



Lokalplan GL31

for etageboliger på Banegårdspladsen

November 2024

GLOSTRUP KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag
Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan desuden være behov for at udarbejde ny lokalplan til afløsning af gældende deklarationer, 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 at man skal have mulighed for at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse
Kommunalbestyrelsen står for at tilvejebringe lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som godkendes i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig høringsperiode kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse
Når kommunalbestyrelsen har godkendt et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om høringsperioden og fristen for at indsende indsigelser.

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.

I Hovedstadsområdet kan andre kommunalbestyrelser fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. På tilsvarende måde kan statslige myndigheder 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, kan forslaget først vedtages endeligt efter 4 uger fra 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 dem, 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. Desuden om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Et lokalplanforslag skal indeholde en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Forslag til

Lokalplan GL31

For etageboliger på Banegårdspladsen

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE 3
Lokalplanens baggrund 3
Lokalplanens område 3
Lokalplanens formål 4
Lokalplanens indhold 5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser 13
Lokalplanens forhold til anden planlægning 22
Miljøvurdering 29
Tilladelser fra andre myndigheder 29
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 30
Bemærkninger og ændringsforslag 30

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 31
§1. Lokalplanens formål 31
§2. Lokalplanens område 31
§3. Områdets anvendelse 32
§4. Udstykninger 32
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold 33
§6. Bebyggelsens omfang og placering 35
§7. Bebyggelsens udformning 37
§8. Ubebyggede arealer og hegning 39
§9. Regnvand, spildevand og grundvand 40
§10. Støjforhold for ny bebyggelse 41
§11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 42
§12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner 42
§13. Ophævelse af servitutter og deklarationer 42
§14. Lokalplanens retsvirkninger 43
Vedtagelsespåtegning 43

Kortbilag 1: Lokalplanens område
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder
Kortbilag 3: Udstykningsprincip
Kortbilag 4: Vejadgang, parkering og brandredning
Kortbilag 5: Byggefelter
Kortbilag 6: Friarealsdisponering
Bilag 7: Skema for dobbeltudnyttelse af p-pladser

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Helhedsplan for 3 områder i Bymidten i Glostrup. Helhedsplanen anviser overordnet set principper for byrum og bebyggelse flere centrale steder i byen herunder Banegårdspladsen. Denne lokalplan er en udmøntning af helhedsplanens intentioner for Banegårdspladsen.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 14.500 m² og består af matriklerne 8qo og 77h samt dele af matriklerne 9ao, 77a, 77e og 77g samt vejarealet 7000br alle Glostrup By, Glostrup.

Området er mod nord afgrænset af bebyggelserne AB Platanhaven (Sydvestvej 4-8) og AB Bymidten (Jernbanevej 17-55). Mod øst er området afgrænset af de to butikscentre Glostrup Shoppingcenter og 2GShopping. Mod syd er området afgrænset af jernbanen og mod vest af letbanestationen og kontorhuset "Motorola".



Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter Banegårdspladsen og er i forhold til kollektiv transport det mest centralt beliggende område i Glostrup Kommune. Området rummer busterminalen ved Glostrup St. og har direkte adgang til såvel S-tog som letbane. På længere sigt forventes Glostrup Station udbygget med et regionaltogstop og lokalplanområdet rummer i den vestlige ende adgangspunktet (perrontunnelen) til det kommende regionaltogsstop.

Lokalplanområdet indeholder ud over Banegårdspladsen også den såkaldte "Posthusgrunden", som er arealet, der blev ledigt efter Glostrups posthus blev revet ned i 2018. Den nordlige rand af lokalplanområdet udgøres af den smalle parkstrimmel, der tidligere tilhørte AB Platanhaven.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at der kan opføres nye etageboliger i 4-8 etager på den nordlige halvdel af lokalplanområdet. Etageboliger vil blive forsynet med parkering i konstruktion i form af en p-kælder/parkeringsplint. Ny bebyggelses front mod Banegårdspladsen udlægges til detailhandel og erhvervsformål.

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan for det samlede lokalplanområde så der kan skabes plads til en busterminal i den sydlige del af lokalplanområdet. Til busterminalen er der skitseret en overdækket perron. Lokalplanen giver mulighed for etablering af denne overdækning, men regulerer i øvrigt ikke den detaljerede indretning af busterminalen.

Lokalplanen fastlægger en forholdsvis stor bygningshøjde mod Banegårdspladsen for at placere et markant byggeri som ramme om pladsen. Derved gives Banegårdspladsen den bygningsmæssige tyngde som stor åbne plads har manglet i årtier. Dette er dog naturligvis en balance idet højt byggeri vil have en indvirkning på det allerede eksisterende omgivelser.



Visualisering af ny bebyggelse set fra arealet foran stationsbygningen.

Lokalplanen placerer derfor de forholdsvis store etagehøjder mod Banegårdspladsen på en måde så de omgivende bebyggelser generes mindst

muligt med hensyn til skygge og indblik og så der skabes skærmede grønne rum mellem den planlagte bebyggelse og de eksisterende boligbebyggelser.

Lokalplanen fastlægger en række krav til udtryk og detaljering af facader i projektet for at sikre en høj grad af alsidighed i det kommende byggeprojekt. Ligeledes fastlægger lokalplanen en række krav til tage på ny bebyggelses for at sikre at tagformerne opnår en bygningsmæssige tilknytning til den bagvedliggende bebyggelse i Bymidten.

Lokalplanen fastlægger at parkering til ny bebyggelse etableres som del af konstruktionen enten som plint (delvis nedgravet) eller som en kombination af plint og kælderparkering. Parkering i plint/kælder sikrer at lokalplanens byggefelter anvendes til boligbebyggelse og ikke p-huskonstruktioner og at ubebyggede arealer ikke bliver til terrænparkering.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre tilstrækkelige friarealer til ny bebyggelse. Der fastlægges i lokalplanen semioffentlig friarealer, som ikke skal støjskærmes og private/bolignære friarealer, som skal sikres mod støj.

Lokalplanens indhold

<u>Busterminal og trafikplads</u>
Busterminalen indrettes som en gennemkørsels terminal, bestående af en gade med perroner i hver side. Nyvej føres igennem busterminalen og forbindes med den nuværende Sydvestvej mellem de to shoppingcentre.

Den eksisterende Sydvestvest vil på strækningen ud for busterminalen blive nedlagt og trafikken ledt gennem busterminalen. Sydvestvej vest for Nyvej ensrettes mod vest, lysreguleringen nedlægges og Sydvestvej får overkørsel fra Nyvej.



Udkast til projekt for ny busterminal. Lokalplanens bebyggelse er vist med mørk skygge.

Busterminalens nordlige perron vil i praksis fungere som et bredt fortov ud for det areal lokalplanen udlægger til ny boligbebyggelse. Den sydlige perron vil blive indrettet langs skellet mod Banedanmark og vil kunne fungere som en fællesperron med S-toget så dette fremtidigt vil kunne sætte passagerer af direkte til Banegårdspladsen. Busterminalen vil på den måde kunne blive meget tæt integreret med togdriften.

Den sydlige perron udføres i stor bredde så den kan indrettes som områdets centrale funktionszone. Perronen adskilles fra togene med støjskærm placeret hvor den nuværende støjskærm står. Den nye støjskærm vil være forberedt til gennemgang mellem tog og busser. Den sydlige perron vil skulle indeholde forskelligt inventar såsom cykelparkering, diverse opholdszoner, informationstavler, billetmaskiner og andet.

For at skærme den sydlige perron vil denne for en stor dels vedkommende blive overdækket med en stor samlet tagflade, så der dannes et skærmet ly, der dog er åbent og imødekommende. Ved at etablere et samlet tag kan mange af busterminalens funktioner skærmes samtidig med at egentlige skurkonstruktioner kan undgås og der derved frigøres plads til områdets andre funktioner.

Overdækningen etableres som en træ- eller stålkonstruktion uden vægge – ud over støjvæggen mod togene. Taget vil være et begrønnet og med en største højde på ca. 4 m. Der vil være mulighed for at dele af taget etableres som et solcelletag.



Visualisering af overdækning

Banegårdspladsen vil af busterminalprojektet blive opdelt i to mindre byrum – et i hver ende. Den østlige ende kommer til at indeholde en taxaholdplads i sammenhæng med den opholdsterrasse, der er indeholdt i lokalplanens boligdel. Den vestlige ende kommer til at indeholde et byrum,

der er reserveret til en fremtidig broforbindelse mellem Nyvej og Stationsparken. Begge byrum indrettes som grønne friarealer og vil blive tilføjet funktioner, der kan passes ind fx cykelparkering, stadepladser og lignende.

Den fremtidige broforbindelse mellem Nyvej og Stationsparken forventes etableret når der på et tidspunkt retableres regionaltogsdrift på Glostrup station. Broens indretning og udformning kendes ikke i nærmere detaljer og derfor fastlægger denne lokalplan ikke bestemmelser for en sådan bro. Når der på et tidspunkt skal planlægges mere detaljeret for en bro vil der blive udarbejdet en lokalplan for de arealer, et sådant projekt omfatter.

Bebyggelsesplan

Lokalplanen giver mulighed for at der opføres en båndbebyggelse med ca. 110 boliger i 4-8 etager. De højeste dele af byggeriet placeres ud mod Banegårdspladsen og de lidt lavere dele af byggeriet ind mod AB Bymidten på Jernbanevej. På grund af terrænforskellen mellem Banegårdspladsen og Jernbanevej fastlægger lokalplanen at der kan etableres en parkeringsetage i den inderste nordlige fløj af byggeriet, som i praksis vil ligge inde i en jordskråning.

Den nye bebyggelse fastlægges som et bånd, der løber i en S-form fra vest mod øst. Parkering for det samlede lokalplanområde skal etableres som et kælder/plint-anlæg under ny bebyggelse. Omkring den nye bebyggelse bliver alle tilgængelige arealer anvendt som friarealer. På bagsiden af bebyggelsen vil friarealer have en mere privat karakter og på forsiden er der mulighed for at etablere en mere halvoffentlig hævet terrasse.

Ny boligbebyggelse

Boligerne i projektet skal være varierende i størrelse omkring et gennemsnitligt bruttoareal på minimum 70 m².

Det forventes at der vil kunne etableres i alt ca. 8.600 m² bebyggelse inden for lokalplanens område hvoraf ca. 800 m² vil være erhverv i stueetagen ud mod Banegårdspladsen. Dette kan være mindre serviceerhverv, kiosk eller café/restaurant, der kan placeres sammen med boliger. Lokalplanen fastlægger at indtil 400 m² af erhvervsarealet vil kunne indrettes til dagligvarehandel (kiosk, blomsterhandel etc.).

Bebyggelsesstrukturen er fastlagt med den største bygningshøjde i det østlige hjørne mod Banegårdspladsen diagonalt overfor den gamle stationsbygning. Her er planlagt for bebyggelse med 8 etager. Dette forholdsvis høje hjørne vil markere pladsen i forhold til busterminalen og det øvrige stationsområde og også i forhold til den kommende forholdsvis høje tilbygning til Glostrup Shoppingcenter.

Bebyggelsens front mod Banegårdspladsen vil bestå af bygningsafsnit med en højde på 5-8 etager. Mod de bagvedliggende boligbebyggelser fastlægges mindre bygningshøjde. Mod AB Platanhaven (Sydvestvej 4-8) vil ny bebyggelse være 4 etager og mod AB Bymidten (Jernbanevej 17-55), vil ny bebyggelse være 4-5 etager dog således at et enkelt bygningsafsnit vil være indtil 6 etager. AB Bymidten er hævet en etage over Banegårdspladsen og derved reduceres den oplevede bygningshøjde.

Lokalplanen fastlægger byggefelter der definerer hver bebyggelsens forskellige afsnit med varierede bygningshøjder skal placeres. Byggefelterne er adskilt af principielle opdelinger så grænserne mellem de enkelte byggefelter ikke fastlægges endeligt i lokalplan. Dette er gjort for at sikre en vis grad af fleksibilitet i forhold til et efterfølgende byggeri. Lokalplanen fastlægger at byggefelternes grænser i forbindelse med udformning af det endelige byggeri må således forskydes indtil 2 m fra den viste principielle placering.

