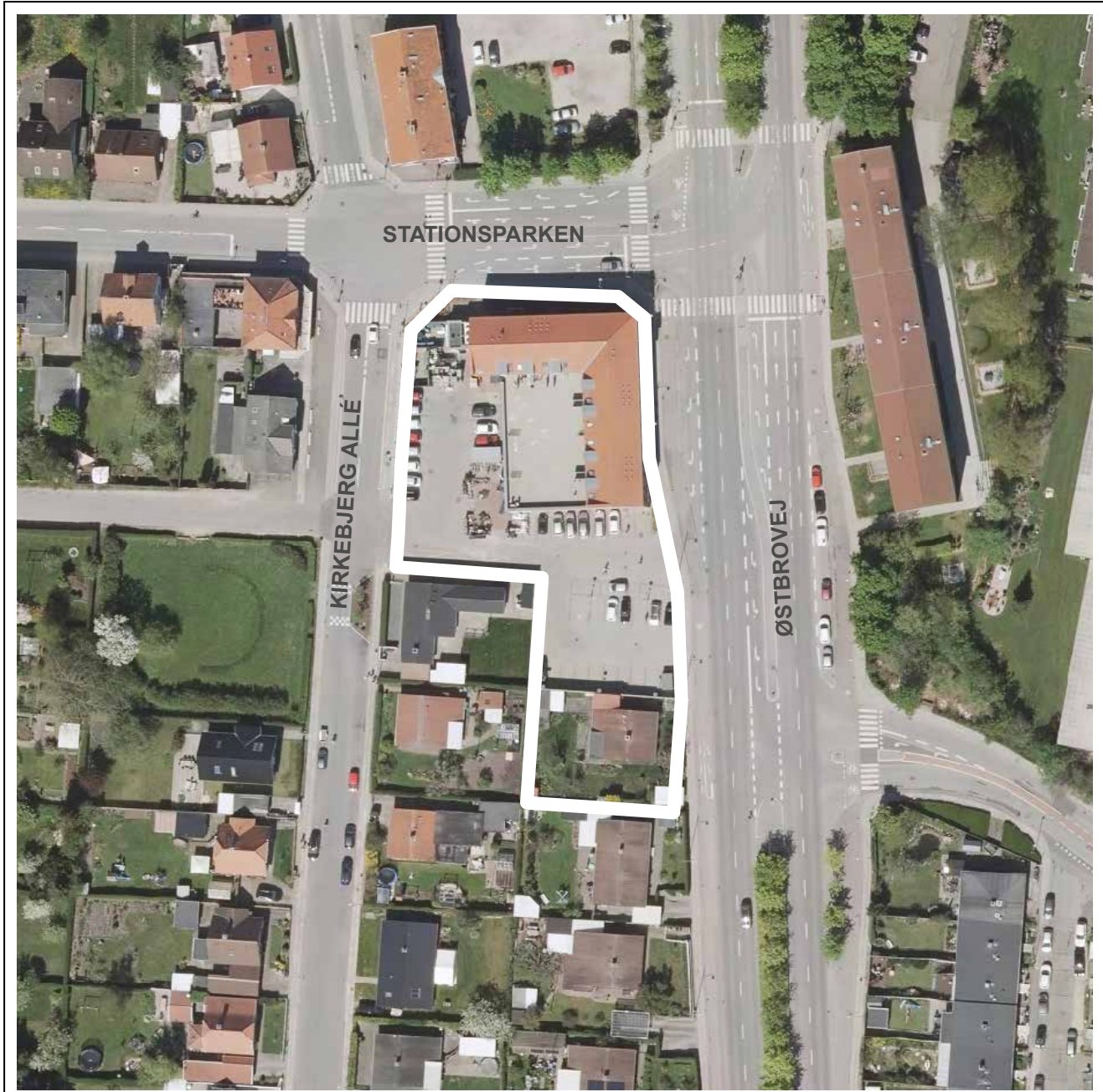


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL87.1

CENTEROMRÅDE MELLEM KIRKEBJERG ALLÉ
OG ØSTBROVEJ

SEPTEMBER 2019

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 GL87.1

Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens område	2
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	12
1 Lokalplanens formål	13
2 Lokalplanens område	13
3 Områdets anvendelse	13
4 Udstykninger	14
5 Vej- og parkeringsforhold	14
6 Bebyggelsens omfang og placering	15
7 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8 Ubebyggede arealer, hegning og skiltning	15
9 Klimasikring og grundvandsbeskyttelse	16
10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
11 Ophævelse af lokalplaner	17
12 Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	17
13 Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Bilag 1: Område afgrænsning

