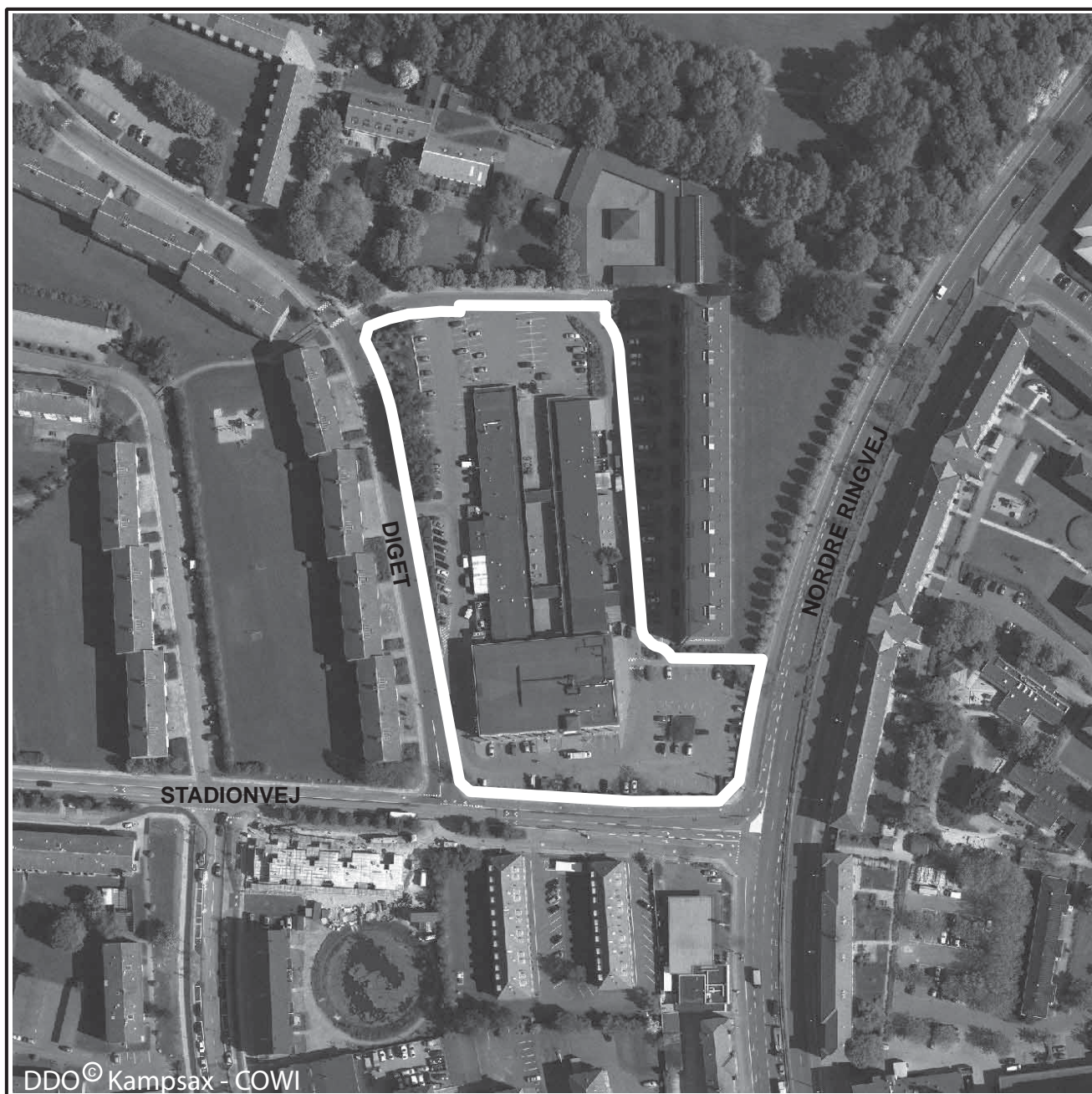


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL75.1

FOR ET OMRÅDE VED GLOSTRUP BUTIKSTORV, DIGET

MARTS 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 GL75.1

for et område ved Glostrup Butikstorv Diget

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side 3
Lokalplanens område	side 4
Lokalplanens formål	side 5
Lokalplanens indhold	side 6
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 14
Miljøscreening	side 16
Byøkologi og ressourcer	side 16
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 17
Bemærkninger og ændringsforslag	side 17

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Lokalplanens område	side 17
3. Områdets anvendelse	side 18
4. Udstykninger	side 19
5. Vej-, sti- parkerings- og adgangsforhold	side 19
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 20
8. Ubebyggede arealer og miljøforhold	side 21
9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 23
10. Ophævelse af ældre lokalplaner	side 23
11. Lokalplanens retsvirkninger	side 25

Vedtagelsespåtegning	side 25
----------------------	---------

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Udstykningsplan

Kortbilag 3: Byggefelter, veje og parkeringsforhold

Kortbilag 4: Illustrationsplan

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

Baggrunden for denne lokalplan er ejers ønske om at opgradere og modernisere Glostrup Butikstovr og den omkringliggende parkeringsplads. En del af det eksisterende butikscener bevarer, mens en stor del nedrives og erstattes med nyt og moderne byggeri i 2 etager svarende til den nuværende bowlinghal.

En omdannelse af centret vil give plads til fornyelse og opgradering af butiksudvalg og indretning, således at lokalområdet sikres en tidssvarende butiksforsyning. En forskønnelse og fornyelse af Glostrup Butikstovr anses for værende til gavn for lokalområdet som helhed.



Luftfoto af Glostrup Butikstovr og de nærmeste omgivelser. Stadionvej ses i billedets nederste del og Nordre ringvej i højre side af billedet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 14.300 m² og består af en enkelt matrikel (5at) samt et mindre offentligt vejareal. Lokalplanens område rummer Glostrup Butikstorv ved Diget, nord for Stadionvej. Området ligger nordvest for krydset Hovedvejen/Nordre Ringvej og således centralt placeret imellem den nord- og sydgående ringvej og den øst-vest gående hovedvej. Centrets opland, som dækker det meste af Vestervangskvarteret, består primært af etagebyggeri og omfatter ca. 2.500 boliger.

Når Letbanen indvies – forventeligt i 2018, vil lokalplanområdet som helhed være stationsnært beliggende enten i forhold til en letbanestation ved Glostrup Hospital eller en letbanestation ved krydset Ringvejen/Hovedvejen. Lokalplanområdet vil således i løbet af en den nærmeste fremtid opnå en trafikal fordelagtig placering.

I dag består Glostrup Butikstorv af én større, samt seks mindre butiksbygninger placeret omkring et centralt fodgængerstrøg. Butikstorvet har et samlet etageareal på ca. 5.500 m² og anvendes i dag til blandet butiks- og erhvervsformål hvor detailhandelsarealet i dag udgør ca. 3.000 m². Centrets bygninger fremstår i dag slidte og utidssvarende.

Butikstorvets parkeringsarealer er i dag placeret nord, syd og vest for bebyggelsen. Tilkørsel til parkeringsområdet sker primært fra Stadionvej men ligeledes fra Diget.

Langs Diget er der en markant beplantning, som skal bevares.