Materialer:
Lokalplanforslaget fastlægger, at der skal anvendes tegl i forskellige farver i de enkelte bygningsafsnit så disse opnår et varieret udtryk og samtidig sammenhæng med det omgivende kvarter. Variationen i det nye byggeri skabes med forskellige mursten, forbandt, rytme i murværket og andre mønstre og detaljer i facaden.

Det nye byggeri skal i hovedtræk mures i sten der harmonerer med nabobebyggelserne. Lokalplanen fastlægger derfor at det primære facademateriale skal være mursten.

Lokalplanen fastlægger at tage skal udføres som saddeltage. De omkringliggende bebyggelser omkring Banegårdspladsen består af store bygninger med flade tage, hvor det bagvedliggende boligområde i Bymidten typisk har saddeltag med røde teglsten. Lokalplanen fastlægger at den primære tagform skal være saddeltaget netop for at fastholde sammenhængen med boligområdet. Tagmaterialet er derimod valgfrit og lokalplanen fastlægger ikke et særligt tagmateriale

Der må etableres flade tage på mindre bygningsafsnit og sådanne tage skal være begrønnede og må ikke bruges til ophold eller tekniske anlæg. Tekniske anlæg skal etableres indbygget i saddeltaget, så kun hætter og afkast stikker op gennem taget.

Lokalplanen muliggør at der etableres fællesterrasser integreret i tagene. I forhold til beregning af bebyggelsens etageantal samt brandredning er tagterrasser sidestillet med en normal etage. I lokalplanen er tagterrasser dog ikke medregnet i det egentlige etageantal. Dette er fastlagt for at sikre, at der kan indrettes opholdsfaciliteter i tagkonstruktionen, men sam-

tidig at der ikke kan indrettes egentlig boligareal i tagetagen. Formelt set vil en tagterrasse dog være at regne som en etage.

Vejadgang

Som en parallel proces til lokalplanudarbejdelsen er udarbejdet et projekt for omlægning af busterminalen på Banegårdspladsen. Som del af dette projekt forskydes Sydvestvej mod jernbanen og integreres i busterminalen. Sydvestvej bliver på den måde en del af en busterminal og får busperroner i begge sider, og der vil derfor ikke kunne skaffes vejadgang til ny bebyggelse fra Sydvestvej.

Lokalplanen udlægger vejadgang til nye boliger fra det kryds på Sydvestvej, der i den nuværende indretning giver adgang til Glostrup Shoppingcenters kælderparkering. Dette er muligt idet Sydvestvej og dermed også krydset forskydes mod syd hvorved der bliver plads til en indkørsel i venstre side inden butikscenterets p-kælder.



Visualisering af ny bebyggelse som set fra bagboen, AB Bymidten. Det gårdrum der opstår mellem de to bebyggelser, vil med fordel kunne samles til et fælles friareal.

I den vestlige ende af lokalplanområdet udlægges et areal til et byrum mellem Banegårdspladsen og Nyvej. Dette areal er reserveret til en fremtidig brorampe for at give mulighed for en fodgænger/cykelforbindelse fra Nyvej til Stationsparken. En sådan brorampe er skitseret som en spiralrampe, men er ikke fastlagt detaljeret. Der vil blive planlagt mere detaljeret for en broforbindelse på et senere tidspunkt, når det kommende regionaltogstop projekteres færdigt af Banedanmark.

Der vil være gående adgang til den ny bebyggelse over byrummet i lokalplanens vestlige ende, der vil ikke være almindelig kørende adgang. Brandredning vil dog naturligvis kunne finde sted fra såvel det vestlige byrum som fra busterminalen umiddelbart syd for byggeriet.

Der vil ligeledes skulle sikres brandredningsveje op på parkeringsplinten. Dette kan bedst lade sig gøre fra byrummet i lokalplanens vestlige ende. Parkeringsplinten er opdelt i en vestlig og en østlig del af et byggefelt. For at sikre adgang for brandredning også til den østlige del af parkeringsplinten, fastlægger lokalplanen at der skal være gennemkørselmulighed gennem det tværstillede byggefelt. En sådan passage sikrer ligeledes sammenhæng i bebyggelsens friarealer hvoraf hovedparten er placeret på arealerne bag ved bebyggelsen. Passagen skal være mindst 1½ etage høj og mindst 4 meter bred for at sikre overblik, tryghed og tilstrækkelige gennemkørselsmuligheder.



Visualisering af ny bebyggelse set fra byrummet i den vestlige ende af lokalplanområdet

Gående adgang til opgange i ny bebyggelse vil primært være fra parkeringsplinten da denne forbinder alle byggefelter. Ny bebyggelses mod Banegårdspladsen er i lokalplanen udlagt til erhvervsformål i stueetagen, men vil også kunne indrettes med opgangsdøre i facaden. Dette er dog ikke et krav. Den bygningsskitse, der danner baggrund for lokalplanen, har elevatorer/opgange placeret i facader mod gårdrum/plint og på den måde vil der kunne skaffes direkte adgang til boligerne fra p-kælder og overliggende plint.

Lokalplanen sikrer at der er etableres adgang for gående fra Banegårds-

pladsen til parkeringsplinten via trappeanlæg i den østlige side af bebyggelsen. Der gives på denne måde adgang til den østligste terrasse på parkeringsplinten, der bliver et semioffentligt rum.

Adgangsforhold

Lokalplanen fastlægger at boliger skal have adgang via interne opgange. Enkelte boliger i stueetagen ud til parkeringsplinten må gives adgang direkte fra denne og der må ligeledes etableres adgang fra en adgangsaltan til lejligheder i karréhjørner og lignende steder, hvor det kan være svært at skaffe direkte adgang til elevator/trappekerner.

En adgangsaltan må i udgangspunktet deles mellem indtil 4 lejligheder og adskiller sig fra en egentlig altangang ved at der kun er adgang til et begrænset antal lejligheder. Lokalplanen sikrer at sådanne adgangsaltaner indrettes så der ud over det primære adgangsformål også indrettes ophold og rekreative arealer på adgangsaltanen. I den forbindelse skal brandbestemmelser naturligvis overholdes, så flugtveje sikres tilstrækkelig bredde.

Alle opgange og elevatorer skal have basis i det underliggende parkeringsanlæg og skal ligeledes give adgang til friarealerne midt i bebyggelsen. En fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder forudsætter etablering af supplerende friarealer som taghaver, for at der kan sikres nok friarealer. Der vil skulle etableres ca. 500 m² taghaver fordelt i mindre enheder i hvert bygningsafsnit.

Alle taghaver skal placeres orienteret mod det indre gårdrum og nedfældet i saddeltagskonstruktionen. I saddeltaget vil der være gode muligheder for at etablere sydvest-vendte taghaver med gode læforhold.

Parkeringsforhold

Al parkering skal placeres i et kælder-/plintanlæg med friarealer indrettet ovenpå.

I den bygningsskitse, der danner baggrund for lokalplanen forudsættes at parkering etableres som et delvis nedgravet split-level p-anlæg. Det vil sige, at der kan skabes direkte indkørsel i en p-hus-etage under ny bebyggelses nordøstlige hjørne. Herfra køres ned under plinten i et delvis nedgravet parkeringsniveau og endelig en halv gang mere ned i et fuld nedgravet p-niveau under den nordlige fløj.

En sådan disponering giver flere fordele. For det første udnyttes terrænforskellen mellem lokalplanområdet og omgivelserne umiddelbart nord for lokalplanområdet. Bunden af den nordlige fløj vil i praksis ligge inde i en jordskråning. For den andet undgås adgangsramper til parkeringsanlægget, der vil kunne etableres med forholdsvis simple interne ramper.

For det tredje vil kun en mindre del af parkeringsanlægget være fuldt nedgravet parkering.

Det forventes at et parkeringsanlæg vil kunne anlægges med et maksimum på 120 p-pladser i et parkeringsanlæg beskrevet som ovenfor og etableret indenfor/mellem lokalplanens byggefelter. Hvis parkeringsanlægget herudover udvides ud under omliggende friarealer i lokalplanområdet, vil der kunne skaffes ca. 25 yderligere p-pladser. Det konkrete etablerede antal p-pladser vil naturligvis skulle tilpasses det konkrete projektindhold.

Cykelparkering kan etableres som overdækket cykelparkering i den vestlige ende af lokalplanområdet, som integreret i p-kælderanlægget og som almindelige stativer i friarealet på parkeringsplinten.

Affald og småbebyggelse

Materiel til håndtering og sortering af affald er udlagt som et nedgravet affaldsanlæg (molokstation) i en "ø" i det offentlige vejareal "Sydvestvej". Det nedgravede affaldsanlæg vil være beliggende i den østlige ende af lokalplanområdet og vil være let tilgængeligt for bebyggelsens brugere. Der vil herudover skulle etableres et rum til storskrald som en del af den egentlige bebyggelse.

Lokalplanen udlægger det nedgravede affaldsanlæg med en cykelsti/fortov ført bag anlægget samt en lille helle foran molokstationen, så brugere ikke påkøres af cyklister.

Affaldsløsningerne skal overholde kommunens regulativ for husholdningsaffald med hensyn til indretning og med hensyn til afstand til opgangsdøre, hvor der maksimalt må være 75 m til den fjerneste opgang.

Landskabelig bearbejdning

Lokalplanen fastlægger at friarealer anlagt over parkeringsanlægget skal etableres med tilstrækkeligt jorddække til at der kan anlægges bede og mindre beplantninger.

Friarealet skal indrettes med varierende terræn og attraktive opholds- og legeområder såvel over parkeringsplinten som bag ny bebyggelse. Lokalplanen sikrer at kanten af parkeringsplinten etableres med en højde på max. 120 cm over Banegårdspladsens terræn. Dette er sikret for at skabe en tæt visuel kontakt mellem vejens areal og friarealet og for at gøre det attraktivt for offentligheden at anvende parkeringsplintens østlige terrasse. Oversiden af plinten skal i sig selv etableres med et varieret terræn, så der sikres mulighed for at skabe små beskyttede lommer til private haver i niveauer over kanthøjden.

Der skal etableres direkte adgang for boliger umiddelbart ud til oversiden af parkeringsplinten, så denne kommer til at indeholde en vis mængde private terrasser/haver. Dette er tryghedsskabende. Støjafskærmning i forhold til private haver skal udføres som del af den direkte hegning af havearealet og lokalplanen fastlægger en maximal højde af hegn på 1,5 m svarende til at man er støjskærmet, når man sidder.

Områdets disponering vanskeliggør at regnvand kan forsinkes/håndteres på den sydlige side af ny bebyggelse. Regnvandsforsinkelse vil således skal indrettes i p-kælderen eller på den nordlige side af ejendommen. For så vidt at der ønskes indrettes synlig håndtering af regnvand (LAR i form af render eller andet kan vandet afledes til byrummet i den vestlige ende af lokalplanen, hvor der kan forventes etableret et tilslutningspunkt for regnvand afledt i terræn.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj
Lokalplanområdet er udsat for støj fra dels Sydvestvej umiddelbart mod syd og også fra jernbanen, der ligeledes ligger mod syd – dog på lidt længere afstand.

Vejstøj er mere generende end jernbanestøj. Dette giver sig udtryk i at den vejledende støjgrænse for vejstøj er L_{den} 58 dB hvor den tilsvarende grænse for jernbanestøj er L_{den} 64 dB. L_{den} er en døgnvægtet middelværdi, hvor støj om natten tæller mere end støj om dagen for at udtrykke den effektive gene.

Støj fra vejtrafik
Som det fremgår af nedenstående illustrationer, kan facaderne mod Banegårdspladsen forventes belastet op til 64 dB. Beregningen er baseret på støjdata fra traditionelle dieselbusser på Banegårdspladsen.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på Lden 58 dB overskrides, hvorfor der i udgangspunktet må forventes behov for særligt lydisolerende foranstaltninger på de mest støjbelastede facader samt afskærmning af eventuelle opholdsarealer med henblik på at sikre boligerne mod vejtrafikstøj.

Da en del facader overskrider de vejledende støjgrænser, er lokalplanens byggemuligheder baseret på Planlovens muligheder for at opføre nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder i forbindelse med udbygning af eksisterende boligområder (huludfyldning).

Når princippet om huludfyldning anvendes, skal der ved godkendelse af ny boliger ses på støjniveau indendørs i boligernes sove- og opholdsrum.

