

Danske Shoppingcentre P/S
Cityringen 24
2630 Taastrup

Miljø
Rådhusparken 2
2600 Glostrup

www.glostrup.dk
miljo@glostrup.dk
Tlf. 4323 6365

**UDKAST - VVM-tilladelse (§ 25) for ombygning af Glostrup Shoppingcenter
inkl. nye etageboliger**

xx-xx-2025
22/24488

Danske Shoppingcentre P/S ønsker at renovere Glostrup Shoppingcenter og samtidig etablere etageboliger på centeret.

Bygherren har indsendt ansøgning om frivillig VVM-vurdering jf. § 19, stk. 4 i Miljøvurderingsloven, og har udarbejdet miljøkonsekvensrapport for det ønskede projekt efter lovens regler.

På baggrund af bygherrens ansøgning, miljøkonsekvensrapport og resultaterne af de offentlige høringer, har Glostrup Kommune konkluderet, at ansøgningen kan imødekommes.

Glostrup Kommune meddeler derfor tilladelse til det ansøgte i henhold til miljøvurderingslovens § 25 på forudsætninger og vilkår, der fremgår i afgørelsen.



Indholdsfortegnelse

1. Tilladelse efter miljøvurderingsloven – VVM-afgørelse	3
2. Vilkår for tilladelsen	3
2.1 Generelle vilkår	3
2.2 Vilkår om forudgående redegørelser	4
2.3. Vilkår om trafik i anlægsfasen	4
2.4. Andre vilkår i anlægsfasen	5
2.5 Vilkår om lugt	5
2.6 Vilkår om støj	6
2.7 Vilkår om afrapportering	6
3. Proces og høring	7
4. Projektbeskrivelse	7
5. Myndighedens vurderinger – begrundelse for afgørelsen	9
5.1 Generelt	9
5.2 Trafik	10
5.3 Støj fra omgivelserne (trafikstøj) - driftsfasen	10
5.4 Støj og lugt fra centerets virksomheder, butikker mm	11
5.5 Jord og grundvand	13
5.6 Støj og støv i nedrivnings- og anlægsfasen	14
5.7 Visuel effekt og arkitektur	15
5.8 Produkter, materialer og råstoffer	16
5.9 Klimatiske faktorer og bæredygtighed	17
5.10 Sårbarhed overfor katastrofer og ulykker - ekstremregn	18
6. Habitatvurdering og vurdering af	19
7. Administrative bestemmelser	20
7.1 Offentliggørelse	20
7.2 Klagevejledning	20

1. Tilladelse efter miljøvurderingsloven – VVM-afgørelse

Glostrup Kommune meddeler hermed – på nedenstående vilkår - tilladelse til Danske Shoppingcentre P/S om renovering, ombygning og etablering af etageboliger på Glostrup Shoppingcenter, beliggende på matr. 9aæ, Glostrup by, i Glostrup Bymidte.

Afgørelsen meddeles med hjemmel i § 25 i Lov om miljøvurderinger af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – lovbekendtgørelse xxxxxx (miljøvurderingsloven). Glostrup Kommune er jf. lovens § 17, stk. 1 myndighed for afgørelsen. Vi har truffet afgørelse på baggrund af ansøgningen om frivillig miljøvurdering, den offentliggjorte miljøkonsekvensrapport samt de indkomne bemærkninger i den gennemførte høring.

2. Vilkår for tilladelsen

Det er en forudsætning for tilladelsen, at projektet gennemføres i overensstemmelse med de fysiske og miljømæssige rammer, der fremgår af miljøkonsekvensrapporten dateret januar 2025. Samtidig skal bygherre sikre, at nedenstående vilkår og projektets forudsætninger, inkl. afværgeforanstaltninger og overvågninger, bliver gennemført.

Projektet skal desuden overholde den til enhver tid gældende lovgivning.

2.1 Generelle vilkår

- a. Projektet skal gennemføres som beskrevet i Miljøkonsekvensrapport, dateret januar 2025. Der må kun ske ændringer til projektet, når bygherre på forhånd har opnået vores tilladelse til ændringerne efter vurdering jf. VVM-reglerne.
- b. Bygherren skal føre det nødvendige tilsyn, så det sikres, at de godkendte planer (nedrivningsplan, kommunikationsplan, beredskabsplan mm) samt alle fastsatte vilkår følges af alle projektets involverede.

Tilsynet skal også sikre, at opfyldelse af planer og vilkår kan dokumenteres, herunder at den krævede afrapportering, jf. vilkår 2.7, bliver fyldestgørende.

Dokumentation for det udførte tilsyn skal fremsendes til miljømyndigheden, når vi anmoder om dette.

Kontaktoplysninger på den/de tilsynsførende skal fremsendt til miljømyndigheden senest 14 dage før start af nedrivningsarbejdet, samt hvis der sker ændringer senere i projektet.

2.2 Vilkår om forudgående redegørelser

- a. Bygherren skal udarbejde en kommunikationsplan, der redegør for hvordan projektets parter (fx entreprenører) kommunikerer med miljømyndighederne, berørte naboer og centerets butikker/lejere om miljø- og trafikmæssige forhold, især fremkommelighed og støj. Planen skal indeholde en vurdering af, hvem der er berørte naboer samt hvem der er ansvarlig for kommunikation i hvilke tilfælde.
Planen skal til enhver tid følges og være tilgængelig for alle relevante parter.