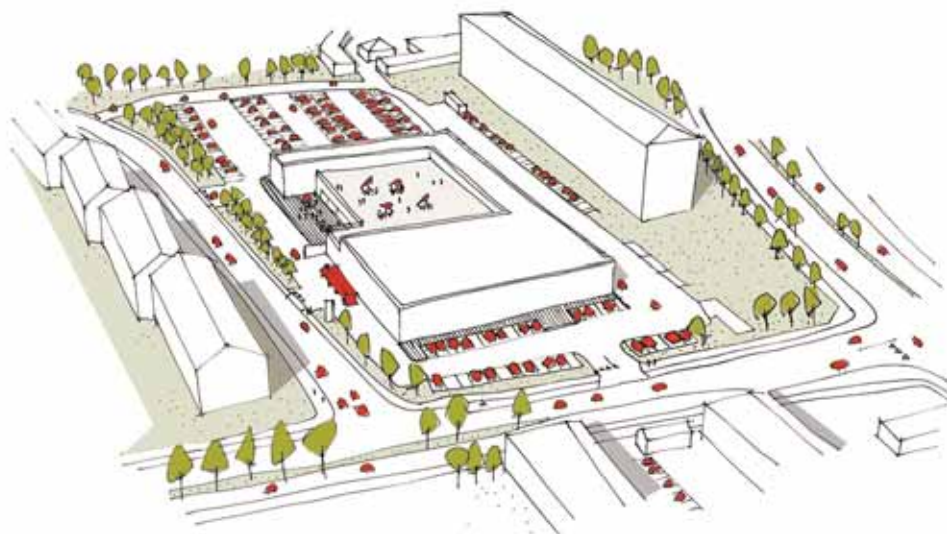
Indgangspartiet ved Glostrup Butikstorv set fra Stadionvej.



De eksisterende butikker omkranser et centralt fodgængerstrøg.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at Glostrup Butikcenter kan moderniseres til at blive et funktionelt lokalcenter, der lever op til dagens standarder indenfor detailhandel. Det er ligeledes lokalplanens formål at muliggøre etablering af boliger på ejendommen. Boliger på ejendommen vil være trafikalt velplacerede i forhold til en kommende letbane og vil samtidig medvirke til at give et mere levende lokalmiljø.



Fugleperspektiv af en mulig fremtidig udbygning af Glostrup Butikstorv.

Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre, at der til boliger i lokalcenteret kan indrettes tilhørende friarealer i form af en stor tagterrace. Der gives mulighed for, at en del af det eksisterende butiksbggeri nedrives og erstattes med nyt og tidssvarende byggeri.

Lokalplanens formål er herud over at udlægge et friareal/parkeringsareal for det samlede lokalområde på den østligste del af ejendommen ud mod Nordre Ringvej (delområde II).

Endelig er det lokalplanens formål at sikre udlæg af tilstrækkelig parkering i forbindelse med udbygning af ejendommen samt at sikre tilstrækkelige gennemkørselsmuligheder for trafik på Digets østlige gren.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør ny- og ombygning af lokalcenteret. Stueetagen i den eksisterende centerbebyggelse må kun anvendes til butikformål, restaurationsformål, pengeinstitutter, offentlige formål, klinikker og andre liberale erhverv. En del af 1. sal i lokalcenteret må endvidere anvendes til liberale erhverv med stor offentlig søgning, såsom fitness og udendørs terrasse med servering. Den øvrige del af ny bebyggelses 1.sal skal benyttes til boliger. Lokalplanen fastlægger en gennemsnitlig størrelse af nye boliger på 85 m² bruttoetageareal (inklusive trappe- rum/vægtykkelser etc.). Den gennemsnitlige størrelse er fastlagt for at sikre et tilstrækkeligt udbud af 3 og 4-rums boliger samlet set i Glostrup Kommune.

Lokalplanen fastlægger de maksimale bygningshøjder for nyt byggeri til hhv. 6 og 9 m, som vist på kortbilag 3. Lokalplanen giver mulighed for en samlet bebyggelse på ca. 7.600 m² som del af lokalcenteret.

Lokalplanen udnytter kun delvist de bebyggelsesmuligheder der er fastlagt i Kommuneplan 2009-2021 (12.050 m² og i indtil 4 etager med udnyttelig tagetage (penthouse).

Vejadgang til ejendommen sker fortsat fra Diget og Stadionvej. Lokalplanen muliggør anden anvendelse af en mindre del af det offentlige vejareal, der nu er udlagt til vendeplads for trafik på Digets østlige gren. For at sikre en fornuftig trafikafvikling på Diget fastlægger lokalplanen, at der ved nedlæggelse af den eksisterende vendeplads skal udlægges en gennemkørselsvej fra Diget til Stadionvej over ejendommen matr.nr. 5at.

I lokalplanen fastlægges krav til parkering under hensyntagen til det samlede parkeringsbehov i nærområdet - se endvidere afsnittet side 13, "Aftale om parkeringskapacitet i nærområdet". Lokalplanen fastlægger, at de eksisterende parkeringspladser indenfor delområde II ikke må medregnes til det krævede parkeringsareal til lokalcenterbyggelsen. Dette krav skyldes dels, at parkeringspladser indenfor vejbyggelinjen langs Ring3 vil skulle nedlægges ved etablering af letbanen og dels at delområde II i kommuneplanen er ud-

lagt til boligformål og således ikke kan planlægges til andre formål. Delområde II udlægges til parkering for lokalområdet som helhed og de eksisterende parkeringspladser vil naturligvis også kunne anvendes af tilkørende kunder til lokalcenteret, Parkeringspladserne kan blot ikke regnes med til lokalcenterets nødvendige omfang af parkering på egen grund ved en kommende ombygning af centeret. Dette er dog uden betydning, idet der fortsat er rigelig parkeringskapacitet umiddelbart omkring lokalcenteret.

Lokalplanen fastlægger krav til etablering af tagterrasser på visse tagflader. Dette er sikret for at skaffe tilstrækkelige friarealer til boliger og liberale erhverv med stor kundesøgning, idet lokalplanområdet praktisk taget ikke rummer ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til parkering eller som ligger meget støjplaget i umiddelbar nærhed af Nordre Ringvej.

Lokalplanen fastlægger ligeledes krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet i Glostrup Kommune. Afledning af regnvand fra lokalplanområdet vil ved kraftig nedbør og egentlige skybrud kunne medvirke til oversvømmelse af krydset Hovedvejen/Ringvejen

Udbygning af lokalcenter Glostrup Butikstov - Diget

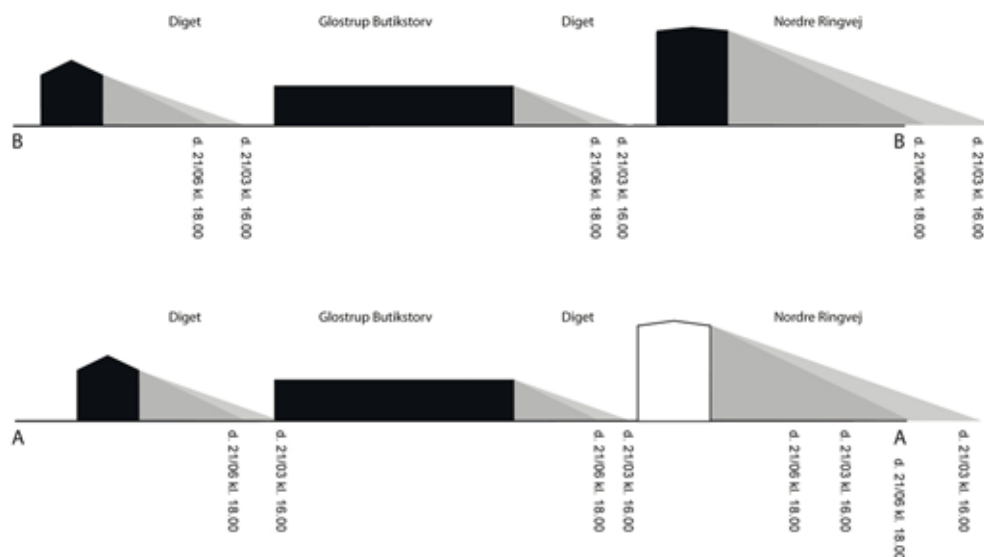
Lokalcenteret består i dag af ca. 3.000 m² butikker og ca. 2.500 m² andre formål. Lokalplanen fastholder det nuværende omfang af detailhandel i lokalcenter Glostrup Butikstov - Diget på 3.000 m². Dagligvarebutikker må maksimalt gives en størrelse på 1.000 m² detailhandelsareal og udvalgsvarerbutikker må maksimalt gives en størrelse på 500 m² detailhandelsareal. Herudover fastlægger lokalplanen, at der på den enkelte ejendom maksimalt må etableres 1.500 m² liberalt erhverv i form af egentlige kontorformål.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Afstande til nabobebyggelse