Bilag 2: Bebyggelse, vejadgang og beplantning

Bilag 3: 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

Dagligvarebutikken på Østbrovej har gentagne gange oplevet problemer med, at der ikke er tilstrækkeligt med parkeringspladser på deres ejendom til at dække butikkens parkeringsbehov. Derfor er kunder begyndt at parkere på omkringliggende veje, til gene for beboerne på vejene. Dagligvarebutikken har derfor opkøbt en tilstødende parcelhusgrund og har søgt Glostrup Kommune om at udvide parkeringspladsen på denne grund. Udvidelsen vil også give mulighed for at forbedre den interne kørsel på ejendommen, da der kan åbnes for både ind- og udkørsel til Østbrovej modsat i dag, hvor der kun er indkørsel fra Østbrovej. Det vil også være med til at trække en del af lastbiltrafikken væk fra Kirkebjerg Allé.



Lokalplanens afgrænsning vist med fed, hvid markering.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 8mm og 8mn, begge Glostrup By, Glostrup, og udgør et samlet areal på ca. 3.300 m². Området ligger i byzone.

Området afgrænses mod nord af Stationsparken, mod øst af Østbrovej, mod syd af parcelhuse og mod vest af Kirkebjerg Allé. Terrænet er faldende med 1,5 m fra syd mod nord.

Området ligger ca. 300 m fra Glostrup Station og derved indenfor det stationsnære område.

Området indeholder i dag en dagligvarebutik på 900 m² i stueetagen og etageboliger på 1. og 2. etage med tilhørende parkeringsareal samt et parcelhus der ligger umiddelbar syd for parkeringspladsen. Dagligvarebutik og etageboliger er opført i 2015.



Eksisterende bebyggelse med dagligvarebutik og etageboliger i lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge anvendelsen til centerområde og butikker samt etageboliger og at åbne for at udvide den eksisterende parkeringsplads på den tilstødende parcelhusgrund. Lokalplanen giver ikke mulighed for udvidelse af den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdets anvendelse udlægges til dagligvare- og udvalgsvarebutik, liberalt erhverv der kan indrettes i boliger, parkering og etageboliger. Butiksanvendelse må kun finde sted i stueetagen, mens 1. og 2. sal er forbeholdt etageboliger.

Bebyggelse

Der kan udover mindre om- og tilbygninger ikke opføres ny bebyggelse til den eksisterende etageejendom indenfor lokalplanområdet.

Hvis eksisterende bebyggelse nedrives kan der opføres ny bebyggelse i op til 3 etager og med en højde på op til 12 m. Bebyggelsens facade skal følge facadebyggelinjen angivet på kortbilag 2. Facadebyggelinjen fastsættes 15 m fra Stationsparkens vejmidte.

Ny bebyggelse skal primært udføres i langtidsholdbare materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal og beton. Dette gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv. Mindre bygningsdele må fremstå med andre materialer, men skal i farve og udtryk være afstemt med den øvrige bebyggelse.

Facader skal fremstå i jordfarver i toner af rød, brun, hvid, grå, sort eller umalet ædeltræ.

Parkering

Lokalplanen åbner mulighed for at udvide antallet af parkeringspladser fra 40 til 51. Derudover bliver der bedre mulighed for parkering af cykler.

For at bilerne på parkeringspladsen skal genere naboerne mindst muligt skal der etableres støjhegn mod naboerne i parcelhusene mod syd og et mindre lavere begrønnet hegn mod Østbrovej og Kirkebjerg Alle.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Kirkebjerg Allé og Østbrovej. Der er ind- og udkørsel fra Kirkebjerg Allé og Østbrovej, udkørsel for lastbiler må dog kun ske til Østbrovej.

Parkeringsforhold

Parkering skal anlægges i henhold til den gældende parkeringsnorm for Glostrup Kommune "Parkeringsnorm 12. marts 2014".

Normen udlægger følgende parkeringer:

Dagligvare- og udvalgswarebutikker:

- Mindst 1 p-plads pr. 25 m² butik
- Mindst 1 cykelp-plads pr. 50 m² butik

Bolig:

- Mindst 1,5 p-plads pr. etagebolig
- Mindst 2,5 cykelp-plads pr. bolig

Da området ligger stationsnært, kan parkeringskravet reduceres med 25 % for erhverv/butik og 10 % for boliger.

