



GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL 80.1

FOR ET OMRÅDE I RÅDHUSPARKEN VED SYDVESTVEJ

APRIL 2002

Lokalplan GL 80.1

For et område i Rådhusparken ved Sydvestvej.

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Byøkologi og ressourcer	side	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	7
2. Lokalplanens område og zonestatus	side	7
3. Områdets anvendelse	side	7
4. Udstykninger	side	8
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	8
6. Bebyggelsens placering	side	8
7. Bebyggelsens omfang	side	9
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	9
9. Ubebyggede arealer	side	10
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	10
11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplan	side	11
12. Lokalplanens retsvirkninger	side	11

Vedtagelsespåtegning	side	12
----------------------	------	----

Bilag 1 Lokalplanens område

Bilag 2 Byggefelt

Bilag 3 Illustrationsplan

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Glostrup Kommunalbestyrelse har besluttet at opføre 40 ældreboliger med personalefaciliteter (til egentlig plejepersonale og evt. administration) i Bymidten langs Sydvestvej.

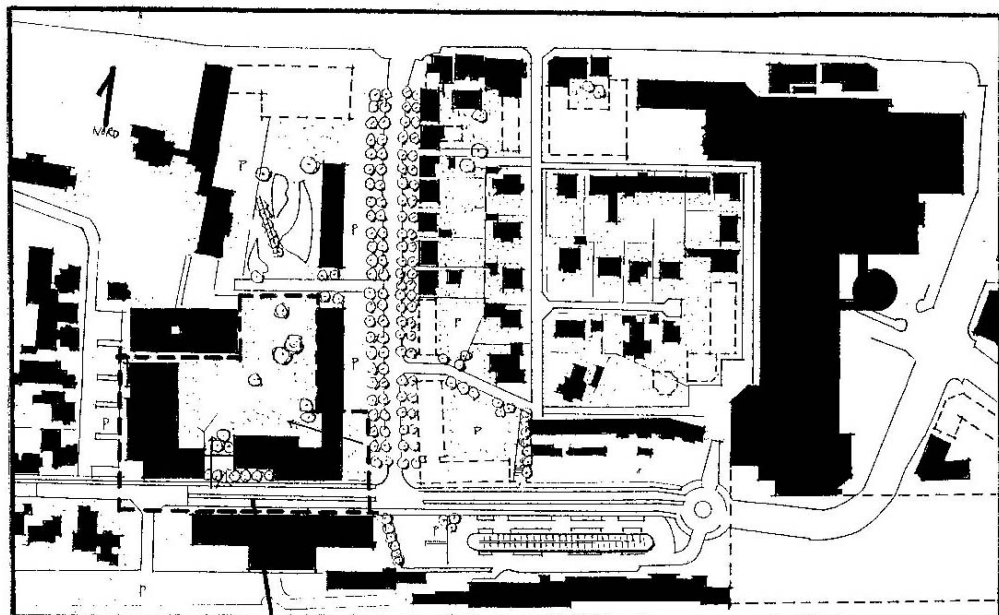
Den centrale placering af ældreboliger i Rådhusparken er et led i realiseringen af helhedsplan for Glostrup Bymidte fra 1996.

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for en kommende arkitektkonkurrence for bebyggelsen. Da den hidtil gældende lokalplan fastlægger et meget begrænset byggefelt for området, har det været nødvendigt at udarbejde denne lokalplan.

Lokalplanens formål er desuden at åbne mulighed for en biblioteksudvidelse samt at etablere privat service som klinikker, café, frisør eller lignende funktioner, der kan indpasses i området.

Lokalplanen skal sikre, at der etableres visuel forbindelse samt stiforbindelse fra Stationsforpladsen til Rådhusparken. Lokalplanen skal desuden sikre, at den ny bebyggelses markante placering langs Rådhusparkens sydside understreges ved en facade der signalerer liv og aktivitet mod Rådhusparken.

Lokalplanens område



Lokalplanens område

Illustrationsplan Bymidten
- ved omlægning af Sydvestvej

Lokalplanen omfatter et areal i den sydlige del af Rådhusparken på ca. 13.100 m². Rådhusparken er i dette område kun midlertidigt anlagt, men vil med det nye byggeri blive anlagt i etape 3.