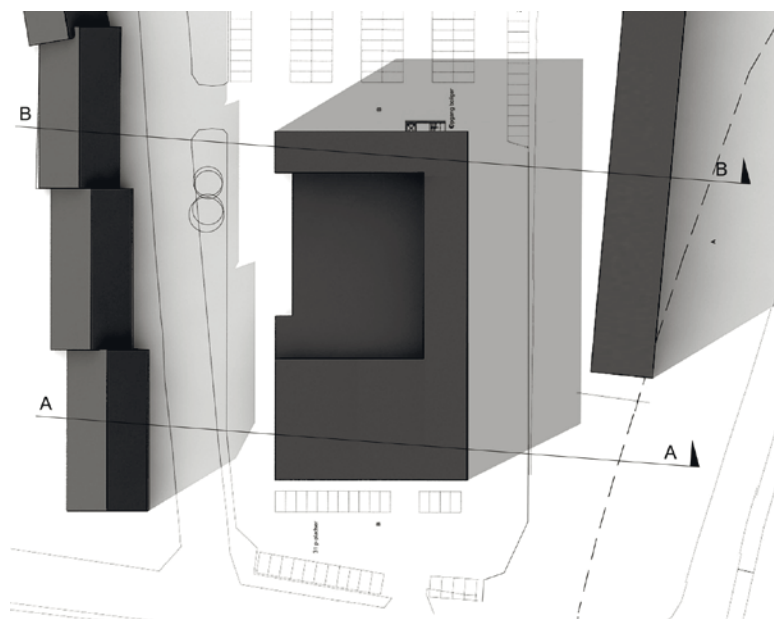
De to tegninger herunder viser størrelsesforholdet mellem den eksisterende nabobebyggelse og det maksimalt mulige omfang af ny bebyggelse i lokalplanområdet. Placeringen af snittene er vist med bogstaverne A-A og B-B på illustrationen på næste side. På snittene er vist retningen af bebyggelsens skygger svarende til skyggediagrammerne.

Bebyggelsen langs Digets østlige gren vil blive en etage højere end den nuværende lave del af centeret. Men dette forventes ikke at få væsentlig betydning for hvordan miljøet omkring gaden opleves. Gaden er 20 - 27 m bred og er således en ganske bred gade, hvor det ikke bør føles generende med genboer.



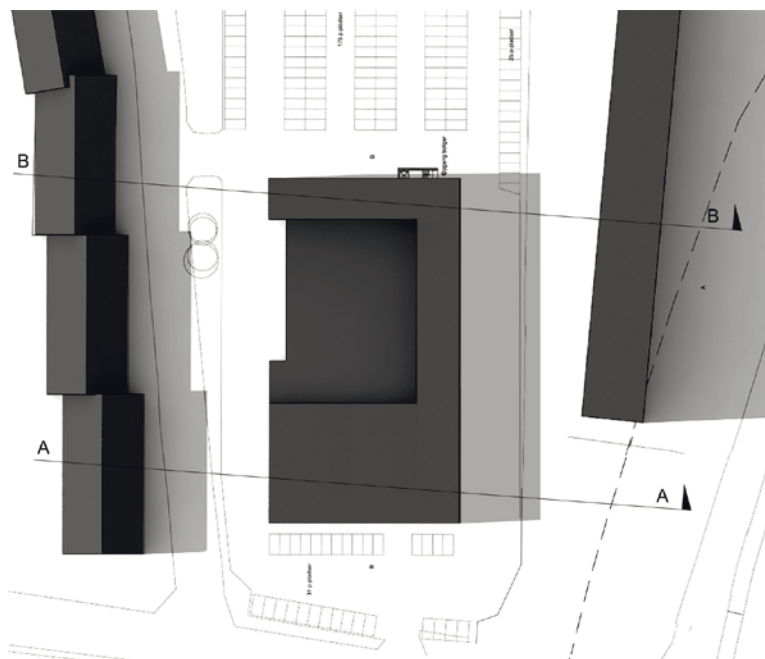
Skyggeforhold

Bebyggelsens skyggepåvirkninger er illustreret på næste side ved 2 diagrammer der viser skyggerne som de forventes at kunne se ud på forskellige tidspunkter i løbet af året.



Skyggeforhold ved fuld udbygning af Glostrup Butikstov den 21/3 samt 21/9 kl. 16.

Skyggen vurderes ikke på noget tidspunkt at ville genere boligerne i bebyggelsen øst for lokalcenteret. Den hidtidige lokalplan GL75 har indeholdt muligheden af bebyggelse i 2 etager i hele det nuværende lokalcenters udstrækning. Denne lokalplan reducerer byggefeltet til 2/3 længde, hvorved skyggevirkningen af det maksimalt mulige byggeri tilsvarende reduceres.



Skyggeforskel ved fuld udbygning af Glostrup Butikstorv den 21/6 kl. 18.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Stadionvej og Diget. Diget er trafiksaneret på strækningen videre fra Glostrup Butikstorv Diget mod nordvest til Sportsvej.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en trafikal konsekvensvurdering, der redegør for de trafikale konsekvenser ved en udbygning af butikscenteret og etablering af yderligere boliger i området.

Den nuværende trafikmængde på vejene Stadionvej og Diget er i 2005 og 2008 optalt til henholdsvis 3700 og 1600 køretøjer pr. gennemsnitsdøgn.

Det skønnes, at udvidelsen af centerbebyggelsen vil generere en mertrafik på 775 daglige bilture. Den øgede trafik fordeler sig således på de to veje Diget og Stadionvej:

Strækning - relativ trafiktilvækst

Diget (nord for centerbebyggelse) – 190 bilture:	20 %
Stadionvej – 585 bilture:	16 %

Diget er trafiksaneret hvorved vejens kapacitet er reduceret. En forøgelse af trafikmængden med 20 % må forventes at give en lidt langsommere trafikafvikling på denne vejstrækning, da flere biler vil skulle vente på at komme igennem bump, chikaner etc.. Det er Glostrup Kommunes forventning, at dette ikke i sig selv vil være problematisk, men at det kan betyde at beboerne langs vejen vil opleve trafikken som mere træg end den nuværende.

På Stadionvej vest for Diget vurderes konsekvenserne for vejens kapacitet at blive mindre markante, idet Stadionvej med sin nuværende profil og bredde har en kapacitet der ligger væsentligt over de knap 3.700 køretøjer pr. gennemsnitsdøgn der vil kunne forventes efter udbygning af lokalcenteret. Den øgede trafikmængde forventes dog at være mærkbar for boligområderne i tilknytning til Stadionvej. Den tættere trafik vil medføre miljø- og trafikikkerhedsmæssige påvirkninger for eksempelvis i form af øget trafikstøj, ventetid på at krydse vejen etc. Det er imidlertid Glostrup Kommunes skøn, at områdets brede grønne rabatter og cykelstier vil sikre gode oversigtsforhold og trygge forhold for de bløde trafikanter sådan, at den øgede trafikmængde ikke vil medføre forringelse af trafikikkerheden i området.

