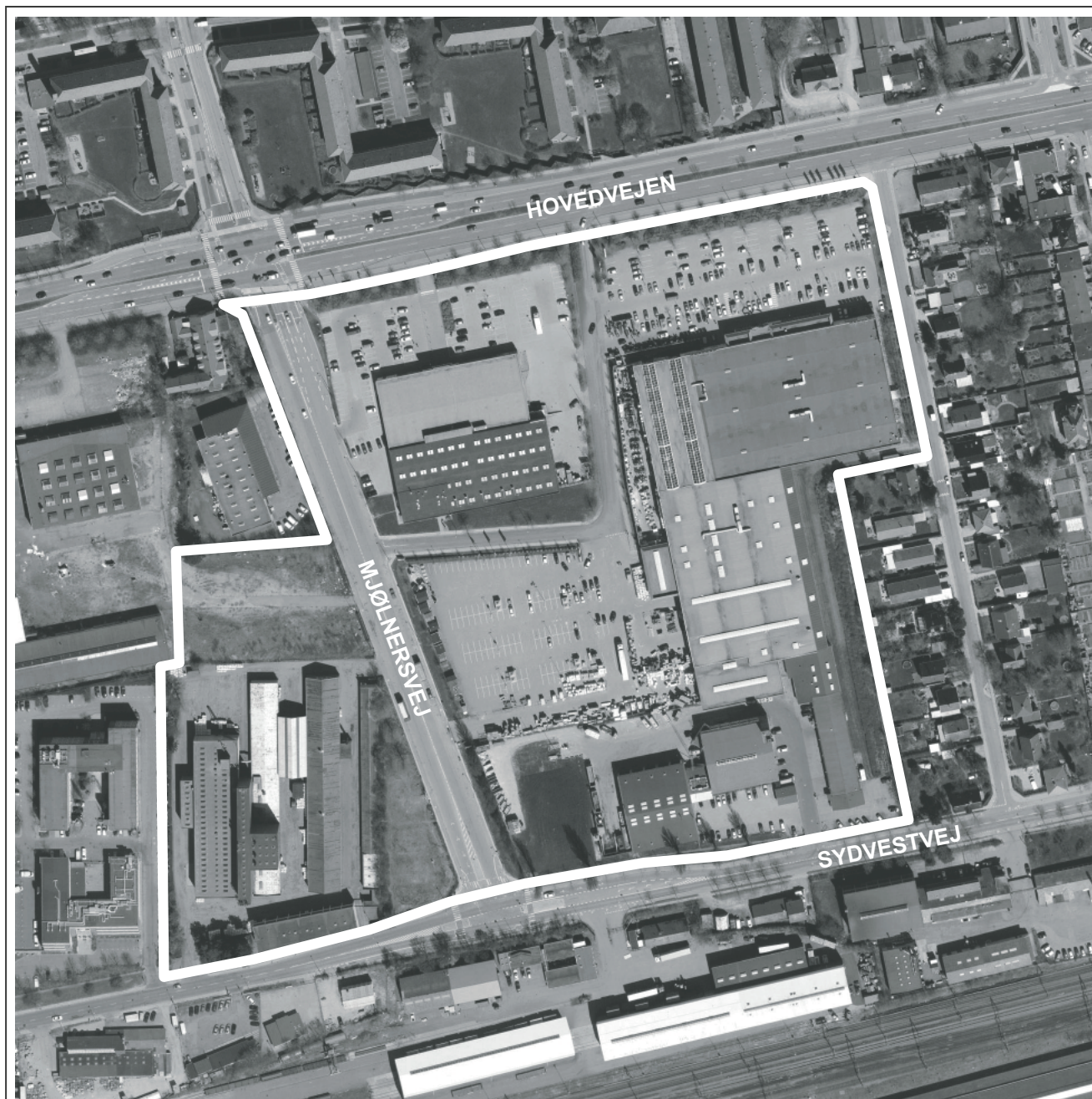


GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN GL95.1

CENTER- OG ERHVERVSOMRÅDE VED
MJØLNERSVEJ

APRIL 2014

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 GL95.1

for et center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	2
Lokalplanens formål	side	2
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	9
Miljøvurdering	side	14
Byøkologi og ressourcer	side	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	17
2. Lokalplanens område	side	17
3. Områdets anvendelse	side	18
4. Udstykninger	side	19
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	19
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	21
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	23
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	23
9. Klimasikring	side	24
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	25
11. Ophævelse af ældre lokalplaner	side	25
12. Ophævelse af servitutter og deklarationer	side	25
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	27
Vedtagelsespåtegning	side	27

Kortbilag 1:	Lokalplanens område
Kortbilag 2:	Lokalplanens delområder
Kortbilag 3:	Vejadgange, central adgangsvej og udvidelser
Kortbilag 4:	Byggefelter og byggelinjer
Bilag 5:	Vejprofiler
Bilag 6:	Beregning af parkering
Bilag 7:	Beplantningssnit

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsker om udvidelsesmuligheder fra to af områdets ejere:

Ejer af matr.nr. 7dg (BAUHAUS) samt ejer af matr.nr. 3ft (Brdr. Daugaard) ønsker mulighed for at bebygge en del af deres ejendom med en udvidelse af den nuværende drive-in del af deres forretning. En sådan udvidelse forudsætter ud over udlæg af nye byggefelter ligeledes, at områdets endnu ikke anvendte detailhandelsudlæg – som udlagt i Lokalplan GL95 - omdisponeres.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et areal på ca. 9 ha og omfatter erhvervsområdet langs Mjølnersvej. Terrænet er let skrånende fra Hovedvejen i nord til jernbaneterrænet i syd.

Arealet rummer virksomhederne BAUHAUS, Elgiganten, den østlige del af butiksprojektet på den gamle Peugeotgrund (Brdr. Daugaard), Nielsen & Smith A/S samt Leif. M. Jensen A/S.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Udbygning af detailhandel

Det er lokalplanens formål at give mulighed for yderligere udbygning af detailhandlen med trælast (BAUHAUS) og udvalgs varebutikker i den nordlige del af området.

Omdannelsespotentiale

Det er samtidig lokalplanens formål, at fastholde det omdannelsespotentiale, der blev fastlagt for området med Lokalplan GL95 fra 2010. I denne lokalplan udmøntedes Glostrup Kommunes vision om at variere områdets anvendelse fra et forholdsvist traditionelt erhvervs- og detailhandelsområde til et egentligt bycenterområde. På den måde vil områdets samlede potentiale bedre kunne udnyttes.

Ved en sådan omdannelse vil området kunne rumme såvel boliger, kontorhverv som detailhandel. For at skabe en identitetsforskel mellem handelsgadeområdet ved Glostrup Storcenter og varehusområdet vest for Ringvejen skal det sikres, at butikkerne i varehusområdet etableres med et mind-

ste butiksareal på 300 m² samt at butikkerne primært fører varegrupper orienteret mod 'boligen'. Butikker vil således typisk kunne føre følgende varegrupper: møbler, køkkenelementer, tæpper, elartikler, sengevarer, tekstiler, computere, inventar og anden indretning. På den måde vil udviklingen i området underbygge det varesortiment, der naturligt placeres i et varehusområde. Grundet områdets karakter og særligt dets gode trafikale adgangsforhold er det vigtigt, at omdannelsen planlægges sådan, at netop varehushandel fremmes.

Den overordnede idé er, at de forskellige bebyggelser forbindes på tværs af de nuværende skel og veje således, at der dannes et stort sammenhængende adgangs- og parkeringsområde, som vil blive områdets samlede strøg eller bytorv. Et sådan område vil naturligvis primært være til parkering, men skal beplantes og belægges sådan, at det opnår en sammenhæng og en kvalitet, der er stærk nok til at give området som et hele en samlet identitet. Kunder til detailhandelen i området vil kunne opleve området som en sammenhængende struktur med en karakter af egentligt byområde, så varehusene sammen med kontorbyggeri og boligbebyggelse vil kunne blive en forlængelse af Bymidten i Glostrup.

Det er realistisk med en langsigtet omdannelsesstrategi, der går ud på at ændre bebyggelsesstrukturen og udformningen af de ubebyggede arealer ved den løbende udvikling af de enkelte ejendomme i området. Det forventes, at denne proces - afhængigt af konjunkturer vil kunne tage 20 - 30 år.

Nyt boligområde i centerområdet

Lokalplan GL95.1 opretholder muligheden for etablering af boliger i den nordlige del af området langs Hovedvejen samt langs Mjølnersvej. Da boligerne etableres i et eksisterende erhvervsområde, vil der i en overgangsperiode kunne tænkes mindre konflikter i forhold til allerede eksisterende virksomheder i området. Der er dog ingen virksomheder i disse dele af området, der er miljøbelastende mere end miljøklasse 2-3, hvorfor det skønnes, at der ikke i udgangspunktet er lagt op til konflikter.

Lokalplanen fastholder bestemmelser fra Lokalplan GL95, der bedst muligt sikrer, at nye boliger beskyttes mod miljøpåvirkninger - særligt støj - fra de blandede formål i centerområdet samt fra de omgivende erhvervsområder og trafikårer. I forhold til boligerne er særligt støj fra læsseramper og lignende i forbindelse med detailhandelen væsentlig, idet den vil kunne forekomme i umiddelbar nærhed af boligerne.

Den nordlige del af området til butiksformål udlægges i udgangspunktet til virksomheder i miljøklasse 1, idet området også udlægges til boligformål. Detailhandel defineres som miljøklasse 1-3 afhængigt af butikstype og specifik udformning af varetilkørsel og lignende. Den sydlige del af området til butiksformål udlægges til virksomheder i såvel miljøklasse 1 som 2. I det traditionelle erhvervsområde fastlægges forskellige zoner til virksomheder i miljøklasserne 1-4, således at der som minimum sikres de anbefalede afstande mellem miljøklassificerede virksomheder og boligområder.

Klimatilpasning

Endelig er det lokalplanens formål at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet.

Lokalplanens indhold

I den eksisterende lokalplan GL95 er der et meget stort uudnyttet detailhandelsudlæg, der ikke forventes realiseret i den umiddelbare fremtid. En del af dette arealudlæg omdisponeres med denne lokalplan således, at udlægget flyttes fra ejendomme, der ikke forventes at anvende udlægget foreløbigt til de ejendomme der i øjeblikket har behov for udvidelser.

Ejendomme, der med denne lokalplan får frataget eller reduceret en mulighed for at udbygge detailhandel, vil kunne generhverve denne mulighed ved senere lokalplanlægning.

