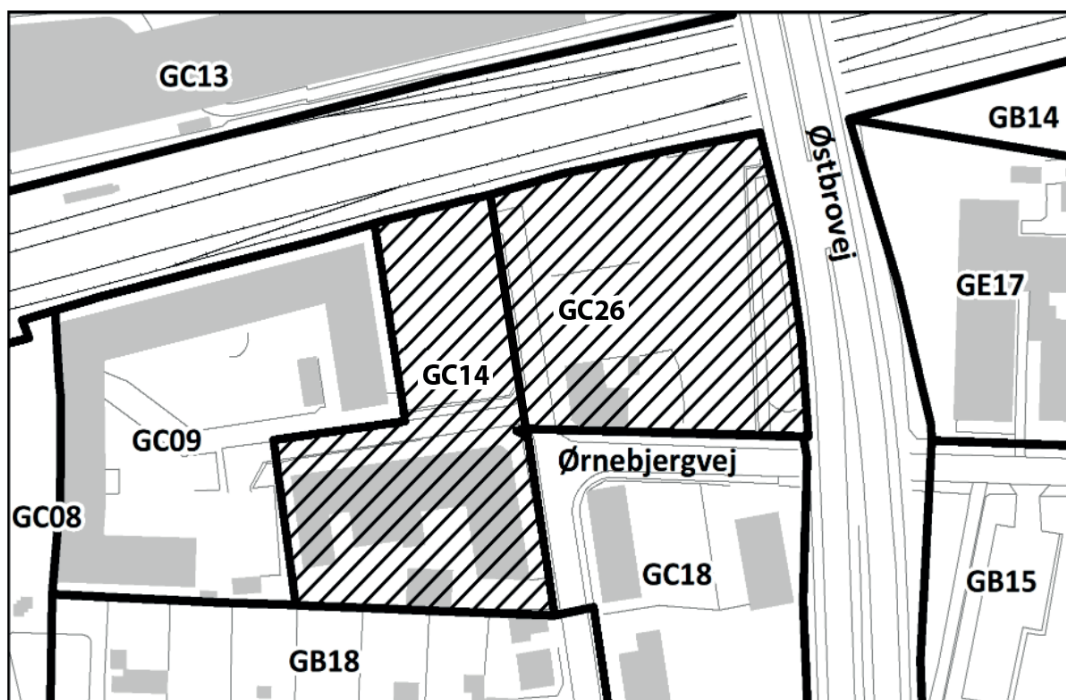


november 2024



KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



TILLÆG NR. 29

Hvad er en rammeændring?

Glostrup Kommuneplan 2013-2025 blev vedtaget den 11. februar 2015. Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen dels rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinjerne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske. Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen. En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

TILLÆG NR.29 TIL KOMMUNEPLAN 2013 - 2025 FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 29 er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan GL34 for et etageboligprojekt på Kærmindevej.

Lokalplanens byggemuligheder kan ikke rummes indenfor de eksisterende rammebestemmelser i den østlige side af rammeområde GC14. Af den årsag udskiller kommuneplantillægget et nyt rammeområde GC26 for den nuværende østlige del af rammområde GC14.

De eksisterende rammebestemmelser fastlægger en maximal generel bygningshøjde på 4 etager med mulighed for at enkelte bygningsdele mod jernbanen opføres i 6 etager. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 110% for den enkelte ejendom dog sådan at den kan hæves til 160, hvis der etableres parkering i kælder.

Lokalplan GL34 muliggør bebyggelse i indtil 8 etager i den østlige del af sit område og bebyggelsesprocent vil for den østlige del isoleret set være ca. 220%. Kommuneplantillægget fastlægger derfor at der i det nye rammeområde GC26 kan bygges indtil 8 etager og at bebyggelsesprocenten må hæves til 220% hvis der bygges parkering i kælder eller plint (en delvis nedgravet parkeringsløsning).

Med kommuneplantillægget tilpasses den tilbageværende del af rammeområde GC14 idet der ikke længere vil være behov for at etablere bebyggelse i indtil 6 etager mod jernbanen. Det maksimale etageantal vil herefter være 4 i rammeområde GC14.

Miljøscreening

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) er der foretaget en screening af såvel forslag til lokalplan GL34 som kommuneplantillæg 29 for at vurdere om vedtagelsen af planerne potentielt kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.