De trafikale spidsbelastninger fra den potentielle centerbebyggelse i lokalplanområdet anslås i stor udstrækning at ligge forskudt i forhold til spidsbelastningen fra kommende boligbebyggelse. Derfor vil mertrafikken ikke opfattes som en direkte forøgelse af myldretidstrafikken, men som en forøgelse der er spredt over et større tidsrum.

Mertrafikken udgør hovedsageligt lokal trafik. Den samlede belastning på de overordnede veje Hovedvejen og Nordre Ringvej er beregnet til at være uændret.

Hele den trafikale konsekvensvurdering kan rekvireres ved henvendelse til Glostrup Kommune.

Parkeringsforhold

Inden for lokalplanområdet skal der ved om- og nybygning som retningslinje anlægges parkering i følgende omfang:

- 1 p-plads pr. 25 m² detailhandel
- 1 p-plads pr. 50 m² øvrige erhverv
- 1 p-plads pr bolig

Det samlede teoretiske parkeringsbehov vil på baggrund af bygningsomfang og ovenstående retningslinje kunne anslås til ca. 175 p-pladser. Imidlertid er søgningen til de forskellige funktioner i lokalcenteret spredt ud over forskellige perioder på døgnet. Der vil således ved ombygning af lokalcenteret alene være behov for ca. 130 p-pladser til at servicere centerets funktioner.

Men da p-pladserne indenfor et større område – som bekrævet i følgende afsnit – er aftalt anvendt i fællesskab mellem flere ejendomme, er det nødvendigt at opretholde et større antal p-pladser på lokalcenterets ejendom.

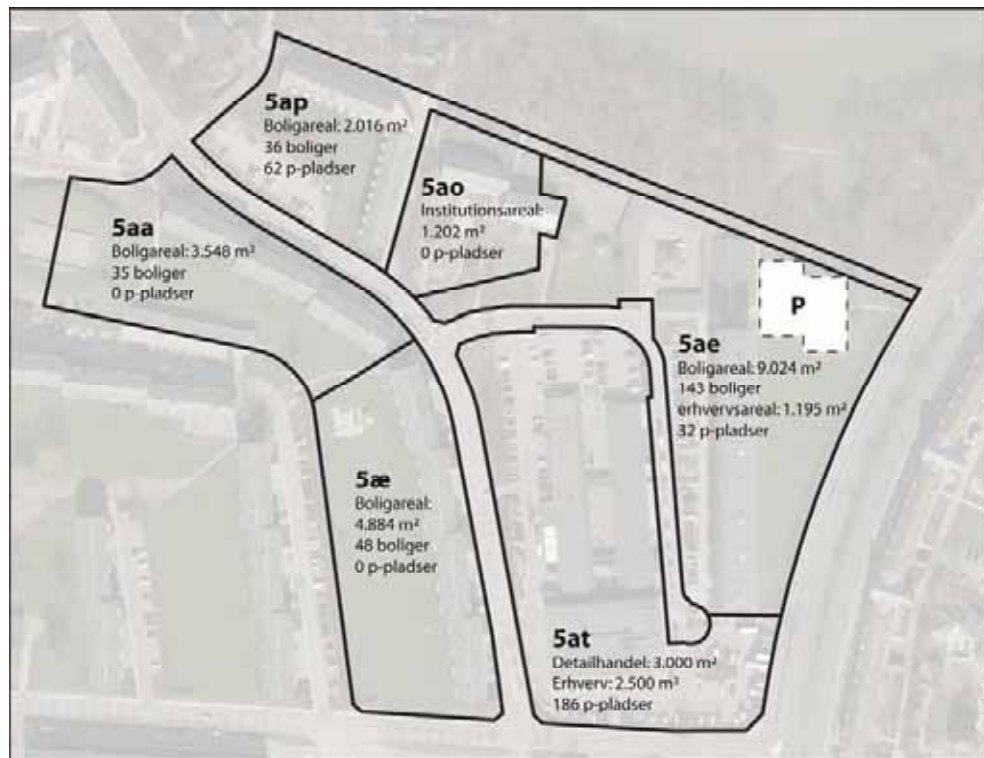
Lokalplanen fastlægger, at der skal opretholdes 186 p-pladser indenfor delområdet I.

Af p-pladserne skal minimum 2 pladser indrettes som handicappladser. Der er ikke krav om reservation af areal til yderligere parkeringspladser.

Aftale om parkeringskapacitet i nærområdet

Mellem ejer af ejendommene 5aa, 5ae, 5ao, 5ap og 5æ og ejer af 5at er indgået en aftale om råderet over p-pladser samt pligt til at stille areal til rådigh-

hed for anlæg af yderligere parkering. Aftalen er tinglyst som deklARATION på de nævnte ejendomme 19. april 1994. Ejendommene med oplysninger om anvendelse og nuværende antal p-pladser er vist på nedenstående kortudsnit.



Af aftalen fremgår blandt andet, at p-pladserne på de 6 ejendomme frit kan anvendes af alle ejerne af ejendommene og at en ejendoms p-pladser ikke kan nedlægges uden samtykke fra ejerne af de øvrige ejendomme. Det fremgår endvidere, at hvis en udvidelse af bebyggelsen på ejendommen 5at (Glostrup Butikstorv Diget) medfører krav fra Glostrup Kommune om anlæg af et større antal parkeringspladser indenfor deklara-tionsområdet 6 ejendomme, er ejeren af ejendom matr.nr. 5ae forpligtet til at stille et areal på ca. 1.000 m² til rådighed for anlæg af yderligere parkering. Arealet er svarende til ca. 40 p-pladser. Størrelse og mulig placering af arealet er vist med stiple-t omrids og signaturen "P" på kortudsnittet.

Glostrup Kommune tolker deklARATIONEN sådan, at området nuværende par-keringsarealer ikke kan overgå til anden anvendelse (eksempelvis bebyggel-se eller etablering af friarealer) uden samtykke fra ejere af de øvrige ejen-domme. Dette uanset at nedlagte p-pladser måtte retableres andetsteds på grunden og at det samlede antal p-pladser på ejendommen 5at måtte øges ved en ombygning.

Et eventuelt krav om anlæg af reserveparkering på ejendommen 5ea vil til hver en tid bero på en vurdering af det samlede parkeringsbehov for de 6 ejendomme nævnt i deklARATIONEN. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve udlagt parkering anlagt såfremt det skønnes, at parkeringsbehovet er større end det eksisterende p-areal.

Beregning af teoretisk parkeringsbehov for områdets 6 ejendomme

Da den samlede bebyggelse på de 6 ejendomme rummer forskellige arealanvendelser beregnes det samlede parkeringsbehov mest korrekt med beregningsmetoden for dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, jf. Parkeringspolitik for Glostrup Kommune. Med den nuværende bebyggelse kan beregnes et maksimalt parkeringsbehov på 300 p-pladser. Da området samlet set rummer ca. 275 p-pladser er der pt. et teoretisk underskud på ca. 25 p-pladser.

Ved en ombygning af Glostrup Butikstorv – Diget, som vist i denne lokalplan kan det samlede parkeringsbehov for området beregnes til 310 p-pladser. Efter ombygningen vil området samlet set komme til at rumme ca. 280 p-pladser, hvorved det teoretiske underskud øges en anelse til ca. 30 p-pladser.

Underskuddet af p-pladser skyldes kun delvis ombygningen af Glostrup Butikstorv - Diget. Parkeringsbehovet for ejendommen 5at kan beregnes øget en anelse fra nuværende ca. 120 p-pladser til ca. 130 p-pladser efter den skitserede ombygning. Denne lokalplan fastlægger, at der skal etableres mindst 190 p-pladser i umiddelbar nærhed af lokalcenteret. Da ejendommens nuværende parkeringskapacitet på 185 p-pladser alene øges med 25 p-pladser, vil . overskuddet af p-pladser ved en ombygning reduceres fra ca. 55 til ca. 50 p-pladser. Da der fortsat er overskud af p-pladser på ejendommen, vil realisering af lokalplanens muligheder ikke i sig selv medføre krav om etablering af p-pladser udenfor ejendommen matr.nr. 5at, jf. deklARATIONEN.