Kommuneplan 2009-2021 fastlægger en reserve for yderligere detailhandelsudlæg i området, der vil kunne lokalplanlægges efter 2015. Denne tidsmæssige opdeling er aftalt med Naturstyrelsen som en forudsætning for kommuneplanens store detailhandelsudlæg for området. Det er således ikke forventeligt at det vil kunne lade sig gøre at ændre den tidsmæssige opdeling uden at genforhandle hele detailhandelsudlægget med Staten. Det vurderes lettere blot at afvente det rette tidspunkt for lokalplanlægning.

Byggefelter

Lokalplanen fastlægger byggefelter til al bebyggelse indenfor delområderne A, B og C.

Lokalplanen fastlægger den principielle placering af boligbebyggelse etableret som punkthuse i indtil 6 etager. Boligbebyggelse må placeres sammen med den øvrige bebyggelse i centerområdet som en integreret del af bebyggelsen. Det fastlægges, at der ikke må indrettes boliger i bebyggelsens nederste etage, samt at egentlige familieboliger skal indrettes med en minimumsstørrelse på 80 m² bruttoareal. Dette skyldes overvægten af små lejligheder i Glostrup Kommune. Et minimum på 80 m² skønnes at kunne medvirke til et bredt udvalg af lejligheder i kommunen som helhed.

Det sammenhængende parkerings- og adgangsareal

Den eksisterende lokalplan, Lokalplan GL95 sikrer et samlet parkerings- og adgangsareal udformet som en bred korridor igennem erhvervsområdet fra øst til vest omtrent midt mellem Hovedvejen og Sydvestvej.

Denne lokalplan friholder en korridor for bebyggelse, og udlægger en fælles adgangsvej, men udlægger modsat den eksisterende Lokalplan GL95 ikke et egentligt fælles parkeringsareal. Dette betyder at der med denne lokalplan ikke fastlægges bestemmelser om hvordan parkeringsarealer kan anvendes på tværs af matrikelskel. Det vil dog til enhver tid være muligt for områdets

forskellige ejere at aftale råderet over parkeringsarealer eksempelvis gennem indgåelse af lejeaftaler.

Adgang

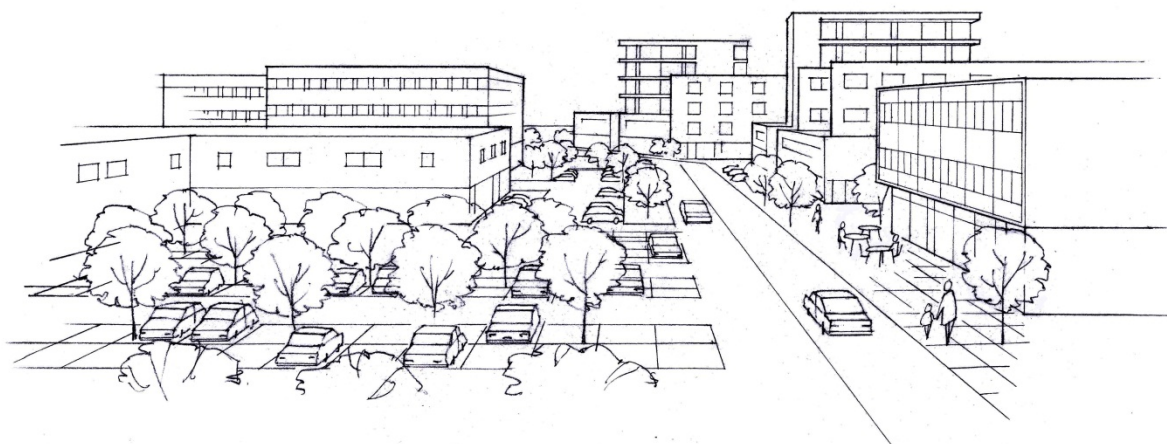
Adgangsvejene fra Mjølnersvej er udlagt for at kunne skabe en fælles adgangszone til parkeringsområder for eksisterende og kommende detailhandel i området. Adgangsvejen vil udover adgang til denne lokalplans ejendomme også fremtidigt kunne give adgang til en hel række øvrige ejendomme udenfor lokalplanområdet. Adgangsvejene er derfor udlagt som private fællesveje så der fremtidigt vil kunne ske tilslutning fra yderligere ejendomme til fællesvejene. Fællesvejene og deres omgivelser må derfor ikke etableres på en sådan måde, at den fremtidige adgang til fællesvejene for naboejendomme hindres.

Det er lokalplanens hensigt, at skabe fælles adgangsforhold for at styrke områdets fysiske sammenhæng og generelle fremtoning. Med denne lokalplan virkeliggøres den østlige del af adgangsvejen som en del af de to projekter på hver side af Mjølnersvej. Lokalplanen fastlægger, at parkeringsarealer skal indrettes på en indbydendes måde som forudsætning for ny bebyggelse/ombygning af eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet.

Til gengæld er lokalplanen meget fri i forhold til de krav der stilles til selve bebyggelsen. Det er lokalplanens absolutte hovedvægt, at parkering og adgang bliver behandlet og anlagt tilstrækkeligt omhyggeligt.

Parkering

Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der i udgangspunktet udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv og 1,5 p-plads pr. bolig.



Eksempel på mulig bebyggelse omkring områdets store parkeringsareal. Lokalplanen fastlægger en generel bygningshøjde på 4 etager samt mulighed for at bygge etageboligbyggeri i indtil 6 etager.

Lokalplanens udlæg af parkeringspladser for erhvervsbebyggelse er fastlagt med udgangspunkt i Glostrup Kommunes norm for antallet af p-pladser ved kontor/produktion. Områdets trælast og udvalgsvarerbutikker er kendetegnede ved rigelig parkeringsforsyning. Grundet butikkernes meget store arealer

og tilsvarende mere ekstensive butiksindretning skønnes en parkeringskapacitet på 1 p-plads pr. 50 m² detailhandel at være tilsvarende.

Parkeringspladserne skal udlægges på egen grund. Der må dog udlægges parkeringspladser på andre nærliggende (nabo) arealer såfremt der skaffes råderet enten ved leje eller anden aftale omhandlende det areal, hvorpå p-pladserne udlægges.

Kravet til størrelsen af parkeringsdækningen vil være afhængig af, om det kan sandsynliggøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse mellem en ejendoms forskellige anvendelser. Parkeringskravet kan reduceres, hvis dette er tilfældet. Ved at udnytte at forskellige bilistgrupper har forskellige behov over døgnet, f.eks. at kun 60 % af beboerne i et område bruger parkeringspladsen ved deres bolig ved frokosttid på hverdage. At butikkerne kun har brug for 70 % af det totale parkeringsbehov i samme tidsrum. Når parkeringsbehovet for øvrige erhverv samtidig topper ved frokosttid sikrer man, at der ikke etableres unødigt mange parkeringspladser

Parkeringskravet kan ligeledes reduceres hvis der kan beregnes et reduceret parkeringsbehov fælles for flere ejendomme med varierende anvendelser. En sådan samlet reduktion af parkeringskravet for flere ejendomme forudsætter dog, at der er lige og let adgang til parkeringspladserne på de omfattede ejendomme.

Ved aftale om parkeringspladser anlagt på anden ejendom fastlægger lokalplanen, at de involverede parter i en sådan situation kan sikre aftalen ved tinglyst servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. På den måde vil brugsretten til det anlagte antal pladser kunne sikres den ejendom, der udlægger, og samtidig vil udgifter til anlæg og drift kunne sikres dækket, så grundejeren (ejer af p-arealet) holdes skadesfri. Det skal dog bemærkes, at der ikke med Planloven er hjemmel til at kræve parkering udlagt på anden ejendom. Et sådan udlæg kan alene gennemføres ved frivillig aftale mellem de berørte parter.

Lokalplanen udlægger cykelparkeringspladser svarende til følgende:

- 1 p-plads pr. 200 m² detailhandelsareal,
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal øvrige erhverv og
- 1,5 p-plads pr. bolig.

Langt hovedparten af kunderne til områdets butikker vil være tilkørende i bil grundet varesortimenterne. Det vil nok i overvejende grad være det samme billede for medarbejdere og kunder til områdets øvrige erhverv, men ikke desto mindre er det vigtigt at sikre grundlag for en styrket pendling med kollektiv trafik. Den østlige side af Mjølnersvej er beliggende blot 1 km fra Glostrup Station.

Lokalplanen fastlægger at der skal plantes træer på parkeringsarealerne for at give disse et imødekommende udseende.



Eksempel på beplantet p-plads (Glostrup Hospital)

Vejudvidelser og trafikale forbedringer

Lokalplanen fastholder vejudvidelseslinjer langs Sydvestvej og Mjølnersvej som vist i Lokalplan GL95. Linjerne afskærer arealer af ejendommene langs vejene.

På en del af Mjølnersvej fastlægges et vejudlæg, der er bredere end det nuværende. Dette skyldes hensynet til den fremtidige trafikafvikling, idet der forventeligt skal etableres svingbåse ved indkørsel til de centrale adgangsveje. Ligeledes sikrer lokalplanen plads til udvidelse af krydset mellem Hovedvejen og Mjølnersvej sådan, at der vil kunne sikres bedre krydsningsforhold for bløde trafikanter samt ekstra svingbaner for at øge gennemkørselskapaciteten.

Svingbåse og helleanlæg på Mjølnersvej ved indkørsel til de centrale adgangsveje skal udføres i forbindelse med realisering af denne lokalplans muligheder på de tilstødende ejendomme, idet de vurderes nødvendige for en sikker trafikafvikling. De trafikale anlæg på den offentlige vej "Mjølnersvej" betragtes i den forbindelse som del af byggeprojekterne på de tilstødende ejendomme. Udgift til ombygning af Mjølnersvej skal således afholdes af det enkelte byggeprojekt. Selve ombygningen vil blive udført af Glostrup Kommune.

Ombygning af krydset Mjølnersvej/Hovedvejen vil blive udført af Glostrup Kommune når behovet er påtrængende.

Friarealer og hegning

Lokalplanen fastlægger, at 20 % af ubebyggede arealer indenfor lokalplanens område skal anlægges som rekreative arealer. Disse kan være parkelementer, torvepladser, opholdszoner, legepladser, boldbaner etc. Det fastlæg-

ges endvidere, at disse rekreative arealer skal anlægges med en materialekvalitet, der bidrager til et samlet løft af området. Arealet kan anlægges som et plæneareal med beplantning i forbindelse med klimasikring af områdets ejendomme.

Lokalplanen fastholder bestemmelserne om hegning og afstand til Hovedvejen og Emilsvej/boligerne på Emilsvej fra Lokalplan GL95. Arealet langs Hovedvejen skal gives et så tiltalende udseende som muligt. Beplantningsbæltet på min. 10 m mod Hovedvejen skal etableres med bølgepur med plantetræer.