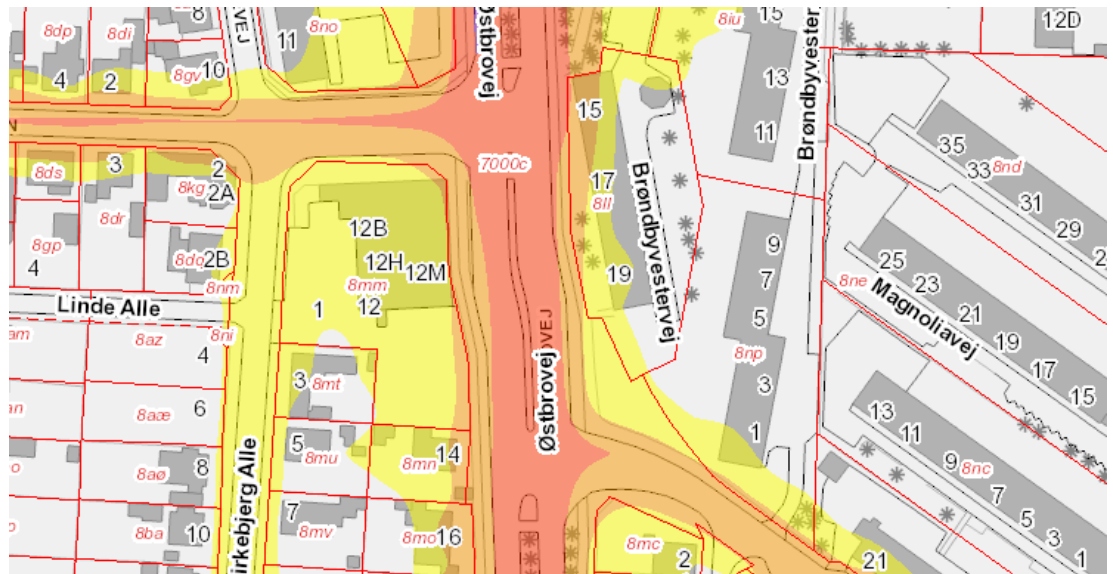
Herudover kan der tages højde for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser mellem boliger og butik, idet boligernes p-pladser på nogle tidspunkter kan anvendes til p-pladser til dagligvarebutikken og omvendt. Se udsnit af kommunens skema over belægningsgrader for forskellige anvendelser:

Anvendelse	Hverdage			Lørdag		Søndag
	Morgen	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	50 %	60 %	100 %	60 %	60 %	70 %
Dagligvarer	30 %	70 %	40 %	100 %	10 %	40 %

Der skal anlægges handicapparkeringspladser i henhold til det gældende bygningsreglement.

Støj fra trafikken

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a. Lokalplanen åbner ikke mulighed for udlæg af nye boliger. Nedenstående støjkort viser støjudbredelsen fra seneste støjkortlægning i 2017.



Vejtrafikstøj L_{den} målt i 1,5 meters højde, 2017. Lys gul 58-63 dB(A) – orange 63-68dB(A)

Lokalplanområdet ligger op til Stationsparken og Østbrovej hvor der ifølge støjkortlægning er en støjbelastning på mellem 58-63 L_{den} på det meste af området.

Udvidelsen af parkeringspladsen forventes ikke at give mere vejstøj.

Lokalplanen udlægger ikke mulighed for nye boliger.

Varmeforsyning

Området ligger i forsyningsområde til naturgas.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes den almene vandforsyning, der pt. leveres af Glostrup Forsyning

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Kommuneplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Lokalplanen fastlægger, at disse gælder for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet er udlagt til bycenter og blandede byområde, svarer dette til en maksimal afledning på 105 l/s/ha grundareal.

Regnvand på egen grund

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægninger, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i kommuneplanen.

Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning. Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding generelt skal ske under hensyn til grundvand.

Vandindvinding

Der er 250 m til Glostrup Forsynings vandboringer og lokalplanområdet ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

I Glostrup Kommune viser den intense overvågning af grundvandets kvalitet, fra såvel indvindings- som en lang række overvågningsboringer, at der er behov for særlig fokus på klorid (fx fra saltning af veje), nikkel og miljøfremmede stoffer, især pesticider og klorerede opløsningsmidler.

Jordforurening

Området er områdeklassificeret, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet. Det betyder at jord, der flyttes fra ejendomme, 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 straks kontaktes, inden arbejdet kan fortsættes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2017. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, indenfor det stationsnære område omkring Glostrup Station. Glostrup Station er i Fingerplan 2017 udpeget til både letbanestation og knudepunktstation. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære område og den nordlige del af området ligger i udkanten af Glostrups bymidteafgrænsning for Glostrup bymidte.