Bygherre skal udarbejde en ressourcekortlægning, der sikrer fokus på at begrænse affald til bortskaffelse, anvendelse af ikke-fornybare ressourcer samt at fremme genbrug og genanvendelse af materialer mest muligt. Kortlægningen skal udarbejdes med udgangspunkt i punkt 5.8 i denne afgørelse. Planen skal til enhver tid følges og være tilgængelig for alle relevante parter.

- b. Bygherre skal udarbejde en beredskabsplan for nedrivnings- og byggeperioden, der beskriver forebyggelse af jord- og grundvandsforurening, herunder ved oplag af olie og kemikalier, tankning, spild og uheld, inkl. spildbakker og sikring mod påkørsel. Planen skal også indeholde relevante tiltag samt klarlægge hvem der skal gøre hvad og hvem der skal kontaktes i forbindelse med evt. spild, uheld eller ulykke.
Planen skal til enhver tid følges og være tilgængelig for alle på pladsen.
- c. Bygherren skal udarbejde et forslag til indhold af afrapportering af det gennemførte projekt vedrørende produkter, materialer, råstoffer samt klimapåvirkning. Forslaget skal udarbejdes med udgangspunkt i de forhold, der er beskrevet i punkt 5.8 og 5.9 i denne afgørelse.
- d. Alle ovennævnte planer sendes til miljo@glostrup.dk senest 3 uger før nedrivningsarbejdet påbegyndes. Arbejdet må ikke påbegyndes, før miljømyndigheden har godkendt planerne, dog undtaget punkt 2.2.d, hvor endelig godkendelse kan ske senere i projektet.

2.3. Vilkår om trafik i anlægsfasen

- a. Lastbiler og anden tung trafik til og fra nedrivnings- og byggeanlægsarbejdet skal køre ad Hovedvejen og Banegårdsvej. Tung trafik på Sydvestvej og Nyvej skal undgås.

- b. Der må ikke forekomme udbakning af lastbiler på offentlig vej. Lastbiler skal vende på centerets område eller have udkørsel et andet sted, så udbakning undgås.
- c. Bygherren skal sikre, at veje, der anvendes til transport af bygge- eller nedrivningsmaterialer, dagligt fejes og renholdes.
- d. Bygherre skal sikre, at de nuværende adgangsforhold for naboejendomme mm kan opretholdes i hele anlægsperioden både for biltrafik og bløde trafikanter samt kollektiv trafik.
- e. Bygherren skal sikre, at der løbende føres tilsyn med trafikafviklingen ved til- og frakørsel fra centeret og byggepladsen, og løbende orientere Glostrup Kommunes trafikafdeling om observationer og evt. uhensigtsmæssigheder.
- f. Trafik i anlægsperioden skal koordineres med øvrige projekter i området, så det sikres at trafikken på Banegårdsvej og Banegårdspladsen kan opretholdes, herunder busstrafik. Koordinering skal ske i samarbejde med Glostrup Kommunes Trafikafdeling.
- g. Bygherren skal sikre, at ventende lastbiler mm ikke holder på offentlig vej, men kun på egne arealer.

2.4. Andre vilkår i anlægsfasen

- a. Bygherre skal sikre, at entreprenører mm overholder kommunens "[Forskrift for midlertidigt bygge- og anlægsopgaver](#)". Herunder skal der særligt være opmærksomhed på:
 - Arbejdet, inkl. transport til og fra byggepladsen, skal holdes inden for normal arbejdstid, som er hverdage 07-18 samt lørdag 07-14.
 - Der skal altid vælges maskiner, arbejdsmetoder og indretning af arbejdspladsen, så omgivelserne generes mindst muligt af støj, støv og vibrationer.
- b. Bygherre skal sikre at affald og byggematerialer holdes på egne arealer og ikke er til gene for naboejendomme mm.

2.5 Vilkår om lugt

- a. Ventilationsanlæg/afkast fra erhvervskøkkener, både nye og eksisterende, skal monteres med UV-filtre til forebyggelse med lugt. Redegørelse (inkl.

dokumentation) for etablering af filtre skal fremsendes inden ibrugtagningstilladelse kan meddeles.

2.6 Vilkår om støj

- a. Der skal etableres fast tæt støjværn i tilstrækkelig højde langs tagterrassens kant mod varegården så udearealer beskyttes mod virksomhedsstøj.

Forudsætningerne i støjregninger er ca. 4 m højt mod gården/rotunden og ca. 2 m højt mod parkeringsarealet jf. "Vurdering af støjforhold ved fremtidige boliger" fra Gade & Mortensen Akustik A/S, 28. januar 2025.

- b. Eksisterende ventilationsanlæg/afkast skal renoveres og nye etableres, så deres drift er så lydsvag som muligt. Redegørelse (inkl. dokumentation) for renovering og støjdæmpende tiltag skal fremsendes inden ibrugtagningstilladelse kan meddeles.

2.7 Vilkår om afrapportering

- a. Bygherre skal – i forbindelse med afslutning af byggeriet - udarbejde en redegørelse for det gennemførte tilsyn jf. vilkår 2.1.b, herunder hvordan de enkelte vilkår i denne tilladelse er overholdt. Redegørelsen skal også indeholde oplysninger om der har været miljøuheld (jf. beredskabsplanen) og hvordan disse i så fald er håndteret.
- b. Bygherre skal – i forbindelse med afslutning af byggeriet - udarbejde en redegørelse / dokumentation for renovering af eksisterende ventilationsanlæg/ afkast til at være støjsvag (vilkår 2.5)
- c. Bygherre skal – i forbindelse med afslutning af byggeriet - udarbejde en redegørelse / dokumentation for etablering af UV-filtre i alle afkast/ ventilationsanlæg fra erhvervskøkkener (vilkår 2.6)
- d. Bygherre skal – i forbindelse med afslutning af byggeriet - udarbejde en afrapportering i overensstemmelse med den af miljømyndigheden godkendt afrapporteringsplan for produkter, materialer, råstoffer samt klimapåvirkning (vilkår 2.2.d)
- e. Alle afrapporteringer og dokumentation mm sendes til miljo@glostrup.dk med markering af hvilket vilkår, det drejer sig om.

