indtil 5.000 m² af det udlagte detailhandelsareal må etableres som en udvidelse af Glostrup Storcenter.

I forbindelse med myndighedsgodkendelse af en udvidelse af Glostrup Storcenter skal der redegøres for de samlede arealer til detailhandel henholdsvis andre formål.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre mulighed for en udbygning af Glostrup Storcenter mod særligt øst (Banegårdsvej) og nord (Hovedvejen). Udbygning af centeret mod Banegårdsvej er vigtigt, da den eksisterende tomme og afvisende bagside af centeret derved kan få et tiltrængt løft. Samtidig vil en udbygning og modernisering af centerets primære adgangsfacader mod Hovedvejen og Sydvestvej åbne centeret for den omgivende Glostrup Bymidte.

Herudover er det lokalplanens formål, at sikre mulighed for at Storcenterets facade langs Jernbanevej åbnes og aktiveres sådan, at centeret mere direkte integreres i det omgivende butiksmiljø. Den nuværende orientering af centeret skyldes, at den oprindelige plan for et centermiljø i Glostrup omfattede hele arealet frem til Nyvej.



Jernbanevej, hvor den monotone facade ønskes forskønnet

Det var således planen, at der langs den lukkede facade mod jernbanevej skulle bygges en tvilling til det nuværende storcenter. Denne plan er forkastet for længe siden, men orienteringen af det eksisterende Glostrup Storcenter betyder, at centeret i store træk vender ryg mod resten af Bymidten.

Endelig er det lokalplanens formål, at sikre mulighed for udvidelser på taget af det eksisterende centers nordlige del, samt at sikre, at der ved indretningen af centerets gader og butikker imødeses en fremtidig sammenbygning med Østbrocenteret på modsatte side af Sydvestvej.

Med 35 år bag sig, bærer dele af Glostrup Storcenter tydelig præg af alder, både med hensyn til slitage og hvad angår arkitektur og materialevalg. Dette er baggrunden for at forny og forskønne dele af centret. Med omdannelsen skal der ske en forskønnelse af Glostrup Storcenter og centret skal fremstå som en samlet arkitektonisk helhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til en bred vifte af centerformål. Området kan således fortsat anvendes til detailhandel, servicevirksomhed, café/restaurant, kontorer, klinikker og lignende samt visse steder boliger. Bebyggelsens stueetage må dog ikke anvendes til boliger.

Langs Glostrup Torv må stueetagerne kun anvendes til butikker, restauranter eller lignende publikumsorienterede formål. Langs torvet kan dog ikke etableres kontorarealer, idet disse anses for lukkede funktioner, der ikke tilfører torvet liv.

Ud over lokalplanens loft på 5.000 m² yderligere detailhandelsareal ved en udvidelse af Glostrup Storcenter, giver lokalplanen mulighed for etablering af ca. 10.000 m² til andre formål som nævnt ovenfor.

Lokalplanen giver muligheder for, at Glostrup Storcenter kan udvides med en række tilbygninger. Det kan ske ved hjørnet af Hovedvejen og Banegårdsvej, langs Banegårdsvej, mod Sydvestvej ved Lille Torv, samt på taget af centrets nordlige del, som en udvidelse af indgangsbygningen fra Glostrup Torv.

Tilbygningen ved hjørnet af Hovedvejen og Banegårdsvej kan placeres i skellet mod Hovedvejen. Tilbygningen kan opføres i tre etager med en bygningshøjde på op til 14 meter, eller ca. dobbelt så høj som den nuværende centerfacade på dette sted.

Ved udvidelsen af indgangsbygningerne ved Sydvestvej – Lille Torv og ved Glostrup Torv kan disse bygninger også opføres med tre etager og op til 14 meters højde, eller ca. samme højde som de eksisterende glasklædte indgangspartier.

Udvidelserne langs Banegårdsvej kan placeres i skel mod vej og skal opføres med samme højde som de eksisterende bygninger. Herved kan den eksisterende tagparkering udvides over de nye tilbygninger.

I øvrigt opretholdes eksisterende parkeringspladser.

Der skal etableres parkeringspladser til bebyggelserne i overensstemmelse med ”parkeringspolitik for Glostrup Kommune, marts 2000”. Heraf fremgår, at der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til erhvervsformål, og 1 plads pr. påbegyndt 100 m² etageareal til boligformål dog altid minimum 1 p-plads pr. bolig.

Glostrup Storcenter skal ved ud- og ombygninger udformes som et samlet homogent bygningsanlæg med transparente indgangsområder. Det er vigtigt, at centeret ikke fortsat virker meget tillukket og indadvendt. Særligt de meget lukkede facader skal i forbindelse med en generel ombygning af centeret fornys og renoveres. Den lange lukkede gadefacade mod Jernbanevej skal ved renovering af Storcenterets centrale dele åbnes, sådan at der skabes en visuel såvel som fysisk forbindelse til det nærliggende byrum.

Ny bebyggelse skal herudover opføres i god arkitektonisk sammenhæng med den omgivende bydel.

