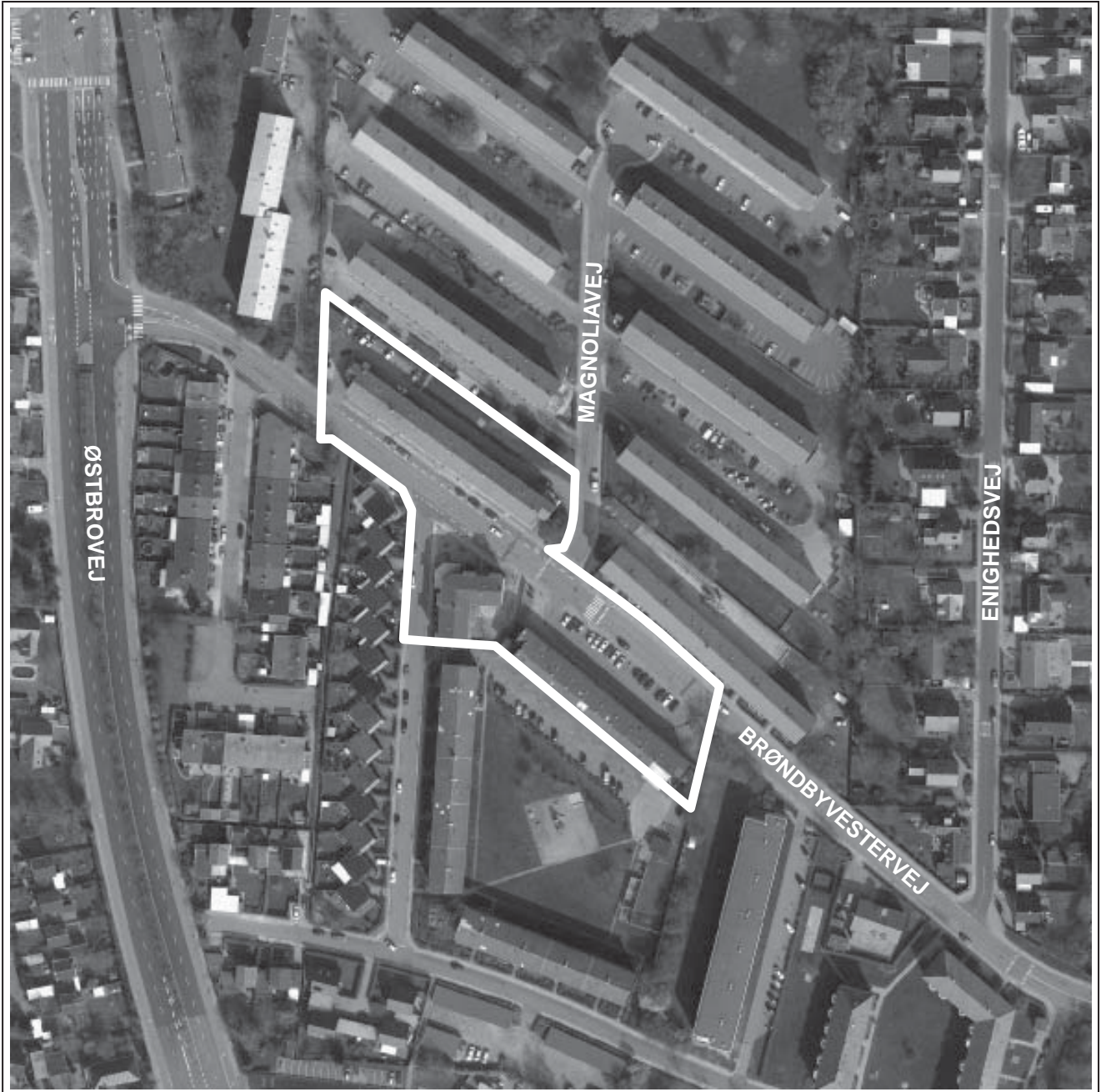


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL41.1

LOKALCENTER PÅ BRØNDBYVESTERVEJ

NOVEMBER 2013

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 GL41.1

for lokalcenter på Brøndbyvestervej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	3
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens miljømæssige forhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5
Miljøscreening	side	6
Byøkologi og ressourcer	side	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	8
2. Lokalplanens område	side	8
3. Områdets anvendelse	side	8
4. Udstykninger	side	9
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	9
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	9
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	9
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	10
9. Lokalplanens retsvirkninger	side	10
Vedtagelsespåtegning	side	10

Kortbilag 1: Lokalplanens område og delområder

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

Glostrup Kommune nedlagde i september 2012 et forbud mod indretning af en spillehal på Brøndbyvestervej. Konsekvensen af forbuddet er, at der inden et år skal udarbejdes et lokalplanforslag, der indeholder forbud mod nye spillehaller.