Imidlertid anvendes en stor del af Glostrup Butikstorv Digets p-pladser af de omkringliggende boligbebyggelser, der er voldsomt underforsynede med p-pladser. Lokalområdets samlede parkeringskapacitet er meget begrænset, hvorfor det må forventes, at alene den almindelige vækst i privatbilismen vil føre til et kritisk underskud i områdets parkeringskapacitet. Ligeledes må det forventes, at der ad åre vil forekomme en forøgelse af andelen af bilejere blandt beboerne i ejendommene omkring Glostrup Butikstorv Diget, da en stor del af de nuværende beboere er ældre lejere uden egen bil.

Hvorvidt områdets underforsyning med parkeringspladser vil medføre krav om anlæg af de ekstra p-pladser på matr.nr. 5ae må bero på løbende konkrete vurderinger af de trafikale forhold på ejendommene langs Diget.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet fornyes p.t. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Afvandingsforhold

Området er separatkloakeret, men i det offentlige kloaknet løber kloakvand og regnvand efterfølgende sammen og føres videre til fælleskloaknettet under Hovedvejen.

Støj

Lokalplanområdet er ligget ud til Nordre Ringvej, der er en af Glostrup Kommunes store trafikårer. Ifølge støjkortlægningen er særligt den sydøstlige åbne del af lokalplanområdet påvirket af støj fra vejen. Glostrup Kommune har sænket hastigheden på Nordre Ringvej og jf. Glostrup Kommunes Støjhandlingsplan skal vejen belægges med støjdæmpende asfalt. Da ny bebyggelse vil være støjbelastet, er det dog vigtigt at der sikres gode støjskærmede friarealer. Lokalplanen fastlægger derfor at ny bebyggelse udføres med tagterrasse.

Jordforurening

Lokalplanområdet 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 al 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.

Fingerplan 2007 fastlægger, at kontorbygninger uden for stationsnære områder ikke må etableres med etagearealer større end 1.500 m². Da lokalplanområdet er beliggende i en gangafstand på ca. 800 m fra Glostrup Station er området ikke beliggende i det stationsnære kerneområdet (indenfor 600 m afstand fra en S-togstation). Denne lokalplan fastslår derfor, at kontorbyggeri ikke må etableres med et areal større end 1.500 m² pr. ejendom.

Lokalplanområdet forventes dog at blive stationsnært beliggende i forhold til et kommende letbanestop ved krydset Hovedvejen/Ringvejen. Imidlertid må der på nuværende tidspunkt ikke planlægges for stationsnærhed i forhold til letbanen ud over enkelte områder udpeget til omdannelse i Fingerplan 2007. Lokalplanområdet er planlagt som lokalcenter/beboelse og det vil ikke styrke Vestervangskvarteret at udvikle lokalplanområdet i retning af et erhvervsområde med store kontorerhverv.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Planlovens bestemmelser om detailhandel

Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (revision af detailhandelsbestemmelserne) definerer det maksimale butiksareal i lokalcentre til 3.000 m², samt det maksimale areal for den enkelte butik til 1.000 m². Udpegningen af lokalcentre fastlægges gennem kommuneplanlægningen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med detailhandelsloven.

Kommuneplan 2009-2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens rammeområder GC 2 - Lokalcenter ved Diget og GB8 - Etageboligområde ved Diget og Ndr. Ringvej.

Rammenr.:	GC 2
Områdenavn:	Lokalcenter ved Diget
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	<ul style="list-style-type: none">• Boligformål• Lokalcenter• Erhvervsformål
Specifik anvendelse:	Erhvervsformål: Liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv.
Anden anvendelse	<ul style="list-style-type: none">• Lokalcenteret må ikke overstige 2.000 m²• Dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m²• Udvalgswarebutikker må ikke overstige 500 m² Der må maksimalt etableres 1.500 m ² kontorerhverv på den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent	75
Højde:	17 m
Antal etager:	4 etager med udnyttet tagetage.

Rammenr.:	GB 8
Områdenavn:	Etageboligområde ved Diget og Ndr. Ringvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligformål
Specifik anvendelse:	Kontor, administration, service, hotel og produktionsvirksomhed- og servicevirksomhed (i miljøklasse 1) samt grønt område - offentlig park.
Anden anvendelse	Kollektive anlæg (fx børneinstitutioner, ældreboliger, varmecentral og lignende)
Bebyggelsesprocent	125
Højde:	20 m
Antal etager:	6 etager

Delområde I er beliggende i rammeområde GC2 og delområde II er beliggende i rammeområde GB8.

Lokalplan GL75.1 for et område ved Glostrup Butikstorv, Diget er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2009-2021.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er sammenfaldende med området for Lokalplan GL 75 for Glostrup Butikstorv ved Diget, vedtaget af Glostrup Kommune d. 6. marts 2000. Lokalplan GL 75 for Glostrup Butikstorv ved Diget ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Servitutter på ejendommen skal alle respekteres og må ikke aflyses. Servitutterne drejer sig hovedsageligt om parkering, vejbyggelinier, ledninger og lejeaftaler.

Ledninger

Varmeledning: Der er indenfor lokalplanområdet tinglyst en ret for Glostrup Forsyning til at have en fjernvarmeledning ført over ejendommen matr.nr. 6at. Ledningsføringen er vist på Kortbilag 3. Muligheden for etablering af ny bebyggelse i delområde II er således forudsat af, at ledningen omlægges eller sikres efter ejers anvisninger. Glostrup Forsyning er påtaleberettiget.

Byggelinjer

Langs Nordre Ringvej er tinglyst en byggelinje beliggende 25 m. fra projekteret vejmidte, i princippet som vist på Kortbilag 3.

Lokalplanen sikrer, at anlæg af blivende eller væsentlig karakter såsom bebyggelse, udlagt parkering eller adgangsveje ikke etableres indenfor vejbyggelinjen langs Nordre Ringvej. Arealet indenfor vejbyggelinjen udlægges til friareal/beplantning.

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 byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Byøkologi og ressourcer

I Glostrup Kommunes Agenda 21 plan 2004 – 2008, indgår en målsætning om, at der i forbindelse med nybyggeri og byfornyelse skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelse, energibesparende klimazoner, kompostering m.m. skal indarbejdes.

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

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL75.1

for et område ved Glostrup Butikstorv Diget

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 skabe mulighed for at bebygge delområde I (lokalcenteret) i op til 2 etager, hvor stueetagen alene anvendes til erhvervsformål og 2. etage anvendes til blandet erhverv og bolig, at fastlægge anvendelsen af delområde II til friarealer, og parkering for det samlede lokalområde omkring lokalcenteret,
- at der etableres tilstrækkelige friarealer til nye boliger i form af tagterrassearealer,
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for områdets bebyggelse,
- at sikre gennemkørsel over ejendommen for trafik fra den lukkede gren af Diget,
- at sikre, at lokalplanområdet klimasikres bedst muligt ved at tagvand fra områdets ejendomme samt afledt nedbør fra belagte arealer forsikkes mest muligt inden det afledes til offentlig kloak,
- at bevare den eksisterende beplantning i den nordvestlige del af området, jf. pkt. 8.2

2. Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommene matr. nr. 5at samt del af vejarealet matr. nr. 7000bf, alle af Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 22. januar 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1
- 2.3** Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

Delområde I

- 3.1** Delområdet må kun anvendes til lokalcenter (dagligvare- og udvalgsvarebutikker), liberalt erhverv og andre erhvervsformål i miljøklasse 1, kundeorienterede serviceerhverv, café, restaurationsformål og rekreative arealer samt boligformål (helårsboliger).
- 3.2** Boliger må ikke etableres i stueetagen.
- 3.3** Det samlede areal til detailhandel må maksimalt udgøre 3000 m².
- 3.4** Ved nyetablering af butikker må den enkelte dagligvarebutik ikke etableres med et bruttoetageareal på mere end 1000 m² ekskl. personalefaciliteter og ingen udvalgsvarebutikker med et større bruttoetageareal end 500 m².
- 3.5** Indenfor delområde I må der maksimalt etableres 1.500 m² kontorerhverv.