3. Proces og høring

Danske Shoppingcentre P/S ønsker at renovere Glostrup Shoppingcenter og samtidig etablere etageboliger på centeret. Der er vedtaget lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for projektet.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 *Infrastrukturprojekter b) "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg"*. Danske Shoppingcentre P/S har søgt om frivillig miljøkonsekvensvurdering for det konkrete projekt jf. miljøvurderingslovens § 19, stk. 4.

Ansøger har herefter – på baggrund af et afgrænsningsnotat – udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet – *Miljøkonsekvensvurdering af projekt – Glostrup Shoppingcenter – Januar 2025* – fra Artelia A/S.

Miljøkonsekvensrapporten har – sammen med udkast til denne afgørelse – været i 8 ugers offentlig høring, inkl. berørte myndigheder og andre parter, fra d. xxxx til d. xxxx.

Glostrup Kommune har modtaget xx høringssvar fra xxx. Høringssvar (og bemærkninger) omhandlede:

- Emne 1
- Emne 2

Høringssvar, bemærkninger og forvaltningens vurdering af hver enkelt er vedlagt som bilag.

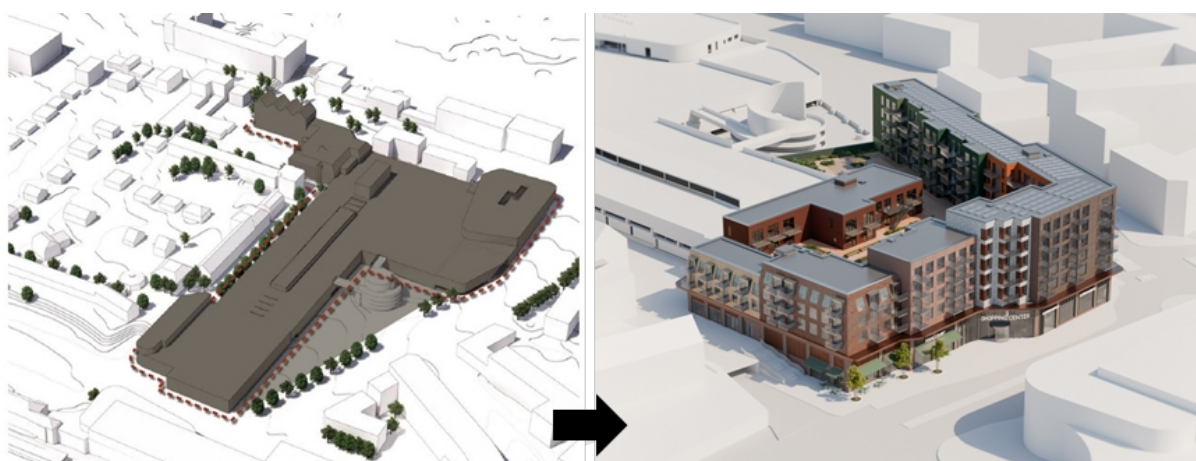
De indkomne høringssvar **har / har ikke** givet anledning til ændringer i § 25-tilladelsen, **hverken/ både** i vilkår eller/og i vurderinger.

4. Projektbeskrivelse

Danske Shoppingcentre P/S ønsker en komplet fornyelse af Glostrup Shoppingcenter sydlige ende med en tilføjelse af etageboliger på taget af de nye dele. Med ombygningen vil centeret medvirke til at området ved Glostrup Station komme til at fremstå mere åbent og imødekommende og dermed understøtte Glostrup Kommunes ønsker om et mere levende og attraktivt område (som beskrevet i [Helhedsplan for bymidten](#)) .

Boligbebyggelsen omfatter 137 lejligheder (ca. 10.700 m²) og butiksarealet i centeret ombygges/udvides (ca. 5.000 m² berøres). Bebyggelsen vil variere i 3-7 etager, så byggeriet indpasser sig til den omgivende bebyggelses skala. Lokalplanen

fastsætter at facaderne på etageboligerne skal være tegl med skift i farver i naturlige toner, mens facaderne i stueetagen er åbne med glas og baldakin.



Figur 1 - Bebyggelsen, Glostrup Shoppingcenter, før (tv) og efter (th) nærværende projekt.

Der ændres kun lidt på eksisterende parkeringsforhold, idet parkeringskælder og hovedparten af tagparkeringen fastholdes. De eksisterende forsyningsforhold udvides til at dække de nye boliger mm, og der renoveres afløb, ventilation mm. ifb. ombygningen i centeret.

Projektets miljøpåvirkninger vil være forskellige i anlægsfasen og den efterfølgende driftsfase. Begge faser er beskrevet i miljøkonsekvensrapporten. Nedrivningen vil vare ca. ½ år og derefter ca. 2 år med bygge- og anlægsarbejde.

Miljøkonsekvensrapporten belyser de væsentligste miljøpåvirkninger, som er fastlagt i afgrænsningsafgørelsen. De omfatter trafik, støj og lugt, jord og grundvand, visuel effekt, produkter, materialer og råstoffer samt klimatiske faktorer.