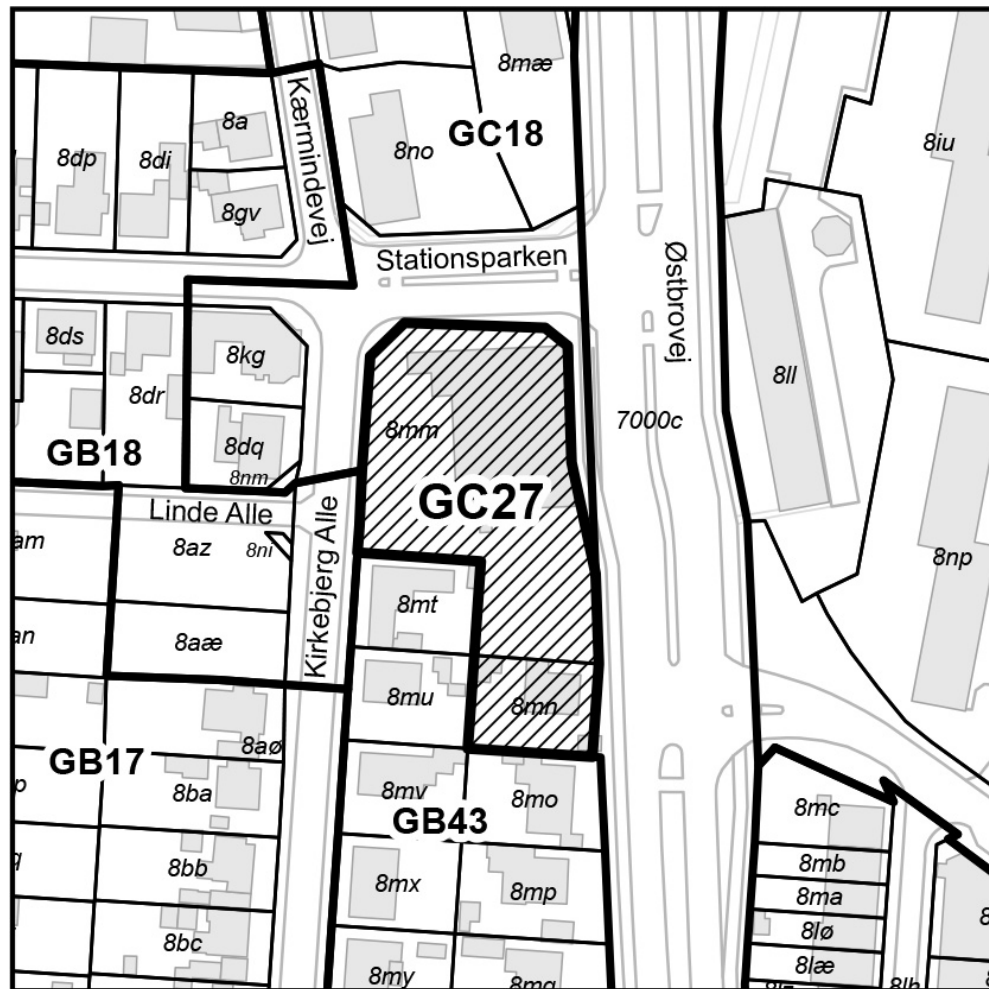
I henhold til Kommuneplanen er Glostrup Bymidte kommunens hovedcenter for detailhandel. Bymidten består af en blanding af boliger, butikker, offentlig og privat service, administration, restauranter og lignende, der naturligt hører hjemme i en bymidte. Bymidten er den primære lokaliseringmulighed for detailhandel i Glostrup og udviklingen skal hovedsageligt foregå her. Der er i bymidten udlagt en samlet rummelighed på 96.728 m² til butiksformål (dagligvare-, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper), hvoraf 58.563 m² er eksisterende butiksarealer. Da butikken, som ligger inden for lokalplanområdet, er opført ved lokalplanens udarbejdelse, og denne ikke udvides, ændrer denne lokalplan således ikke på fordelingen i den samlede detailhandelsramme.

Afgrænsningen af bymidten ændres ikke med vedtagelsen af denne lokalplan, da det alene er parkeringspladsen på den sydlige del af lokalplanområdet, som ligger udenfor bymidtens afgrænsning.

Den maksimalt tilladte butiksstørrelse for dagligvarebutikker ændres med tilhørende kommuneplantillæg fra 600 m² til 900 m², men holder sig fortsat indenfor planlovens rammer for maksimale butiksstørrelser. Ændringen svarer til den størrelse som butikken er opført med.