Delområde II

- 3.6** Delområdet må kun anvendes til småkonstruktioner knyttet til boligformålet samt friarealer, parkering for det samlede lokalområde omkring lokalcenteret.

Generelt

- 3.7** Der må ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier indenfor lokalplanens område.
- 3.8** Inden for 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.

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

4. Udstykninger

- 4.1 Indenfor lokalplanens område må en del af vejarealet - matr. nr. 7000bf lægges sammen med matr. nr. 5at i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 4.2 Gennemkørselsvej, som nævnt i pkt. 5.2 må udstykkes til offentligt vejareal.
- 4.3 Delområde II må udstykkes til en selvstændig ejendom.
- 4.4 Der må ikke udstykkes yderligere indenfor lokalplanområdet.

5. Vej-, sti, parkerings, og adgangsforhold

- 5.1 Vejadgange til området skal fastholdes som vist på Kortbilag 3. Den eksisterende vejadgang fra Stadionvej må dog flyttes mod øst indtil 50 m fra vejskel mod Nordre Ringvej.
- 5.2 Ved nedlæggelse af det nuværende vejareal indenfor delområde II skal der på matr.nr. 5at etableres en gennemkørselsvej mellem Diget og Stadionvej med en bredde på minimum 6 m, som vist på Kortbilag 3.
- 5.3 Der skal udlægges og anlægges minimum 190 p-pladser indenfor delområde I. Minimum 2 p-pladser skal reserveres til handicapparkering. Parkeringsarealerne skal etableres principielt som vist på Kortbilag 4.

Note: *Parkeringspladser til Glostrup Butikstov Diget indenfor delområde II kan naturligvis opretholdes som supplement til de i pkt. 5.3 nævnte 190 p-pladser. P-pladser indenfor delområde II betragtes dog som midlertidige og må derfor ikke medregnes til det fastlagte parkeringsudlæg.*

- 5.7 Der må ud over handicapparkering ikke skiltes med reservede p-pladser.
- 5.8 Adgang til den enkelte lejlighed må ikke finde sted fra udvendige altangange, men skal etableres fra indvendige trappeopgange eller fra udearealer etableret som tagterrasse.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Indenfor delområde I må det samlede omfang af bebyggelse maksimalt være 10.400 m². Der må indenfor delområde II ikke etableres bebyggelse udover mindre skure/affaldsøer og lignende
- 6.2 Bebyggelsen skal holdes indenfor byggefelter og byggelinjer, som vist på Kortbilag 3.

- 6.3 Bebyggelse indenfor de forskellige byggefelter skal overholde maksimale bygningshøjder og etageantal som anført på Kortbilag 3.
- 6.4 Boliger skal etableres med et bruttoetageareal på minimum 85 m² for den enkelte bolig.
- 6.5 Der må etableres mindre udhæng, karnapper, altaner, overdækninger over stier og lign. ud over de på Kortbilag 3 viste byggefelter såfremt der oprettholdes en frihøjde på minimum 2,8 m og der ikke optræder genevirkning eller ulempe for kørende eller gående.
- 6.6 Der kan udenfor byggefelterne etableres to uoverdækkede varegårde med et maksimalt areal på 25 m² hver såfremt varegårdene hverken er til gene eller ulempe for kørende, gående eller omkringboende, skæmmer området ved sit udseende eller forhindrer anlæg af det fastlagte parkeringsudlæg på 190 pladser.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Nye facader skal udføres i tegl, natursten eller med en klimaskærm opbygget af skærmtegl, naturstensfliser eller klinker.
- 7.2 Vinduer såvel som glaspartier skal udføres som egentlige vinduespartier med gennemsyn og klart glas og må ikke blændes af andre materialer eller påføres ikke-transparent folie.
- 7.3 Mindre facadepartier, vindfang, karnapper og lignende må udgøres i metal, træ og kompositmaterialer.
- 7.4 Vindueskarme og -rammer samt evt. opsprosnings og poster i større vinduespartier skal udføres samt vedligeholdes i hvide eller hvidlige farver.
- 7.5 Tagterrasser skal udformes, så de danner kvalitativt attraktive opholdsarealer og tilgodeser det aktuelle behov.
- 7.6 Tage skal udføres som beplantede tage med en hældning mindre end 10°.
- 7.7 Udvendige tekniske installationer som tekniktårne over elevatorer, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal placeres indenfor bygningens klimaskærm eller udformes som en integreret del af bygningen, eksempelvis ved afskærmning udført i samme materialevalg som bebyggelsen. Elevatortårne først må ikke placeres i facadeflugt, men skal placeres tilbagetrukket på tagfladen.
- 7.8 Der må ikke etableres en selvstændig installationsetage med tekniske installationer.

- 7.9** Antenner, herunder paraboler, må ikke monteres på altaner eller facader og gavle, der er synlige fra nærmeste offentlig vej.

Note: *Antenner skal tilstræbes opsat på ejendommens tag på en sådan måde at antennen generer mindst muligt.*

- 7.10** Solfangere eller solpaneler skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen således, at synlige fritstående konstruktioner undgås. Opsætning af solfangere eller solpaneler skal ske under hensyn til bygningens udtryk og må ikke virke skæmmende på bygningens udformning.

- 7.11** Solfangere, solceller og lignende må ikke ved refleksion være til gene for nabobebyggelsen.

- 7.12** Målerskabe og lignende, der opsættes i forbindelse med nyt byggeri, skal indbygges i facaden.

- 7.13** Skiltning, lysinstallationer m.v. skal udformes og placeres, så de ikke virker skæmmende eller generende for omgivelserne. Der skal udarbejdes en skiltemanual for Glostrup Butikstorv - Digtets område. Skiltemanualen skal godkendes af Glostrup Kommune som en samlet del af godkendelsen af en ombygning og modernisering af Glostrup Butikstorv - Diget.

Note: *Der henvises til "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996.*

- 7.14** Skiltning ved boligbebyggelse må kun finde sted som oplysningsskilte nødvendige for postombringningen (navn, firmanavn og husnummer).

8. Ubebyggede arealer og miljøforhold

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.

- 8.2** Den på Kortbilag 3 markerede eksisterende beplantning er bevaringsværdig og må ikke fjernes.

- 8.3** Opbevaring af køretøjer over 3500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

- 8.4** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.

- 8.5** Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Friarealer

- 8.6** Altaner og tagterrasser til boliger skal placeres, skærmes og indrettes så de ikke belastes af trafik eller anden støj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.7** Der skal indrettes tagterrasse på hele tagfladen i det byggefelt i delområde I, der er fastlagt til bebyggelse i 1 etage med tagterrasse, jf. Kortbilag 3. Tagterrasse skal indrettes med beplantning og rekreative faciliteter som primært friareal for boliger i ny bebyggelse. Tagterrasse skal endvidere indrettes sådan, at nabobebyggelser sikres mod indbliksgener.
- 8.8** Ubebyggede arealer i delområde II, der ikke er anvendt til parkering, skal indrettes til have, opholdsarealer, cykelparkering og lignende for boliger i det samlede lokalområde. Skure og lignende skal placeres i respekt for vejbyggelinjen langs Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 3.