I anlægsfasen er de væsentligste miljøpåvirkninger støj, herunder trafik, håndtering og forebyggelse af jord- og grundvandsforurening samt affald/materialer fra nedrivning og produkter, råstoffer og materialer til opbygning, herunder disses CO₂-belastning.

I driftsfasen vil omgivelserne kunne blive påvirket af trafik samt visuelt, fx indblik, skygger mm, og de nye beboere vil kunne blive påvirket af støj fra omgivelserne samt støj mm fra driften af centeret.

I begge faser skal der tages højde for de kumulative effekter på grund af placeringen i centrum af Glostrup, hvor der de næste mange år vil være en udvikling.

Projektet er udformet, så der i videst muligt omfang tages højde for de væsentlige miljøpåvirkninger, så de begrænses mest muligt. Der er beskrevet nødvendige afværgetiltag for både anlægs- og driftsfasen under de forskellige emner i Miljøkonsekvensrapporten.

Glostrup Kommunes vurdering af påvirkningerne og stillingtagen til afværgetiltag fremgår for hvert punkt i nedenstående afsnit 5.

5. Myndighedens vurderinger – begrundelse for afgørelsen

Forud for dette projekt er der i forbindelse med lokalplanen for områdets udvikling også udarbejdet en miljøvurdering af det planlagte byggeri, beliggende midt i bymidten. Den miljøvurdering har medvirket til at mange miljøhensyn er indarbejdet i det konkrete projekt.

Vi finder at projektet, som det er beskrevet i Miljøkonsekvensrapporten, er retvisende og overordnet fornuftigt og vi fastsætter de vilkår, der er nødvendige for at sikre en miljømæssig forsvarlig gennemførelse af det ønskede projekt. Mange væsentlige forhold bliver reguleret af andre tilladelser, og er derfor ikke relevante i denne VVM-tilladelse.

5.1 Generelt

Forudsætningen for denne tilladelse er at projektet gennemføres, som det er beskrevet i Miljøkonsekvensrapporten, inkl. de nødvendige afværgetiltag. Derfor er det et krav, at der kun kan ske ændringer til projektet, når bygherre har opnået vores tilladelse til ændringerne efter vurdering jf. VVM-reglerne.

For at sikre en god proces om nedrivning-, bygge- og anlægsarbejde er det vigtigt, at de omkringboende orienteres tydeligt om arbejdet og de gener, det evt. kan få for dem. Derfor stiller vi krav om en kommunikationsplan, der skal godkendes af miljømyndigheden, inden nedrivningsarbejdet kan påbegyndes. Vi lægger vægt på, at bygherre sikre oplysninger direkte til naboer mm løbende under projektet forskellige faser og at der er en direkte kontakt (med mailadresse og telefonnummer), som berørte naboer kan kontakte ved evt. spørgsmål eller gener. Ligeledes skal der være en direkte kontakt for miljømyndigheden til den ansvarlige for nedrivnings- og byggearbejdet.

Til forebyggelse af gener og uheld stille vi krav om, at bygherre skal udarbejde en beredskabsplan for anlægs-/etableringsfasen, der beskriver hvordan gener og uheld forebygges samt hvordan det skal håndteres, hvis der alligevel opstår sådanne situationer.

Bygherren skal føre det nødvendige tilsyn, så det sikres, at de fastsatte vilkår og planer følges og at dette kan dokumenteres løbende, herunder at den afsluttende afrapportering bliver fyldestgørende.

5.2 Trafik

Der er foretaget beregninger på udvikling i trafik (motortrafik) som konsekvens af ombygningen af shoppingcentret. Mertrafikken er beregnet til 482 kørsler pr. hverdag, dvs. en udvikling i trafikken på 3-4 % for nærområdet.

Der er i forlængelse heraf foretaget kapacitetsanalyser af de fire kryds omkring Glostrup Shoppingcenter. Disse viser, at der ikke vil opstå mærkbare forsinkelser i trafikafviklingen her.

I nedrivnings- og anlægsfasen forventes samlet ca. 1.200 lastbiler over perioden på ca. 30 måneder.

Rapporten vurderer, at påvirkningen på trafikforholdene er mindre negative, og der foreslås ingen afværgeforanstaltninger. Dog bemærkes, at ændringer i signalreguleringen i krydsene Østbrovej-Banegårdspladsen og Hovedvejen-Banegårdspladsen kan blive aktuelle. Dette kan medføre krav om tilpasning af forholdene på centerets areal for at afværge eventuelle afviklingsmæssige problemer.

Glostrup Kommune er generelt enig i denne vurdering.

Vi finder, at beregninger og vurderinger er foretaget på acceptabel baggrund, og at de belyser de forventede kommende forhold i tilstrækkelig grad.

Vi finder det nødvendigt med vilkår for trafikken i nedrivnings- og anlægsperioden, og fastsætter krav om hvilke ruter, lastbiltrafikken mm skal følge, om renholdelse af nærliggende vejarealer og sikring af hensyn til fremkommelighed i den periode.

5.3 Støj fra omgivelserne (trafikstøj) - driftsfasen

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøj og jernbanestøj på nybygningens facader. Den vejledende vejstøjgrænse forventes overskredet på boligfacaden med op til 6 dB mod Banegårdsvej, både mod syd (stationen) og mod øst (mod Østbrovej).

Området og de nye boliger er ikke belastet af støj fra jernbanen.

Trafikstøjen vurderes at kunne håndteres med lydisolerende facadetiltag så de indendørs støjkrav kan overholdes i boligernes sove- og opholdsrum.

På opholdsarealerne i gården forventes støjbelastningen at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj.