Eventuelle ombygninger eller renoveringer af de eksisterende ældre bygninger langs Hovedvejen skal ske med respekt for den pågældende bygnings arkitektoniske særpræg. Der kan ikke bebygges yderligere på matriklerne 9aø og 9mæ. Indgangs- og trappepartier, der er nødvendige for modernisering og ombygning af de eksisterende ejendomme sådan, at disse kan gives en tidssvarende anvendelse er ikke omfattet af forbuddet mod yderligere bebyggelse. Der skal til hver en tid være mulighed for at udnytte den eksisterende bebyggelse på en rimelig måde. Af denne årsag tillades en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent med et areal svarende til det samlede areal af indgangs- og trappepartier nødvendige for modernisering af ejendommene.

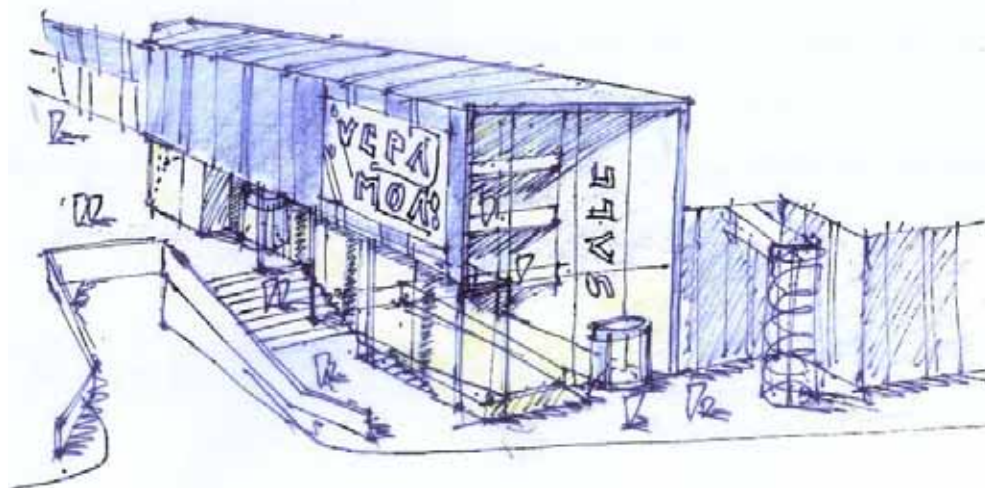
Samtidig med denne lokalplan - dog uafhængigt af den - udarbejdes et projekt for fornyelse af tunnelen under Hovedvejen i området nordvestlige hjørne. Tunnelen afsluttes i dette projekt med et trappeforløb op til Glostrup Torv og samtidig en trampe (trappe/rampe) vinkelret på tunnelen mod øst foran storcenteret. Lokalplan GL22.1 sikrer mulighed for, at der kan etableres en trappe/rampe fra den eksisterende tunnel under Hovedvejen til pladsen foran storcenterets facade mod Hovedvejen.

Foreløbige skitser

Dette opslag viser skitser fra et aktuelt projektforslag. Det kan give en ide om, hvad der kan bygges ud fra denne lokalplan. Da projektet under lokalplanens udarbejdelse stadig er under skitsering, kan den endelige udformning dog variere fra det viste.



På hjørnet af Hovedvejen/Banegårdsvej kan der opføres en ny markant bygning, hvis facade åbner centret mod byen.



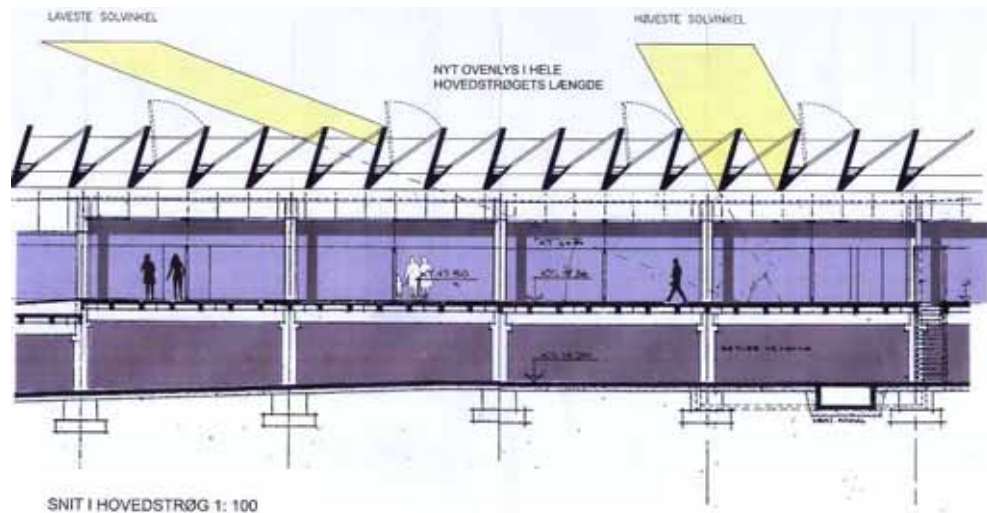
Ved Lilletorv og mod Sydvestvej kan indgangspartiet ombygges, så det harmonerer med centrets nye udtryk.