Klimasikring

Lokalplanen sikrer at nybyggeri og tilbygninger til eksisterende bebyggelse samt omlægning af belagte arealer udføres med separat regnvandskloakering. Dette sikres idet den sydvestlige del af Glostrup Kommune er stærkt udsat for oversvømmelse ved voldsomme regnhændelser. Ved at sikre at mest muligt regnvand håndteres lokalt indenfor den enkelte grund sikres kapaciteten i det offentlige ledningsnet bedst muligt.

Lokalplanens område er et af de områder i Glostrup Kommune hvor der på grund af næsten fuldstændig befæstelse af overfladerne praktisk taget ikke er adgang for regnvandet til jordlagene. Det er derfor vigtigt, at der skabes mulighed for at få regnvandet andre steder hen end blot direkte ned i kloakken. Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner eller forsænkninger i terræn på den enkelte ejendom.

Lokalplanen fastlægger krav til afledning i overensstemmelse med Spildevandsplan 2006-2015 samt Forslag til Klimatilpasningsplan 2013 for Glostrup Kommune.

Mængden af regnen der skal forsinkes fastlægges ikke alene ud fra den rå mængde nedbør. Afhængig af befæstelsesgraden på den enkelte ejendom vil den konkrete nedbørmængde skulle fastlægges ud fra forskellige typiske regnintensiteter i forskellige standardtidsrum. En ejendom, der er meget kraftigt befæstet, skal kunne forsinke en stor mængde nedbør – svarende til den nedbør, der falder moderat kraftigt over et længere tidsrum. En ejendom, der er mindre befæstet, skal alene skal kunne forsinke en nedbørmængde svarende til en kort heftig skylle. Sammenhængen mellem befæstet areal og krav til forsinkelse fremgår af skemaet under pkt. 9.

Ved at forsinke regnen aflastes kloakken bedst muligt. Afledningssystemet skal forsynes med overløb så nedbørmængder større end en forsinkelseskapaciteten afledes direkte til offentlig kloak/offentligt tilslutningspunkt. Når forsinkelseskapaciteten er opbrugt, er der typisk heller ikke mere kapacitet i kloakken, det er derfor tilstrækkeligt at der sikres overløb i terræn til offentligt vejareal.

Skiltning

Skiltning skal tilpasses bygningernes størrelse, arkitektur og områdets karakter i overensstemmelse med Glostrup Kommunes skilteregulativ. Lokalplan FL3 med tilhørende 'Retningslinjer for facader og skilte i Områdecener Glostrup og langs Hovedvejen' er gældende for denne lokalplans område.

Lokalplanen fastlægger dog at FL3 kan fraviges såfremt der udarbejdes skiltemanual for den enkelte ejendom.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 fastlægger, at kontorbygninger uden for stationsnære kerneområder altså med afstand større end 600 m fra nærmeste station, ikke må etableres med etagearealer større end 1.500 m², med mindre der er særligt vægtige grunde hertil – herunder at det kan redegøres at der er let adgang for bløde trafikanter fra stationen.

Lokalplanområdet er som helhed beliggende udenfor det stationsnære kerneområde. Arealerne øst for Mjølnersvej er dog beliggende indenfor det stationsnære yderområde (600 – 1.200 m fra stationen). Lokalplanen fastlægger, at kontorbyggeri på den enkelte ejendom ikke må etableres med et areal større end 1.500 m².

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Detailhandelsloven

Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (revision af detailhandelsbestemmelserne) definerer, at afgrænsningen af bymidter, omfang af detailhandelsarealer i bymidter samt størrelsen af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, fastlægges gennem kommuneplanlægningen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med detailhandelsloven.

Spildevandsplan 2006-2015

Kloaksystemet i Glostrup Kommune er opdelt i et fælleskloakeret system, hvor regnvand og spildevand løber sammen og et separatkloakeret system, hvor regnvand og spildevand holdes adskilt. Der gælder for de to systemer forskellige krav til forsinkelser af regnvand fra belagte arealer. I lokalplanområdet går grænsen mellem de to systemer i midten af Mjølnersvej.

Spildevandsplanen fastlægger, at der ved ny- og ombyg skal etableres separate regnvandsledninger på alle ejendomme i Glostrup Kommune.

I det fælleskloakerede system må der maksimalt afledes 140 L nedbør pr. sek. pr. ha. belagt areal/tagflade til den offentlige kloak. Tilsvarende må der i det separatkloakerede system maksimalt afledes 110 L nedbør pr. sek. pr. ha. belagt areal/tagflade til den offentlige kloak.

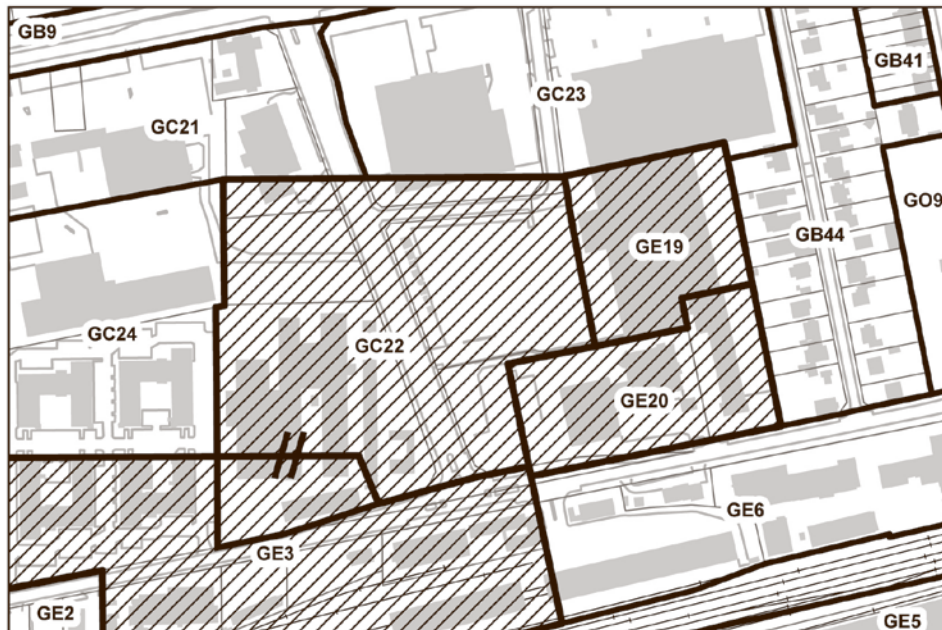
Forslag til Klimatilpasningsplan 2013

Klimatilpasningsplanen fastlægger forskellige afledningskoefficienter for forskellige ejendomme afhængig af deres anvendelser. For ejendommene i lokalplanområdet er fastlagt en afledningskoefficient på 0,75. I sammenhæng med Spildevandsplanens maksimale afledning opnås en specifik afstrømning fra lokalplanområdets ejendomme svarende til det viste i pkt. 9.2.

I det fælleskloakerede system skal forsinkelsesfaciliteter til ophold af afledt regnvand dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 10 års regnhændelse. I det separatkloakerede system skal tilsvarende forsinkelsesfaciliteter dimensioneres til at kunne rumme nedbør fra en 5 års regnhændelse. Disse krav er fastlagt for at klimatilpasse afledningssystemerne.

Kommuneplan 2009 – 2021 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i følgende rammeområder i kommuneplanen: GC22, GC23, GE19 og GE20.



Oversigtskortet er kortbilaget fra Kommuneplantillæg nr. 14

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende bestemmelser for rammeområderne GE19 og GE20 idet der flyttes et detailhandelsudlæg fra rammeområde GE20 til rammeområde GE19. Ligeledes foreslås bestemmelserne for rammeområde GC22 ændret således, at den nuværende erhvervsmæssige anvendelse kan opretholdes og udvikles indtil der indenfor området måtte blive etableret boliger.

Af den årsag er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009-2021 der reviderer bestemmelserne for de tre rammeområder. Kommuneplantillæg nr. 14 er udarbejdet sideløbende med denne lokalplan.

Herunder beskrives indholdet af de omfattede rammeområder:

For område GC22, foreslås følgende bestemmelser:

Rammenr.:	GC22
Områdenavn:	Område til centerformål langs Mjølnersvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Centerformål og boligformål alternativt erhvervsformål.
Specifik anvendelse:	Centerformål: udvalgswarebutikker, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1, parkering og lignende. Erhvervsformål i form af industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-3 må opretholdes så længe der ikke er etableret boliger indenfor rammeområdet.
Anden anvendelse:	<ul style="list-style-type: none"> • Der kan nyopføres eller nyindrettes 5.000 m² detailhandel til udvalgswarebutikker, heraf kan 2.500 m² tidligst opføres i 2016. • Udvalgswarebutikker må max. være på 2.000 m². • Der kan opføres 5.000 m² bebyggelse til selvstændige kontorerhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².
Bebyg % (hele området):	60
Højde:	16 m (boligbebyggelse dog 22 m)
Antal etager:	4 etager (boligbebyggelse dog 6 etager)
Andet:	Der skal fastlægges byggelinjer mod Mjølnersvej

For område GE19, foreslås følgende bestemmelser:

Rammenr.:	GE19
Områdenavn:	Erhvervsområde ved Thorsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Erhvervsformål.
Specifik anvendelse:	Butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt erhverv i miljøklasse 1 og 2.
Anden anvendelse:	<ul style="list-style-type: none"> • Der kan nyopføres eller nyindrettes 3.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper. • Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 7.000 m². Der må dog planlægges for én butik til særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set.
Bebyg % (hele om-)	80

rådet):	
Højde:	12 m
Antal etager:	2 etager
Særlige bebyggelsesforhold:	Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.
Andet	Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, og miljøklasse 1-2.

For område GE20, foreslås følgende bestemmelser:

Rammenr.:	GE20
Områdenavn:	Erhvervsområde ved Sydvestvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Erhvervsformål.
Specifik anvendelse:	Butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor samt erhverv i miljøklasse 1 og 2.
Anden anvendelse:	<ul style="list-style-type: none"> • Der kan tidligst i 2016 nyopføres eller nyindrettes 3.000 m² detailhandel til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper. • Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 3.000 m². Der må dog planlægges for én butik til særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set. • Der kan opføres 2.000 m² bebyggelse til selvstændige kontorerhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².
Bebyg % (hele området):	80
Højde:	12 m
Antal etager:	3 etager
Særlige bebyggelsesforhold:	Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.
Andet	Der skal fastlægges zoner til henholdsvis erhverv i miljøklasse 1, og miljøklasse 1-2.

