



GLADSAXE



Lokalplan 190

Butiks- og boligbebyggelse ved Buddinge Hovedgade og Stengårds Allé

Hvorfor lokalplan?

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag, og kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.



Redegørelse for lokalplan 190

Butiks- og boligbebyggelse ved Buddinge Hovedgade og Stengårds Allé i Gladsaxe kvarter

Baggrund

Udviklingsselskabet Schibstad A/S ønsker at opføre en kombineret butiks-, erhvervs- og etageboligbebyggelse på 5 ejendomme ved Buddinge Hovedgade, Stengårds Alle og Blomstermarken.

Bebyggelsen vil indeholde to dagligvarebutikker og vil indebære en forbedring af den lokale dagligvareforsyning for boligområderne i nærheden. De nuværende planbestemmelser muliggør ikke en gennemførelse af projektet, og Byrådet har derfor besluttet at udarbejde en ny lokalplan.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ud over det område, hvor nybyggeriet ønskes opført, endvidere en eksisterende etageboligbebyggelse på den modsatte side af Stengårds Alle.

Den nuværende dagligvarebutik i ejendommens stueetage flyttes til nybyggeriet, og det tidligere butikslokale ombygges til boliger og serviceerhverv. Området til nybyggeri har et grundareal på ca. 4.400 m², og den eksisterende bebyggelse, som er opført i perioden omkring 1930, forudsættes nedrevet.

Indhold

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, hvor det kommende nybyggeri skal placeres. Bygningen placeres med facade langs Stengårds Alle med butikker i stueetagen og opføres nærmest Buddinge Hovedgade i 4 etager. Etageantallet aftrappes, således at bygningen nærmest Blomstermarken har en højde på 2 etager.

Dagligvarebutikkerne vil få en størrelse på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal beregnet efter planlovens regler for butiksstørrelser. Parkeringspladserne placeres på terræn bag bygningen med biladgang alene fra Blomstermarken. Bebyggelsen rummer 13 boliger samt kontorlokaler på 1. sal ved Blomstermarken. Boligernes udendørs opholdsarealer er dels individuelle altaner til den enkelte bolig, dels fælles tagterrasser.

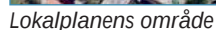
Byggeriets indflydelse på bymiljøet i nærområdet

De bygninger, der nedrives for at give plads for nybyggeriet, er efter Kommuneatlas Gladsaxe ikke bevaringsværdige, og højden på det kommende etagehus svarer til højderne på de eta-

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at styrke den lokale dagligvareforsyning ved at give mulighed for etablering af to dagligvarebutikker af tidssvarende størrelse og indretning med hensigtsmæssige parkeringsforhold.

Lokalplanen muliggør endvidere etablering af 13 boliger og et kontorareal, der er placeret i etagehus oven på butikslokalerne. Etagebygningen udformes, således at højden tilpasses højden på den omgivende bebyggelse.



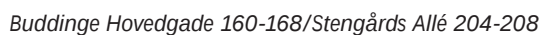
Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for butiksfacaden mod Stengårds Alle, som skal sikre en levende butiksfacade med vinduespartier ind til butikslokalerne.

Der er gennemført en vurdering af de trafikale konsekvenser af byggeprojektet udarbejdet af Niras, Rådgivende Ingeniører og planlæggere A/S. Trafikvurderingen konkluderer, at der kan foretages en afvikling af den kommende trafik på en kapacitets- og sikkerhedsmæssig forsvarlig måde. Lukningen af gennemkørselsmuligheden på Blomstermarken vurderes kun at have minimale konsekvenser for trafikafviklingen på det omkringliggende vejnet.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Buddinge Hovedgade og Stengårds Alle, som vurderes at overstige 55dB(A). Lokalplanen fastlægger derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier bestemmelse om, at støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer i form af altaner og terrasser ikke må overstige 55dB(A).