Hvor støjbelastningen på facaden af boligers sove-og opholdsrum overstiger henholdsvis L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik, skal det via lejlighedsindretning, støjisolering mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vindue ikke overstiger L_{den} 46 dB fra vejtrafik og L_{den} 52 dB for jernbanetrafik.

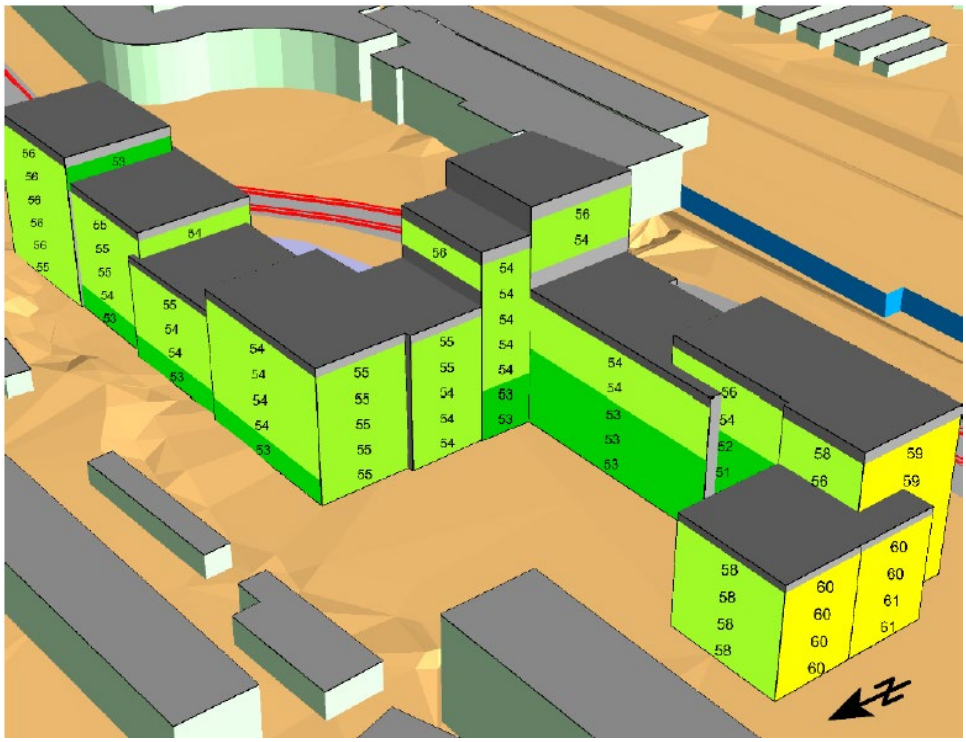


Støjbelastning på facader mod Banegårdspladsen. Rød og gul farve betyder overskridelse af den vejledende grænseværdi. Bemærk dog nedenstående om støj fra elbusser.

Støjbelastningen er dog overvejende domineret af støjen fra den store mængder dieselbusser ved pladsen. Movia har oplyst at samtlige busser, der forventes at benytte Banegårdspladsen, senest i 2027 vil overgå til at være eldrevne busser og dette vil have betydning for den støj, der skabes. Støj fra busser er meget afhængigt af kørselshastigheden og ved normale vejhastigheder kan der ikke høres forskel på en dieselbus og en elbus. Kørselshastigheden for busserne forventes dog meget lav på Banegårdspladsen (omkring 15 km/t) og derfor vil de ikke støje så meget som traditionelle busser. Yderligere er støjen fra elbusser generelt mere højfrekvent end støj fra elbuser, hvilket betyder at støjen fra elbusser reduceres mere gennem normale vinduer end støjen fra dieselbusser.

Med den forventede fremtidige trafikfordeling på Banegårdspladsen forventes overgangen til elbusser at medføre en fald på ca. 8 dB i støjen hvilken bringer den største støjbelastning ned på Lden 56 dB og dermed under den anbefalede grænseværdi.

Nedenstående illustration viser støjbelastningen på facader mod nord og mod vest.



Støjbelastning på den vestvendte facade overskrider de vejledende grænseværdier. Bemærk dog ovenstående om elbusser.

Illustrationen herunder viser den beregnede støjbelastning af friarealerne 1,5 meter over terræn samt over plinten mod Banegårdspladsen. Støjen i gårdrummet bag bebyggelsen beregnes generelt til under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi, mens støjen på terrassen beregnes til 59 – 65 dB. De dele af terrassen, der ønskes anvendt som udendørs opholdsareal til boliger skal afskærmes til under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på Lden 58 dB. Det skal dog understreges at den beregnede støj også her er på baggrund af dieselbusser og vil være 8 dB lavere ved overgang til elbusser.



Støjbelastning fra vejstøj på friarealer. Bemærk dog ovenstående om elbusser.

Støj fra jernbanetrafik

Jernbanestøjen er beregnet til en støjbelastning på op til Lden 65 dB, 1 dB over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj på Lden 64 dB. Som for vejstøjen vil det derfor principielt kræve facadelydisolerende tiltag at håndtere jernbanestøjen selv om der i praksis ikke kan høres forskel på 64 dB og 65 dB støjbelastning. Maksimalstøjen fra jernbanen kan beregnes til max 84 dB og overholder dermed Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på max 85 dB.



Støjbelastning fra jernbanetrafik på facader mod Banegårdspladsen. Gul farve betyder overskridelse af den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB. Der optræder ikke overskridelse på de vestvendte facader.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj på L_{den} 64 dB overholdes for alle opholdsarealer på terræn omkring bebyggelsen og ovenpå P-kælderanlægget.

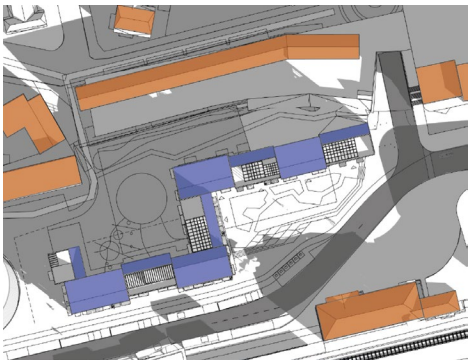
Skyggeforhold

Den fremtidige bebyggelse bliver otte etager på det højeste sted. Den øgede bygningsmasse vil ændre på lys- og skyggeforhold i nærområdet.

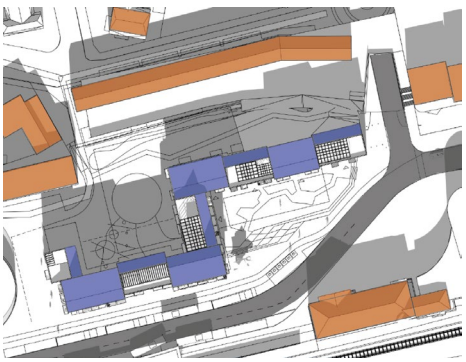
Nedenstående skyggediagrammer illustrerer konsekvenserne af lokalplanforslaget. Skyggeforholdene er belyst gennem en serie skyggediagrammer for sommersolhverv og jævndøgn ved forskellige klokkeslæt. I skyggediagrammerne er den eksisterende bebyggelse markeret med en brun farvemarkering og lokalplanens forslag til ny bebyggelse er markeret med en blå farvemarkering.

Der er ikke udført skyggediagrammer for vinterperioden, hvor solen det meste af tiden står lavt. Bebyggelsen vil om vinteren kaste skygger ind over nabobebyggelsen mod nord. Men solen står generelt meget lavt om vinteren, så skygger vil i de fleste tilfælde være udtalte. I forhold til den nuværende situation hvor der ikke er bebyggelse af nogen art på Banegårdspladsen vil den foreslåede bebyggelse være en stor ændring for naboen mod nord, AB Bymidten. Situationen er dog ikke ulig mange andre steder i bymæssig bebyggelse hvor huse kaster skygge på hinanden om vinteren. Det vurderes derfor ikke at være en fundamental udfordring.

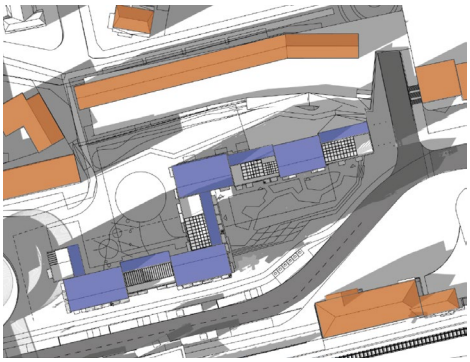
Forårsjævndøgn – 20 marts/september:



Kl. 09:00



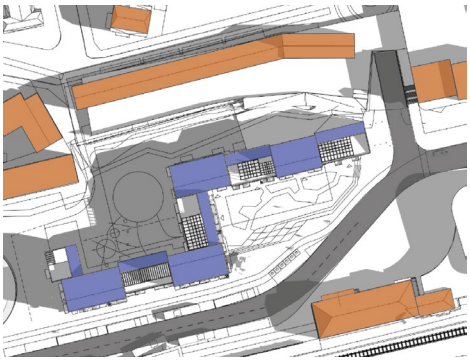
Kl. 12:00



Kl. 16::00

I forårsmåneder fra marts til oktober er skyggerne forholdsvis korte og vil kun tidligt om morgenen ramme de nordlige naboer på Jernbanevej. Sen eftermiddag vil der være en skyggepåvirkning på de planlagte boliger på Glostrup Shoppingcenter.

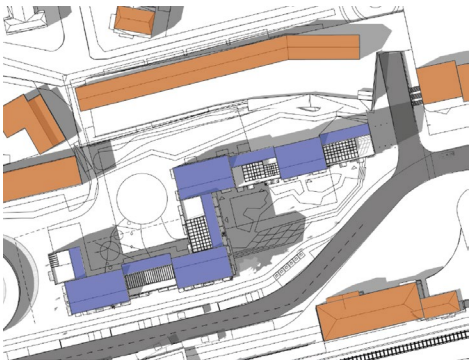
<u>Sommersolhverv – 21. juni:</u>



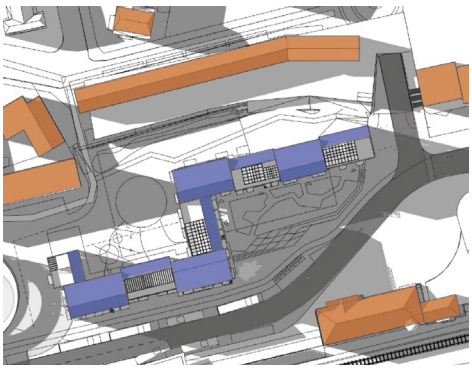
Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 16:00



Kl. 19:00

Om sommeren vil der ikke være tale om skyggegener i løbet af dagen og om aftenen, hvor de højeste dele af bebyggelsen vil kaste skygger ud på Sydvestvej vil disse ikke påvirke boligbebyggelser.

Samlet set vurderes påvirkningerne fra skygger fra ny bebyggelse at være af mindre betydning, og begrænset til vinterhalvåret og morgentimer i forår og efterårsmåneder.

Trafikforhold

Den nuværende Sydvestvej igennem lokalplanområdet er en by-pass-vej uden om busterminalen. Vejen fører med andre ord almindelig trafik uden om manøvrerende busser. Vejen havde i 2023 en trafikmængde på ca. 5.500 køretøjer (samlet i begge retninger) og en gennemsnitsfart på 33 km/t.

Ved den planlagte omlægning af busterminalen vil Sydvestvej og busterminalen blive slået sammen og trafik gennem lokalplanområdet vil skulle køre gennem busterminalen.

Det forventes at det forholdsvis krogede vejforløb, de manøvrerende busser samt fodgængerovergangene i busterminalen vil virke begrænsende på den gennemkørende trafik. Det forventes at trafikmængden vil blive reduceret til maximalt 2.500 gennemkørende køretøjer ud over busserne. Dette særligt set i sammenhæng med den planlagte ensretning af Sydvestvej mod vest ud for Aktivitetscenteret/Motorola. Gennemsnitshastigheden af trafikken gennem Banegårdspladsen forventes at være ca. 25 km/t.

I den nuværende drift (2024) betjenes busterminalen af ca. 10 buslinjer, der samlet har ca. 60 afgange i timen. Nogle busser kommer til pladsen og kører straks videre, mens andre udligner og holder længere tid i terminalen. I gennemsnit er der 2 busmanøvrer (kørsel til plads og fra plads) hvert minut og som gennemkørende vil man med stor sandsynlighed møde en bus i manøvre på strækningen. Busdriften er under omlægning til el-drift og med det kommende Busnet 25 vil der finde en omlægning af buslinjer sted idet 300S erstattes af letbanen. Herudover forventes at alle buslinjer i løbet af 5-10 år er omlagt til elbusser. Dette vil medføre væsentligt mindre støjbelastning af omgivelserne fra busser i tomgang og busser i manøvre.