Indholdet af de øvrige rammeområder er uændret og gengives herunder. Dog foreslås en revision af rammeafgrænsningen mellem rammeområde GC22 og GE3, idet matr.nr. 7fd foreslås beliggende i sin helhed indenfor

rammeområde GC22. Herved vil lokalplanens område ikke indgå i rammeområde GE3:

For område GC23, gælder følgende:

Rammenr.:	GC23
Områdenavn:	Område til centerformål mellem Hovedvejen, Mjølnersvej og Emilsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Boligformål, centerformål.
Specifik anvendelse:	Centerformål: udvalgswarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1.
Anden anvendelse:	<ul style="list-style-type: none"> • Udvalgswarebutikker må max. være på 2.000 m². • Den enkelte butik med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 6.000 m². Der må dog planlægges for én butik til særligt pladskrævende varegrupper med en maksimal størrelse på indtil 19.000 m² (heraf kan 3.000 m² tidligst opføres i 2016) beliggende indenfor område GC23, GE19 og GE20 samlet set, • Der kan opføres 5.000 m² bebyggelse til selvstændige kontorerhverv i området. Herudover kan der etableres kontorfunktioner/administration i tilknytning til områdets øvrige erhvervsformål. Kontorbebyggelse indenfor den enkelte faste ejendom må ikke overstige 1.500 m².
Bebyg % (hele området):	110
Højde:	16 m (boligbebyggelse dog 22 m)
Antal etager:	4 etager (boligbebyggelse dog 6 etager)
Særlige bebyggelsesforhold:	Hensynet til boligområdet langs Emilsvej skal sikres ved fastsættelse af bestemmelser for placering og særligt højden af bebyggelse i de østlige dele af rammeområdet.
Andet	Der skal fastlægges byggelinjer mod Hovedvejen samt mod vejene Mjølnersvej og Emilsvej.

Vej- og Trafikplan

Den udbygning og omdannelse af erhvervsområdet som muliggøres med denne lokalplan forudsætter, at Mjølnersvej trafiksaneres. Dette ligger udover indholdet i Vej- og Trafikplan 2005, men i forlængelse af denne. Lokalplanen fastlægger endvidere, at Mjølnersvej trafiksaneres som forudsætning for ibrugtagning af nye detailhandelsarealer.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Lokalplan GL95 for Center- og Erhvervsområdet Glostrup Sydvest
- Lokalplan FL3 for facader og skilte i Områdecenter Glostrup og langs Hovedvejen.

Lokalplan GL95 ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan FL3 bevares i sin helhed og bestemmelserne i FL3 gøres gældende for denne lokalplans delområder A, B og C.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan GL95 blev deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet gennemgået. Der er ikke udført yderligere gennemgang i forbindelse med denne lokalplan.

Nedenstående deklARATIONER er dog i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og aflyses for de nævnte matrikelnumre med lokalplanen.

- Dekl. lyst den 21. december 1962 omhandlende samtlige matrikler på sydsiden af Hovedvejen på strækningen gennem Glostrup Kommune. DeklARATIONEN aflyses for matr.nr. 3e, 3ft, 7b, 7dg, 7fi og 7fr. Dok vejbyggelinjer langs Hovedvejen.

Byggelinjer

Københavns Amt har tinglyst en byggelinjeservitut 25 m fra Hovedvejens vejmidte for at sikre areal til en fremtidig udvidelse af vejen (se ovenstående). Med nedlæggelsen af amtet er Hovedvejen overgået til kommunal vejmyndighed. Vejbyggelinjen søges aflyst med denne lokalplan, idet den ikke længere er relevant. Ikke desto mindre medfører byggelinjeservituten indtil den er ophævet, at der på bebyggelse, som opføres mellem vejbyggelinjen og Hovedvejen skal tinglyses en nedrivningsklausul. Denne klausul opretholdes, indtil servitut om vejbyggelinjen er aflyst.

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.

Forurennet jord

Der er inden for området ikke registreret ejendomme med forurennet jord. Såfremt der konstateres forurennet jord på en ejendom skal Glostrup Kommune kontaktes med henblik på håndtering efter § 8 i Lov om forurennet jord.

Hele området er herud over områdeklassificeret som lettere forurennet. Opdages der ved bygge- og anlægsarbejder forureninger, skal gældende lovgivning for undersøgelse og bortskaffelse overholdes.

Miljøvurdering

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.

Glostrup Kommune har vurderet, at omdisponering af områdets detailhandelsudlæg samt ændring af de fastlagte byggefelter ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at det forudsætter udarbejdelse af 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 GL95.1

for et center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre mulighed for en fortsat udbygning af de eksisterende erhverv i området,
- at sikre mulighed for adgangs- og parkeringsarealer med funktion som fælles identitetsskabende byrum med en kvalitet i udførelse og materialer, der vil give de omgivende ejendomme et løft,
- at sikre etableringen af en central adgangsvej gennem delområde A og C opdelt i en egentlig vej og en fodgængerpromenade,
- at muliggøre en gradvis omdannelse og udvikling af ejendommene langs Mjølnersvej og Hovedvejen til mere varieret anvendelse i form af serviceerhverv, detailhandel, boliger og øvrige erhverv der kan placeres sammen med boliger,
- at sikre etablering af tilstrækkelig parkering i området,
- at sikre nyetablerede og eksisterende boliger bedst muligt mod støjpåvirkninger fra områdets erhverv,
- at sikre, at nye boliger ikke placeres udsat i forhold til Hovedvejen og den interne trafik i erhvervsområdet,
- at fastlægge krav til forsinkelse af afledt nedbør fra lokalplanområdet for derved at reducere det generelle pres på kloaksystemet,
- at sikre etablering/bevaring af beplantningsbælter mod Hovedvejen og Emilsvej og beplantede arealer til lokal afledning af regnvand samt,
- at udlægge arealer til cykelstier langs Mjølnersvej.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7a, 7dg, 7eh, 7fd, 7fr og 7fø samt del af matr.nr. 3ft og del af vejarealet 7000"ar" alle Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 7. september 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne: A, B og C som vist på Kortbilag 2 - Lokalplanens delområder.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1** Delområde A og B må kun anvendes til centerformål (udvalgsvarebutikker, butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, kontor, serviceerhverv som café og restaurationsvirksomhed, erhverv i miljøklasse 1) og boligformål i form af helårsbeboelse. Ejendomme i delområde B må ligeledes anvendes til erhvervsformål (industri-, værksteds- samt anden produktionsvirksomhed i miljøklasse 1-3) så længe der på den enkelte ejendom ikke er etableret boligformål.
- 3.2** Delområderne C må kun anvendes til erhvervsformål (butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper samt kontor og andre erhverv i miljøklasse 1 og 2).
- 3.3** De eksisterende miljøklassificeringer må opretholdes ved udvidelser af områdets eksisterende virksomheder så længe der ikke er etableret miljøfølsomme anvendelser i nærheden af virksomhederne. Såfremt en virksomheds nuværende miljøklasse ønskes opretholdt, skal det dokumenteres at den planlagte udvidelse/ombygning på et senere tidspunkt vil kunne ændres så lokalplanens miljøklasser overholdes. Krav om og vilkår for senere tilpasning til lokalplanens miljøklasser skal sikres ved tinglysning af deklaration i forbindelse med en påtænkt udbygning/ombygning.

Note: *Eksisterende lovlige forhold må fortsætte som hidtil uanset lokalplanens bestemmelser om miljøklasser. Disse bestemmelser bringes som ovenfor beskrevet først i anvendelse ved en udvidelse af en virksomheds bebyggelse. Uanset dette kan der dog ved etablering af boliger i naboområder optræde skærpede krav til områdets virksomheder.*

- 3.4** Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres mere end 23.500 m² detailhandelsareal, heraf må maksimalt 7.500 m² etableres som udvalgsvarebutikker. Hele detailhandelsudlægget må anvendes til særligt pladskrævende varegrupper. Områdets udvalgsvarebutikker må kun indrettes til varegrupper orienteret mod 'boligen' eller varegrupper, der i særlig grad appellerer til kunder i bil. Varegrupper der er orienteret mod 'boliger' kan eksempelvis være: møbler, køkkenelementer, byggematerialer, planter, haveudstyr, tæpper, el-artikler, sengevarer, tekstiler, computere, inventar og anden indretning. Der må ikke etableres butikker til andre udvalgsvarer. Den samlede ramme til detailhandel fordeles således på de enkelte ejendomme:

matr.nr. 3ft:	1.500 m ²
matr.nr. 7a:	1.000 m ² , placeret i delområde B
matr.nr. 7dg:	16.000 m ² , intet udvalgsvarehandel, se dog note til pkt. 3.6.
matr.nr. 7fd:	0 m ²
matr.nr. 7fr:	5.000 m ²
matr.nr. 7fø:	0 m ²

3.5 Den enkelte butik til udvalgsvarerhandel må ikke overstige de i Planloven angivne maksimumsstørrelser (pr. 1. februar 2007, 2.000 m²) og skal etableres med en minimumsstørrelse på 300 m².

3.6 På ejendomme indenfor lokalplanens område må den enkelte butik til særligt pladskrævende varegrupper gives en størrelse svarende til det maksimale omfang af detailhandel på den enkelte ejendom jf. pkt. 3.4.

Note: *Såfremt en butiksenhed til særligt pladskrævende varegrupper etableres som trælast, må der uanset pkt. 3.5 indrettes en afdeling med et areal op til 2.000 m², der forhandler udvalgsvarergrupper med en særlig tilknytning til trælastens øvrige varesortiment.*

3.7 Indenfor lokalplanens område fastholdes placering af en butiksenhed til udvalgsvarerhandel på 4.926 m² (nuværende 'Elgiganten'). Butiksenheden må nedrives og genetableres indenfor lokalplanens område.

3.8 Kontorbebyggelse må ikke etableres med et areal der overstiger 1.500 m² pr. fast ejendom.

3.9 Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner indenfor lokalplanens område.

3.10 Indenfor lokalplanområdet, 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 lokalplanområdet, må der udstykkes til sokkelgrunde, ligesom udstykning i øvrigt må finde sted så længe der opretholdes tilstrækkelig vejadgang. Eksisterende ejendomme må til enhver tid sammenlægges.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges arealer til vejudvidelse langs Sydvestvej og Mjølnersvej som vist på Kortbilag 4 – Byggefelter og byggelinjer. Vejudvidelsesarealerne udlægges over ejendommene: 3ft, 7fd og 7fr, alle Glostrup By, Glostrup.

5.2 Mjølnersvej udlægges med en bredde på 22,5 m, hvor vejen gennemskærer delområde A og B. Vejprofilet skal her være i principiell overensstemmelse med det viste snit på Bilag 5 – Vejprofiler.