Lokalplanområdet ligger indenfor to rammeområder, GC18 Center- og boligområde mellem Østbrovej og Glosemosevej og GB43 Parcelhusområde mellem Østbrovej og Kirkebjerg Alle. Der kan ikke etableres parkeringsplads inden for rammeområde GB43 og det er således en forudsætning for denne lokalplans vedtagelse, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, hvori den del af rammeområde GB43, som er omfattet af nærværende lokalplan, overføres til det nye rammeområde GC26. Med den nye ramme ændres rammeområdernes afgrænsning, butiksstørrelsen for dagligvarebutikker og bebyggelsesprocent. Denne ændring af kommuneplanen er af en sådan karakter at der i henhold til planlovens § 23 c har været afholdt en forudgående høring. På baggrund af høringen besluttede Udvalget for Miljø og Teknik i august 2018 at arbejde videre med en udvidelse af parkeringspladsen på Østbrovej 14.

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025



Afgrænsning af rammeområde GC27 (med skrå skravering).

Lokalplanområdet vil med tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013 ligge i rammeområde GC26, som har følgende rammebestemmelser:

Rammenr.	GC27
Områdenavn	Center- og boligområde ved Kirkebjerg Allé og Østbrovej
Generel anvendelse	Centerområde og butikker
Specifik anvendelse	Bycenter og etageboligbebyggelse
Områdets anvendelse	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger. Kollektive anlæg fx børneinstitutioner Dagligvarebutikker må ikke overstige 900 m ² , placering af butikker skal ske i en lokalplan. Udvalgsvarebutikker må ikke overstige 250 m ² , placering af butikker skal ske i en lokalplan.
Zone	Byzone

Maks. antal etager	3
Bebyggelsesprocent	60 for området som helhed
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Detailhandel

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 skal der for lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet omfatter et område, der ved lokalplanens tilvejebringelse allerede er bebygget med en dagligvarebutik og påvirkningen af bymiljøet, den eksisterende bebyggelse i området og friarealerne vurderes således at være uændret. Lokalplanen har til formål at udvide parkeringspladsen og forbedre ind- og udkørselsforholdene derfor ses lokalplanen påvirkning af de trafikale forhold at være positiv.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan GL87 for et område omkring Stationsparken samt Lokalplan GL33 for et område syd for stationen og vest for Østbrovej. Lokalplanerne ophæves for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplans område.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Følgende deklARATIONER skønnes forældet og uden betydning for ejendomme indenfor lokalplanområdet og bør aflyses i henhold til Tingslysningslovens § 20:

- DeklARATION lyst den 11.5.1943 på matr.nr. 8mm, Glostrup By, Glostrup - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- DeklARATION lyst den 11.2.1942 på matr.nr. 8mn, Glostrup By, Glostrup - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan

skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har været anvendt til center- og boligformål.

De nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8 km væk. Der er mod sydøst – habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet ”Vestamager og havet syd for”. Området er desuden udpeget til træk-fuglereservat. Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Det vurderes alene pga. afstanden til Natur2000 områderne, at omdannelsen af en parcelhusgrund til parkering ikke vil påvirke Natura 2000-området. Glostrup Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra de nærmeste Natura 2000-områder.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 § 27 stk. 2. Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 og de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en særskilt miljøvurdering for planen.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL87.1

Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, parkering og etageboligformål.
- at fastlægge bestemmelser for etablering af adgangsforhold til lokalplanområdet.

2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 8mm og 8mn, begge Glostrup By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 4. januar 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området ligger i byzone.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til centerformål i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger. I stueetagen må kun opføres eller indrettes bebyggelse til dagligvare- og udvalgsvarebutikker. 1. og 2. etage skal anvendes til etageboliger. Området kan endvidere anvendes til parkering.

3.2 Det samlede areal til butiksformål må maksimalt udgøre 900 m².

3.3 Den enkelte dagligvarebutik må etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 900 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 250 m².

3.4 Udnyttelse af boligbebyggelse til liberalt erhverv eller lignende må ikke ændre ejendommens og områdets karakter af boligområde. Derudover må udnyttelsen ikke være til gene for omkringboende.

- 3.5 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)

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

4 Udstykninger

- 4.1 Ejendommene indenfor lokalplanområdet kan sammenlægges.
- 4.2 Området kan ikke udstykkes yderligere.