Forsinket afledning af nedbør

- 8.9** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner eller forsænkninger i belagte arealer på ejendommen. Udløb til kloaksystemet skal udføres som et droslet udløb sådan, at afledning af regnvand fra ejendommen samlet set kan finde sted med et maks. flow på 1 L/sec. pr. ha belagt areal/tagflade, svarende til et flow på ca. 1 L/sec fra delområde I og 0,2 L/sec. fra delområde II.
- 8.10** Forsinkelsesfaciliteter til ophold af afledt regnvand skal dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 10-års regnhændelse, jf. Glostrup Forsynings kriterier, uden at afløbsflow i pkt. 8.7 overskrides. Afledningssystemet må forsynes med overløb så nedbørmængder større en 10-års regnhændelse afledes direkte til regnvandskloakken.

Vindmøller

- 8.11** Der må ikke placeres vindmøller af nogen art indenfor lokalplanområdet.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- der er udarbejdet en skiltemanual for Glostrup Butikstorv Diget,
- parkeringsarealer og friarealer/tagterrasse for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 5 og 8,
- opsamlingsmateriel til dagrenovation er etableret i overensstemmelse med pkt. 8.5,
- bebyggelsen er tilsluttet kraftvarmeforsyning og
- bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak- og vandforsyning, herunder med afledning udført i overensstemmelse med afledningskravene beskrevet i afsnit 8.

10. Ophævelse af ældre lokalplaner

- 10.1** Lokalplan GL 75 for Glostrup Butikstorv Diget ophæves i sin helhed med denne lokalplan.

11. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

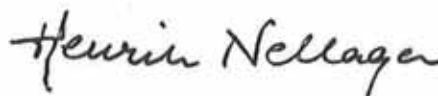
Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. marts 2013.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 2. april 2013