Hvis lokalplanområdet udbygges til i alt ca. 100 boliger, vil det ud fra normale erfaringstal give anledning til ca. 350 bilture til nye boliger. Disse vil være fordelt hen over døgnets timer således at de mest belastede perioder vil være i myldretiden med 35 ture i eftermiddagsspidstimen og 24 ture i morgenspidstimen. Disse ture forventes indeholdt i de ovenfor nævnte 2.500 køretøjer/ture og en stor del af den øvrige trafik vil være færdsel til Glostrup Shoppingcenter og afsætning til busser/tog.

Den samlede trafik på Sydvestvej forventes reduceret med mindst 50% ved ombygning af busterminalen og udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder. Dette vil bevirke en markant mindre belastning af det umiddelbare nærområde, men vil dog på tilsvarende vis betyde en yderligere belastning af Hovedvejen. Hovedvejen er dog bygget til formålet og det er at foretrække at trafikken er der.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende. Lokalplanen indeholder følgende krav til parkering som tager udgangspunkt i Glostrup Kommunes parkeringsnorm fra 2019 inkl. tillæg 1-4:

- 0,8 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 75 m^2 kontor/liberalt erhverv.
- 1 p-plads pr. 13 m^2 serveringsareal i restaurant/café
- 1 p-plads pr. 33 m^2 dagligvarebutiksareal

Lokalplanens samlede byggemuligheder vil bevirke et parkeringsbehov på ca. 105 p-pladser med anvendelsen af stueetagen mod Banegårdspladsen til erhverv. Det antages at erhvervsformål her vil være liberale erhverv, småkontorer, café, ejendomsmægler, kiosk eller tilsvarende. Dette vil med et etageareal på 800 m^2 udløse behov for ca. 10 p-pladser. Hvis en mindre del af arealet (200 m^2) indrettes til café vil der til dette areal være behov for 15 p-pladser og 8 p-pladser for den resterende del af arealet.

Der må dog reduceres i det beregnede parkeringsbehov på baggrund af Parkeringsnormens regler om dobbeltudnyttelse idet det fælles parkeringsanlæg deles af boliger og erhvervsformål.

Dobbeltudnyttelse benytter den kendsgerning at p-pladser kan benyttes af forskellige brugergrupper på forskellige tidspunkter af døgnet fx erhverv om dagen og beboere om aftenen. Dobbeltudnyttelse forudsætter dog at ingen pladser er konkret reservererede (skiltede). Tidsbegrænsninger i parkeringsudbuddet kan gøre dobbeltudnyttelsen mere effektiv.

Hvis der foretages dobbeltudnyttelsesberegning som vist i lokalplanens bilag 7, kan det beregnes at ny bebyggelse med anvendelse af stueetagen med delvis café – som beskrevet ovenfor, vil have det største parkeringsbehov (103 p-pladser) en hverdagsaften.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 101-150 parkeringspladser. Dette er svarende til kravet i Parkeringsnormen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges 3 handicappladser til alm. biler (3,6 x 5,1 m) og 3 handicappladser til kassebiler (4,6 x 9,1 m).

Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019:

- 2,5 plads pr. etagebolig
- 1 plads pr. 40 m^2 kontor/liberalt erhverv
- 1 plads pr. 10 siddepladser i restaurant/café

Lokalplanen fastlægger at 40 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Indblik

Det er vurderingen, at nyt byggeri som vist i lokalplanen ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser. De østlige bygningsafsnit vil komme til at ligge tættest på den bagvedliggende bebyggelse AB Bymidten på Jernbanevej. Der vil her være 20-25 m afstand mellem modstående vinduesfacader. Det planlagte byggeri vil her være i 4-6 etagers højde dog placeret i et lavere terræn end Jernbanevej hvorved etagehøjden vil opleves som 3-5 etager. Dette er 1 til 3 etager højere end de eksisterende rækkehuse på Jernbanevej.

Indblik er i høj grad følelsen af at andre kigger med – altså om man kan se andres øjne. En sådan afstand er typisk 15-20 m og forudsætter frit sigt mellem vinduer. Fornemmelsen forstærkes, hvis der er placeret vinduer højere end ens egen position idet det kan skabe fornemmelse af overvågning.

Den foreslåede ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil medføre nye boligetage overfor og med en højere placering end de nuværende boliger på Jernbanevej. Det forventes dog at afstanden vil medføre at der ikke vil være en fornemmelse af at nogle kigger på dig ovenfra. Den mest sammenlignelige situation fra Glostrup er pladsen over tunnelen ved Heggelundsvej, hvor de to facader ud til torvet Heggelundsvej nr. 1 henholdsvis Heggelundsvej nr. 2-4 er placeret med knap 20 m indbyrdes afstand.

Internt mellem bebyggelser på lokalplanens område optræder der modstående facader med ca. 30 m indbyrdes afstand og til bebyggelsen Sydvestvej nr. 4 vil der være en vinduesløs gavl med en afstand til eksisterende facader på ca. 13,5 m.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med naturgas men er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Glostrup Forsyning A/S. Fjernvarmenettet forventes udbygget på Banegårdspladsen i løbet af 2026.

Vandforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klima, regn og spildevand

Kloakering i forbindelse med nybyggeri skal udføres med separate regn- og spildevandsledninger frem til tilslutningspunktet til den offentlige kloak. Lokalplanområdet er derudover fælleskloakeret og det er besluttet at fællekloakering fastholdes for området som del af den overordnede klimatilpasningsindsats.

Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. For at undgå overløb i kloakken er retten til at aflede regnvand begrænset. Afledningsretten afhænger af grundens arealanvendelse og er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Lokalplanen fastlægger at regnvand kan afledes i terræn til et tilslutningspunkt etableret i lokalplanens vestlige byrum. Derved har ny boligbebyggelse mulighed for at aflede regnvand fra tage og belagte arealer i som terrænløsninger. Lokalplanen fastlægger princip for placering af sådanne terrænløsninger.

Jordforurening

Den sydligste del af lokalplanområdet – svarende til de ejendomme, der har været del af jernbanedriften er V1-kortlagt i kraft af netop anvendelsen til jernbaneformål. Disse ejendomme er matr.nr. 77e, 77g og 77h. Der er ikke konstateret konkret forurening ligesom der herudover ikke kendskab til væsentlig jordforurening på andre arealer inden for lokalplanområdet.

Området er i al væsentlighed vejarealer og belagte overflader og indeholder forventeligt asfaltrester samt de fremmedstoffer der kan forventes i vejjord. På kortlagte arealer skal søges om tilladelse til bygge- og anlægsarbejde jf. Jordforureningslovens § 8.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at det må forventes, at den øverste jord er lettere forurenet.

Det betyder også at jord, der flyttes fra ejendomme i området, skal anmeldes til Glostrup Kommune inden flytning, og der som udgangspunkt skal tages prøver af den jord, der flyttes.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Fingerplan 2019 har til formål at sikre balance mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, herunder regionale hensyn.

Lokalplansområdet er omfattet af det såkaldte ydre storbyområde (byfingre) i Fingerplanen. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal som udgangspunkt foregå i den eksisterende byzone og med under hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone i umiddelbar nærhed af Glostrup Station og udbygningen af lokalplanområdet opfylder således begge krav i Fingerplanen.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune
Lokalplanens område ligger indenfor kommuneplanens eksisterende rammeområder GC05 – Centerområde ved stationen og GC11 – Nyvej/Sydvestvej.

Lokalplanens indhold kan i princippet rummes indenfor rammeområdernes anvendelsesbestemmer, men da lokalplanområdets meget store vejarealer omdisponeres i forbindelse med omlægning af busterminalen, er det nødvendigt at ændre rammeområdernes geometri.

Herudover er lokalplanens byggemuligheder i den nordlig del af lokalplanområdet (delområde 2) ikke i overensstemmelse med de bygningsmæssige bestemmelser, der gælder for rammeområde GC11. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2013-25, der fastlægger nye afgrænsninger af rammeområderne samt et nyt rammeområde GC27 – Etageboligområde på Banegårdspladsen.

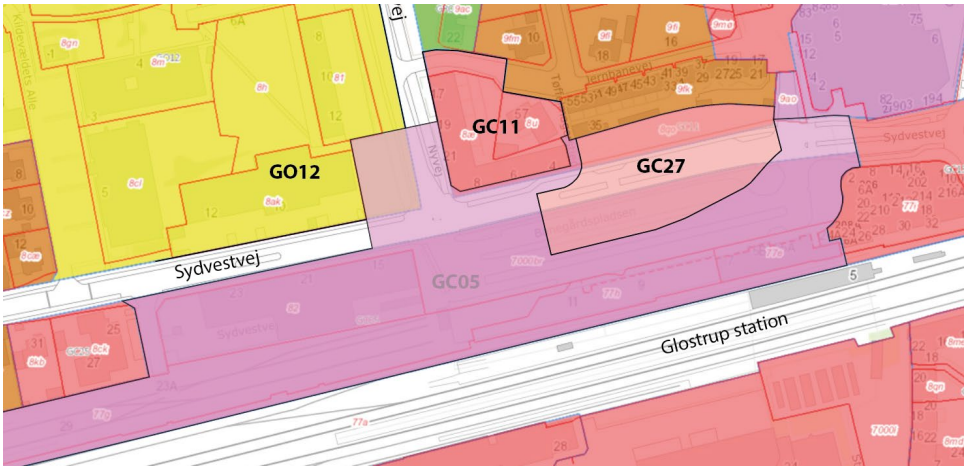
De eksisterende rammebestemmelser for rammeområde GC11 fastlægger en maximal generel bygningshøjde på 3 etager med mulighed for at bygningshøjden langs Sydvestvej må være 4 etager. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 110% for den enkelte ejendom dog sådan at den kan hæves til 160, hvis der etableres parkering i kælder.

Med lokalplanen muliggøres bebyggelse i indtil 8 etager i delområde 2. Bebyggelsesprocenten vil for dette delområde isoleret set være 185%. Kommuneplantillægget fastlægger derfor at der i det nye rammeområde GC27 kan bygges indtil 8 etager, at parkering skal etableres i kælder, konstruktion eller plint (delvis nedgravet) og at bebyggelsesprocenten fastlægges til maximalt 180%.

Lokalplanen udlægger 400 m² detailhandel i det nye rammeområde GC27. Derfor fjerner kommuneplantillægget det tidligere detailhandelsudlæg i rammeområde GC11, da der ikke er udsigt til at dette udnyttes. Detailhandelsudlægget i rammeområde var uspecificeret, men den uudnyttede byggeret indenfor rammeområdet er i Lokalplan GL27 udmøntet

som en byggemulighed på ca. 400 m². Man kan derved antage at områdets samlede detailhandelsudlæg er uændret.

Med kommuneplantillægget tilpasses afgræsningerne af rammeområderne GC05, GC11 og GO12 svarende til nedenstående. Bestemmelserne i de tre rammeområder er herudover uændrede.



Rammeområderne GC05, GC11 og GO12, med forslag til nyt udskilt rammeområde GC27.