På grundlag af screeningen har kommunen vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering for lokalplanen hvorimod ændringerne til kommuneplanens rammebestemmelser er så små, at de ikke nødvendiggør en miljøvurdering. Den udførte miljøvurdering gælder derfor alene lokalplanen.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen

I juni 2024 blev forslag til Kommuneplantillæg nr. 29 for udskillelse af et nyt rammeområde, GC26 – Centerområde ved Østbrovej offentliggjort. Forslaget til kommuneplantillæg med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2024 til den 4. september 2024.

I forbindelse med forslaget til kommuneplantillæg er der udarbejdet en miljørapport med miljøscreening, myndighedshøring og miljøvurdering af planen efter bekendtgørelse nr. 972 af 25. juni 2020 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven). Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endeligt vedtagne plan udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet,
4. og hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

1 - Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen har været udarbejdet samtidig med udarbejdelsen af kommuneplantillægget for at sikre at de væsentligste miljøforhold allerede inden offentlig høring kunne være indarbejdet i planforslaget.

Planområdet består af et næsten ubebygget parkeringsareal umiddelbart op ad Vestbanen i Glostrup. Arealet kan med den nye planlægning omdannes til en boligkarré med høj bebyggelse ud mod banen. Nedlæggelsen af parkeringsarealet betyder færre pladser til rådighed for de eksisterende boliger udenfor arealet og dermed en nødvendig opmærksomhed på hvordan der i det omliggende nærområde sikres tilstrækkelig parkering. De høje dele af en kommende ny bebyggelse vil kunne belaste følsomme naboer ved visuel påvirkning, indkig og skygge. Derfor er placeringen af bebyggelses høje dele indarbejdet på baggrund af skyggediagrammer, så gennem minimeres. Ligeledes er der arbejdet med afstandsforhold mellem dels bebyggelser i sædvanlig bygningshøjde (3-4 etager) og dels mellem lave bygningstyper og de høje bygningstyper, der introduceres med den nye planlægning.

Miljøvurderingen har bidraget til, at disse miljøhensyn er indarbejdet i planprocessen samt at høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse af kommuneplantillægget ikke i sig selv bevirker væsentlige ændringer til den mulige miljøpåvirkning idet kommuneplanen i forvejen tillader 6 etager højt byggeri ud mod jernbanen.

Miljøvurderingen har derfor primært sigte på den byggeretsgivende lokalplan Lokalplan GL34, der fastlægger de egentlige byggemuligheder. Den efterfølgende konkrete udbygning af en boligkarré på Kærmindevejsgrunden forventes at medføre følgende virkninger på miljøet:

- Den største påvirkning ved etablering af en boligkarré på arealet vurderes at være reduceret lokal parkeringskapacitet. Reduktionen vurderes at bevirke en *"moderat negativ"* påvirkning af det omgivende område.
- Trafikale konsekvenser og støjbelastninger ved gennemførelse af projektet vurderes at bevirke en *"begrænset"* påvirkning af det omgivende område.
- Støjbelastning af nye boliger vurderes at være *"marginal"* hvis der placeres støjskærm mod jernbanen og mod Østbrovej.
- Skygge- og indkigsgener vurderes at være *"uvæsentlige"*.

2 - Høringssvar

I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan de høringssvar, der omhandler miljøvurdering og kommuneplantillægget, er taget i betragtning.

Der er ikke modtaget bemærkninger konkret til miljørapportens indhold. Der er heller ikke modtaget bemærkninger til forslaget til kommuneplantillæg. Der er dog modtaget talrige bemærkninger med bekymring for eksisterende boligers parkeringssituation. Derfor er denne medtaget i ovenstående liste over påvirkninger.

3 - Alternativer

I miljørapporten er ikke omtalt et egentligt 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage en lokalplan/et kommuneplantillæg fastlægges. Der er dog vurderet den situation, at området i stedet kunne udbygges med yderligere parkering svarende til den gældende lokalplan (p-hus i to etager). Et p-hus indenfor området er ikke støjfølsom anvendelse og den eksisterende vej- og jernbanestøj vil ikke have betydning herfor. Men hvis områdets parkeringskapacitet udbygges, vil den yderligere trafik til et sådan anlæg skabe mere trafikstøj på de lokale veje – særligt Kærmindevej. En sådan potentiel stigning i trafik og dermed trafikstøj på de lokale veje er ikke undersøgt yderligere, men vurderes at være af mindre betydning.