- 5.3** Adgang må finde sted fra såvel Sydvestvej som fra Mjølnersvej. Der skal som minimum etableres de på Kortbilag 3 viste vejadgange fra Mjølnersvej til den centrale adgangsvej nævnt i pkt. 5.5.
- 5.4** På Mjølnersvej skal etableres helleanlæg med svingbaner til den centrale adgangsvej nævnt i pkt. 5.5
- 5.5** De centrale adgangsveje gennem delområde A og C udlægges med en samlet bredde på 12 m bestående af 6,5 m trafikareal til kørende trafik og 5,5 m fodgængerpromenade. Der må etableres afsætningspladser indenfor vejudlægget til adgangsvej men ikke egentlige p-pladser. Udlægget til fodgængerpromenade må ikke anvendes til andre trafikformer end bløde trafikanter og således hverken kørende trafik eller p-pladser. Vejprofilet skal være i principiel overensstemmelse med det viste snit på Bilag 5 - Vejprofiler.
- 5.6** De centrale adgangsveje og deres omgivelser må ikke etableres eller indrettes på en sådan måde, at den fremtidige adgang til fællesvejene for naboejendomme – også ejendomme udenfor denne lokalplans område - hindres
- 5.7** Fra den centrale adgangsvej gennem delområde A og C skal der etableres stiadgange og fortove for bløde trafikanter frem til ny bebyggelse sådan, at opblanding af kørende trafik og bløde trafikanter i videst muligt omfang undgås.
- 5.8** 20 % af det ubebyggede areal skal udlægges til klimasikring samt rekreative formål – park, beplantning, torvearealer, ophold, legeplads etc.
- 5.9** Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der i udgangspunktet udlægges cykelparkering svarende til 1 p-plads pr. 200 m² detailhandelsareal, 1 p-plads pr. 50 m² etageareal øvrige erhverv og 1,5 p-plads pr. bolig.
- 5.10** Ved etablering af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal der i udgangspunktet udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv og 1,5 p-plads pr. bolig. Der skal være offentlig adgang til p-pladserne.
- 5.11** Parkeringsudlæg må beregnes på baggrund af beregningsmetoden anført i Bilag 6 - Beregning af parkering, når der på ejendommen er tale om blandet anvendelse. Der må beregnes for flere ejendomme under et når det sikres at der tilvejebringes et samlet parkeringsareal med let og uhindret adgang for alle implicerede ejendommers brugere/kunder/beboere.
- 5.12** Parkeringspladserne skal udlægges på egen grund. Der må dog udlægges parkeringspladser på andre nærliggende (nabo) arealer såfremt der skaffes råderet enten ved eje eller aftale over det areal, hvorpå p-pladserne udlægges.

- 5.13** Der skal anlægges minimum 75 % af den udlagte parkering ved etablering af ny bebyggelse. Ikke anlagte parkeringsudlæg skal anlægges Kommunalbestyrelsens forlangende.
- 5.14** Parkeringsarealer anlagt på anden ejendom inden for lokalplanområdet kan sikres ved tinglyst servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.
- 5.15** Udkørsel fra Thorsvej til Hovedvejen må opretholdes.
- 5.16** Der skal anlægges en handicapparkeringsplads pr. 2.000 m² etageareal.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

- 6.1** Indenfor delområderne A, B og C skal ny bebyggelse placeres indenfor byggefelterne vist på Kortbilag 4.
- 6.2** Indenfor den enkelte ejendom, må bebyggelsesprocenten ikke overstige nedenstående værdier:

matr.nr. 7a:	80
Matr.nr. 7dg:	95
matr.nr. 7fd:	80
matr.nr. 7fr:	110

For byggefeltet på matr.nr. 3ft gælder særskilt, at der må etableres 2.000 m² bebyggelse indenfor byggefeltet

- 6.3** Familieboliger skal indrettes med et bruttoareal på minimum 80 m². Specielle boliger som ungdoms-, ældre- samt plejeboliger må dog afvige herfra.

Bebyggelsens højde

- 6.4** Indenfor delområde A og B må bebyggelse til erhverv ikke opføres med mere end 4 etager, svarende til maksimalt 16 m målt fra terræn. Se tillige pkt. 6.6 og 6.9. Den på Kortbilag 4 viste byggelinje for byggeri højere end 8 m skal til en enhver tid respekteres.
- 6.5** Indenfor delområde C må bebyggelse opføres med en maksimal bygningshøjde på indtil 8 m målt fra terræn. Over normal bygningshøjde kan dog opføres ventilationsanlæg, skilte, indgangspartier (op til maksimalt 10 m målt fra terræn).
- 6.6** Boligbebyggelse i punkthuse må ikke opføres med mere end 6 etager, svarende til maksimalt 22 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 6.7** Langs Hovedvejen udlægges en byggelinje 10 m bag vejskel. Ved udbygning af delområde A med andre formål end detailhandel fungerer byggelinjen som en påbudt facadebyggelinje, hvor ny bebyggelse skal placeres.
- 6.8** Langs parcelhusområdet langs Emilsvej udlægges en generel byggelinje 25 m bag skel til beboelsesejendomme som vist på Kortbilag 4. Der må ikke etableres yderligere bebyggelse mellem skel og byggelinjen.
- 6.9** I delområde A udlægges en byggelinje 50 m bag skel til beboelsesejendomme for bebyggelse med en højde over 8 m. Byggelinjen er vist på Kortbilag 4.
- 6.10** Udenfor de viste byggefelter må alene placeres mindre bebyggelse, som kan relateres til anvendelsen af arealet såsom legehuse, kundevognsskure, nedkørsler til p-kælder etc. Affaldsskure, cykelparkering skal placeres indenfor de viste byggefelter.
- Note: *En del af byggefeltet på matr.nr. 7dg – som vist på Kortbilag 4 - kan med fordel anvendes til udstillingsområde for skure, havehuse, legehuse og lignende i forbindelse med etablering af varegård.*
- 6.11** Boliger placeret i facade umiddelbart ud til Hovedvejen skal af støjhensyn være tilbagetrukket minimum 2 m fra facadelinjen for underliggende etager og etableres fortrinsvist som en egentlig penthouseetage
- 6.12** Boligbebyggelse i punkthuse skal opføres i principiel overensstemmelse med placeringen som vist på Kortbilag 4.
- 6.13** Boliger må ikke indrettes i stueetage eller mezzanin i en bebyggelse.
- 6.14** Boliger skal placeres og orienteres sådan, at der opnås tilstrækkelig beskyttelse mod støjpåvirkninger.
- 6.15** Det skal ved udformning og materialevalg sikres, at opholds- og soverum i nyetablerede boliger ikke udsættes for støjniveau (A-vægtet døgnmiddel) på mere end 30 dB(A), samt at arbejdsrum indrettet til længerevarende ophold med stillesiddende arbejde ikke udsættes for støjniveau på mere end 35 dB(A). Støjbelastningen skal ved måling eller beregning eftervises.
- 6.16** I nyt byggeri må ensidigt orienterende beboelsesrum ikke vende ud til facader, der udsættes for et støjniveau over 65 dB(A) fra vejtrafik. Det skal eftervises ved måling og beregning, at støjniveauet (A-vægtet døgnmiddel) på udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Tagterrasser og altaner må kun forsynes med brystninger af glas.
- 7.2** Ved etablering af boliger i sammenhæng (samme ejendom/bebyggelse) som detailhandel skal varegårde og varetilkørsel udføres overdækket eller med en sådan orientering og støjafskærmning, at nærliggende boliger ikke støjbelastes unødigt.
- 7.3** I delområde A og C må der ikke etableres vinduespartier, der giver indblik til villaerne langs Emilsvej.
- 7.4** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, på bygningers facader eller på master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.5** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur og skal afskærmes bedst muligt mod støjgener. Der skal i skel mod boligerne på Emilsvej i en højde af 1,5 m over terræn maksimalt kunne registreres et lydniveau på 45 dB fra en teknisk installation når denne er i fuld drift.
- 7.6** Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne ”Retningslinjer for facader og skilte” udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996, jf. afsnittene; skilte side 13-20, flagning side 28 og facadesalgsskilte side 32. Lokalplan FL3 optages som bilag til denne lokalplan. Lokalplan FL3 findes dog alene som selvstændig publikation. Skiltelokalplan FL3 må dog afviges såfremt der udarbejdes en skiltemanual for den enkelte ejendom. En skiltemanual skal omhandle placering, størrelse, farvevalg og antallet af skilte og reklamer. Skiltemanualen skal fastlægge retningslinjer, der sikrer at reklamer og skiltning underordnes bebyggelsens overordnede udtryk, facaderytme farvevalg og lignende.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Den centrale adgangsvej gennem delområde A og B må belægges med asfalt. Promenader, fortovsarealer, opholdsarealer og andre belagte arealer jf. pkt. 5.5 skal belægges med en belægning, der i kvalitetsniveau svarer mindst til klinken ”Blue Herring” fra Baggeridge i England.

Note: *Denne materialekvalitet svarer til belægningskvaliteten visse steder i Bymidten - eksempelvis på Banegårdspladsen*

- 8.2** Rekreative arealer, jf. pkt. 5.6, skal anlægges som legepladser, parkarealer, belagte arealer af høj standard, torvearealer, boldbaner, opholdspladser, beplantning og bede med henblik på klimasikring/ lokal afledning af regnvand eller lignende.
- 8.3** Parkeringsarealer skal beplantes med træer, sådan at de enkelte rækker af parkeringsbåse adskilles af trærækker. Der skal plantes et træ som minimum for hver tredje p-bås.

- 8.4** Udendørs belysning samt oplyste reklameskilte må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.5** I delområde A skal der ved etablering af boliger indrettes udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. på tagfladerne af underliggende byggeri. Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).
- 8.6** Der skal opretholdes følgende beplantningsbælter:
- Beplantningsbælte langs boligområdet mod Emilsvej. Beplantningsbæltet skal holdes i en højde af 2-3 meter for at hindre indblik til naboområdet.
 - Beplantningsbælte fra vejskel mod Hovedvejen. Beplantningsbæltet må gennemrydes af stiforbindelser. Beplantningen skal være minimum 5 m bred og skal udføres i principiel overensstemmelse med Bilag 7.
- 8.7** Der skal etableres vejtræer langs Mjølnersvej
- 8.8** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.9** Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må kun finde sted som del af en vareudstilling.
- 8.10** Containere til affald fra områdets butikker må ikke opstilles uafskærmede.
- 8.11** Der må ikke oplagres materialer ud mod Hovedvejen. Oplag af materialer skal afskærmes.