Tillægget medfører ikke ændringer i de fastlagte anvendelseskategorier og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	**GC27**
Områdenavn:	Etageboliger på Banegårdspladsen
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Publikumsorienterede serviceerhverv, Butikker
Områdets anvendelse:	Centerformål: liberalt erhverv, boliger, dagligvarebutikker og kundeorienterede serviceerhverv. Dagligvarebutikker må ikke overstige 200 m². Der må maksimalt være 400 m² detailhandelsareal i alt.
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	185% beregnet ud fra den enkelte ejendom, parkeringsplint dog undtaget
Max antal etager/højde	8/ 30 m
Notat	Ny bebyggelse skal placeres så der tages mest muligt hensyn til nærliggende boligbebyggelse. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Ramme nr.:	**GC05**

Områdenavn:	Centerområde ved stationen
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Centerområde
Specifik anvendelse:	Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner, Trafikterminal
Områdets anvendelse:	Centerformål: kontor, liberalt erhverv, kundeorienteret serviceerhverv såsom hotel, restaurant o.l. Offentlige formål: institutioner, undervisning, bibliotek, cykelparkering, offentlig service som busterminal, station, o.l. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Der kan nyopføres eller nyindrettes 3.000 m² detailhandel Dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m² Udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.000 m² Der må ikke etableres boliger indenfor området
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	200% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager/højde	4 etager
Notat	Enkelte bygninger kan opføres i 6 etager, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Ramme nr.:	**GC11**
Områdenavn:	Nyvej/Sydvestvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv, Boligområde
Områdets anvendelse:	Centerformål: liberalt erhverv og boliger.
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom, parkeringsplint dog undtaget
Max antal etager/højde	3
Notat	Bebyggelsesprocenten kan hæves til 160, hvis der etableres parkering i kælder. Mod Sydvestvej kan bebyggelsen opføres i 4 etager Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til

	grundvandet

Ramme nr.:	**GO12**
Områdenavn:	Rådhusområdet
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Område til offentlige formål, Døgninstitutioner, Kulturelle institutioner, Offentlig administration
Områdets anvendelse:	Offentlige formål: administration, offentlig service: rådhus, bibliotek, undervisning, institutioner, ældrecenter, ældreboliger, parkering, park o.l. Centerformål: liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv som restaurant, café, galleri, kunsthåndværk o.l. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	70% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager/højde	4/ 15 m
Notat	Enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades opført i en større højde, hvis det efter en samlet arkitektonisk vurdering kan indpasses i området Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægterne G1, G15, G26 og G26.1 samt lokalplanen GL27.

De nævnte plandokumenter ophæves for de arealer, der er omfattet af Lokalplan GL31.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklarationer for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Det har ikke været mu-

ligt at fremskaffe alle deklarationer, da de ikke findes i tinglysningssystemet eller på Landsarkivet.

Følgende servitutter og deklarationer ophæves i medfør af planlovens § 15 stk. 2 eller § 18
-

Nedenstående deklarationer skønnes forældet og uden betydning. Tinglysningsdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklarationer jf. § 20 i Tinglysningsloven.
-

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

I Glostrup er grundvandet fra naturens side ikke særlig godt beskyttet, hvilket gør det sårbart. Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland for alment drikkevand. Det gør det vigtigt at forebygge forurening.

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvand. På forurenede arealer må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

For at sikre fortsat grundvandsdannelse indeholder lokalplanen et krav om at maks. 80 % af delområde 2 må befæstes med lukkede overflader.

Delområde 1, der består af busterminalen og vejanlæggene, vil være udført med større befæstelsesgrad. Som del af omlægningen af busterminalen klimatilpasses vejanlægget så der sikres tilbageholdelses (dog ikke nedsivning) af regnvand.

Natura 2000 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. 1595 af 6. december 2018). 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.

Natura 2000:

Det aktuelle planområde er udbygget byzone og nærmeste Natura 2000-område ligger mere end 7,5 km væk. Glostrup Kommune vurderer på den

baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:
Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Byggelinjer
Lokalplanområdet er ikke belagt med byggelinjer.

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. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lokalplanen medfører en reduktion af den samlede trafikbelastning i nærområdet og dermed vil støjbelastningen af ny boliger – og de eksisterende i nærheden falde. Den væsentligste miljøpåvirkning vurderes at være skyggepåvirkninger fra ny bebyggelse. Imidlertid vil skyggegener være meget begrænsede udenfor vintermånederne hvorfor skygge fra nyt byggeri vurderes at være acceptabel.

Det er ligeledes vurderet, at den miljømæssige indvirkning af Lokalplan GL31, ikke vil have signifikant betydning udenfor Glostrup Kommunes grænser og dermed påvirke andre myndigheders områder – herunder nabokommuner.

Tilladelser fra andre myndigheder

<u>Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan</u>

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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål
Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse
Når fristen for fremsættelse af bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Gyldighedsperiode
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 21. november 2024 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 21. november 2025.

Bemærkninger og ændringsforslag

Bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget sendes til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk

inden den 18. januar 2025.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås ved henvendelse til:

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
plan@glostrup.dk
Tlf: 43 23 61 00

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL31

for etageboliger på Banegårdspladsen

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af etageboligbebyggelse i 4-8 etager,
- at placere ny bebyggelse så der opnås en markant randbebyggelse langs Banegårdspladsens nordside,
- at høje bygningsdele placeres så der tages bedst muligt hensyn til nærliggende boligbebyggelse med hensyn til skygge og indblik,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk, så der gennem facadedetaljering skabes et levende, varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for områdets bebyggelse,
- at sikre at der etableres tilstrækkeligt friareal samt
- at fastlægge udseende af støjafskærmning af friarealer mod Sydvestvej.

§2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 8qo, 77h, dele af matr.nr. 9ao, 77a, 77e og 77g samt del af vejareal 7000br, alle af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den (1. juni 2024) udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på Kortbilag 2.

2.3 Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til trafikterminal i form af busterminal med tilhørende inventar samt blandet bolig og erhverv i form af etageboliger med erhvervsformål/detailhandel i stueetagen.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til trafikterminal, opholdsareal samt torvefunktioner fx stadepladser.

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til blandet bolig og erhverv/detailhandel.

3.4 Der må inden for delområde 2 etableres etageboliger i form af familieboliger samt fællesfunktioner og parkeringsanlæg til boligerne. Boliger må ikke placeres i stuetagen ud mod Banegårdspladsen.

3.5 Der skal i stueetagen mod Banegårdspladsen (byggefelt D2, C3 og F) etableres erhvervsformål såsom liberale erhverv i form af serviceerhverv, restauration, café, detailhandel i form af mindre dagligvarebutikker såsom kiosk og blomsterhandel eller lignende.

Note: Erhverv i egen bolig er tilladt i et boligområde, når det udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og når ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

3.6 Indenfor delområde 2 må der etableres indtil 400 m² dagligvarebutik i alt. Den enkelte butik må maximalt have et butiksareal på 200 m².

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

3.8 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

§4. Udstykninger

4.1 Indenfor lokalplanområdet skal nye ejendomme udstykkes og sammenlægges efter det på Kortbilag 3 viste udstykningsprincip.

4.2 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre arealoverførsler tillades.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

Delområde 1:

5.1 Delområdet udlægges til offentlig vej/busterminal med tilhørende funktioner, som cykelparkering, friareal, opholdsarealer, udeservering/stadepladsareal eller lignende.

Note: *Delområde 1 indrettes i overensstemmelse med Vejloven. Udformning af arealet samt sikring af hensynet til de forskellige trafikformer samt handicap og tilgængelighedshensyn reguleres gennem Vejloven og ikke gennem Planloven. Af den årsag fastlægger denne lokalplan ikke den detaljerede indretning af delområdet).*

5.2 Sydvestvej fastholdes gennem lokalplanområdet fra Nyvej og videre mod øst som en integreret del af busterminalen.

5.3 Tøffelmagerstien forbindes ind i lokalplanområdet gennem det byrum, der opstår i lokalplanens vestlige ende.

Delområde 2:

5.4 Der udlægges vejadgang og parkering efter princippet som vist på Kortbilag 4.

5.5 Vejadgang til området skal ske fra Sydvestvej som vist på Kortbilag 4. Der skal etableres en adgang for gående via et trappe-/rampeanlæg til bebyggelsens friarealer. Trappeanlægget skal ligge ud til Sydvestvej. Rampe må etableres ud til byrummet i lokalplanens vestlige side.

5.6 Lokalplanen udlægger areal til brandredningsvej fra det vestlige byrum som vist på Kortbilag 4 op til ny bebyggelses interne gårdrum.

5.7 Der skal etableres portåbning/gennemkørselsmulighed gennem byggefelt E for at forbinde de to dele af parkeringsplinten. Portåbningen skal være mindst 1½ etage høj og mindst 4 meter bred.

5.8 Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019 inkl. tillæg 1-4:

- 0,8 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 75 m^2 kontor
- 1 p-plads pr. 13 m^2 serveringsareal i restaurant/café
- 1 p-plads pr. 33 m^2 dagligvareareal

Der må reduceres i parkeringskravet iht. regler om dobbeltudnyttelse som anvist i Glostrup Kommunes parkeringsnorm af 2019 m. tillæg.

5.9 P-pladser må reserveres til handicappladser samt delebilsordninger, men må herudover ikke reserveres til specifikke brugere eller formål og p-pladser indenfor delområde 2 skal udgøre en samlet parkeringskapacitet.

Note: *P-pladser må reguleres gennem tidsbegrænsning, nummerpladebetalingsanlæg, bruger-/ beboerlicenser eller andet, men må ikke ved skiltning reserveres specifikt til bestemte brugergrupper.*

5.10 P-pladserne må ikke gøres til genstand for selvstændig erhvervsmæssig udleje og skal til enhver tid være til rådighed som en samlet parkeringskapacitet for brugerne af delområde 2.

5.11 Der skal anlægges 3 handicappladser til alm. biler (3,6 x 5,1 m) og 3 handicappladser til kassebiler (4,6 x 9,1 m). Handicapparkering tæller med i den samlede parkeringskapacitet. Der skal sikres afsnit i p-kælderen til de 3 handicap-kassebiler.

5.12 P-pladser skal etableres som parkeringskælder eller som parkeringsplint udformet efter følgende overordnede retningslinjer:

- Alle opgange/elevatorer skal have direkte adgang til p-kælderen.
- P-kælderens udvendige overside skal tilpasses således at den hævede terrasse i vejskellet mod Sydvestvej maximalt gives en højde på 1,2 m over terræn. Der må i skel/afslutningen mod Sydvestvej "forkant af plint" som vist på Kortbilag 4, etableres en lav barriere (kant/bed) med en max højde på 30 cm.
- Hvis indkørsel til parkeringsanlæg består af en rampe, skal der etableres mindst 5 m forklæde (flad tilkørsel) inden offentligt fortov/vejareal.
- Ramper i parkeringsanlægget må maksimal gives en hældning på 150 ‰.
- Alle manøvrearealer skal være min. 7 m brede og uden forhindringer – altså ingen betonpiller, elevatorskakte og lignende i manøvrearealet. Ved udformning af skråparkering kan manøvrearealer reduceres til 5,8 m. Interne veje i kælderen skal overholde normale kørekurver med 50 cm frirum til hver side.
- P-pladser skal være min. 2,6 x 5 m – også mellem bærende konstruktioner. Ligger båsen op ad en mur skal der tillægges 0,5 m til bredden. Ved udformning af skråparkering kan nettobredden på parkeringsbåsene reduceres til 2,4 m og der kan tillades enkelte båse (max 6 stk.) med en bredde på 2,2 m eller en længde ned til 4,5 m. Disse mindre båse vil kunne anvendes af mindre køretøjer.

5.13 Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019:

- 2,5 plads pr. etagebolig
- 1 plads pr. 40 m^2 kontor/liberalt erhverv
- 1 plads pr. 10 siddepladser i restaurant/café

5.14 Minimum 40 % af cykel-p-pladserne skal etableres overdækkede.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1:

6.1 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 5 % for området som helhed. Mindre konstruktioner som buslæskure og overdækninger mindre end 10 m² medregnes dog ikke.

6.2 Bebyggelsen – i form af perronoverdækning – skal placeres indenfor Byggefelt A som vist på Kortbilag 5 og må gives en maximal højde på 4,5 m.

Delområde 2:

6.3 Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 185 % for den enkelte ejendom.

6.4 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på Kortbilag 5 viste byggefelter og gives et maximalt etageantal og maximal bygningshøjde svarende til det nedenfor anførte. Bygningshøjderne skal fastlægges ud fra Banegårdspladsens niveau (kote 14,25) og gælde højden til højeste del af tagkonstruktionen.

Byggefelt	Etageantal	Bygningshøjde
B1 og B2	4	15,5 m
C1, C2 og C3	5	18,5 m
D1 og D2	6	21,5 m
E	7	24,5 m
F	8	27,5 m

6.5 Parkeringsetage med loftshøjde større end 1,25 m over Banegårdspladsens niveau skal tælle med som en etage uanset at der måtte indbygges jord op ad eller over parkeringsetagens nordvæg.