Den begrænsede mængde biler, der forventes at parkere på centerets tag inden kl. 7 vurderes ikke at medføre overskridelse af nattestøjgrænsen på de fremtidige boliger.

Rapporten vurderer, at indvirkningen på støjforholdene er *mindre negative*. Der foreslås afværgeforanstaltninger i form af etablering af lydisolerende facadetiltag i de støjbelastede boliger (støjdæmpende vinduesopluk og lydisolerende vindueskonstruktioner i relativt stort omfang).

Glostrup Kommune er enig i denne vurdering.

Glostrup Kommune finder at de foreslåede afværgeforanstaltninger er nødvendige, når der opføres nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, så der beskyttes mod trafikstøj.

Som det fremgår af [lokalplanen for området – GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter](#) – er der for altaner mod Banegårdsvej og Sydvestvej ikke krav om overholdelse af støjgrænser for udendørs opholdsarealer, da herlighedsværdien af altanen vurderes at overstige støjgenerne.

Glostrup Kommune forventer at der – inden boligerne tages i brug – sker en reduktion af støjen fra trafikken på Banegårdspladsen, da busterminalen ombygges og der forventes en reduktion af antal biler i forhold til det nuværende.

Overholdelse af støjgrænser for både indendørs sove- og opholdsrum som udendørs opholdsarealer fra såvel vej- som jernbanestøj er reguleret i § 10 i lokalplan GL22.2 for området, idet der først kan meddeles ibrugtagningstilladelse, når der ved støjmålinger er vist, at støjforholdene er overholdt.

Derfor sætter vi ikke yderligere vilkår omkring dette i denne tilladelse.

5.4 Støj og lugt fra centerets virksomheder, butikker mm

Der er foretaget beregninger af virksomhedsstøj på nybygningens (bolig) facader og udearealer. Der vurderes ikke at være overskridelser af de vejledende støjgrænser i dagtimerne (07-18). Det kan ikke udelukkes, at der er overskridelser i aftentimerne (18-22) eller weekender (07-22), men det er klart støj om natten, der er afgørende og dimensionerende for afværgetiltag mm. Især kan varelevering og affalds- afhentning om natten (før kl. 07) medføre overskridelser af støjgrænserne. Det kan også blive nødvendigt at nedbringe støj fra ventilationsanlæg på centerets tag om natten, fx ved renovering og støjisolering.

Der kan være risiko for lugt fra ventilation/afkast fra erhvervskøkkener fx ifb. restauranter mm i centeret, både eksisterende og nye. Placering af afkast (i forhold til boligerne) samt tekniske foranstaltninger (fx filtre) kan nedsætte mulig lugt.

Rapporten vurderer, at indvirkningen på støjforholdene fra centerets virksomheder er mindre negative og at påvirkningen med lugt vil være neutral. Der foreslås afværgeforanstaltninger i form af etablering af støjafskærmning af tagterrassen (udearealer mod gården) suppleret med lydisolerende facadetiltag i de støjbelastede boliger (mod gården) samt at ventilationsafkast fra erhvervskøkkener forsynes med UV-filtre.

Glostrup Kommune er overordnet enig i denne vurdering.

Glostrup Kommune finder at støj fra virksomheder (butikker mm) i centeret kan begrænses væsentligt med fornuftig indretning og evt. afskærmning, så støjen begrænses ved kilden og ikke alene ved støjdæmpende facadetiltag. Dette er vigtigt både ved varelevering og affaldshåndtering samt ved ventilationsanlæg.

Projektets tiltag med overdækning af varegården (hvor både varemodtagelse og affaldshåndtering er samlet), støjafskærmende væg langs kanten af tagterrassen (oven på varegården), indendørs rum til håndtering af de fleste affaldsfraktioner samt renovering af ventilationsanlæg har stor betydning for begrænsning af støjens udbredelse og dermed beskyttelse af de kommende beboere, både ude og inde.

At indrette nye boliger, der udsættes for støjbelastning fra begge sider (vejstøj fra gaden og virksomhedsstøj fra gården) strider umiddelbart mod hensigten i støjvejledningens afsnit om nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder. Det er dog muligt, når det i lokalplanen er afklaret, hvordan støjbelastningen bringes til ophør.

Med de beskrevne tiltag og afværgeforanstaltninger i lokalplanen og miljøkonsekvensrapporten samlet finder vi, at der i projektet er indarbejdet de mulige støjbegrænsninger og sikret, at de kommende beboere beskyttes tilstrækkeligt mod støjbelastning.

For at fastholde de forebyggende og afgrænsende tiltag for udbredelse af støj fra centerets virksomhedsaktiviteter, stiller vi vilkår om nogle af de væsentligste forudsætninger, der er beskrevet i projektet for begrænsning af støj.

Overdækning af varegården er en afgørende forudsætning for mest mulig støjdæmpning ved kilden. Dette er allerede fastsat som krav i lokalplanen (§ 5.3), så det sætter vi ikke vilkår om i denne tilladelse.

Vi stiller krav om, at der skal etableres en tilstrækkelig høj fast støjafskærmning langs tagterrassens kant. Forudsætningerne i de gennemførte støjberegninger er 4 m høj ud mod gården/rotunden og 2 m høj mod parkeringsarealet.

Vi stiller også krav om gennemførelse af renovering af afkast og ventilationsanlæg, som er beskrevet i projektet, idet vi vurderer det er nødvendige tiltag for begrænsning af støjen.