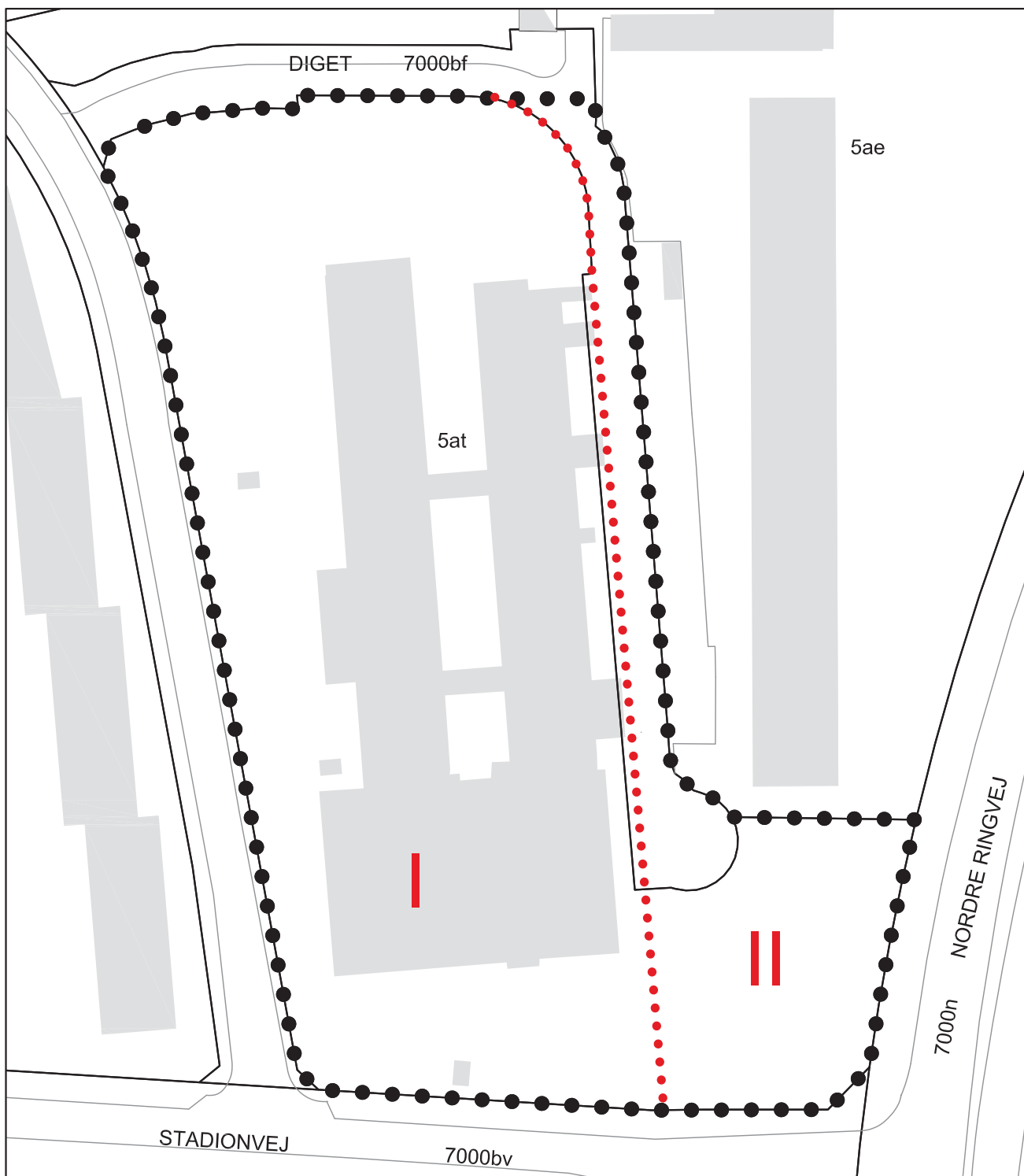


John Engelhardt
Borgmester

/

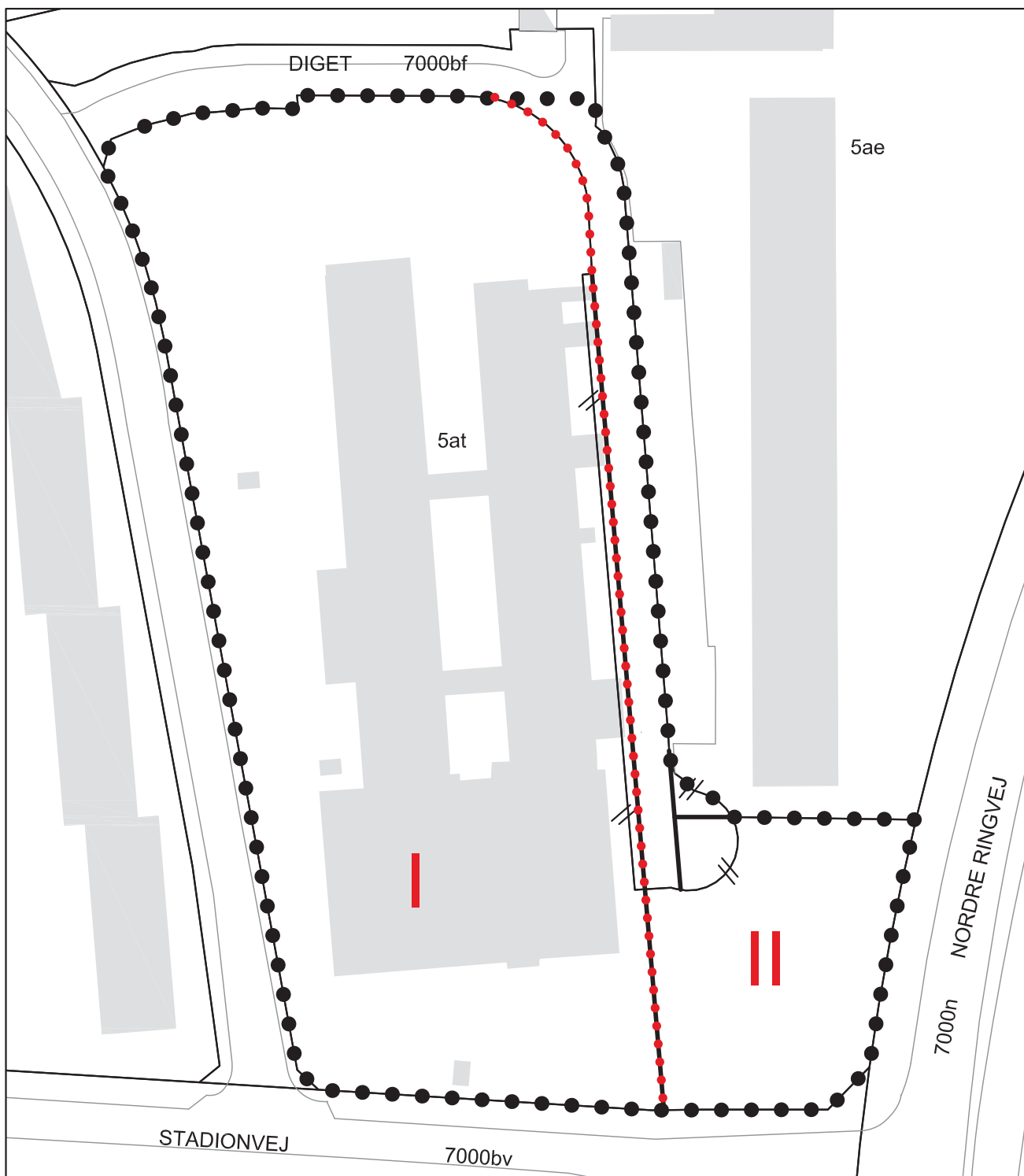


Henrik Nellager
Centerchef



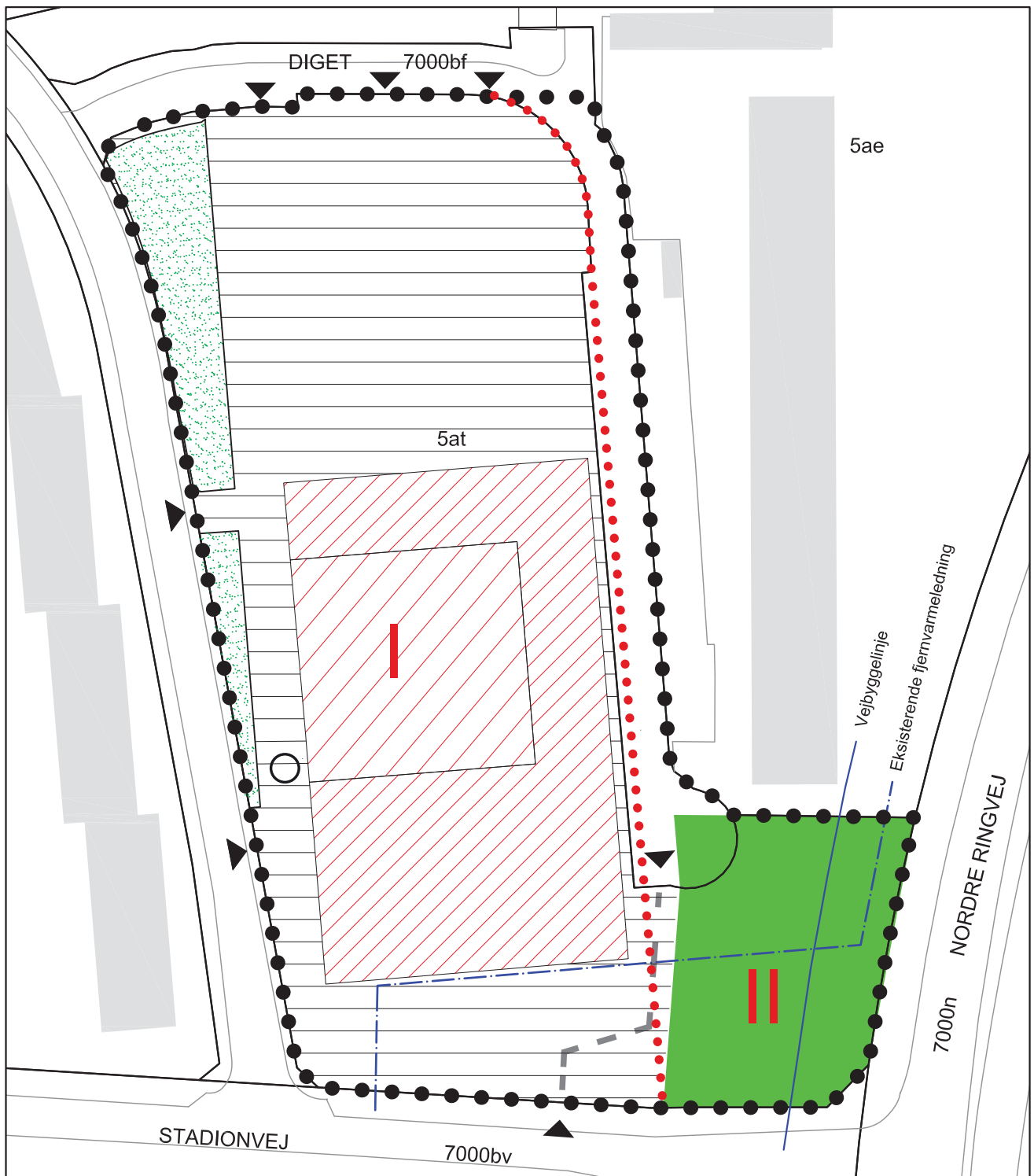
- ● ● Lokalplanens område
- Matrikelskel
- ● ● ● ● Delområdegrænse
- Veje
- Eksisterende bebyggelse

LOKALPLAN GL75.1 KORTBILAG 1	
Glostrup Kommune	
Glostrup Butikstov, Diget	
N ▲	
LOKALPLANENS OMRÅDE, DELOMRÅDER	
10. maj 2012	Mål: 1:1000



- ● ● Lokalplanens område
- Matrikelskel
- // — Skel, der må nedlægges
- Mulige nye skel
- ● ● ● ● Delområdegrænse
- Veje
- Eksisterende bebyggelse

LOKALPLAN GL75.1 KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune	N ▲
Glostrup Butikstov, Diget	
UDSTYKNINGSPLAN	
10. maj 2012	Mål: 1:1000



- ● ● Lokalplanens område
- Matrikelskel
- ● ● ● Delområdegrænse
- Veje
- Vejadgang
- Eksisterende bebyggelse
- ▨ Byggefelt max. 1 etage m. tagterrace/6 m
- ▨ Byggefelt max. 2 etager/9 m
- Gennemkørselsvej
- Fælles parkerings- og manøvreareal
- Bevaringsværdig beplantning

- Vejbyggelinje (25 m fra vejmidte R3)
- Eksisterende fjernvarmeledning
- Principiel placering af varegård
- Have-, opholdsareal, parkering og cykel-parkering til det samlede lokalområde

LOKALPLAN GL75.1 KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune Glostrup Butikstov, Diget	
N ▲	
BYGGEFELTER, VEJE OG PARKERING	
14. januar 2013	Mål: 1:1000



LOKALPLAN GL75.1		KORTBILAG 4	
Glostrup Kommune Glostrup Butikstov, Diget			▲
ILLUSTRATIONSPLAN			
14. januar 2013		Mål: 1:1000	