9. Klimasikring

- 9.1** Kloakering i forbindelse med nybyggeri, tilbygning til eksisterende bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Udløb til kloaksystemet fra ejendomme i lokalplanområdets arealer øst for Mjølnersvej skal udføres med en maksimal afstrømning på 105 L/sek. pr. ha. grundareal. Udløb til kloaksystemet fra ejendomme i lokalplanområdets arealer vest for Mjølnersvej skal udføres med en maksimal afstrømning på 83 L/sek. pr. ha. grundareal.
- 9.3** Tagvand samt vand fra belagte arealer skal forsinkes i faskiner, rør, bassiner eller forsænkninger og bede i terræn på den enkelte ejendom.
- 9.4** Faskiner må udformes med henblik på nedsivning hvor der er mulighed for dette. Alle faskiner og andre forsinkelsesfaciliteter skal udføres med overløb til offentlig kloak. Overløb må udføres som overløb i terræn til offentlig vej.

- 9.5** Forsinkelsesfaciliteter på arealer øst for Mjølnersvej skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del af det fælleskloakerede system minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet/m ³
0,5	23
0,6	36
0,7	50
0,8	68
0,9	86
1	103

Befæstelsesgraden skal beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Ved befæstelsesgrader i intervaller mellem de viste må interpoleres.

- 9.6** Forsinkelsesfaciliteter på arealer vest for Mjølnersvej skal udføres i forbindelse med om-/ny- eller tilbygninger og skal som del af det separatkloakerede system minimum kunne rumme nedenstående vandmængde pr. ha grundareal:

Befæstelsesgrad	Forsinkelseskapacitet/m ³
0,5	22
0,6	32
0,7	46
0,8	61
0,9	76
1	91

Befæstelsesgraden skal beregnes som summen af belagt og bebygget areal for den samlede ejendom. Ved befæstelsesgrader i intervaller mellem de viste må interpoleres.

- 9.7** Udføres afløb fra parkeringsarealer med henblik på nedsivning, skal der etableres en olieudskillerbrønd inden selve nedsivningsanlægget
- 9.8** Separat regnvandskloak på den enkelte ejendom må udføres som afledning i terræn gennem render og kanaler frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.9** Terræn der udformes som regnbede skal udføres med overløb til offentligt tilslutningspunkt eller faskine.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1** Før ny bebyggelse må tages i brug, skal adgangsveje, adgang for bløde trafikanter, beplantningsbælter og parkeringspladser være anlagt i overens-

stemmelse med afsnit 5 og 8.

Note: *Ved delvis ændring af bygningsforhold eller delvis omdisponering af ubebyggede arealer skal pkt. 10.1 dog alene opfyldes for de dele af ejendommen der kan regnes som ændrede. Det vil sige adgangsarealer berørt af ombygningen eller som forudsættes anvendt af den ombyggede del af ejendommen, parkeringsarealer der jf. pkt. 5.7 skal beregnes som tilhørende den ombyggede del af ejendommen samt beplantningsbælter der ligger i umiddelbar nærhed af den ombyggede del af ejendommen.*

10.2 Der skal være etableret helleanlæg og svingbaner på Mjølnersvej som beskrevet under pkt. 5.4.

10.3 Klimasikring skal udføres i overensstemmelse med afsnit 9 og der skal foreligge en godkendt redegørelse for håndtering af regnvand både ved normale og kraftige regnhændelser.

11. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL95, vedtaget 9. juni 2010, ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

12. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves i deres helhed af lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 og/eller § 18 - eller vil blive søgt afløst ved kvittering:

- Dekl. lyst den 21. december 1962 og gældende på matr.nr. 3e, 3ft, 7b, 7dg, 7fi og 7fr. Dok om byggelinjer.

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. 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.

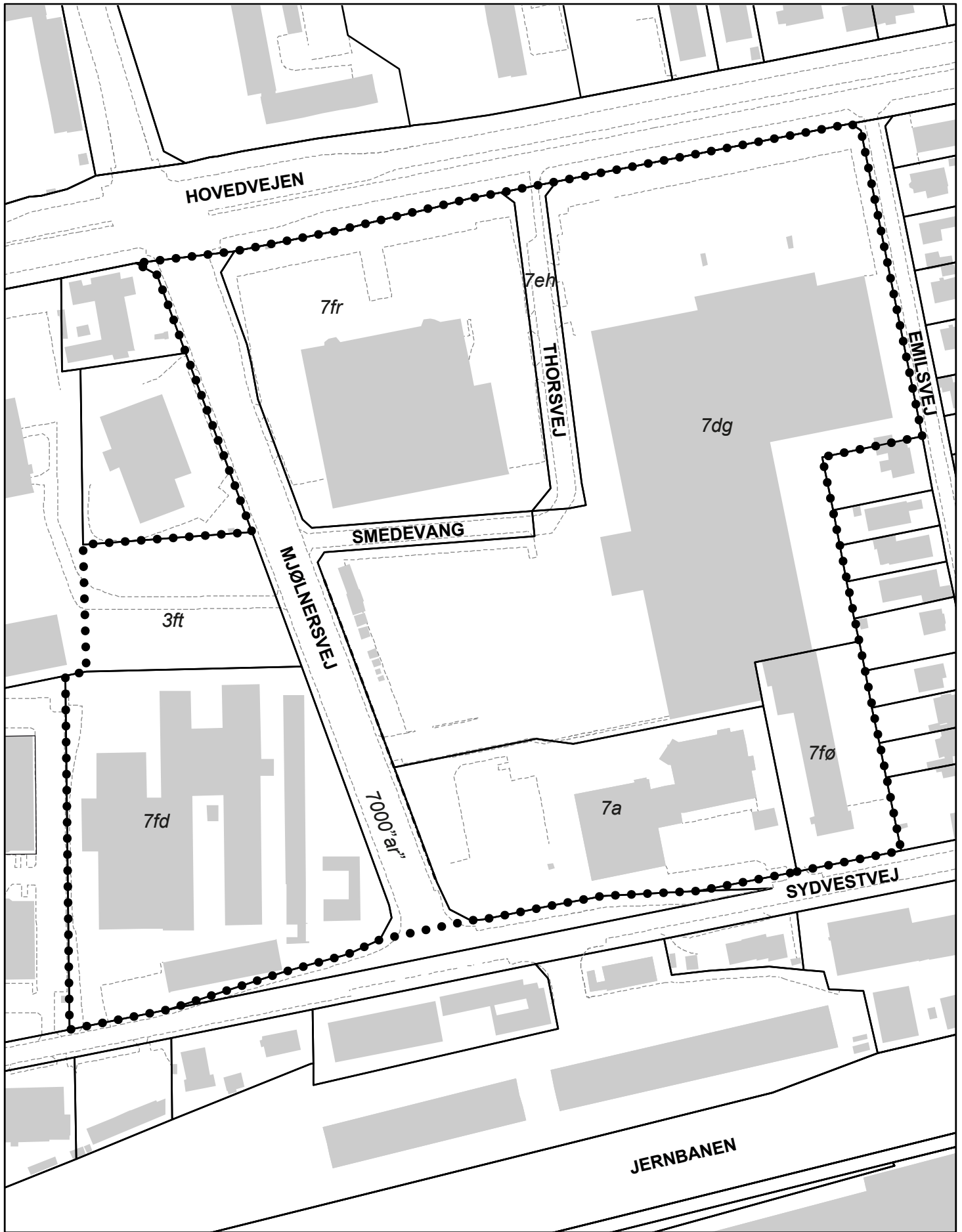
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 12. marts 2014. Lokalplanen har været i offentligt høring fra 27. november 2013 til 25. januar 2014.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 1. april 2014.


John Engelhardt
borgmester

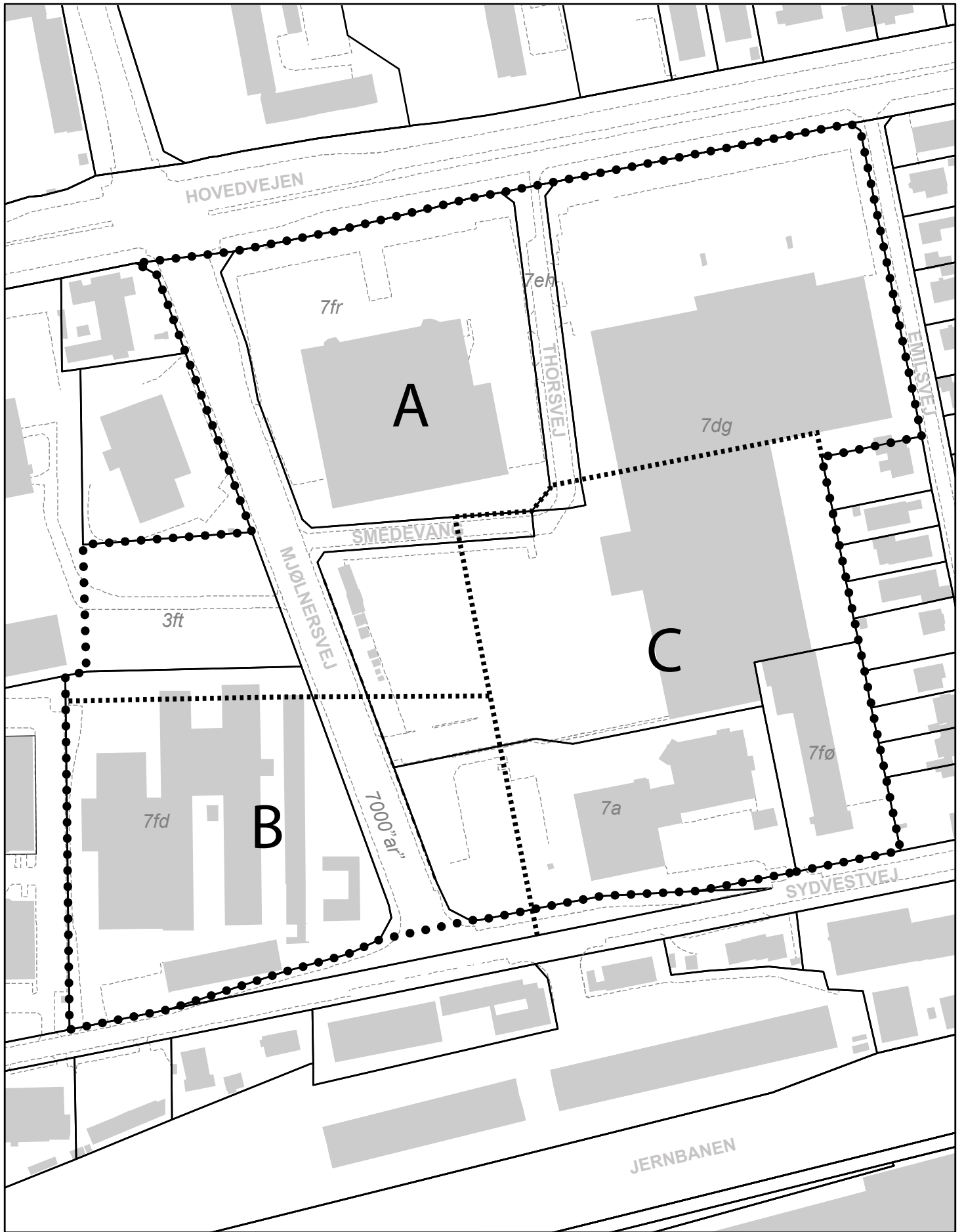

Henrik Nellager
Centerchef



- ● ● ● Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.