Baggrunden er, at kommunalbestyrelsen i 2010 har taget en beslutning om at nye planforslag skal indeholde forbud mod spillehaller. Teknisk Udvalg har i den konkrete sag vurderet, at en spillehal ikke er hjemmehørende i et lokalcenter, hvor der kun kan være mindre butikker til områdets lokalforsyning.



Den nordlige del af lokalcenteret på Brøndbyvestervej

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter lokalcenteret på Brøndbyvestervej, som det er afgrænset i Kommuneplan 2009-2021. Området består nord for Brøndbyvestervej af en boligblok og syd for Brøndbyvestervej af 2 boligblokke. Boligblokkene er hver for sig dele af større bebyggelser.

Lokalcenteret indeholder i dag forskellige former for fastfoodrestauranter samt en bar, et solcenter, frisør, massør, bedemand, blomsterhandler samt en Dagli-Brugsen. I boligblokken på hjørnet af Brøndbyvestervej og Tranemo-sevej er der tillige et par boliger i stueetagen.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre at arealerne i stueetagen kan anvendes til detailhandel og detailhandels lignende funktioner for at få et attraktivt lokal-

center, samt at begrænse antallet af spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier indenfor området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omhandler alene anvendelsen af stueetagen, der udlægges til detailhandel og detailhandels lignede funktioner.

Lokalplanområdet er nord for Brøndbyvestervej omfattet af lokalplan GL41 et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979 og syd for Brøndbyvestervej af byplanvedtægt nr. 9 fra 1953. Da lokalplanområdet er dele af større bebyggelser, fastholdes de eksisterende planer for at opnå en samlet helhed af bebyggelsen.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafik og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af den offentlige vej Brøndbyvestervej.

Varmeforsyning

I den del af lokalplanområdet der ligger nord for Brøndbyvestervej er fjernvarmeforsyningen under udbygning, mens området syd for Brøndbyvestervej er forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning.

Afvandingsforhold

Området er fælleskloakeret.

Støj

Brøndbyvestervej løber gennem lokalplanområdet. Lokalplanområdet påvirkes i mindre grad af vejstøj fra Brøndbyvestervej, men da lokalplanen ikke åbner mulighed for ny bebyggelser indeholder lokalplanen ikke bestemmelser om støjforhold i ny bebyggelse.

Skyggeforhold

Skyggeforholdene er uændret, da lokalplanen ikke åbner mulighed for nyt byggeri.

Jordforurening

Området er områdeklassificeret, hvilket betyder at området 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.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

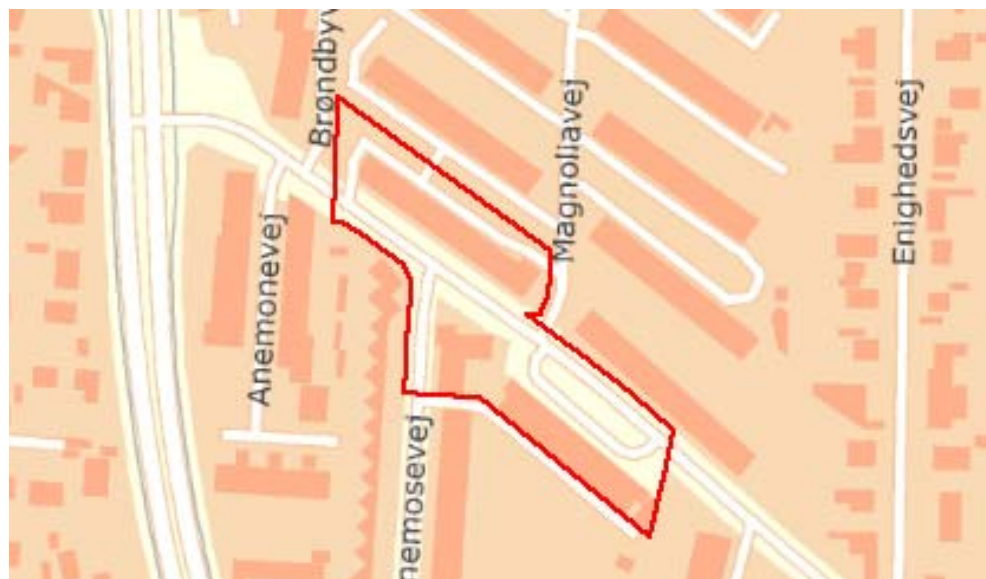
Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride i mod bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde til Glostrup station og den kommende station ved Priorparken station. Lokalplanen åbner ikke mulighed for kontorbyggeri over 1.500 m².