5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kirkebjerg Allé og Østbrovej, som vist på kortbilag 2. Lastbiler må køre ind fra Kirkebjerg Allé og Østbrovej, men kun ud til Østbrovej.
- 5.2 Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. hver 25 m² bruttoetageareal butiksanvendelse og 1,5 p-plads pr. bolig. Antallet af p-pladser kan pga. stationsnærhedsprincippet, reduceres med 25% for erhverv/butik og 10% for boliger. Herudover kan anvendes dobbeltudnyttelse jf. parkeringsnormen.
- 5.3 Der skal anlægges handicapparkeringspladser i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Pladser til handicapparkering skal placeres på terræn nærmest hovedindgangene til bebyggelsen.
- 5.4 Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.
- 5.5 Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til butik og 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. Mindst 40% af cykelparkering til langtidsparkering (boliger) skal være overdækket.

6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For lokalplanens område som helhed fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 60.
- 6.2 Ny hovedbebyggelsen på ejendommen skal efter brand eller lignende opføres med tvungen facadelinje mod Stationsparken, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Der kan udover eksisterende bebyggelse, kun opføres små bygninger til oplag, affald, cykelparkering og lignende. Bebyggelse skal placeres bag den i punkt 6.2 nævnte facadebyggelinje og overholde gældende krav til afstand til skel.
- 6.4 Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager og med en bygningshøjde på 12 m målt fra terræn.
- 6.5 Sekundære bygninger (småbygninger) til oplag, affald, cykelparkering og lignende kan opføres i en maksimal højde på 2,5 m.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal bestå af følgende materialer tegl, natursten, træ, metal og beton. Dette gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv. Mindre bygningsdele må fremstå af andre materialer, som i farve og udtryk er afstemt med den øvrige bebyggelse.
- 7.2 Bebyggelsen skal fremstå i jordfarver i toner af rød, brun, hvid, grå og sort eller umalet ædeltræ. Mindre bygningsdele må fremstå i andre farver.
- 7.3 De valgte materialer må ikke give anledning til generende genskin og skal med hensyn til formsprog, facadeudtryk og udseende skabe en helhed.
- 7.4 Tage skal udformes som sadeltag. Sekundære bygninger (småbygninger) som cykelskure mv. kan gives en anden tagform.
- 7.5 Solenergianlæg må opsættes på tag eller integreres i facaden, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 7.6 Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) skal skjules og integreres i bygningernes arkitektur.

8 Ubebyggede arealer, hegning og skiltning

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

- 8.2 Der skal etableres støjhegn mod åben-lav boligerne, som vist på bilag 2. Støjhegn skal være mellem 1,8 og 2,2 meter høj.
- 8.3 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.
- Hvis støjberegninger efterviser en overskridende af de vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.
- 8.4 Der skal etableres en lavt, begrønnet afskærmning for billygter mod Kirkebjerg Allé og Østbrovej som angivet på kortbilag 2. Afskærmningen skal være mellem 0,8 og 1 meter høj.
- 8.5 Der skal mellem fortov og bygningen langs Stationsparken anlægges et beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af bøgepur med enkelte stående træer.
- 8.6 Der må opsættes skilte på facaderne i form af enkeltstående bogstaver med en maks. højde på 80 cm.
- 8.7 Der må ved hver adgangsvej opsættes 1 henvisningsskilt på maks. 1,5 m x 1 m.

9 Klima, kloak og grundvandsbeskyttelse

- 9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2 Overfladevand fra befæstede arealer skal ledes til lokale forsinkende anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides. Der må ved hverdagsregn ikke ske oversvømmelse til gene for omkringliggende ejendomme eller overløb til kloak.
- 9.4 Anlæg til forsinkelse kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner og lignende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund af forurening, skal anlægget have fast bund.
- 9.5 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ejendommen skal indrettes, så overløb på terræn forårsager mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom.

- 9.6 Parkerings- og kørearealer skal sikres, således at spild og andre miljøfremmede stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og udvidelsen af parkeringsplanlægget må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- overkørsler og adgangsveje er etableret jf. 5.1
- parkeringspladser er anlagt jf. 5.2-5.4
- tætte befæstelser med kontrolleret afløb er etableret jf. 9.3
- grundvandet er tilstrækkeligt beskyttet jf. 9.4
- at der er opsat støjhegn mod naboerne på Kirkebjerg Allé og Østbrovej jf. 8.2
- at der er opsat et hegn mod Kirkebjerg Allé og Østbrovej jf. 8.4

11 Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan GL 87 for et område omkring Stationsparken samt Lokalplan GL 33 for et område syd for stationen og vest for Østbrovej ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

12 Ophævelse af servitutter og deklarationer

Følgende servitutter og deklarationer, der er tinglyst på ejendomme indenfor lokalplanens område, ophæves på denne lokalplans område:

- Deklaration lyst den 11.05.1943 på ejendommen matr.nr. 8mm Glostrup By, Glostrup om bebyggelse, benyttelse mv.
- Deklaration lyst den 11.02.1942 på ejendommen matr.nr. 8mn Glostrup By, Glostrup om bebyggelse, benyttelse mv.