Der lægges op til at åbne centeret, så der gives udsigt over Banegårdspladsen.

Sammenlign eventuelt med facadens eksisterende udtryk på fotografiet side 3 i lokalplanen. Bemærk fx at de drejede glastårne er væk i det nye forslag. Væk er også det afvalmede tag, murfelterne og de runde søjler.



Facade mod Jernbanevej. Eksempel på hvordan facaden i stueetagen kan få butiksvinduer og de øvrige etager kan få et halvtransparent udtryk kombineret med skiltning.



Storcentrets interne hovedstrøg kan ombygges og moderniseres. Samtidig kan det tillægges nye lysmæssige kvaliteter, blandt andet ved at etablere et nyt ovenlys. Snittet viser en løsning, der svarer til den, der bruges i museer, hvor lyset kastes indirekte ind i bygningen og derved ikke blænder.



Eksempel på forskellige facadeudtryk der kan blive aktuelle på de eksisterende lukkede facader mod Jernbanevej og Banegårdsvej.



Skitse af facadeløsning

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2003–2015

Kommuneplanen angiver nogle generelle rammebestemmelser. For det aktuelle planområde gælder blandt andet følgende:

- Sikring af bevaringsværdige bygninger og bytræk i områder, der allerede er udbygget. Facadeændringer skal respektere det eksisterende hus, materialer og facadeudtryk.
- Nybyggeri skal afstemmes med områdets karakter.
- Skiltning skal ske efter retningslinier godkendt af kommunen.
- Placering og udformning af parabolantennener, mobil- og kommunikationsmaster, hybridnet mv. skal ske under hensyntagen til bymiljøet.
- Parkeringspladser skal udlægges i henhold til Glostrup Kommunes parkeringspolitik.
- Udlæg af nye butikker skal ske efter reglerne i kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillæg nr. 8, temaplan for detailhandlen

Glostrup Kommunalbestyrelse vedtog i januar 2007 Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2003-2015, som temaplan for detailhandlen.

Området er for størstedelens vedkommende omfattet af bestemmelserne i rammeområde GC4 Glostrup Storcenter. En mindre del er omfattet af bestemmelserne i rammeområde GC13 Centerområde ved Banegårdsvej. For begge rammeområder gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (dagligvare- og udvalgswarebutikker, kundeorienteret serviceerhverv, administration, klinikker og lignende), og boligformål. Der kan samlet for GC3, GC4, GC10, CG11, GC12 og GC13 max. nyopføres eller nyindrettes 6.000 m² til detailhandel, heraf må dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² og udvalgswarebutikker ikke overstige 2.000 m²,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 175,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager,

' Areal anvendt til dagligvare- henholdsvis udvalgswarebutikker er tilpasset Planlovens nye detailhandelsregler, der er trådt i kraft 6. juni 2007.

Særligt for rammeområde GC4 Glostrup Storcenter gælder ligeledes følgende ramme:

- d. at udbygning til centret skal ske efter en samlet plan. Enkelte bygninger kan tillades opført i op til 6 etager, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2003-2015, da der tillades en højere bebyggelsesprocent end de gældende rammebestem-

melser for kommuneplanramme GC4 Glostrup Storcenter tillader. Af denne årsag er der udarbejdet et tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2003-2015. Tillægget fastlægger en ny maksimal bebyggelsesprocent på 225 for ejendomme indenfor rammeområde GC4 Glostrup Storcenter. Tillægget er vedhæftet denne lokalplan.

Forslag til forskønnelse af Hovedvejen

Glostrup Kommune har i april 2005 i samarbejde med Københavns Amt og Europlan Arkitekter udarbejdet et forslag til forskønnelse af Hovedvejen. Her foreslås det blandt andet, at der opføres en ny bebyggelse placeret på pladsen foran centret. Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i Forslag til forskønnelse af Hovedvejen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af bestemmelser i:

- GL70 for Glostrup Bymidte afgrænset af Hovedvejen, Jernbanevej, Sydvestvej og Nyvej. I denne plan indgår byggefelter i Jernbanevej, umiddelbart op til lokalplanområdets vestgrænse,
- GL100.1 for et område ved Banegårdsvej, Østbrovej og Sydvestvej,
- Byplanvedtægt nr. 1 for den sydlige del af Glostrup Kommune,
- Partiel Byplanvedtægt nr. 22 for området mellem Jernbanevej og Banegårdsvej Glostrup Center Øst,
- Byplanvedtægt nr. 26 for et område mellem Jernbanevej og Bryggergårdsvej i Glostrup Kommune,
- Byplanvedtægt nr. 26, tillæg nr. 1 for Glostrup Center Vest,
- Fælleslokalplan FL2 for et område langs Hovedvejen, samt
- Fælleslokalplan FL3 for facader og skilte i Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen.