6.6 Byggefelterne i delområde 2 er adskilt af principielle opdelinger, så grænserne mellem de enkelte byggefelter ikke er endeligt fastlagte, men vil kunne tilpasses det konkrete byggeri. Byggefelternes grænser må således forskydes indtil 2 m fra den viste principielle opdeling. Placeringen af de principielle opdelinger er vist på Kortbilag 5.

Note: *Byggefelterne er geometrisk fastlagte og fremgår af den statslige registrering af lokalplaners indhold (Plandata eller tilsvarende service).*

6.7 Ny bebyggelse skal udformes så de gældende grænseværdier for støj overholdes.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj nr. 4/2007: "Støj fra veje" samt xx om terminalstøj.

6.8 Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 70 m².

6.9 Alle lejligheder skal have dagslys fra mindst to sider. Etværelses- og toværelseslejligheder med et bruttoareal under 70 m² orienteret mod syd eller vest, må dog undtages fra kravet om dagslys fra to sider.

6.10 Boligbebyggelse må maksimalt etableres med en husdybde på 13 m målt mellem modstående facadeydersider.

Note: Der skal gøre opmærksom på at flere byggefelter er smallere end 13 m og disse steder må bebyggelsen ikke gøres bredere end byggefelterne.

6.11 Trappe- og elevatorteknikhuse skal integreres i tagkonstruktionen. Se ligeledes pkt. 7.13 om elevatorer og trapper i forhold til facader.

6.12 Der må i alle byggefelter etableres tagterrasser. Tagterrasser skal etableres integreret i tagkonstruktionen på en sådan måde at taget danner afskærmning omkring terrassen i sædvanlig brystningshøjde (1,0 m) og terrassen derved ligger inde i taget. Tagterrasser må ikke etableres på flade tage. Tagterrasser regnes som en overliggende etage udover det etageantal, der er angivet på Kortbilag 5.

Note: *En tagterrasse regnes jf. bygningsreglementet som en etage idet der skal beregnes brandredning fra opholdsarealet på taget. Det vil sige at et byggefelt, der på Kortbilag 5 er angivet til 5 etager i byggesagsbehandlingsmæssig forstand er 6 etager. Dog sådan at den 6. etage ikke kan anvendes til andet end friareal/terrasse og teknik/elevator.*

6.13 Alle boliger skal have adgang til enten have/terrasse, altan eller tagterrasse fra egen opgang.

6.14 Altaner, adgangsaltaner og lignende mindre fremspringende strukturer på overliggende etager må overskride byggefelterne dog så det sikres, at altaner over færdselsarealer (fortove) gives en minimumsfrihøjde på 2,7 m og altaner over brandredningsveje gives en minimumsfrihøjde på 3,4 m.

6.15 Der må placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder. Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådant friareal skal være minimum 2 x 1 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen.

6.16 Værn på tagterrasser må gives en højde på min 1,0 m og op til 1,3 m og skal placeres med en højde på max. 30 cm over tagfladen.

6.17 Uden for byggefelterne kan der indenfor Delområde 2 opføres mindre bygninger som skure og lignende på samlet i alt max. 50m².

§7. Bebyggelsens udformning

Delområde 1:

7.1 Bebyggelsen skal opføres som en facadeløs overdækning med bærende konstruktion i stål, træ eller en kombination af træ og stål.

7.2 Tagformen skal være ensidigt hældende med en hældning på op til 15 grader. Taget skal udføres som begrønnet tag og må herudover belægges med solceller i plan med taget.

Delområde 2:

7.3 Bebyggelsens facader skal fremstå af tegl, teglskaller eller skærmtegl i rødlige, grålige farver samt sort. Der må til mindre partier (max 20 %) og underopdelinger af facaden anvendes solceller, plademateriale/tyndplademetal samt lameller i metal og træ.

7.4 Bebyggelsens facader skal varieres mellem de enkelte byggefelter så der anvendes forskelligt primært facadematerialer i hvert byggefelt. Der skal i den samlede bebyggelse vælges minimum tre forskellige farvenuancer af tegl som anvendes som forskellige primære facadematerialer. Facadevariation mellem de forskellige byggefelter skal herud over sikres gennem forskelligt forbandt, mønstre mv. Bebyggelse i det enkelte byggefelt skal have den samme facaderytme i form af vinduers placering, altaner eller anden detaljering.

7.5 Stueetagen i bygningsfløjen mod Sydvestvej (byggefelt D2, C3 og F) skal udføres i mursten. Den skal herudover markeres som en særlig etage ved valg detaljering og overgang til overliggende etager, så stueetagen mar-

keres i forhold til resten af bygningen. Stueetage i de tre byggefelter skal ligeledes udføres så de fremstår indbyrdes forskellige.

Note: Markering af stueetagen skal være så denne opnår et tydeligt anderledes udtryk end overliggende etager. Markeringen kan være med et farveskift eller et materialeskift.

7.6 Tage skal udføres som saddeltage (symmetriske eller asymmetriske) med en hældning større end 15°.

7.7 Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

7.8 Tagterrasser skal nedfældes i tagkonstruktionen og skal med det primære materiale fremstå med et dæk af træ, fliser, betonklinker eller lignende. Tagterrasser må udføres med glas/drivhuskonstruktion så længe denne holdes indenfor den geometriske afgrænsning som det øvrige tag måtte have.

7.9 Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder f.eks. solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Solcellepaneler skal sikres mod blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende på terræn, enten ved det specifikke panelvalg eller ved supplerende foranstaltninger.

7.10 Mindre bygningsdele som indgangsparter og lignende kan opføres med andre materialer end de ovenfor nævnte.

7.11 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.

7.12 Ventilationsanlæg skal integreres i tagkonstruktionen. Tagfladen må kun gennembrydes af afkast eller tilsvarende åbninger.

7.13 Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.

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

Note: *Lokalplanens område er tillige omfattet af Lokalplan FL 3 om udformning af facader og skilte.*

§8. Ubebyggede arealer og hegning

Delområde 1:

8.1 Delområdet skal indrettes med skærmede og begrønnede opholdsarealer og byrum i tilknytning til den primære trafikfunktion.

8.2 Nedgravede affaldsløsninger som molokker skal placeres, så de kan tømmes uden at bringe gående på fortovet i fare. Bag de nedgravede beholdere skal der derfor være passage svarende til et fortov.

8.3 Affaldet skal sorteres i flere typer og det daglige affald skal kunne afleveres samme sted. Affaldsløsningerne skal overholde Glostrup Kommunes retningslinjer for affaldsøer og affaldsskure af oktober 2023.

Note: Det må forventes, at indretning af affaldsløsninger med tiden vil kræve ændringer og opdateringer i forhold til ny teknologi og nye regler/lovgivning.

Delområde 2:

8.4 Til nye boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af boligetagearealet. Til opholdsarealet medregnes gårdrum, omliggende havearealer, tagterrasser, altaner samt friarealer på fælles adgangsaltaner.

Note: S*tøjniveauerne på altaner skal beregnes uden natbidrag, da altaner ikke forventes brugt som friareal i nattetimerne.*

8.5 Hegn i forbindelse med private bolighaver/terrasser skal etableres som hæk/levende hegn eller fast hegn der kan forventes dækket af beplantning. Fast hegn må ikke være højere end 1,5 m.

8.6 Der skal indenfor delområde 2 etableres min. 5% af delområdets areal (min. 240 m²) som "vild" og så vidt muligt uplejet natur, hvor der opnås en høj grad af bynatur/biodiversitet. Arealet må placeres som afskærmende beplantning. Arealet må medregnes i de 30 % opholdsareal.

8.7 Parkeringsanlæggets rand mod Sydvestvej skal indrettes med en kant på max. 30 cm højde i form af et bed eller anden barriere.

8.8 Dæk over parkeringsanlægget skal indrettes så der kan opnås et varieret landskab ovenpå såvel i forhold til terræn som til beplantning. Der skal etableres trappe/siddetrin/rekreativ offentlig zone mod Sydvestvej og en indretning, der skaber en større grad af privathed, jo tættere man kommer på bygningsfacaden. Dette skal gøres med skærmede private terrasser og opholdsområder.

8.9 Overfladen af parkeringsanlægget skal gives en landskabelig bearbejdning og variation svarende til de principielle terrænkoter vist på Kortbilag 6. Terrænkoterne er anført som højde over Sydvestvej for to alternative parkeringsløsninger: A, hvor al parkering er udført som en parkeringsplint og stueetagen i den nordlige fløj er boliger. B, hvor parkering under den nordlige fløj er en parkeringsetage og stueetagen her dermed er et p-hus.

8.10 Friarealer over parkeringsanlægget skal indrettes med minimum 20% beplantninger og bede. Der skal etableres tilstrækkeligt jorddække/vandingsforhold til at beplantning kan trives. Jorddække i bede skal være minimum 0,5 m.

8.11 Der skal etableres en stiforbindelse på bagsiden af ny bebyggelse med tilslutning fra Tøffelmagerstien og mulighed for tilslutning i den østlige ende til Lilletorv. Stien skal udføres i en bredde på min. 1,3 m.

Note: *Den afsluttende forbindelse frem til Lilletorv er ikke fastlagt som del af denne lokalplan, men vil kunne være en sti ophæng som en hylde langs betonmuren (på Glostrup Shoppingcenters ejendom) eller som en sti over AB Bymidtens ejendom hvis der kan forhandles adgang via denne ejendoms indkørsel. Lokalplanen fastlægger dog alene at stien skal etableres indenfor lokalplanområdet.*

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

8.13 Affaldsløsninger for nye boliger i delområde 2 må placeres på offentlig vej i delområde 1 (Sydvestvej) som nedgravede affaldsløsninger integreret i busterminalen.

8.14 Der skal i ny bebyggelse etableres et rum til placering af storskrald så det kan tilgås fra det sted, hvor en renovationsvogn er placeret i forbindelse med den nedgravede affaldsløsning i delområde I. Tømning skal kunne finde sted uden at genere færdsel – herunder busdrift på offentlig vej.

8.15 Tagvand der føres langs interne bygningsfacader (facader, der ikke står i eller tæt ved vejskel) skal ledes i render i terræn frem til tilslutningen til regnvandskloakken. Tilløbet til regnvandskloakken skal udføres som en rekreativ installation fx sø med overløb, vandfald etc.

§9. Regnvand, spildevand og grundvand

Delområde 1:

9.1 Trafikarealer og byrum skal indrettes så der sikres mest muligt plads til forsinkelse af regnvand som terrænløsninger.

Delområde 2:

9.2 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.

9.3 Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.

9.4 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme, ud på vejareal eller i kloak.

Note: Forsinkende anlæg skal til enhver tid kunne håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne. I lokalplanområdet er det en 10-årshændelse. Afledningsretten såvel som retningslinjer for dimensionering af forsinkende anlæg på den enkelte ejendom er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

9.5 Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.

9.6 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så spild og andre miljøfremmende stoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

§10. Støjforhold for ny bebyggelse

10.1 Det konstante indendørs støjniveau fra trafikstøj i boliger må ikke overstige L_{den} 33 dB, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

10.2 Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum må ikke overstige L_{den} 46 dB med åbent vindue. Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes jernbanestøj i sove- og opholdsrum må ikke overstige L_{den} 52 dB med åbent vindue. Åbningsarealet af vinduer skal være min. 0,35 m^2.

10.3 Det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 58 dB. Det konstante udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 64 dB.

§11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

11.1 – det kan godtgøres, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder følgende grænseværdier for trafikstøj målt i Lden (dB):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB) for vejtrafikstøj og 64 (dB) for jernbanestøj,
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 (dB) for vejtrafikstøj og 52 (dB) for jernbanestøj.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB)

For boligerne skal det være dokumenteret, at de er lydisoleret så godt, at de indendørs støjgrænser overholdes i alle sove- og opholdsrum. Dette skal eftervises for de boliger, der kan forventes at være de mest støjbelastede.

11.2 – parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer, er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 5,

11.3 – bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

§12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Byplanvedtægt G1 af 15. oktober 1943, G15 af 13. oktober 1964, G26 af 8. august 1968 og G26.1 af 5. august 1969 samt Lokalplan GL27 af 7. december 2011 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§13. Ophævelse af servitutter og deklarationer

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

- ……
- ……
- ……

§14. 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

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 20. november 2024.