Overholdelse af støjgrænser for udendørs opholdsarealer for virksomhedsstøj er reguleret i § 10, punkt 9, 10 og 11 i lokalplan GL22.2 for området, idet der først kan meddeles ibrugtagningstilladelse, når der ved støjmålinger er vist, at støjforholdene er overholdt, jf. § 11.1

Derfor sætter vi ikke yderligere vilkår omkring dette i denne tilladelse.

Projektet er (jf. *"Vurdering af støjforhold ved fremtidige boliger"* fra Gade & Mortensen Akustik A/S, 28. januar 2025) opmærksom på, at det kræver omfattende facadelydisolering for at overholde grænseværdier for nattestøj indendørs. Dette skal dokumenteres overholdt jf. krav i Bygningsreglementet, og derfor sætter vi ikke yderligere vilkår omkring dette i denne tilladelse.

Når der på afkast fra erhvervskøkkener bliver installeret UV-filtre, må det forventes, at de ikke giver anledning til væsentlig lugt. Vi stiller vilkår om etablering af disse filter, som det er beskrevet i projektet, men stiller ellers ikke yderligere krav vedrørende lugt. Hvis det viser sig, at der alligevel opstår lugtgener, kan miljømyndigheden regulere dette med Miljøbeskyttelseslovens § 42.

5.5 Jord og grundvand

Projektarealet omfatter et V2-kortlagt areal, hvor der er påvist forurening med klorerede opløsningsmidler. Forureningen stammer fra et tidligere renseri i centerets lejemål 44, og er delvist afgrænset med undersøgelser i 2018 og 2022.

Lige uden for projektområdet ligger er V1-kortlagtareal på grund af tidligere store olietanke (opgravet i 1992), hvor der forventes forurening med oliestoffer. Overstående undersøgelser har konstateret olieindhold, men i niveau, der ikke giver anledning til konflikt med det planlagte projekt.

Projektarealet ligger i område med drikkevandsinteresser og i indvindingsoplandet til Glostrup vandforsynings kildeplads ved Hovedvandværket, ca. 400 m sydøst for projektområdet. Projektet indeholder ikke elementer, der vil kunne udsætte grundvandsmagasinet for forurening.

Forureningen med klorerede opløsningsmidler forventes i projektet helt eller delvis fjernet, idet forureningen ellers ville kunne give anledning til afdampning til indeklimaet i centeret og de overliggende boliger. Dette vil sikre mod en fremtidig eksponering af de skadelige stoffer i både indeklima og grundvand.

Rapporten vurderer, at indvirkningen på forureningen og grundvand vurderes at være positiv, idet forureningen fjernes/reduceres.

Glostrup Kommune er enig i denne vurdering.

Da projektområdet omfatter et kortlagt areal, vil ethvert grave-, bygge- og anlægsarbejde inden for dette område kræve en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. I en sådan tilladelse fastsættes vilkår, der sikrer både jord, grundvand og kommende arealanvendelse (her center og boliger). Bygherre har allerede ansøgt om § 8-tilladelse.

Da alle nødvendige vilkår til beskyttelse af både jord, grundvand og kommende beboere fra forureningen vil blive fastsat i en kommende § 8-tilladelse, fastsættes ikke vilkår om dette i denne tilladelse.

Jordhåndtering, herunder bortskaffelse af overskudsjord, vil blive håndteret i anmeldelser af flytning af jord, idet den del af ejendommen, der ikke er kortlagt, er inden for områdeklassificeret areal, hvor der er krav om anmeldelser, inden der flyttes jord.

5.6 Støj og støv i nedrivnings- og anlægsfasen

I anlægsfasen vil der forekomme støj fra nedrivningen, og der vil forekomme støj fra øget tung trafik ind og ud af byggepladsen (forventet ca. 1.200 lastbiler samlet). Der kan også opstå støvgener i forbindelse med anlægsarbejdet, især når det er tørt og blæsende.

Rapporten vurderer, at miljøpåvirkningen fra støj i anlægsfasen vil være mindre påvirkning, idet arbejdet vurderes at kunne holde sig inden for bestemmelserne i Miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

Glostrup Kommune er enig i denne vurdering.

Ved ethvert bygge- og anlægsarbejde må der forventes nogle gener for de omkringboende i en midlertidig periode. Glostrup Kommune har udarbejdet "[Forskrift for midlertidigt bygge- og anlægsopgaver](#)", som fastsætter vilkår herfor. Især er der fokus på, at arbejdet skal gennemføres med så lille påvirkning som

muligt (fx med valg af metoder og maskiner) samt at arbejdet som udgangspunkt kun foregår inden for normal arbejdstid (07-18 i hverdage samt lørdag 07-14).

Vi forventer at projektet holder sig inden for forskriftens retningslinjer, der også giver mulighed for at søge om dispensation, hvis det for en kort periode bliver nødvendigt at arbejde uden for almindelig arbejdstid.

For at sikre fuld opmærksomhed på visse af forskriftens regler, der erfaringsmæssigt kan give udfordringer, fastsættes i denne tilladelse vilkår om forskriften skal overholdes, så støjende arbejde foregår inden for normal arbejdstid, og støv- og støjgener forebygges. Desuden fastsættes vilkår om kommunikationsplan, der skal sikre løbende orientering af naboer, idet god og rettidig information giver berørte naboer mulighed for at tilpasse sig forholdene og kan forebygge klager.

Vi stiller også krav om, at affald og byggematerialer holdes på egen grund, også så fx lette materialer ikke flyver rundt og generer naboejendomme mm. Vi forventer, at bygherre af egen drift sikre, at der ryddes op, hvis situationen opstår.