Lokalplanerne GL70, GL100.1 og Byplanvedtægterne nr. 1, G22, G26 og G26.1 aflyses med denne lokalplan indenfor lokalplanens område. De to fælleslokalplaner FL2 og FL3 skal derimod fortsat være gældende.

Byggelinjer

Københavns Amt har tinglyst en byggelinjeservitut 25 m fra Hovedvejens vejmidte for at sikre areal til en fremtidig udvidelse af vejen. Med nedlæggelsen af amtet Hovedvejen overgået til kommunal vejmyndighed. Vejbyggelinjen søges afløst med denne lokalplan, idet den er i modstrid med kommunens vision om at fredeliggøre Bymidten ved at reducere trafikmængde og hastighed på Hovedvejen. 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 afløst.

Ledninger

Der er indenfor lokalplanområdet placeret såvel belysningskabler, 10 kV forsyningskabler samt transformatorstationer. I forbindelse med anlægsarbejder indenfor lokalplanens område skal der tages kontakt til ledningsejerne medhenblik på sikring af ledningerne.

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.

Forurenet jord

Opdages der ved bygge- og anlægsarbejder forureninger, skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Støj

Lokalplanområdet støder op til Hovedvejen, som giver anledning til trafikstøj på over 70 dB(A). Ved opførelse af ny bebyggelse skal det ved orientering af boligers opholds- og soverum samt ved byggetekniske foranstaltninger sikres, at støjniveauet, der påføres særlig støjfølsom anvendelse såsom boliger overholder kravene beskrevet i Bygningsreglementet.

På nuværende tidspunkt gælder følgende grænseværdier:

55 dB(A) på udendørs opholdsarealer,

30 dB(A) indendørs i beboelsesrum.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser, som har til formål at sikre, at støjkravene overholdes.

Miljøscreening

Der er for forslag til lokalplan GL22.1 gennemført en miljøscreening. Screeningen har vist, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen anviser for lokalplanområdet, ikke vil give anledning til væsentlige overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Det vurderes derfor, at det ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanens indhold.

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.

Deklarationer

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Et antal servitutter skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig hovedsageligt om vejadgange, lejeaftaler, butikssindretning, forsyningsledninger, antenner og lignende. Der er en del deklARATIONER, der er umiddelbart uforenelige med lokalplanens indhold og dermed aflyses med lokalplanen. Ligeledes er der en del forældede deklARATIONER der aflyses uafhængigt af lokalplanen. DeklARATIONERNE er listet i nedenstående tre kategorier. Alle matrikelnumre er beliggende i Glostrup By, Glostrup.

Nedenstående deklARATIONER er helt eller delvis i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og aflyses for de nævnte matrikelnumre med lokalplanen:

- Dekl. lyst den 2. marts 1892 på matr.nr. 9aæ. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv. DeklARATIONEN ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 30. oktober 1895 på matr.nr. 9aø og 9ks. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv. DeklARATIONEN ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 25. maj 1898 på matr.nr. 9bz. Dok om vejret mv. DeklARATIONEN ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 21. december 1962 på matr.nr. 9aæ, 9aø, 9mæ, 9bz og 9ks. Dok om byggelinier langs Hovedvejen

Nedenstående deklARATIONER skønnes forældede og uden betydning. Tinglysningsdommeren bør anmodes om at aflyse følgende deklARATIONER i deres helhed for de nævnte matrikelnumre jf. §20 i tinglysningsloven:

- Dok 001, Dekl. uden dato, lyst på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om vejafgift.
- Dok 002, Dekl. uden dato, lyst på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om vejafgift.
- Dok 003, Dekl. uden dato, lyst på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om vejafgift.
- Dekl. lyst den 2. marts 1892 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv.

- Dekl. lyst den 15. juni 1892 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 29. juni 1892 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 6. september 1893 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 27. september 1893 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 22. november 1893 på matr.nr. 9aæ, 9mæ og 9bz. Dok om grøft mv.
- Dekl. lyst den 30. oktober 1895 på matr.nr. 9aø og 9ks. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv.
- Dekl. lyst den 25. maj 1898 på matr.nr. 9aæ, 9mæ og 9bz. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 15. august 1900 på matr.nr. 9bz. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 21. oktober 1903 på matr.nr. 9aæ og 9mæ Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 30. maj 1906 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om årlig vejafgift
- Dekl. lyst den 26. januar 1916 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Dekl. lyst den 2. juni 1931 på matr.nr. 9bz. Dok om afstand fra skel
- Dekl. lyst den 20. juni 1933 på matr.nr. 9aæ og 9bz. Dok om afstand fra skel.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDEDDE OG UDEN BETYDNING. Glostrup Kommune bør som høringsberettiget uafhængigt af denne lokalplan forandlede følgende deklARATIONER AFLYST ved kvittering for de nævnte matrikelnumre:

- Dekl. lyst den 21. marts 1950 på matr.nr. 9bz. Dok om betingelse for opførelse af udhus.
- Dekl. lyst den 8. december 1951 på matr.nr. 9bz. Dok om tilbygninger mm..
- Dekl. lyst den 14. marts 1962 på matr.nr. 9bz. Ekspropriationsfortegnelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan G22.1

for Glostrup Storcenter

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for udbygning af Glostrup Storcenter mod Hovedvejen ved Banegårdsvej, langs Banegårdsvej og mod Sydvestvej ved Lilletorv samt på taget af det eksisterende centers nordlige del
- at skabe mulighed for nye indbydende adgangsbygninger mod Hovedvejen, Sydvestvej, Lilletorv og Jernbanevej,
- at den meget tillukkede gedefacade langs Jernbanevej i forbindelse med en ombygning gives større åbenhed og gennemsigtighed,
- at det fremtidige Glostrup Storcenter fremstår som en samlet arkitektonisk helhed, og
- at sikre, at der i forbindelse med omdannelsen, finder en forskønnelse af de eksisterende meget lukkede facader sted.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9aæ, 9aø, 9mæ, 9ks, del af 9bz samt hele vejarealet 7000d og del af vejarealerne 7000br og 7000ag, Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til blandede centerformål så som detailhandel, kundeorienteret servicevirksomhed, café, restaurant, administration/kontor, klinikker, boliger og lignende.

- 3.2 Bebyggelsernes stueplan må ikke anvendes til administration/kontor eller boliger.
- 3.3 Langs Glostrup Torv skal bebyggelsen i stueetagen anvendes til særlig kundeorienterede aktiviteter som butikker, restauranter eller lignende.
- 3.4 Der må ikke indenfor lokalplanens område etableres mere end 5.000 m² nyt detailhandelsareal - opgjort i forhold til arealfordelingen i storcenteret pr. 1. april 2007. I forbindelse med myndighedsbehandling af en udvidelse af centeret skal arealfordelingen dokumenteres. Arealfordelingen skal beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser samt gældende detailhandelslovgivning.
- 3.5 Den enkelte butik til dagligvarehandel må ikke overstige de i Planloven angivne maksimumstørrelser (pr. 1. februar 2007, 3.500 m² bruttoetageareal, alt inklusive). Den enkelte butik til udvalgsvarerhandel må ikke overstige de i Planloven angivne maksimumstørrelser (pr. 1. februar 2007, 2.000 m² bruttoetageareal, alt inklusive).
- 3.6 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.

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

4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanens område må udstykninger kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

5. Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 De eksisterende vejadgange til Glostrup Storcenter fra Banegårdsvej og Sydvestvej opretholdes, tillige med vejadgang til matrikel 9mæ fra Hovedvejen, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Den eksisterende gangpassage fra Hovedvejen til Glostrup Torv, som vist på kortbilag 2, skal opretholdes i en bredde af 5 m.
- 5.3 Der skal sikres mulighed for etablering af en trampe (trappe/rampe) fra gangtunnellen under Hovedvejen til pladsen på den sydlige side af Hovedvejen, som vist på kortbilag 2

- 5.4** Butikker mellem Glostrup Torv og Hovedvejen skal have adgang for gående fra Glostrup Torv, men kan tillige have adgang fra Hovedvejen.
- 5.5** Glostrup Storcenters interne system af gangstrøg skal være offentligt tilgængeligt, og skal fortsat have adgang fra Glostrup Torv, Hovedvejen ved hjørnet mod Banegårdsvej, gangtunnellen under Sydvestvej og fra Lilletorv. I forbindelse med renovering af Glostrup Storcenters facade og/eller interne gangstrøg langs Jernbanevej, skal der sikres offentlig adgang til centeret direkte fra Jernbanevej. Se tillige pkt. 7.5
- 5.6** I Glostrup Storcenter skal der være mulighed for at etablere en overbygning (bro) over Sydvestvej til centerbebyggelsen syd for Sydvestvej indenfor det på kortbilag 2 viste areal. Der må således ikke foretages væsentlig ombygninger (elevatorer, eskalatorer mv.), der kan vanskeliggøre etableringen af en forbindelse på tværs af vejen.
- 5.7** Der skal anlægges parkeringspladser som beskrevet i ”Parkeringspolitik for Glostrup Kommune, marts 2000”.
- For lokalplanområdet gælder følgende:
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² detailhandel salgsareal med kundeadgang
 - 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² øvrige erhvervsarealer
 - 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² boligareal, dog minimum 1 plads pr. bolig.
- 5.8** Det eksisterende antal p-pladser skal som minimum bevares. Ligeledes skal det eksisterende antal cykelparkeringspladser opretholdes. Der skal sikres nem adgang til cykelparkering fra hver enkelt af Glostrup Storcenters indgange. Cykelparkering må etableres som integreret del af parkeringskælderens.
- 5.9** Skiltning med reserverede p-pladser på fælles parkeringsarealer må ikke omfatte mere end 10% af pladserne.
- 5.10** Der skal reserveres minimum 2 handicap p-pladser ved hver af de af centerets indgange, der er placeret i forbindelse med parkeringspladserne. Handicap p-pladserne skal ligge i umiddelbar nærhed af indgangene
- 6. Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225 for ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 6.2** Der må ikke bebygges yderligere på matriklerne 9aø/9ks og 9mæ. Det beregnede bebyggede areal af indgangs- og trappepartier, der er nødvendige for modernisering og ombygning af de eksisterende ejendomme sådan at

disse kan gives en tidssvarende anvendelse, må dog overskride den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