Lokalplanområdet er i kommunens varmeplanlægning udlagt til forsyning med naturgas. Ved nybyggeri er der tilslutningspligt til denne kollektive form for varmeforsyning.

Spildevand og evt. regnvand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommu-



nens spildevandsplan. Det samlede afløb må ikke overstige den vandmængde, der svarer til de gældende afløbskoefficienter.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Gladsaxe Kommunes vandforsyningsområde.

Jordforurening

Ejendommene Buddinge Hovedgade 154 og 158 er registreret af Københavns Amt i henhold til jordforureningsloven. Igangsætning af bygge- og anlægsarbejder på ejendommene kræver derfor forudgående tilladelse fra amtet. Fra 1. januar 2007 skal tilladelser gives af Gladsaxe Kommune.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Planen vedrører et mindre, lokalt område og planændringerne vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der fremlægges derfor ikke en miljørapport jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 for område 11.B.20. Heri fastlægges anvendelsen til etageboliger og serviceerhverv med et maksimalt etageantal på 2½ etage og en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

En realisering af byggeprojektet er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanbestemmelser, og der er derfor parallelt med forslaget til lokalplan fremlagt et forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2005, hvor de pågældende ejendomme udskilles til et nyt rammeområde 11.B.21, der må anvendes til etageboliger, butikker og serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent øges til 75 %, og det maksimale etageantal sættes op fra 2½ etage til 3 etager med mulighed for par-

tielt at bygge i 4 etager. Kommuneplantillæg 6 fastsætter en maksimal udbygningsramme på 2.000 m² bruttoetageareal til butiksformål, hvilket er i overensstemmelse med den udbygningsramme for Gladsaxe kvarter, der er fastsat i det offentliggjorte forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2005. Endelig vedtagelse af forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2005 forudsætter endelig vedtagelse af tillæg 4 til Kommuneplan 2005.

Lokalplanen fastsætter maksimale butiksstørrelser i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser for lokale butikker i Kommuneplan 2005.

Lokalplan

Lokalplanen erstatter lokalplan 77, tinglyst den 27. oktober 1992.

Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse

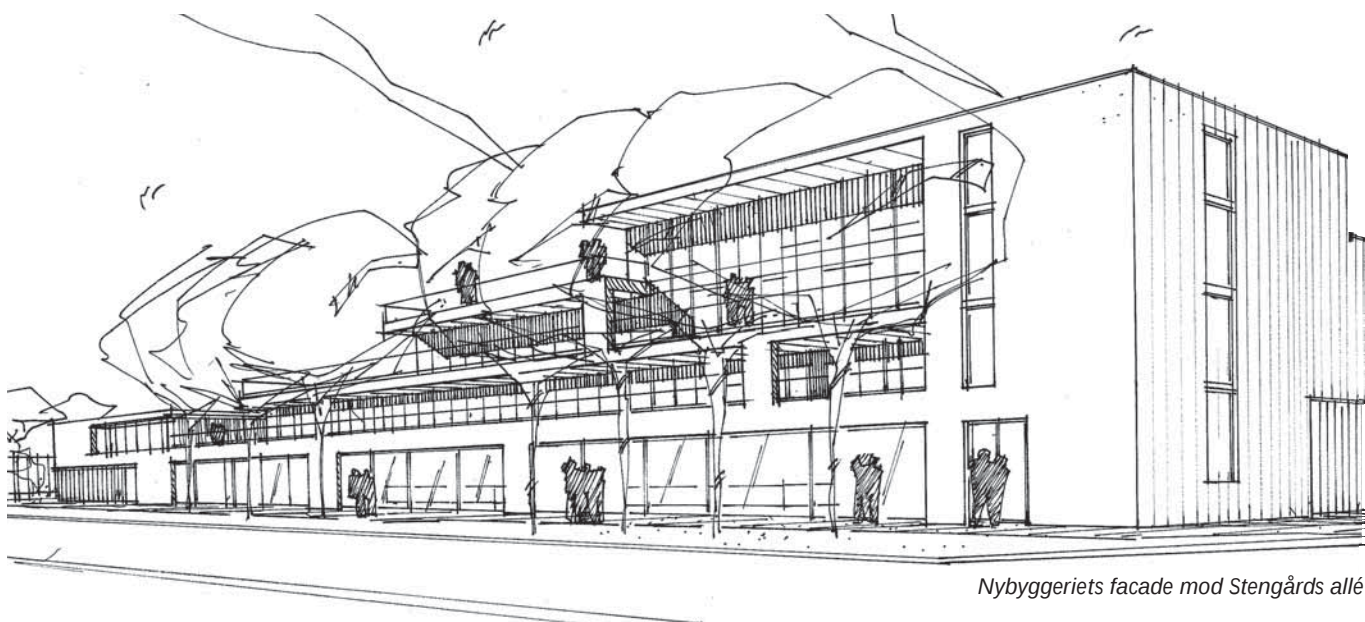
Lokalplanforslaget blev vedtaget af Byrådet den 4. oktober 2006 og var fremlagt i offentlig høring i perioden 17.10.2006 til 12.12.2006. Fremlæggelsen gav anledning til 18 tilkendegivelser.