I området indgår en del af Sydvestvej, der forudsættes omlagt og indsnævret til en bredde af ca. 20 m ved hjørnet af Nyvej/Sydvestvej.

Området grænser op til Nyvej, der fungerer som en Byakse i Bymidte. Nyvej er et bredt og markant gaderum.

Mod syd grænser området op til Motorolas kontorbygning, der afgrænser området fra baneterrænet.

Lokalplanens indhold



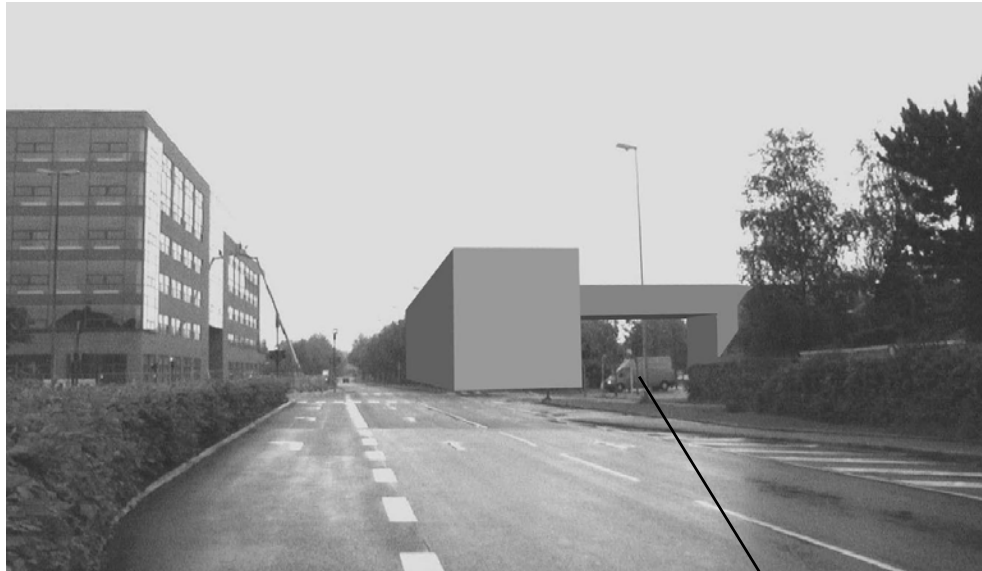
Bebyggelse i 2-4 etager set fra Rådhusparken

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanens område kan opføres ny bebyggelse indenfor et fastlagt byggefelt. Indenfor byggefeltet ligger eksisterende biblioteksbygning på ca. 2481 m².

Der kan opføres ny bebyggelse til et ældrecenter i 3 etager. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bebyggelse i 5 etager hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at biblioteket kan udvides med en nybebyggelse i 2-3 etager. Dels med en ekstra etage på biblioteket, dels med ny bebyggelse mod Sydvestvej.

Der åbnes endvidere mulighed for at etablere privat service som, klinikker café, frisør eller lignende der kan indpasses i området.



Bebyggelse set fra Sydvestvej

Adgang til park

Den nye bebyggelse placeres indenfor et byggefelt, der er fastlagt større end det reelle behov for at give råderum i forbindelse med arkitektkonkurrencen for et ældrecenter.

Der skal etableres stiforbindelse samt visuel kontakt fra Stationsforpladsen til Rådhusparken.

De ubebyggede arealer nord for den ny bebyggelse skal anlægges, herunder eventuel terrænreguleres, befæstes, beplantes mv. som en samhörørende del af Rådhusparken.

Der etableres parkering i kælder. Parkeringsnormerne fastlægges på baggrund af behovet til pleje- og ældrecenteret, ved krav til anlæg af parkeringspladser skal der desuden tages højde for den fremtidige udbygning af Rådhusparkområdet.