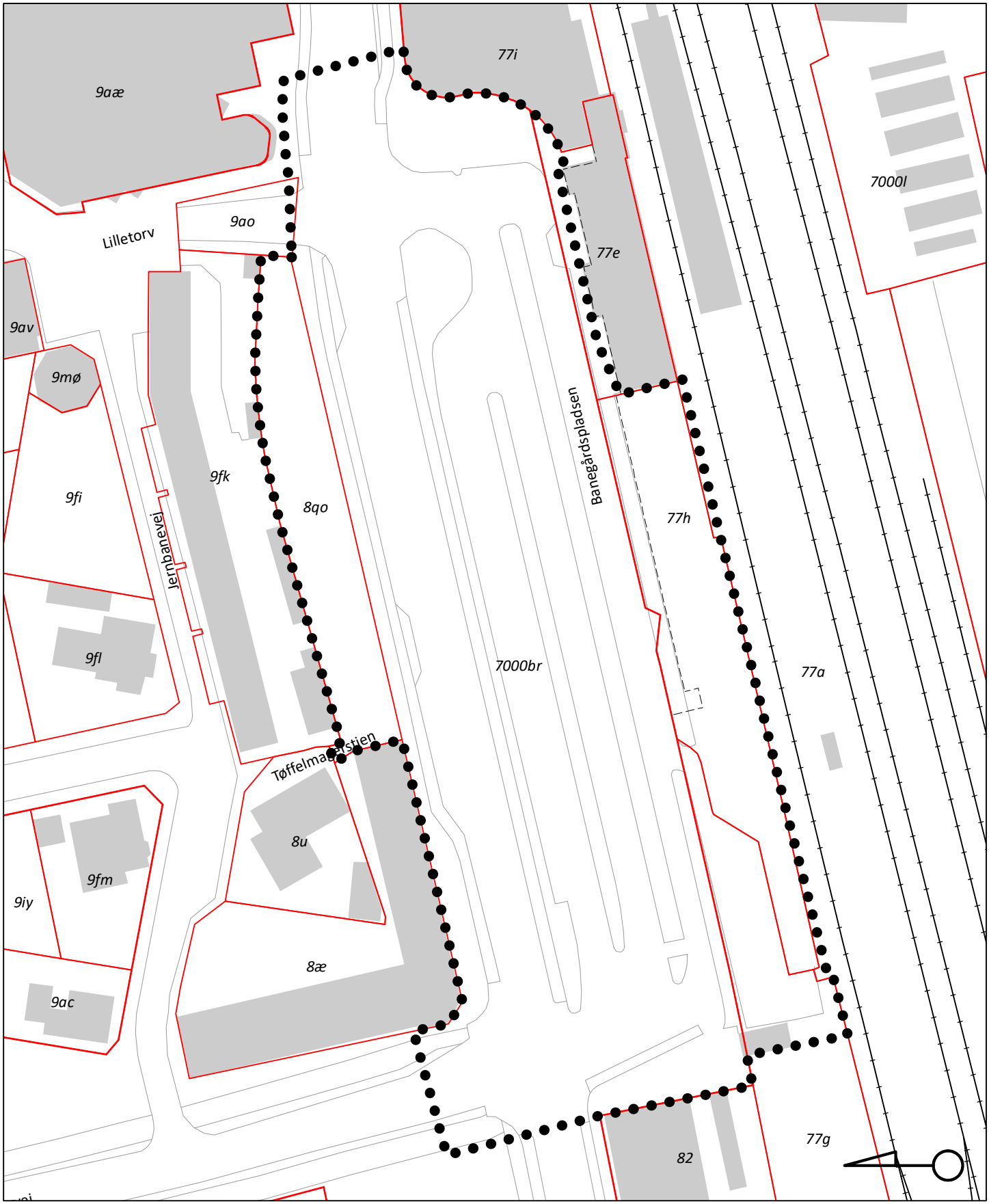
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 21. november 2024.

K. Damsg

Kasper Damsgaard
Borgmester

/ Anders Asmind

Anders Asmind
Centerchef

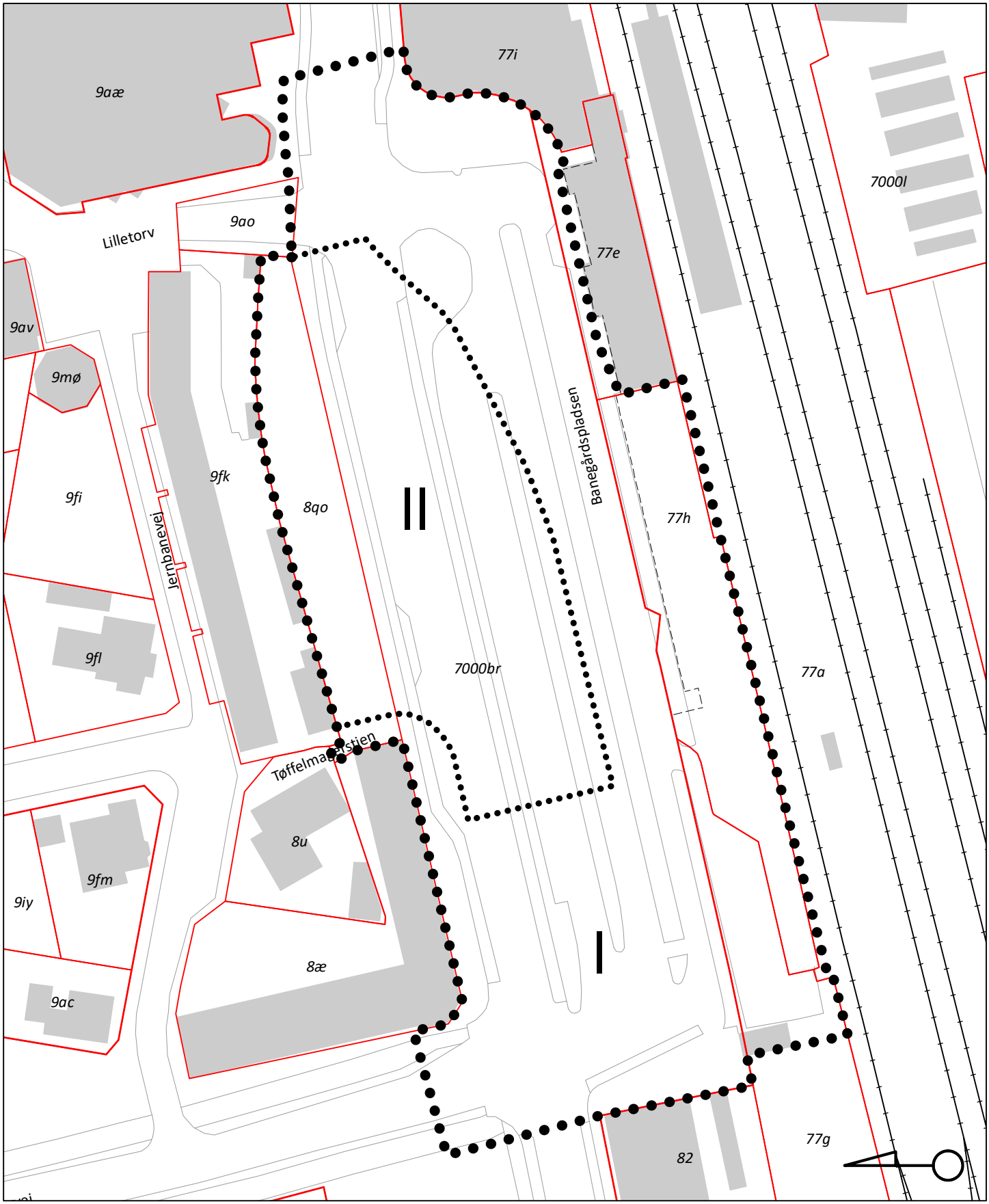


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Lokalplanens område	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000

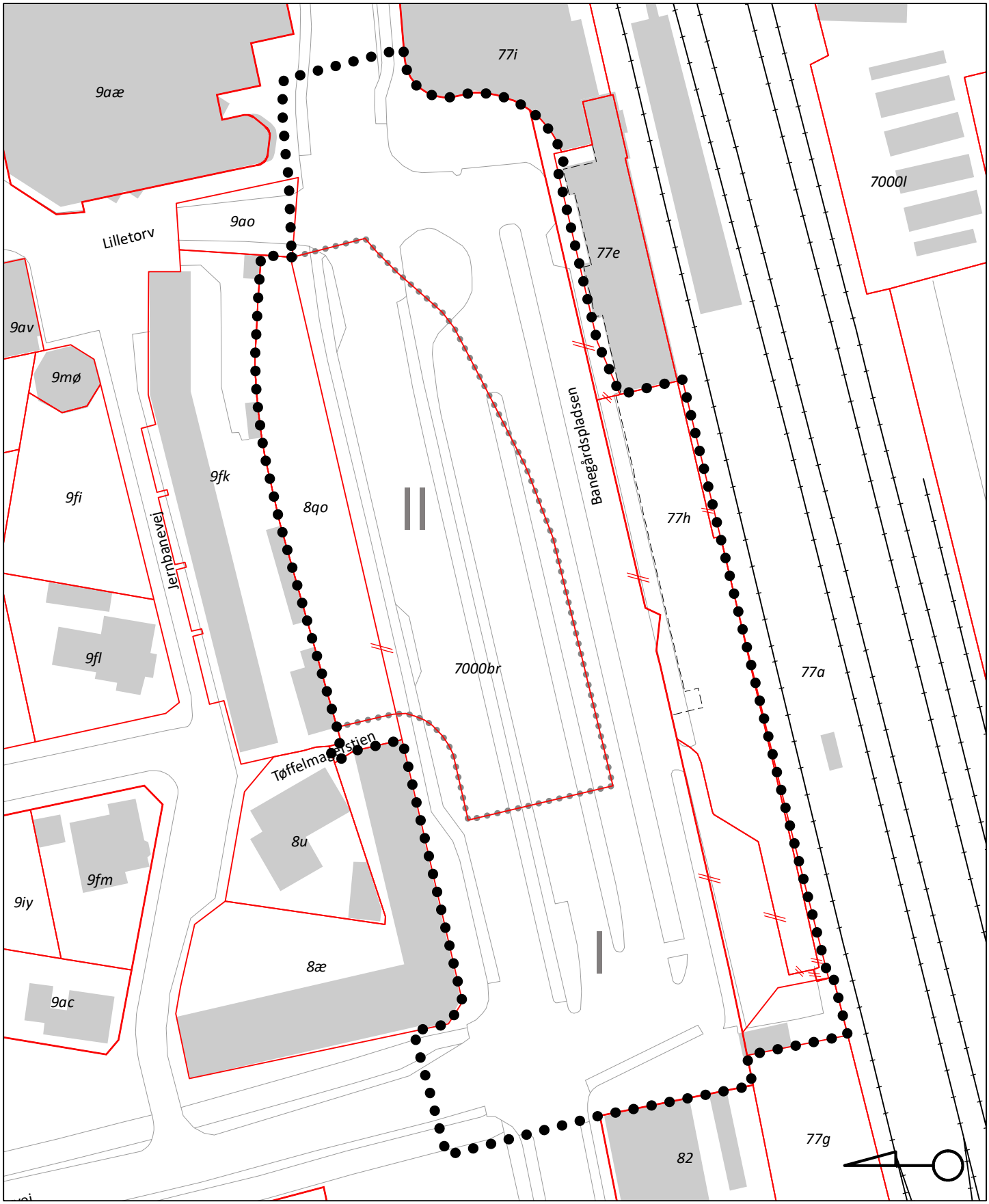


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Lokalplanens delområder	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000