Byrådet vedtog den 17.01.2007 lokalplanen endeligt med 3 ændringer. Varetilkørsel til den ny butiksbebyggelse skal alene ske fra Blomstermarken, og den ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret cykelstier på Stengårds Alle på strækningen fra Buddinge Hovedgade til Blomstermarken. Endelig må den maksimale bygningshøjde for nybyggeriet ikke overstige 14 m.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 30.01.2007.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 13.

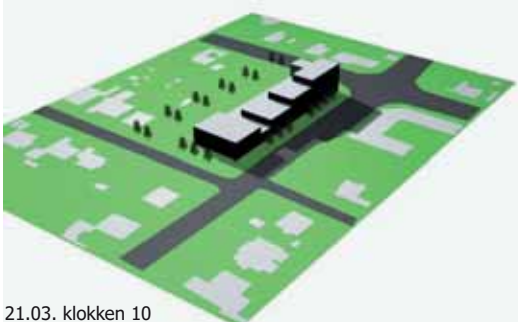


Nybyggeriets facade mod Stengårds allé

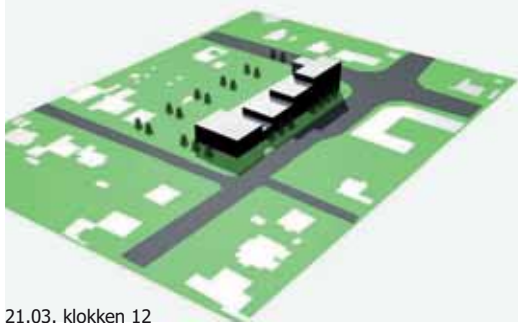
Diagrammer der viser skyggeforholdene ved nybyggeriet ved forårsjævndøgn