Vejadgang samt adgang til kælderparkering må ikke ske fra Nyvej eller Rådhusparken.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997-2009

Lokalplanens område indgår som en del af kommuneplanens område GO12: Rådhusområdet

For område GO 12 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål: Rådhusplads, kultur, bibliotek, undervisning, institutioner, ældrecenter, ældreboliger og lignende samt centerformål: administration, liberale erhverv og serviceerhverv som restaurant,

café, galleri, kunsthåndværk mv. Endvidere kan der placeres parkeringsanlæg,

- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 70,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager og den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 15 m,
- d. at enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades opført i en større højde, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Lokalplanen er tillige omfattet af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2009 – parkeringsnormer for Glostrup Kommune.

Parkeringskrav for anden anvendelse (end boliger, detailhandel og øvrige erhverv), herunder udlæg og anlæg, vil blive fastlagt af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til:

- Byarkitektoniske forhold
- Lokale forhold herunder eksisterende parkeringsforhold.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan GL 80 for Rådhusområdet i Glostrup Bymidte. Den nævnte lokalplan vil blive ophævet for det område som nærværende lokalplan omfatter.

Lokalplanområdet er tillige omfattet af lokalplan FL 3 for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen. Det vil sige, at facade- og skilteudformningen inden for lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan FL3 og lokalplanens bilag ”Retningslinier for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen”.

Byøkologi og ressourcer

I Kommuneplan 1997-2009 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 organi-

satoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL 80.1

For et område i Rådhusparken ved Sydvestvej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- At skabe mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse til ældrecenter samt ældreboliger med tilhørende faciliteter i Rådhusparken,
- At skabe mulighed for en biblioteksudvidelse,
- at sikre, at der etableres visuel forbindelse samt stiforbindelse fra Stationsforpladsen til Rådhusparken
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses dels parkens karakter dels den bymæssige karakter ved Sydvestvej/Nyvej,
- at sikre at Nyvej som byakse fastholdes som et markant byrum.

2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: 8ak, 8ae, 8cl, 8h samt del af matr. 8m, 9y og 81 samt del af offentligt vejareal litra ”br”, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller der efter den 25. april 2001 udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2 Området er i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Bebyggelsen indenfor området må kun anvendes til offentlige formål herunder institutioner, ældrecenter, ældreboliger, bibliotek, undervisning, kulturinstitutioner og lignende, samt privat service såsom klinikker, café, frisør eller lignende.

3.2 Ubebyggede arealer må kun anvendes til offentlige formål – Rådhuspark, og må ikke bebygges. Der kan dog tillades mindre bygninger eller overdækninger under forudsætning af at disse understreger områdets karakter og anvendelse.

4. Udstykninger

- 4.1** Indenfor lokalplanens område, kan udstykning ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1** Parkeringsnormer herunder krav til gæste- og personaleparkering samt behov for pladser til af- og pålæsning varetilkørsel, bustilkørsel, handicapparkering mv. udregnes og fastlægges i overensstemmelse med det aktuelle behov på grundlag af Glostrup Kommunes parkeringspolitik.

Derudover skal der anlægges ekstra parkeringspladser til brug for de ansatte i Rådhusparkområdet.

- 5.2** Parkering skal etableres i kælder eller på terræn mod Sydvestvej.
- 5.3** Cykelparkering samt korttidsparkering i forbindelse med af- og pålæsning kan ske på terræn ved Sydvestvej.
- 5.4** Sydvestvej kan omlægges og indsnævres til en bredde på ca. 20 m ved hjørnet af Sydvestvej/ Nyvej i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.5** Vejadgang samt adgang til kælderparkering må ikke ske fra Nyvej eller Rådhusparken.
- 5.6** Der skal etableres en stiforbindelse fra Hjørnet af Nyvej/Sydvestvej til Rådhusparken.

6. Bebyggelsens placering

- 6.1** Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på bilag 2 viste byggefelt som med en omtrentlig afgrænsning er vist på kortbilag 2. Byggefeltet afgrænses mod syd af Sydvestvejs bageste fortovs kant ved en omlægning af denne.
- 6.2** Inden for det på kortbilag 2 skraverede område kan der mod Nyvej opføres bebyggelse til cykelparkering og affaldssortering til den eksisterende boligbebyggelse langs den vestlige side af Nyvej. Bebyggelse hertil skal tilpasses den eksisterende bebyggelses arkitektur eller opføres som en integreret del af den nye bebyggelse.
- 6.3** Bebyggelsens gulvhøjder mod Rådhusparken, skal ligge i niveau med parkens terræn. Dette niveau fastlægges af Glostrup Kommune.