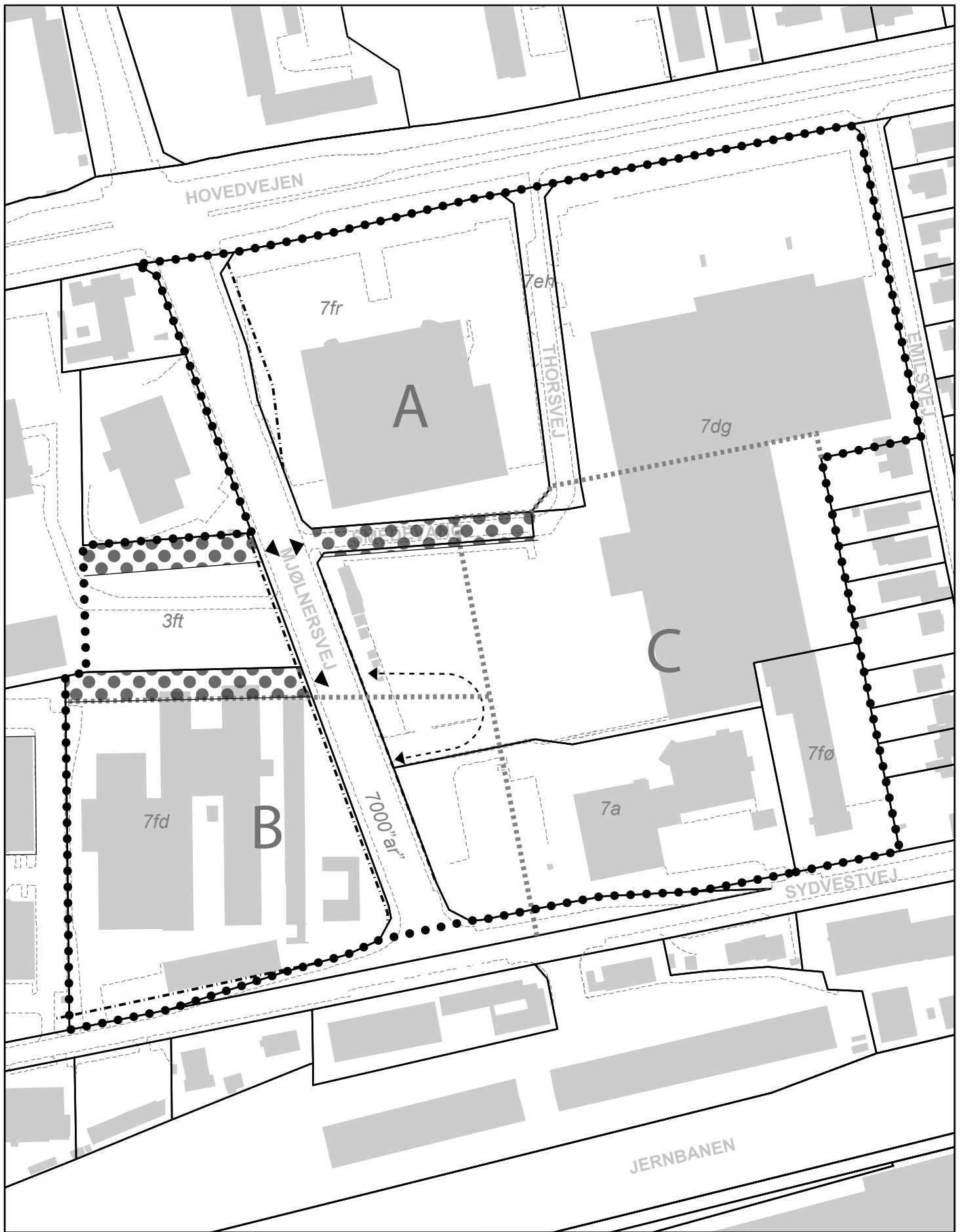


LOKALPLAN GL95.1	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej	
Lokalplanens område	
Dato: 12. juli 2013	Mål: 1:2000



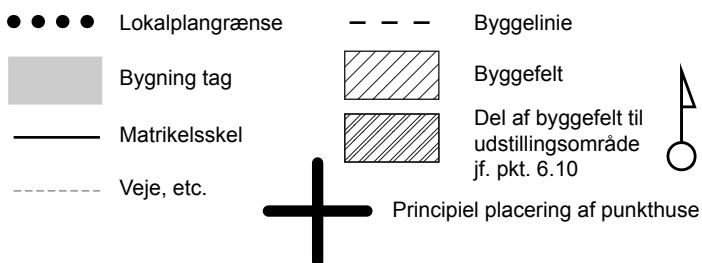
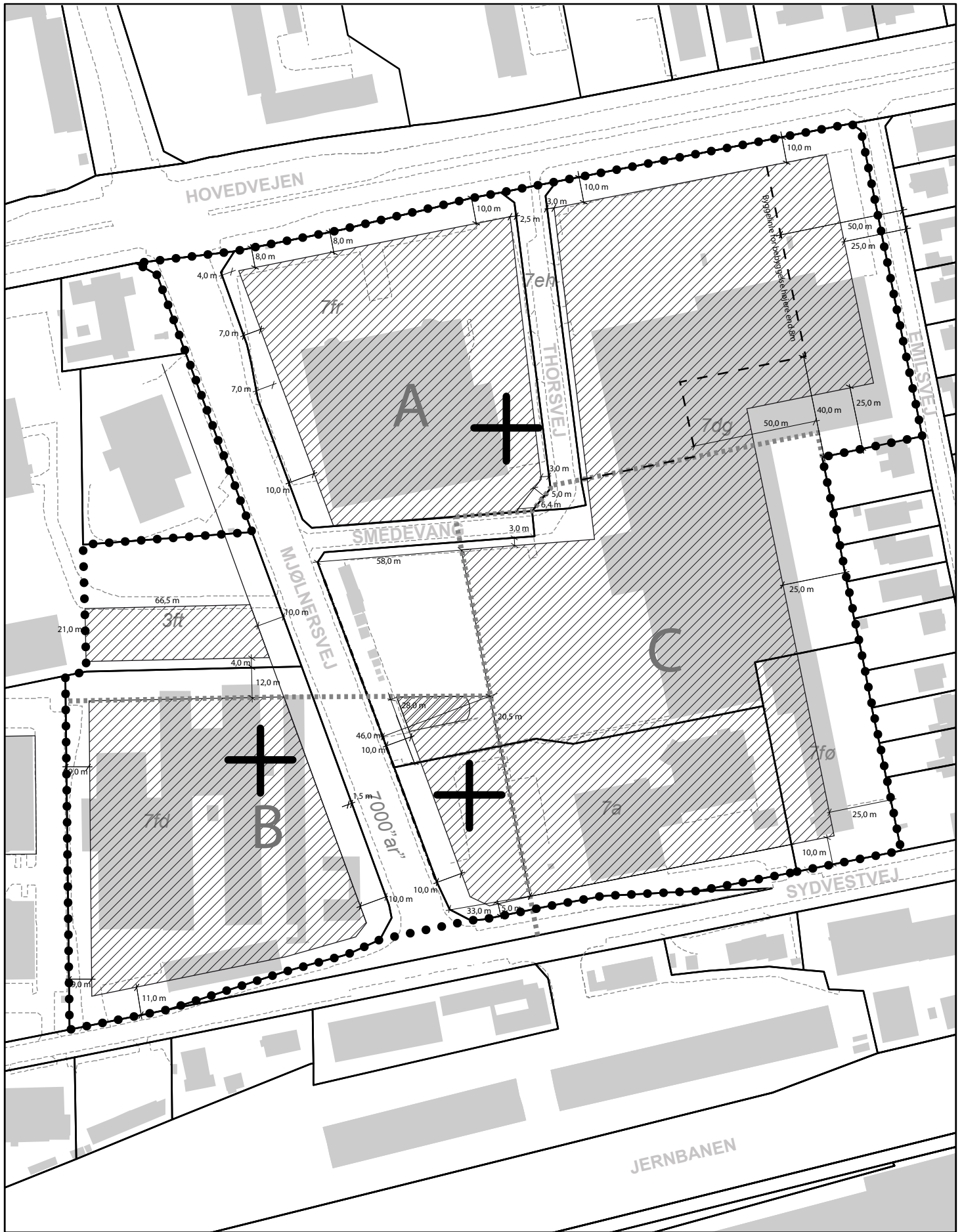
- Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.
- Delområdegrænse
- B** Delområdebetegnelse

LOKALPLAN GL95.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej	
Lokalplanens delområder	
Dato: 12. juli 2013	Mål: 1:2000