5.7 Visuel effekt og arkitektur

I rapporten er kvalitativt beskrevet æstetiske (fx facadeudtryk) og funktionelle (fx lys/skygge samt indblik) forhold, og sammenhæng med de omkringliggende bygninger mm. Den samlede volumen af bygningsmassen i Glostrup Shoppingcenter vil være større, og bygningshøjden vil øges op til syv etager på det højeste sted, hvilket medfører en del ændringer i området. Bygningernes udformning medfører dog kun meget begrænsede skyggepåvirkninger for enkelte omkringliggende beboelser i begrænsede tidsrum, og der er sikret mod mulige indbliksgener. Med projektet skabes nye byrum og den nye facade vil opleves mere imødekommende end den eksisterende.

Rapporten vurderer, at den visuelle effekt er ubetydelig/neutral, og der foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

Glostrup Kommune er enig i denne vurdering.

Glostrup Kommune finder at projektet understøtter kommunens ønsker for et mere levende og attraktivt område omkring stationen (som beskrevet i [Helhedsplan for bymidten](#)) og lever op til formålet med lokalplanen for området med åbenhed og nye byrum. Visuelt er projektet tilpasset de omkringliggende bygninger (også i forhold til skygge og indblik) og med variationer i både facadefarver og -materialer samt i indretning af udearealer, der understøtter muligheder for et godt byliv for både kommende og nuværende beboere.

Lokalplanen for området fastsætter mange krav omkring udformning af byggeriet, herunder udseende og placering, hvorfor vi ikke finder, at det er nødvendigt med vilkår omkring visuel effekt og arkitektur i denne tilladelse.

5.8 Produkter, materialer og råstoffer

Projektet omfatter en væsentlig nedrivning og dermed en større mængde bygningsaffald (ca. 13.000 tons bygningsmaterialer), som delvist, efter nærmere behandling, kan genanvendes til andre formål/projekter.

Der forventes altovervejende anvendt nye materialer til opførelse af den planlagte bebyggelse, og der er ikke opgjort forventede mængder.

Rapporten vurderer, at påvirkningen er moderat negativ, da der skal nedrives en del og der forventes brugt nye materialer (ikke genbrugsmaterialer), men bygningsaffaldet formentligt kan genbruges andre steder. Rapporten foreslår en ressourcekortlægning med henblik på udnyttelse af materialer, der kan genanvendes umiddelbart.

Glostrup Kommune er overvejende enig i denne vurdering.

Glostrup Kommune finder at der ved større nedrivninger og bygge/anlægsarbejder bør være stor fokus på at begrænse affald til bortskaffelse og anvendelse af ikke-fornybare ressourcer samt at fremme genbrug og genanvendelse af materialer mest muligt.

Projektet er omfattet af dele af *bekendtgørelse nr. 496 af 21. maj 2024 om håndtering af affald og materialer fra bygge og nedrivningsarbejde*, inkl. krav om selektiv nedrivning og projektet vil blive omfattet af yderligere krav i denne bekendtgørelse, hvis ansøgning om tilladelse til nedrivning indsendes efter 1. juli 2025. Som den nye del af bekendtgørelsen er der krav om standardiseret nedrivningsplan og tilhørende ressourcekortlægning ved nedrivninger og renoveringer for arealer over 250 m².

Vi finder at de nye regler i denne bekendtgørelse er hensigtsmæssige til at sikre fokus på at begrænse affald til bortskaffelse og anvendelse af ikke-fornybare ressourcer samt at fremme genbrug og genanvendelse af materialer mest muligt.

Vi stiller vilkår om, at der gennemføres en ressourcekortlægning, som foreslået i rapporten. Vi anbefaler at det bliver i overensstemmelse med de kommende krav i ovennævnte bekendtgørelse om standardiserede nedrivningsplan, der redegør for samtlige punkter i bekendtgørelsens bilag 3, især vedrørende ressourcecreening (punkt 8), miljøkortlægning (punkt 9) og ressourceudvælgelse (punkt 10) samt kontrolplaner (for egenkontrol) (punkt 22), herunder hvordan der udarbejdes en fyldestgørende slutopgørelse (punkt 22 c).

Vi anbefaler også, at bygherre udpeger en uddannet miljø- og ressourcekoordinator og anvender et autoriseret nedrivningsfirma med egen ressourceansvarlig.

Anvendelsen af produkter, materialer og råstoffer er afgørende faktor for dette projekts påvirkning af miljøet. Rapporten oplyser, at der i projektet endnu ikke er taget endelig stilling til hvilke materialer og produkter, der skal anvendes, men at det antages at være en ca. mængde på 10.000 -12.000 tons, hovedsageligt nye materialer.

Den miljømæssige påvirkning fra materialer mm til nybyggeri er indeholdt i afsnittet om klimatiske faktorer.

5.9 Klimatiske faktorer og bæredygtighed

Projektets klimaafttryk er vurderet på de foreløbige oplysninger, sammenholdt med SBI's rapport "Klimapåvirkning fra 60 bygninger" og vurderes at ligge mellem 7,1 og 8,5 kg CO₂-ækv/m²/år for anlægsfasen og mellem 2,3 og 2,7 kg CO₂-ækv/m²/år for driftsfasen.

Rapporten vurderer, at klimapåvirkningen vil være moderat negativ, men at en ressourcekortlægning, der øger mængden af materialer til genbrug, genanvendelse og nyttiggørelse kan gøre påvirkningen mindre negativ.

Bygherre foreslår, at de fremsender et forslag til indhold af afrapportering for projektet, så de endelig krav kan fastsættes efter en forventningsafstemning med Glostrup Kommunes miljømyndighed.