7 Bebyggelsens omfang

- 7.1** Bebyggelsen må som hovedregel ikke opføres i mere end 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Enkelte bygninger eller dele af bygninger kan dog tillades opført i op til 5 etager med en bygningshøjde på op til 17,5 m, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området.
- 7.2** Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om bygningers højde i forhold til naboskel, sti og vej, kan bebyggelsen inden for det på bilag 2 viste byggefelt opføres med de i pkt. 7.1 angivne bygningshøjder.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** Bebyggelsens arkitektur skal afspejle forskellen mellem Rådhusparken og Sydvestvej/Nyvej. Bebyggelsen skal i øvrigt gives en arkitektonisk udformning, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i Rådhusparken.
- 8.2** Facaden mod Rådhusparken skal i materialekarakter give bebyggelsen en åbenhed mod Rådhusparken, for derved at give liv og aktivitet til parken.
- 8.3** Der skal etableres en visuel og fysisk forbindelse fra Stationsforpladsen til Rådhusparken.
- 8.4** Opsætning af udvendige antenner, herunder satellitantenner, må som hovedregel ikke finde sted.
- 8.5** Udvendige antenner kan dog tillades, hvis det ikke på anden måde er muligt at modtage de programmer, som kan modtages med en udvendig antenne.
- 8.6** Udvendige antenner, der tillades efter pkt. 8.5, må ikke ved placering, størrelse og udformning virke unødigt skæmmende i forhold til omgivelserne.
- Opsætning må ikke finde sted før kommunalbestyrelsen har godkendt, at den påtænkte antenne er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 8.7** Tekniske installationer skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og må ikke fremstå som en selvstændig installationsetage. Tagfladen skal fremstå som husets 5. facade.

(Opmærksomheden henledes på, at lokalplanens område tillige er omfattet af lokalplan FL 3 om facader og skilte)

9. Ubebyggede arealer

- 9.1** De ubebyggede arealer nord for den ny bebyggelse skal anlægges, herunder eventuel terrænreguleres, befæstes, beplantes mv. som en samhørende del af den tilgrænsende Rådhuspark.

Ubebyggede arealer der ikke anlægges som opholdsterrasser eller lignende i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal være offentligt tilgængelige og må ikke på nogen måde hegnes mod eller adskilles fra den øvrige del af parken.

- 9.2** Ubebyggede arealer inden for lokalplanens område, herunder vej-, sti- og parkarealer, skal i øvrigt udformes som en helhed, og anlægges efter en samlet terrænregulerings-, belægnings- og beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Planen skal indeholde præcise angivelser af plantearter, belægningsmaterialer, belysning med videre.

- 9.3** Primære opholdsarealer, såsom hyppigt benyttede siddepladser, legeområder m.v. indenfor lokalplanens område skal placeres og indrettes, så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55db(A) fra vejtrafik og 60db(A) fra jernbanetrafik. Støjdæmpende foranstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger.

- 9.4** Udendørs oplag må ikke finde sted.

- 9.5** Regnvand fra tage og belagte arealer skal føres til faskiner, med overløb til kloak.

- 9.6** Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- 10.1** – parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser,
- 10.2** – bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg med naturgas,
- 10.3** – bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg, såfremt dette er muligt for den pågældende ejendom,

10.4. – bebyggelsen er tilsluttet den offentlige vand- og kloakforsyning.

11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter og lokalplan

11.1 Lokalplan GL80 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 13. november 1996 ophæves for det område der er omfattet af den nærværende lokalplan.