6.3 Bebyggelsen må kun opføres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefelter og efter følgende retningslinjer:

A mærkede byggefelter: Højest 4½ etage og maksimalt 17 m bygningshøjde.

A1 og B mærkede byggefelter: Højest 2 etager og 9 m. bygningshøjde svarende til højden af storcenterets eksisterende bygningskrop indenfor byggefelt A1. Der må dog etableres trappehuse og elevatorskakte i indtil 14 m bygningshøjde når disse trækkes minimum 10 tilbage fra bygningen facade-linie.

C mærkede byggefelter: Højest 3 etager og 14 m bygningshøjde over bagkant fortov ved henholdsvis Hovedvejen og Jernbanevej. Ny bebyggelse ved hjørnet af Hovedvejen/Banegårdsvej skal overholde den på Kortbilag 2 anførte minimumsafstand til eksisterende bebyggelse.

6.4 Bebyggelse kan opføres efter foranstående retningslinjer uanset bygge-lovgivningens almindelige bestemmelser om højde- og afstandsforhold.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Eksisterende bebyggelse indenfor de med A mærkede byggefelter er bevaringsværdig. Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges, tilbygges eller renoveres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ombygning, tilbygning og renovering skal i øvrigt ske med respekt for den pågældende bygnings arkitektoniske særpræg og byggestil, vinduesrytme, materialeholdning og stiltypiske bygningsdetaljer.

7.2 Ny bebyggelse skal i arkitektur, facader, materialer og farver harmonere med den omkringliggende bebyggelse. Nye facader langs Banegårdsvej, Hovedvejen og Sydvestvej skal udføres i tegl, natursten eller lignende. Glaspartier skal udføres som egentlige vinduespartier og må ikke blændes af andre materialer eller påføres ikke-transparent folie. Det skal tilstræbes, at ny facade langs Banegårdsvej etableres på en sådan måde, at facaden har en dæmpende effekt på udbredelse/refleksion af trafikstøj.

7.3 Ud- og ombygninger af Glostrup Storcenter skal gives en sådan udformning, at centret fremstår som et samlet homogent bygningsanlæg, med transparente indgangsområder.

7.4 Ved forskønnelse og fornyelse af de eksisterende facader langs Banegårdsvej, Sydvestvej og Jernbanevej skal ny facade bestå af tegl, natursten eller lignende. Alternativt må den eksisterende facade tildækkes af en skærmfacade. Skærmfacaden skal bestå af perforerede stålplader, tegl, natursten eller lignende.

7.5 Ved renovering af Glostrup Storcenters facade langs Jernbanevej eller fornyelse af Glostrup Storcenters interne gadestrøg og opholdarealer i delområde A1, skal det sikres, at facaden mod Jernbanevej gennembrydes sådan, at centeret åbner sig mod vejen. Principielt som vist på kortbilag 2. Gennembrydning af facaden kan finde sted alene ved etablering af offentlig adgang til centeret som nævnt i pkt. 5.5

Note: *Gennembrydning kan finde sted ved indretning af caféareal, indgangsparti, vinduespartier eller anden funktion der medfører transparens ind mod aktiviteterne inde i centeret.*

7.6 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.

7.7 Placering af skilte for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

7.8 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.

7.9 Der kan i lokalplanområdet ikke tillades opstillet eller opsat midlertidige eller permanente reklamer, fritstående skilte eller flag/ flaggrupper på terræn.

7.10 På særlige godkendte buslæskærme eller informationstavler, kan reklamering tillades efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.11 Facader og skiltning skal i øvrigt udformes efter bestemmelserne i Lokalplan FL3 om facader og skilte og i overensstemmelse med ”Retningslinjer for facader og skilte”, udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996. Der skal udarbejdes en skiltemanual for Glostrup Storcenters område. Skiltemanualen skal godkendes af Glostrup Kommune som en samlet del af godkendelsen af en ombygning og modernisering af Glostrup Storcenter.

7.12 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlig vej, sti eller torvearealer.

7.13 Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1** Ubebyggede arealer, herunder pladser mod Hovedvejen, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal opretholdes. Kommunalbestyrelsen skal godkende en helhedsplan for indretningen af pladsen.
- 8.2** Adgangsarealer skal befæstes og belyses efter planer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.3** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.
- 8.4** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9. Trafikstøj

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

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

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

- bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas, og
- bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1 af 8.01.1944 ophæves for de områder der er omfattet af nærværende lokalplan.