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområde GC19 for lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej.

For rammeområde GC19 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:



Afgrænsning af rammeområde GC19

Rammenr.	GC19
Områdenavn	Lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	<ul style="list-style-type: none">• Boligformål• Lokalcenter
Specifik anvendelse	Lokalcenter: Dagligvare- og udvalgswarebutikker
Anden anvendelse	<ul style="list-style-type: none">• Kollektive anlæg (fx børneinstitutioner)• Lokalcenteret må ikke overstige 2000 m²• Dagligvarebutikker må ikke overstige 1000 m²• Udvalgswarebutikker må ikke overstige 250 m²
Bebyggelsesprocent (hele området)	50 for GC 19 og GB 15 (kan hæves til 70 efter en samlet planlægning)
Bebyggelsesprocent (delområde)	50
Antal etager	3 etager
Andet	Området skal bebygges efter en samlet plan
Generelle rammer	Generelle rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 9 fra 1953 og lokalplan GL41 et område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej fra 1979.

Byplanvedtægten og lokalplanen fastholdes, idet denne lokalplan alene omhandler anvendelsen i stueetagen.

Vandindvindingsområder

Lokalplan ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD-område). Området nord for Brøndbyvestervej ligger indenfor en 300 meter beskyttelseszone omkring vandindvindingsboring på Ørnebjergvej.

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL41.1

for lokalcenter på Brøndbyvestervej

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre at arealerne i stueetagen kan anvendes til detailhandel og detailhandels lignende funktioner for at få et attraktivt lokalcenter
- at begrænse antallet af spillehaller eller anden for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr.8 nf, 8 ky, del af 8 gø samt del af vejareal 7000c, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 8. april 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 1.

2.3 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Indenfor delområderne A og B må stueetagerne kun anvendes til lokalcenter (dagligvare- og udvalgswarebutikker) som detailhandels lignende funktioner. Eksisterende boliger i stueetagen i område B fastholdes som boliger.

3.2 Det samlede areal til detailhandel må maksimalt udgøre 2.000 m².

3.3 Ved ny etablering af butikker må den enkelte dagligvarebutik ikke etableres med et bruttoetageareal på mere end 1.000 m² og udvalgswarebutikker må ikke oversige 250 m².

3.4 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.5 Øvrige etager indenfor lokalplanområdet er for område A's vedkommende omfattet af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan GL41 og for område B's vedkommende omfattet af anvendelsesbestemmelserne i byplanvedtægt 9.

3.6 Indenfor området 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. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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 Område A er omfattet af bestemmelserne i lokalplan GL41 og område B er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt 9.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

Område A er omfattet af bestemmelserne i lokalplan GL41 og område B er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt 9.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Område A er omfattet af bestemmelserne i lokalplan GL41 og område B er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt 9.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Område A er omfattet af bestemmelserne i lokalplan GL41 og område B er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt 9.

7.2 Skiltning, reklamering, lysinstallationer mv. skal udformes og placeres, så de ikke virker skæmmende eller generende for omgivelserne.

7.3 Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.

Note: *Der henvises til Glostrup Kommunes "Retningslinjer for facader og skilte."*

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Område A er omfattet af bestemmelserne i lokalplan GL41 og område B er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt 9.

9. 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 til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. november 2013.