12 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

Vedtagelsespåtegning

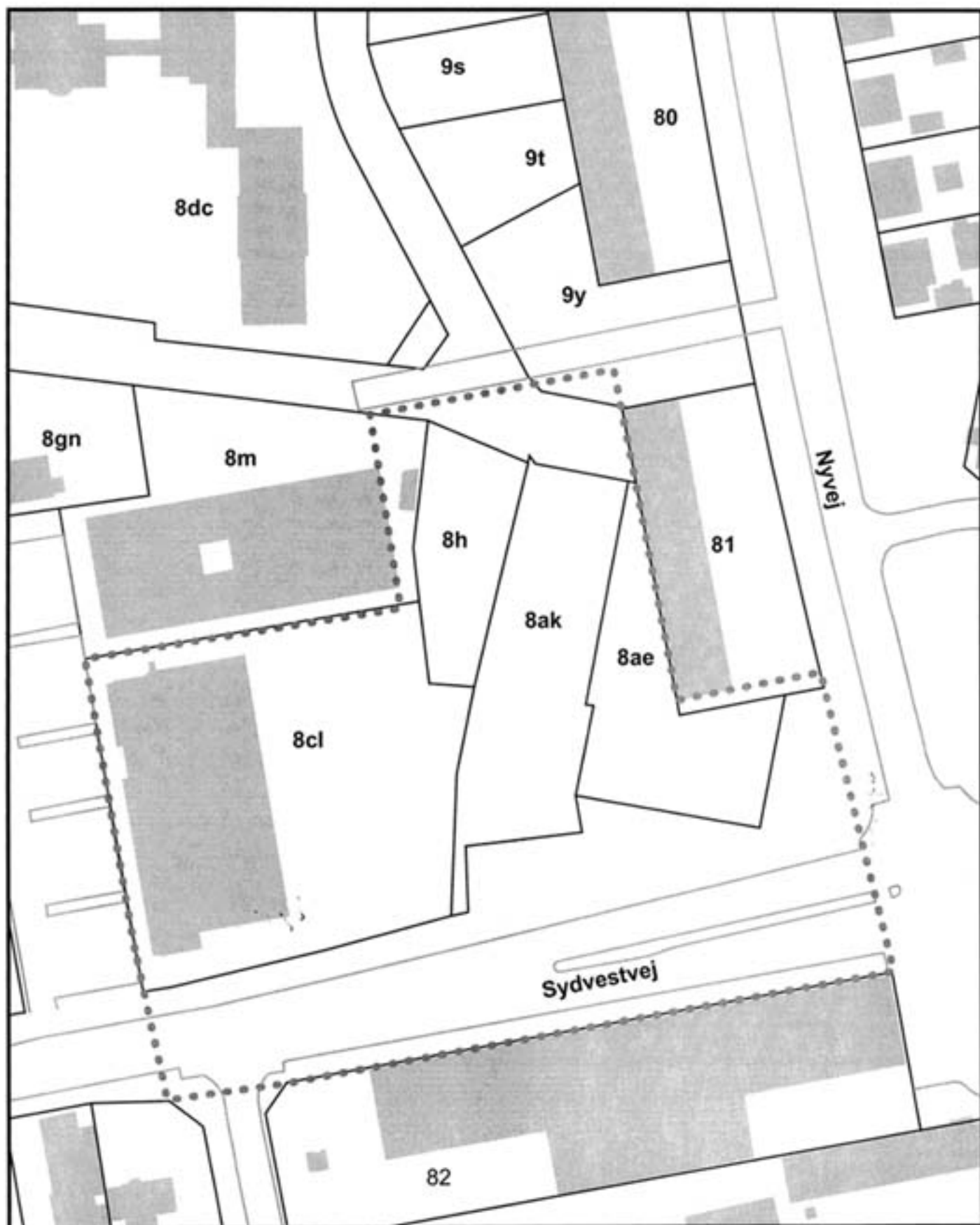
Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 13. marts 2002.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 16. april 2002.