13 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 11. september 2019

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 23. september 2019.



John Engelhardt
Borgmester

/



Anders Asmind
Centerchef

Bilag 1: Område afgrænsning




Bilag 2: Bebyggelse, vejadgang og beplantning

Bilag 3: Illustrationsplan



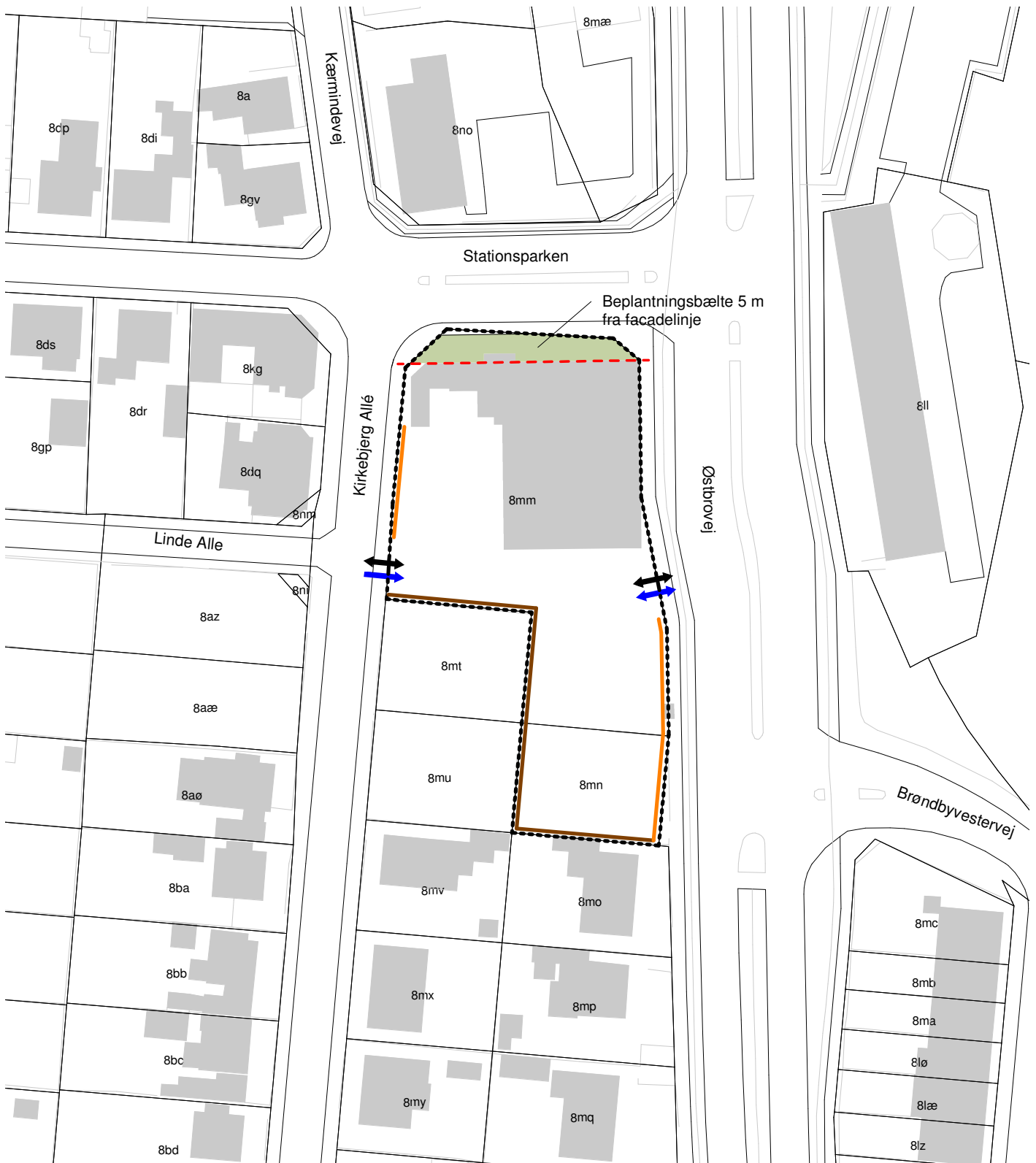
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 Meters