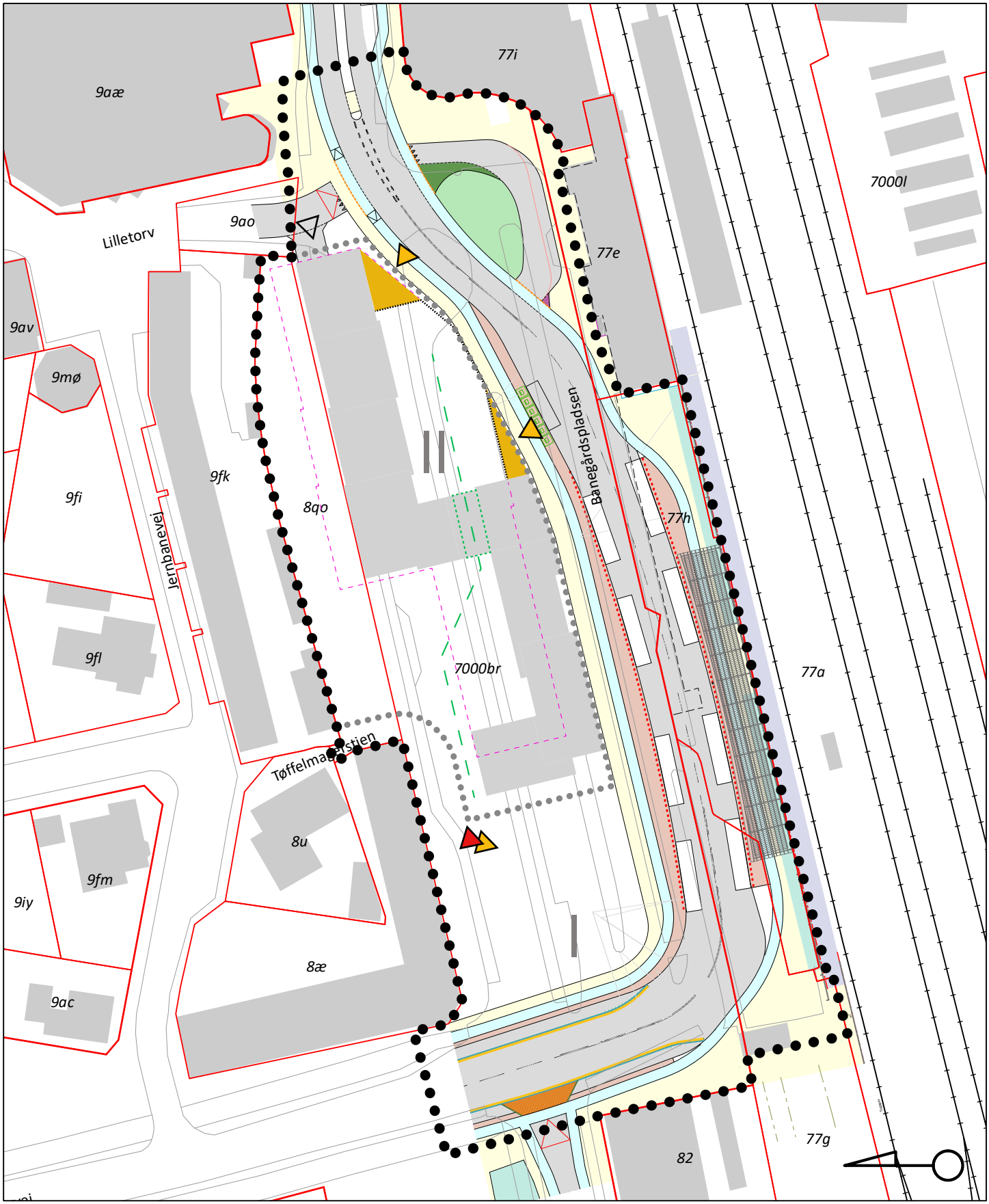


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Skel, der nedlægges

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Udstykningsprincip	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000

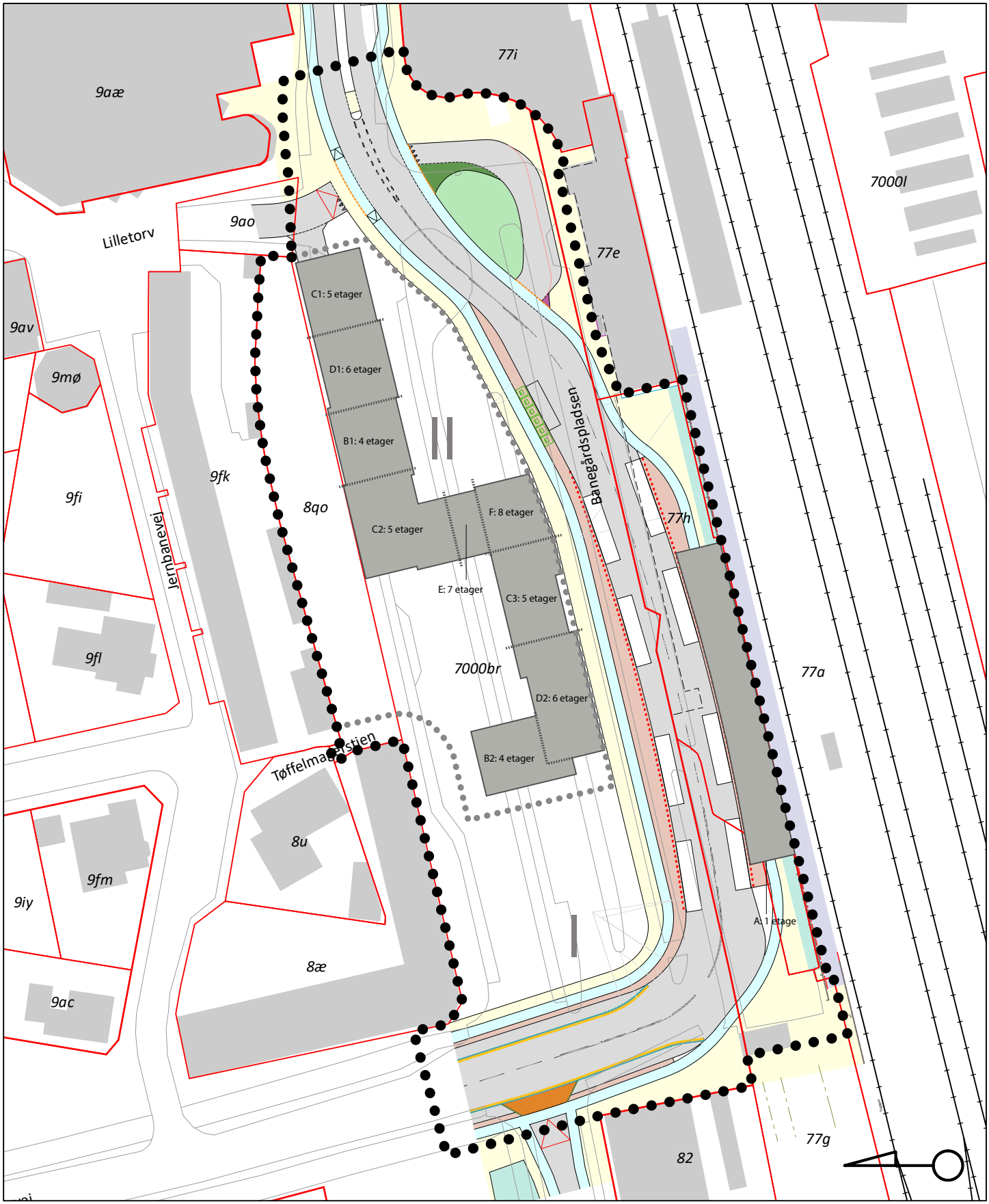


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Brand-, vej- og stiadgang
- Forkant af plint
- Brandredningsvej
- Portgennemgang
- Omrids af p-anlæg
- Trappe/rampeadgang

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Vejadgang, parkering og brandredning	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000

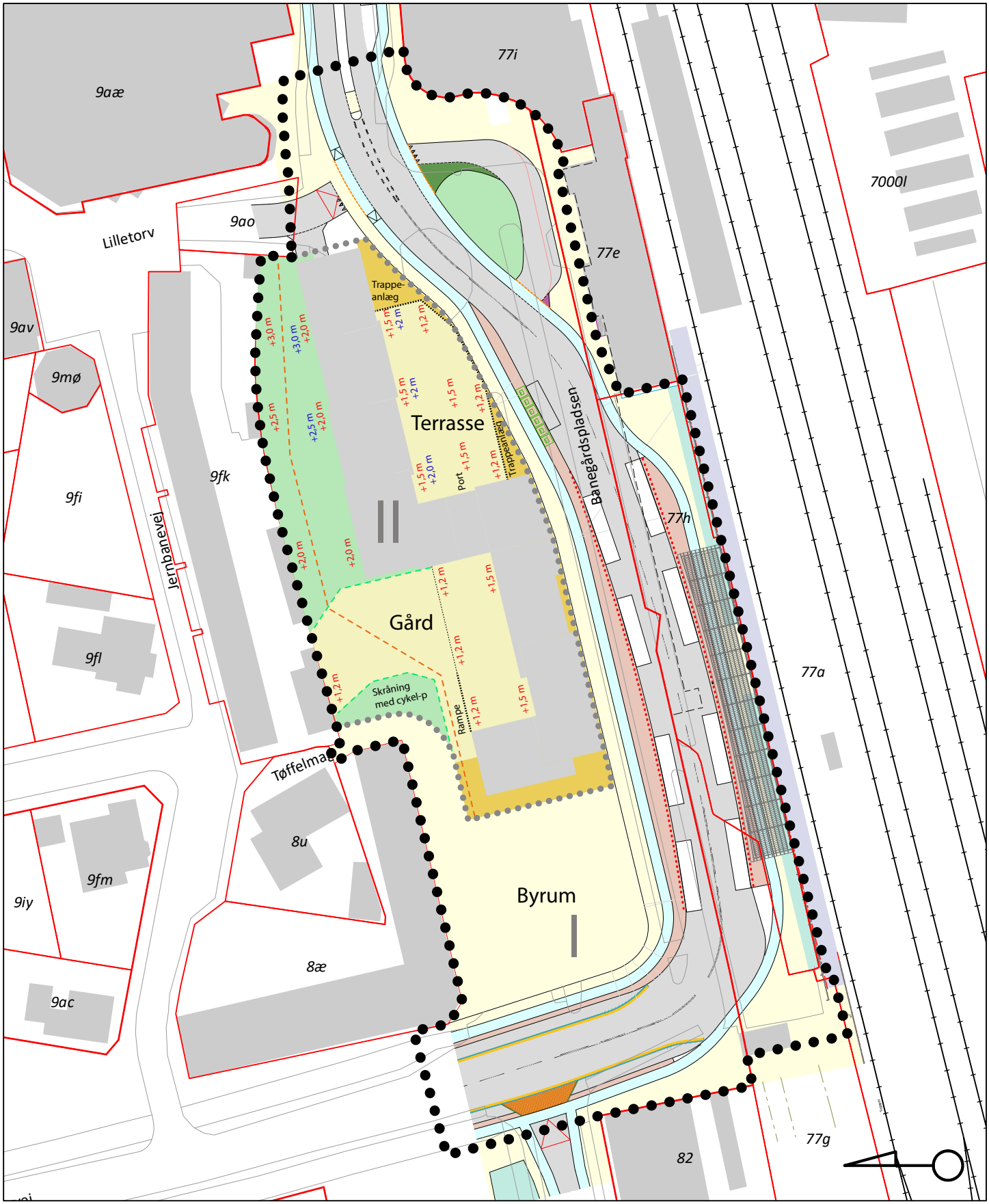


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Byggefelt
- Principielle opdelinger

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 5
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Byggefelter	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Delområder
- Stiforløb
- Forkant af plint
- Hævet gård
- +1,2 m Princip. terrænkoter, A
- +1,2 m Princip. terrænkoter, B
- Kantzoneløsninger

0 25 50 meter

LOKALPLAN GL31	KORTBILAG 6
Glostrup Kommune For et etageboligbyggeri på Banegårdspladsen	
Friarealsdisponering	
Dato: 1. august 2024	Mål: 1:1000

Bilag 7 - Skema for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Skemaet tager udgangspunkt i Glostrup Kommunes Parkeringsnormer 2019 med tillæg

3. Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser kan finde anvendelse, når parkeringspladserne vurderes at kunne blive benyttet af forskellige funktioner/brugergrupper.

I tabel 2 er der angivet procentsatser til beregning af dobbeltudnyttelse for brugergrupper indenfor lokalplan GL31.

	Hverdage		**Lørdag**		**Søndag**
Anvendelse	*Middag*	*Aften*	*Middag*	*Aften*	*Middag*
Bolig	60%	100%	60%	60%	70%
Kontor og liberalt erhverv	100%	5%	5%	0%	0%
Restaurant/café	40%	90%	70%	100%	80%

Tabel 2. 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.

3.1 Anvendelse af dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse beregnes for ét større sammenhængende parkeringsanlæg.

For at dobbeltudnyttelse kan finde anvendelse er det vigtigt at parkeringsanlægget etableres så det appellerer til brug af de forskellige funktioner og placeringer.