Søren Enemark
borgmester

/

J.F. Hovmand
stadsingeniør



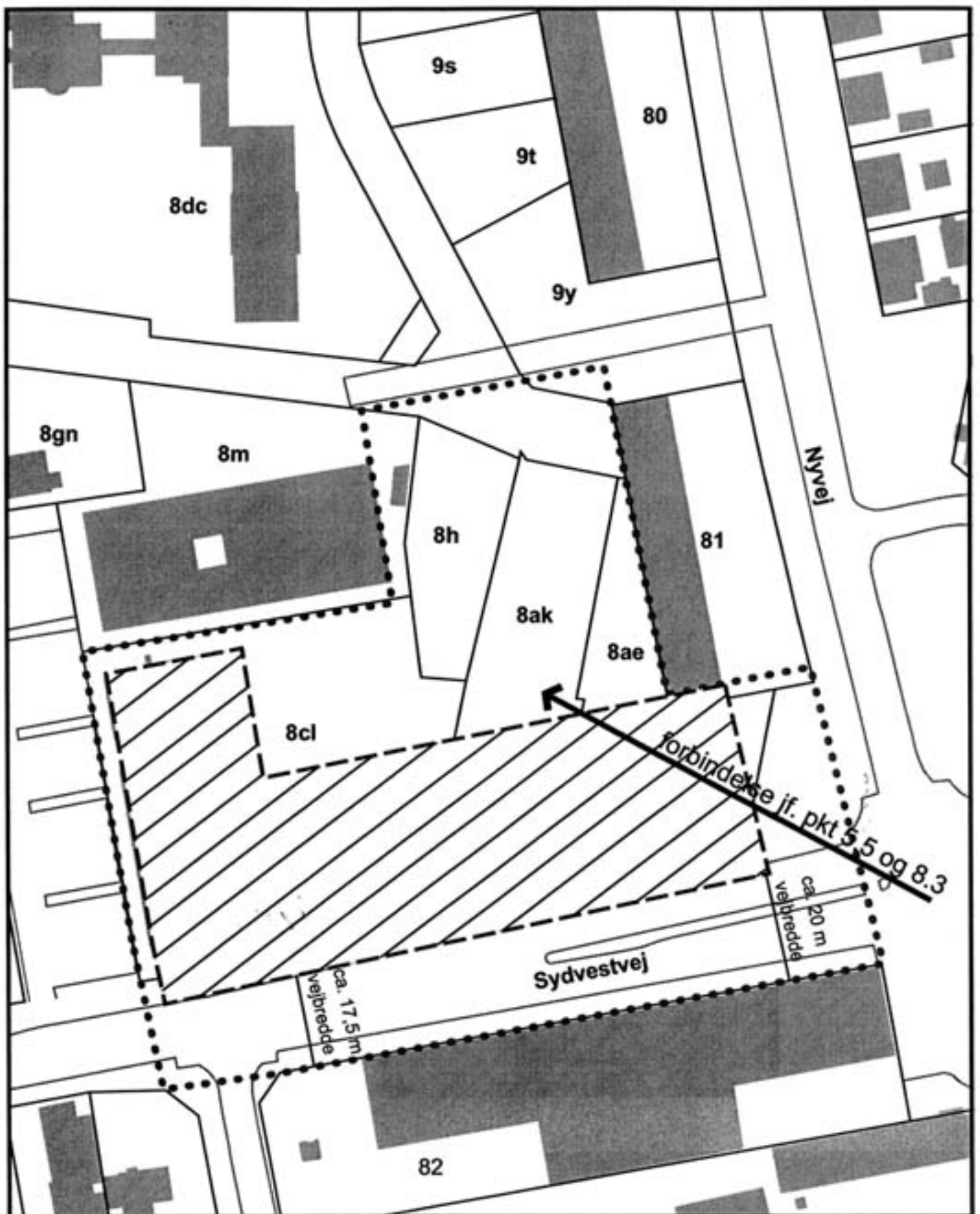
Lokalplan 80.1
for et område i Rådhusparken ved Sydvestvej