21.03. klokken 8
Perspektiv



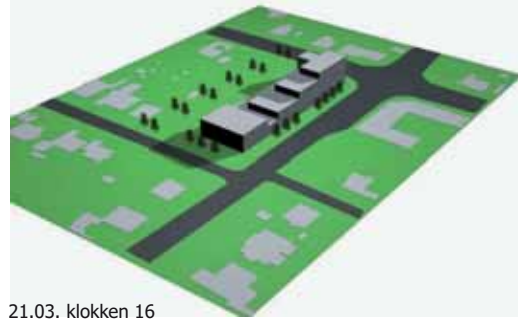
21.03. klokken 10
Perspektiv



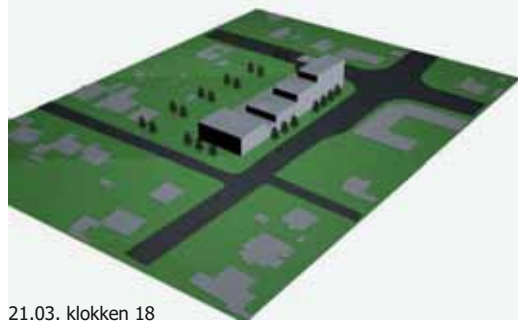
21.03. klokken 12
Perspektiv



21.03. klokken 14
Perspektiv



21.03. klokken 16
Perspektiv



21.03. klokken 18
Perspektiv



Lokalplan 190

Butiks- og boligbebyggelse ved Buddinge Hovedgade og Stengårds Allé i Gladsaxe kvarter

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at muliggøre en ny bebyggelse med tidssvarende lokalbutikker, arealer til serviceformål og etageboliger,
- at sikre etagehusbebyggelsens tilpasning til den omgivne bebyggelse,
- at fastlægge en hensigtsmæssig trafikbetjening af den ny bebyggelse, og
- at ophæve utidssvarende lokalplanbestemmelser

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet, som er beliggende i byzone, afgrænses og opdeles i underområder som vist på kortbilag 1.

2.2

Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nr., alle af Gladsaxe:

Område 1

10 bq, 10 br,
10 ci, 10 ck, 10 cl

Område 2

10 cf

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må anvendes til boligformål, etageboliger til helårsbeboelse, butikker samt kontor- og serviceerhverv.

I området må der i alt opføres og indrettes 2.000 m² bruttoetageareal til detailhandel, og det maksimale bruttoetageareal

for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for udvalgswarebutikker.

3.2

Område 2 må anvendes til boligformål, etageboliger til helårsbeboelse. I stuetagen kan indrettes lokaler til serviceerhverv som f.eks. frisør, lægekonsultation, fysioterapeut, ejendomsmægler og lignende.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1

I område 1 skal ny bebyggelse placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt og bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 75. Mindre bygninger til områdets drift, som f. eks. cykeloverdækninger og overdækninger til indkøbsvogne, kan placeres uden for byggefeltet.

4.2

I område 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

§ 5 Bebyggelsens højde

5.1

I område 1 må ny bebyggelse højst opføres med et etageantal, som angivet på det på kortbilag 2 viste byggefelt. Bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

5.2

I område 2 må bebyggelse højst opføres med 3 etager.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

I område 1 skal bebyggelse opføres med tagflader, der fremtræder vandrette.

6.2

I område 1 skal facaden på butiksetagen langs Stengårds Alle gives en åben og varieret udformning med vinduespartier, der giver mulighed for indblik i butikslokalerne.

6.3

I område 1 skal bebyggelsens facader fremtræde med gule eller røde teglsten i blank mur.

6.4

I område 2 skal facaden på tidligere butikslokaler udformes med materialer og vinduesformater, som respekterer facadeudformningen på de overliggende boligetager ved overgang til boliganvendelse.

§ 7 Veje, overkørsler og stier

7.1

Område 1 vejbetjenes fra Blomstermarken med adgang i princippet som angivet på kortbilag 2.

7.2

Område 2 vejbetjenes fra Stengårds Alle.

§ 8 Byggelinier og parkering

8.1

Langs Buddinge Hovedgade gælder den til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte byggelinie, idet Gladsaxe Kommune fra 1. januar 2007 er vejbestyrelse efter Københavns Amt.

8.2

Langs Stengårds Alle fastsættes byggelinien til 12,5 m fra vejmidte.

8.3

Langs Blomstermarken fastsættes byggelinien til 5 m fra vejskel, idet den i § 9.3 nævnte støjskærm kan opføres foran byggelinien.

8.4

I område 1 skal udlægges parkeringsareal mindst svarende til 1 P-plads pr 25 m² butiksalareal (salgsareal), 1 P-plads pr. 50 m² kontor- og serviceareal samt 1 P-plads pr. bolig. Arealudlægget kan reduceres i det omfang, det sandsynliggøres, at dobbeltanvendelse kan finde sted.