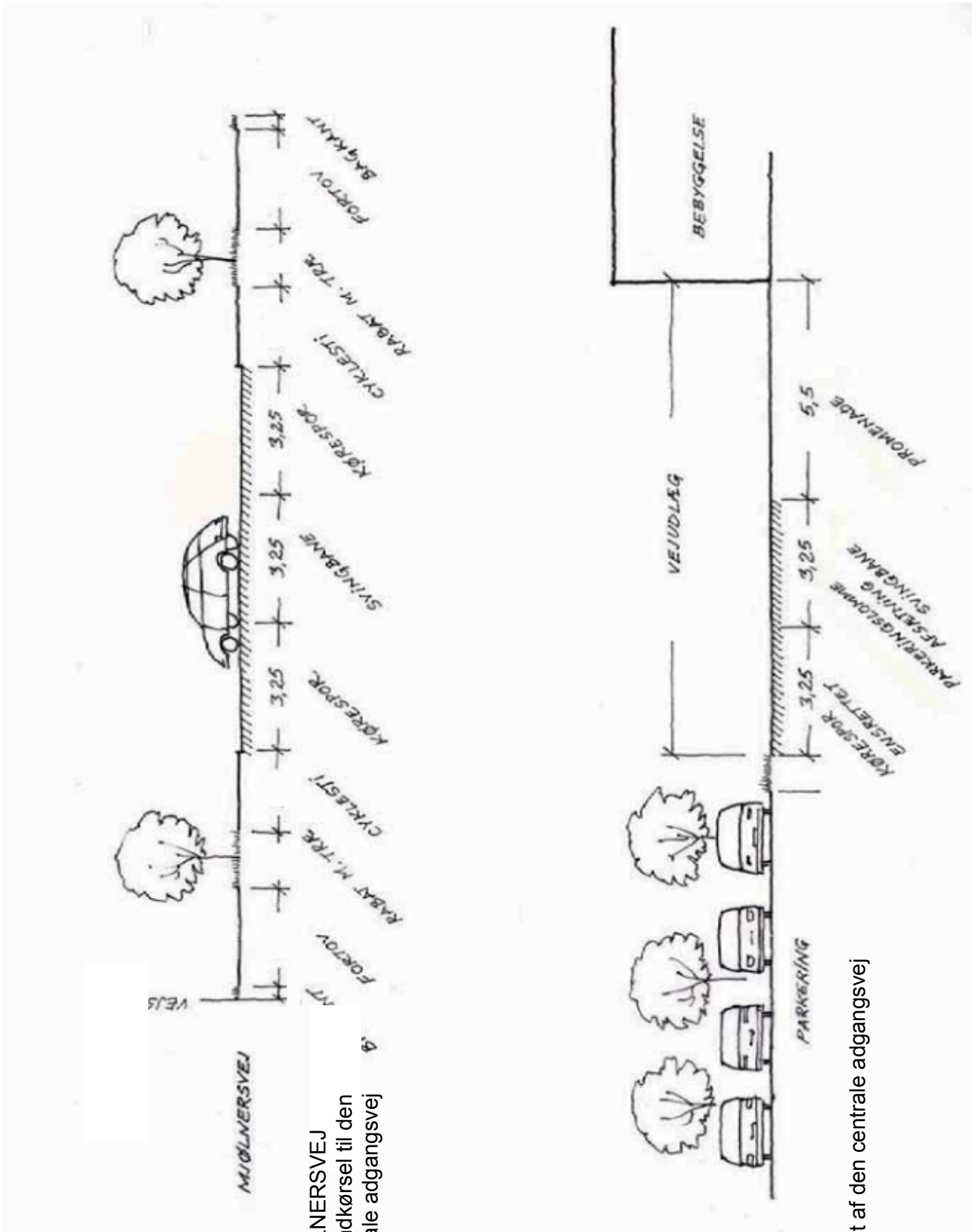
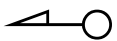


- Lokalplangrænse
- Bygning tag
- Matrikelsskel
- - - - - Veje, etc.
- - - - - Vejudvidelseslinie
- ◀ Vejadgang til central adgangsvej
- ◀ - - - - ▶ Mulig manøvrevej ved vareindlevering
- 12 m vejudlæg, jf. pkt 5.5

LOKALPLAN GL95.1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune Center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej	
Vejadgange, central adgangsvej og udvidelser	
Dato: 12. juli 2013	Mål: 1:2000



LOKALPLAN GL95.1	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune	
Center- og erhvervsområde ved Mjølnersvej	
Byggefelter og byggelinjer	
Dato: 16. september 2013	Mål: 1:2000



MJØLNERSVEJ
ved indkørsel til den
centrale adgangsvej

Tværsnit af den centrale adgangsvej

LOKALPLAN GL95.1		BILAG 5
Glostrup Kommune		
Vejprofiler		
Dato: 15. september 2013		Mål: Angivet i m

Beregning af parkering - Bilag 6

Lokalplan GL95.1 for et center og erhvervsområde ved Mjølnersvej..

Beregning af størrelsen af parkeringsbehovet for en bebyggelse er afhængig af, om det kan sandsynliggøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse mellem forskellige funktioner i bebyggelsen. Er dette tilfældet, mindskes det samlede parkeringsbehov i forhold til det simple behov beregnet ud fra hver enkelt af delfunktionerne.

Ved at udnytte at forskellige bilistgrupper har forskellige behov over døgnet, f.eks, at kun 60 % af beboerne i et område bruger parkeringspladsen ved deres bolig ved frokosttid på hverdage, at butikkerne kun har brug for 70% af det totale parkeringsbehov i samme tidsrum, men at parkeringsbehovet for øvrige erhverv topper ved frokosttid sikrer man, at der ikke etableres for mange parkeringspladser.

For bebyggelse med forskellige arealanvendelser, må parkeringsudlægget beregnes efter nedenstående metode:

Ud fra bebyggelsens fordeling af etageareal med forskellig anvendelse beregnes først:

P(B), krav til anlagt parkering for samlet omfang af boliger

P(D), krav til anlagt parkering for samlet omfang af detailhandel

P(Ø), krav til anlagt parkering for samlet omfang af øvrige erhverv

Som basis for ovenstående benyttes den i Lokalplan GL95.1 fastlagte parkeringsnorm:

For boliger: min. 1,5 p-plads pr. bolig.

For detailhandel og øvrige erhverv: min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Det maksimale parkeringsudlæg må dernæst fastsættes som det største af følgende 3 tal:

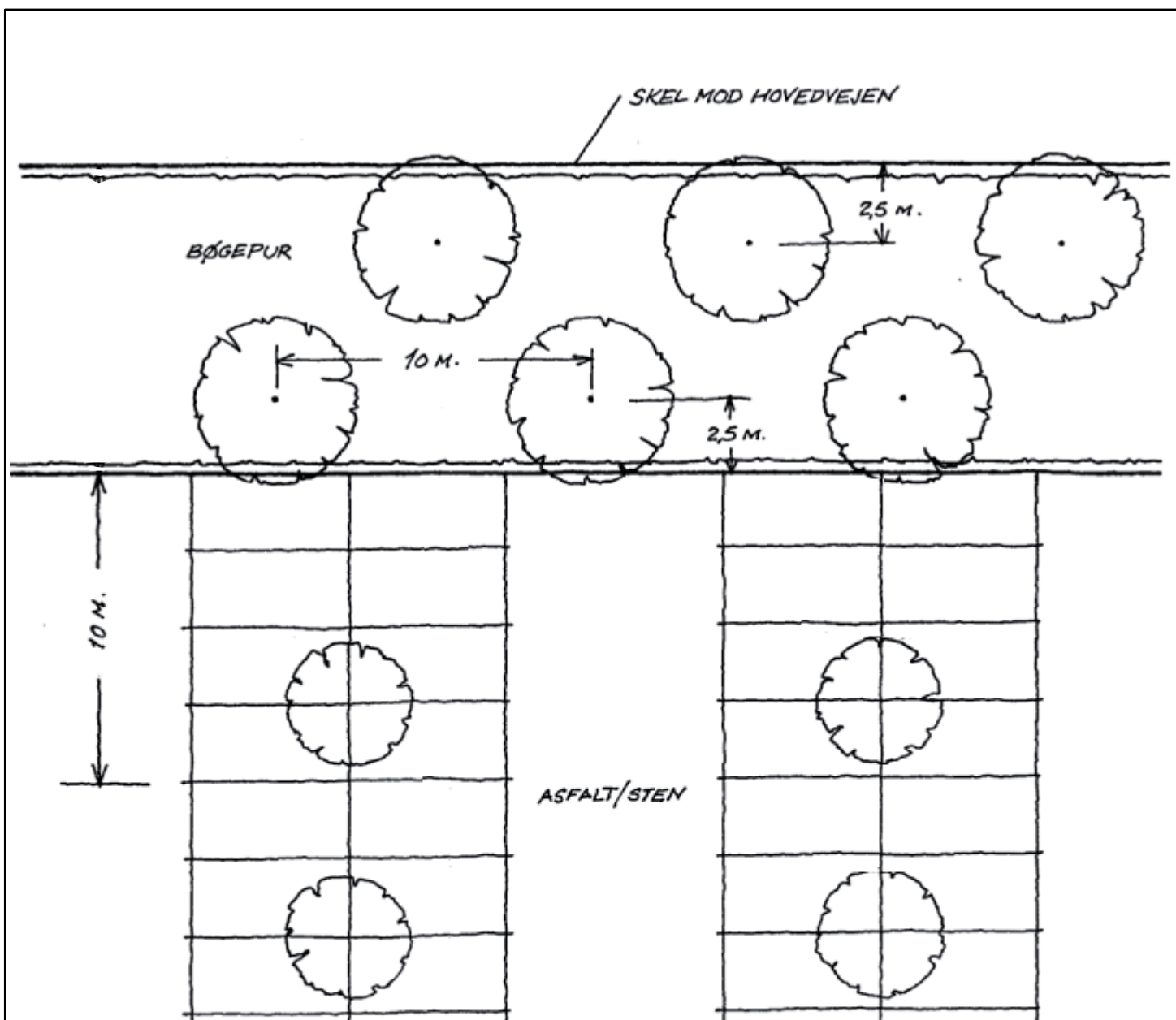
1. 60% P(B) + 70% P(D) + P(E) (hverdage omkring frokost)

2. P(B) + 20% P(D) + 5% P(E) (hverdagsaften)

3. 60% P(B) + P(D) + 5% P(E) (Lørdage omkring frokost)

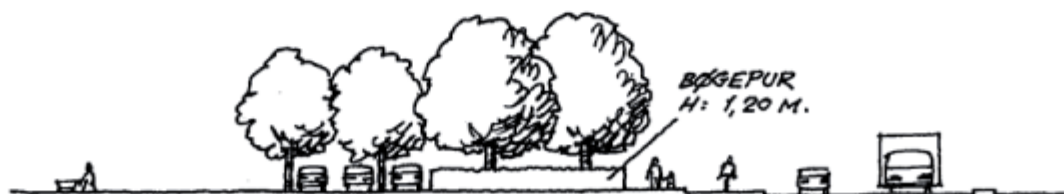
Anvendelse	Hverdage			Lørdag		Søndag
	Morgen	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	50%	60%	100%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	0%	0%
Øvrige erhverv	100%	100%	5%	5%	0%	0%

Tabel 1. Reduktion for dobbeltudnyttelse. Tabellen angiver hvor stor en del af parkeringen, der kan forventes belagt om morgenen, i spidsbelastningen omkring middag (kl. 12-13) samt om aftenen og i weekenden.



PRINCIP FOR BEPLANTNINGSBÆLTE, BREDEDE 10 M.
BØGEPUR MED OPSTAMMEDE PLATANTRÆR.

1:200



EVT. PARKERING BEPLANTNINGSBÆLTE HOVEDVEJEN

FORAREALET MOD HOVEDVEJEN, SNIT 1:400

LOKALPLAN GL95.1

BILAG 7

Glostrup Kommune

Beplantning

Dato: 12. februar 2014