4 - Overvågning

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

Udbygning af området som vist i Lokalplan GL34 vil være underlagt de sædvanlige myndighedsmæssige procedurer i medfør af anden lovgivning end Planloven. Der vil derfor som en naturlig del af opførelse og drift af den ny bebyggelse finde miljømæssig overvågning sted.

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:

På grund af lokalplanområdets karakter som bebygget og spredt beplantet parkeringsareal 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.

Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse den 20. november 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 28. november 2024


Kasper Damsgaard
Borgmester

/ 
Anders Asmind
Centerchef

Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes som tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde GC14 og GC26:

GC14 – Centerområde syd for banen ved Tunnelvej

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Ramme nr.:	GC14
Områdenavn:	Centerområde syd for banen ved Tunnelvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Område til offentlige formål, Butikker, Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde, Boligområde
Områdets anvendelse:	Centerformål: dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberalt erhverv samt boliger. Offentlige formål: administration, institutioner, parkering. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Der kan nyopføres eller nyindrettes 250 m ² til detailhandel. Dagligvarebutikker må ikke overstige 250 m ² . Udvalgswarebutikker må ikke overstige 250 m ² .
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom, parkeringsplint dog undtaget
Max antal etager/højde	4 etager/18 m
Notat	Bebyggelsesprocenten kan hæves til 160, hvis der etableres parkering i kælder eller plint. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

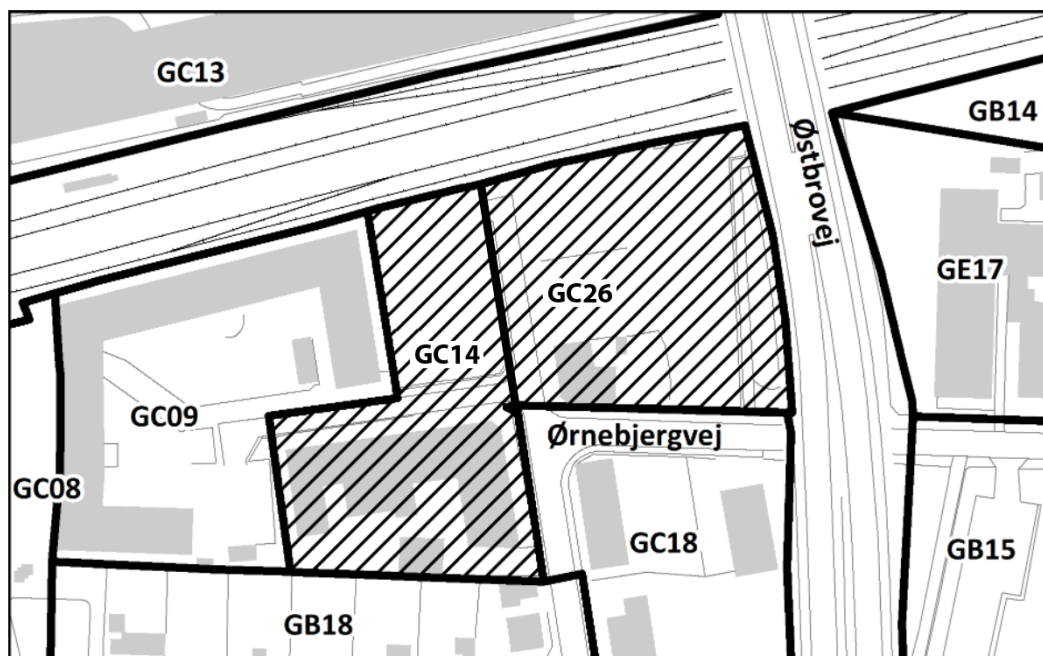
GC26 – Centerområde langs Østbrovej

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Ramme nr.:	GC26
Områdenavn:	Centerområde langs Østbrovej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse:	Område til Butikker, Kontor- og serviceerhverv og Boligområde
Områdets anvendelse:	Centerformål: dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, café/restaurant samt boliger. Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde Der kan nyopføres eller nyindrettes 250 m ² til detailhandel Dagligvarebutikker må ikke overstige 250 m ² Udvalgswarebutikker må ikke overstige 250 m ²
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom, parkeringsplint dog undtaget
Max antal etager/højde	8 etager/30 m
Notat	Bebyggelsesprocenten kan hæves til 220, hvis der etableres parkering i kælder eller plint. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Oversigtskort



Rammekort med ny grænse indtegnet mellem de to områder.