KORTBILAG 1 - lokalplanens område

..... Lokalplanens område

Maj 2001

Mål 1:1000



 Byggefelt jf. pkt 6.1

..... Lokalplanens område

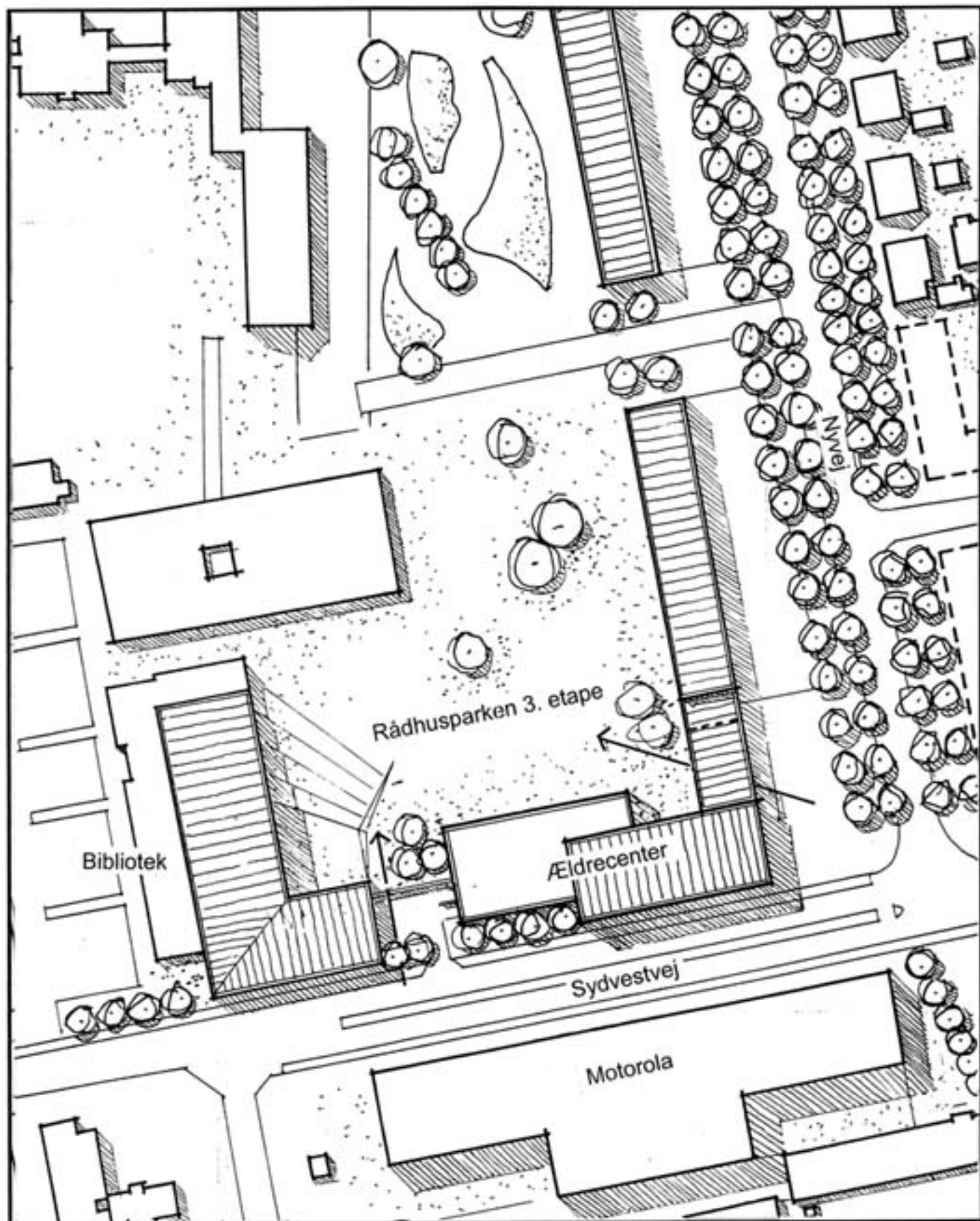
Lokalplan 80.1
for et område i Rådhusparken ved Sydvestvej

KORTBILAG 2 - Byggefelt

Maj 2001

Mål 1:1000





Lokalplan 80.1

for et område i Rådhusparken ved Sydvestvej



KORTBILAG 3 - Illustrationsplan (viser en af flere muligheder for bebyggelse indenfor lokal planens bestemmelser)

Maj 2001

Mål 1:1000