-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygninger












LOKALPLAN GL.87.1	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej	
Lokalplanens område	
Dato: November 2018	Mål: 1:1000



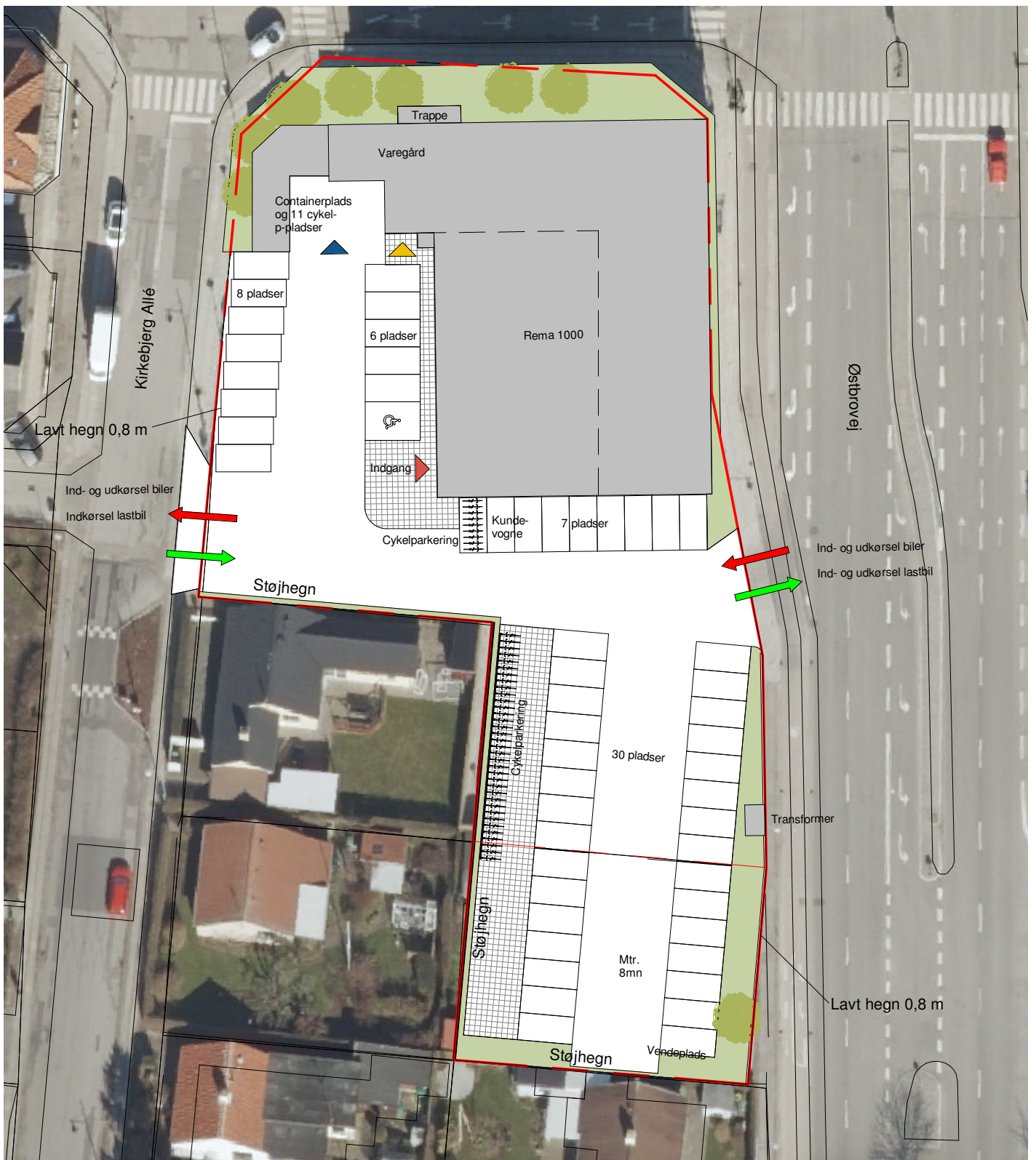
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 Meters

-  Ind- og udkørsel (lastbil)
-  Ind- og udkørsel (biler)
-  Beplantning
-  Facadebyggelinje
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygninger
-  Støjhegn
-  Lysafskærmning



LOKALPLAN GL.87.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej	
Bebyggelse, vej og beplantning	
Dato: Januar 2019	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 12,5 25 50 Meters

LOKALPLAN GL.87.1

KORTBILAG 3

Glostrup Kommune
Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej

Illustrationsplan

Dato: Januar 2019

Mål: 1:500