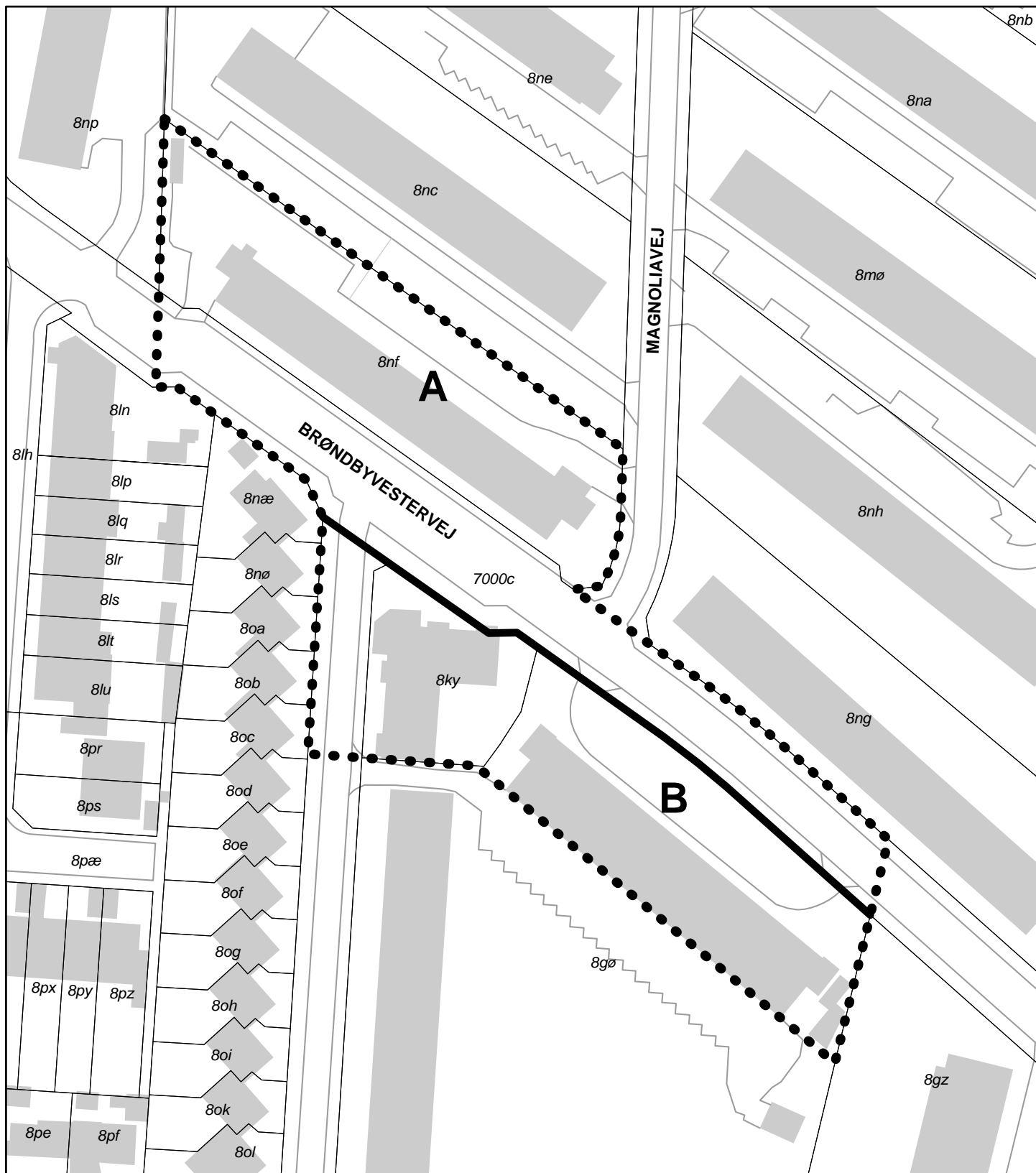
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 11. december 2013.



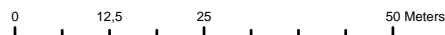
John Engelhardt
Borgmester



Henrik Nulleager
Centerchef



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen



-  Lokalplanområde
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Bygning tag

BILAG 1 Planens område m. delområder

Lokalplan GL41.1 for
lokalcenter på Brøndbyvestervej

Glostrup Kommune

Dato: 15. april 2013

Mål: 1:1000