Byplanvedtægt nr. 22 af 17.02.1970 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt nr. 26 af 30.08.1968 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt nr. 26, tillæg nr. 1 af 4.05.1971 ophæves i sin helhed.

Lokalplan GL70 af 15.8.1989 ophæves for de områder der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan GL100.1 af 27.12.2005 ophæves for det område der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklamationer

Følgende af de servitutter og deklamationer der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanes område ophæves for de nævnte matrikel numre af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt aflyst ved kvittering:

- Dekl lyst den 2. marts 1892 på matr.nr. 9aæ og 9mæ. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv. Deklarationen ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 30. oktober 1895 på matr.nr. 9aø og 9ks. Dok om bebyggelse og benyttelse, afløbsledninger mv. Deklarationen ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 25. maj 1898 på matr.nr. 9 mæ og 9bz. Dok om vejret mv. Deklarationen ophæves for så vidt angår afsnittet om skelafstand
- Dekl. lyst den 21. december 1962 på matr.nr. 9aæ, 9aø, 9bz, 9mæ og 9ks. Dok om byggelinier langs Hovedvejen

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.

Lokalplanen indeholder i pkt. 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

Vedtagelsespåtegning

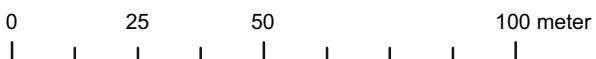
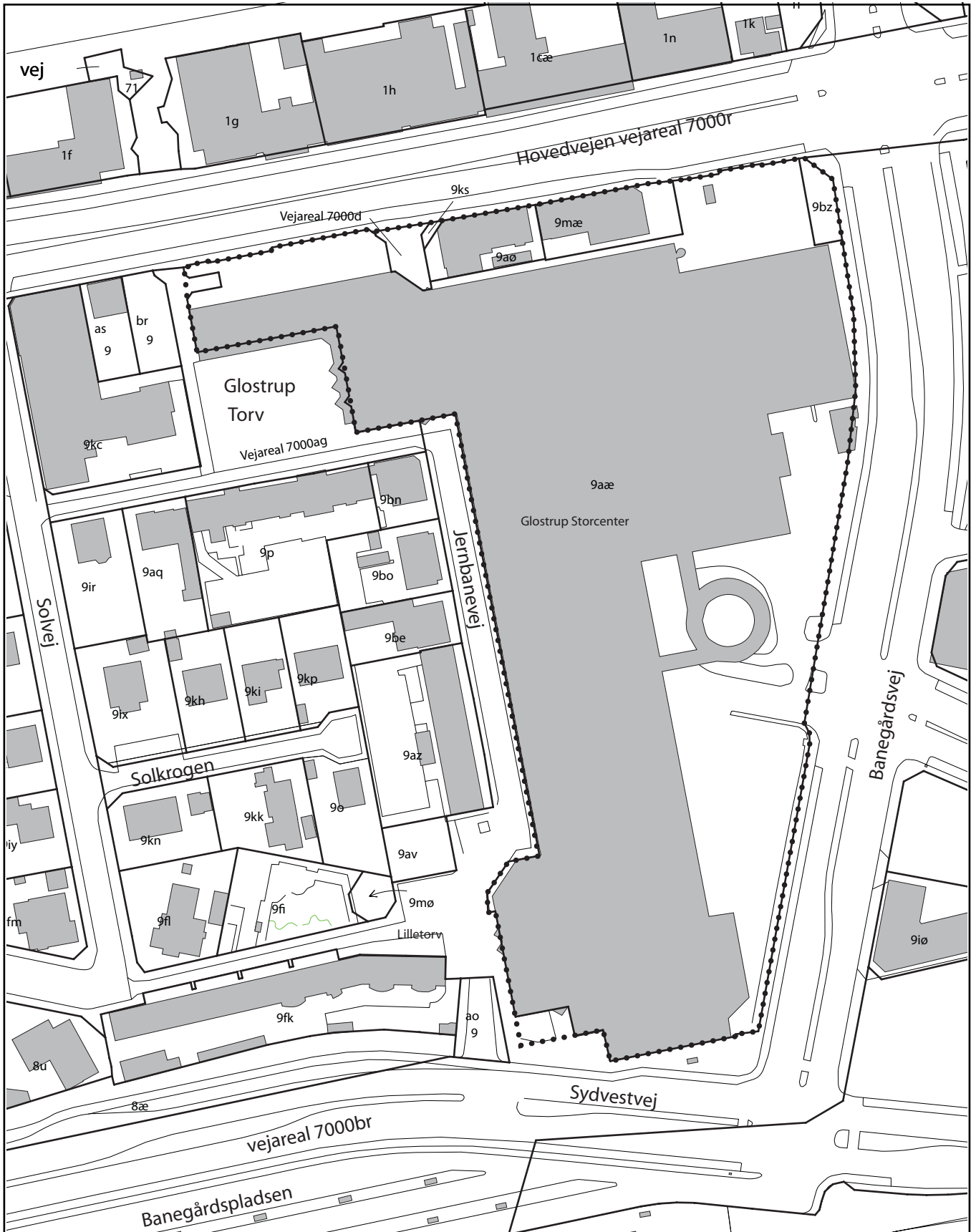
Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 10. oktober 2007.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 30. oktober 2007.