8.5

I område 1 skal etableres cykelparkering i nødvendigt omfang til dækning af bebyggelsens, herunder butikernes behov.

§ 9 Ubebyggede arealer og hegning

9.1

I område 1 skal ubebyggede arealer mellem vejskel og facader ved træplantning sikres en grøn karakter.

9.2

I område 1 skal parkeringsarealer på terræn ved træplantning m.v. sikres en grøn karakter, og parkeringsarealerne skal afskærmes mod vej og naboejendomme ved et beplantet hegn, f.eks. i form af en tæt hæk.

9.3

I område 1 skal der ud for vareindlevering til butikken i stuetagen etableres en støjdæmpende afskærmning i hele facadens længde mod Blomstermarken. Støjskærmen skal placeres så tæt på bygningsfacaden, som hensynet til varetilkørsel muliggør, og skal på ydersiden mod Blomstermarken fremtræde med en beplantet, grøn karakter.

9.4

I område 1 skal affaldscontainere og affaldsstativer på terræn til dækning af beboernes behov placeres i konstruktioner, der er afskærmede, også hvad angår overdækning.

9.5

I område 1 må udendørs placering af containere og oplag fra erhvervsmæssig brug ikke finde sted.

9.6

I område 1 skal udendørs belysning af adgangs- og parkeringsarealer udformes som parkbelysning med højde og placering, som sikrer, at gener for omgivelserne undgås.

9.7

Udendørs adgangs-, parkerings- og opholdsarealer skal udføres handicapvenligt, for tiden i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105, "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

9.8

I område 1 skal beplantning, befæstelse, belysning, terrænregulering, hegning og lignende ske i overensstemmelse med en samlet friarealplan, som skal godkendes af Byrådet.

§ 10 Skiltning og antenner

10.1

Skiltning til butikker i område 1 skal placeres på bygningens facader og må ikke placeres over butiksetagens niveau. Skiltning skal ske efter et samlet projekt for skiltens placering, størrelse og belysning, der er tilpasset facadens arkitektur og udformet i overensstemmelse med retningslinierne i Designmanual for Gladsaxe Kommune.

10.2

I område 2 skal skiltning i stuetagen til serviceerhverv udformes i overensstemmelse med retningslinierne i Designmanual for Gladsaxe Kommune.

10.3

I område 1 må parabolantenner kun placeres på tagfladen af den del af bygningen, der er opført med 4 etager, og skal anbringes tilbagerykket fra facaden, så synligheden set fra terræn begrænses mest muligt.

§ 11 Vilkår for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning, naturgas.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret bil- og cykelparkering i overensstemmelse med §§ 8.4 og 8.5.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige vejombygninger, herunder omprofilering af og vejlukning på Blomstermarken, er gennemført i overensstemmelse med et projekt godkendt af Byrådet.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før friarealerne er anlagt i overensstemmelse med den i § 9.7 nævnte samlede friarealplan, eller at der er stillet sikkerhed for, at dette vil ske.

11.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er godtgjort, at det udendørs støjniveau på boligernes primære opholdsarealer, i form af altaner og terrasser, ikke overstiger 55dB(A).

11.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret cykelstier på Stengårds Alle strækningen fra Buddinge Hovedgade til Blomstermarken.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 77, tinglyst den 27. oktober 1992, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en "handlepligt" i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

13.2

Byrådet kan meddele dispensationer til mindre afvigelse fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 4. oktober 2006

Karin Søjberg Holst

/

Philip Hartmann

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af
Gladsaxe Byråd den 17. januar 2007

Karin Søjberg Holst

/

Philip Hartmann

Indført i dagbogen 2200

Gladsaxe Civilret, den 31. januar 2007

Lyst

Hjordis Bach



Lokalplan 190

Kortbilag 1



Lokalplan 190
Kortbilag 2, delområde 1