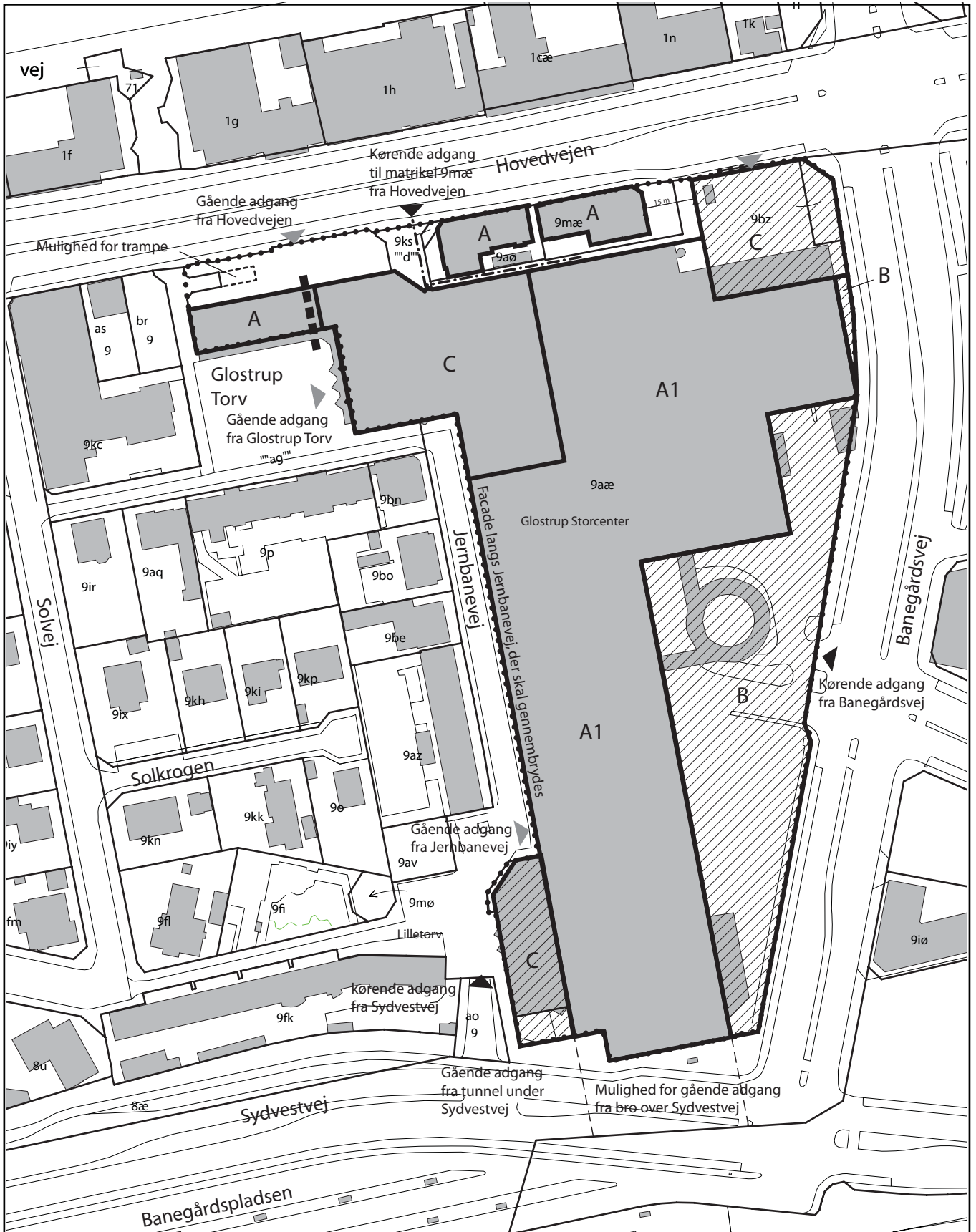
Søren Enemark
borgmester

/

Martin Petersen
teknik- og miljøchef

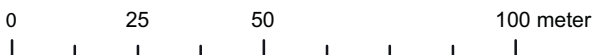


LOKALPLAN GL 22.1		KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune			
Til- og ombygning af Glostrup Storcenter			
Områdets afgrænsning			
Dato: 20.marts 2007		1:1.500	



Signaturforklaring

- Vejadgang jf. § 5.1
- Sti passage jf. § 5.2
- Vejadgang
- Adgang for gående
- Stibro jf. § 5.6



LOKALPLAN GL22.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Til- og ombygning af Glostrup Storcenter	
Byggefelter og adgangsveje	
Dato: 30.marts 2007	1:1.500