Glostrup Kommune er overvejende enig i rapportens vurdering.

Glostrup Kommune finder at den overordnede klimapåvirkning for projektet ser ud til at være gennemsnitlig i forhold til den anvendte rapport, men er opmærksom på, at den præcise gennemførelse af projektet, inkl. valg af materialer, produkter, metoder mm har stor betydning for det endelige klimaafttryk.

Det aktuelle byggeri er omfattet af Bygningsreglementets krav om overholdelse af grænseværdier og dokumentation for klimapåvirkning gennem livscyklusvurderinger. Derfor skal der laves en redegørelse for projektet klimaafttryk målt i kg CO₂-ækv/m²/år.

Bygherre arbejder også med bæredygtighed for projektet, både via DGNB-certificering og overholdelse af EU's taksonomiforordning.

Vi finder det yderst relevant, at projektet fastholder opmærksomheden på klimapåvirkningen ved den videre planlægning og gennemførelse, og finder det

derfor vigtigt med en redegørelse for projektets klimapåvirkning i forbindelse med afslutning af projektet, fx med et resume af redegørelsen efter bygningsreglementets regler. Især er vi interesseret i en opgørelse i kg CO₂-ækv for det samlede anlægsprojekt og i kg CO₂-ækv/år for den fremtidige drift. Redegørelsen må meget gerne også indeholde en kort beskrivelse over DGNB-certificeringen samt hvordan der er arbejdet med opfyldelse af EU's taksonomi.

Vi stiller vilkår om, at der – som bygherre foreslår – fremsendes et forslag til indhold af afrapportering, som kommunen – efter gensidig forventningsafstemning – endeligt godkender.

5.10 Sårbarhed overfor katastrofer og ulykker - ekstremregn

Projektet har vurderet, at alene ét punkt ud af 14 punkter i Beredskabsstyrelsens nationale risikobillede er relevant, nemlig ekstremregn. Området er under de eksisterende forhold udsat for opstuvning af regnvand, og med det planlagte projekt vil kapaciteten for opstuvning reduceres.

Ved større regnhændelser, hvor forsinkelsesvolummet (underjordiske bassiner) er opbrugt, vil vandet opstuves i ledninger og brønde, og yderligere regn kan resultere i oversvømmelser i varegården (idet parkeringskælder er sikret med pumper og boltede dæksler). Bygninger mod varegården sikres bedst muligt, som adgangsforholdene tillader.

Der har tidligere været udfordringer med at overfladevand, i særlige situationer, fra vejarealet på Banegårdsvej strømmer fra nord mod syd og ind på centerområdet ved ind- og udkørslen. Rapporten forventer, at Glostrup Kommune forhindrer dette fremover i forbindelse med dette projekt.

Glostrup Kommune anerkender, at der har været problemer med vand fra krydset Banegårdsvej / Østbrovej / indkørsel til Shoppingcenteret løber ind på shoppingcenterets grund under ekstreme regnvejr. Dette sker som følge af de niveauforskelle, der er i terrænet omkring krydset.

Inden centeret blev bygget, var der kantsten og fortov langs hele vestsiden af Banegårdsvej, og vandet der faldt på vejen, blev derfor ledt i rendestensbrøndene langs vejen. I forbindelse med byggeriet af shoppingcenteret (i 1970'erne), og åbning af krydset mod vest (shoppingcenterets indkørsel) er kantstenene langs kørebanen fjernet og der etableret en indkørsel i niveau med kørebanen. Bag krydset ligger niveauet endnu lavere. Der er i forbindelse med etablering af krydset ikke etableret foranstaltninger, der skulle sikre vandet mod at løbe ind på shoppingcenterets grund. Dette var noget, der skulle være sket dengang centeret blev bygget og af den pågældende bygherre.

Da der nu bliver mindre plads på grunden og man må forvente flere og mere voldsomme regnhændelser i fremtiden, bør shoppingcenteret sikre deres arealer mod vand. Dette kan eventuelt ske ved etablering af et linjedræn, som shoppingcenteret driver og vedligeholder. Dette skal ikke sikres af kommunen.

6. Habitatvurdering og vurdering af påvirkning af målsatte vandområder

I henhold til *Habitatbekendtgørelsen*¹ § 6 skal Glostrup Kommune ved tilladelse efter *Miljøvurderingsloven* sikre, at der ikke sker væsentlige påvirkninger af Natura 2000-områder (inkl. fuglebeskyttelsesområder og habitatområder). Kommunen skal endvidere administrere, så beskyttelsen i Ramsar-områder fremmes. Før vi giver tilladelse, skal vi derfor foretage en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen Natura 2000-områder eller Ramsar-områder i Glostrup Kommune eller i de nærmeste nabokommuner. De nærmeste Natura 2000-områder er Vestamager og havet syd for, der ligger ca. 6 km sydøst fra det aktuelle areal.

På baggrund af afstanden til Natura 2000-områderne, deres udpegningsgrundlag samt omfanget og typen af aktivitet, som denne afgørelse omhandler, vurderer Glostrup Kommune, at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket, og derfor er der ikke behov for yderligere konsekvensvurderinger jf. § 6, stk. 2.

Der er i Glostrup Bymidte tidligere konstateret forskellige arter flagermus. De anvender parker mm til at finde mad (fouragering), men ikke som yngle- eller rasteområde. Det planlagte projekt vurderes ikke at påvirke flagermusene, idet det allerede er fuldt bebygget uden væsentlige træer.

Af andre bilag IV-arter er der i Glostrup alene registreret spidssnudet frø i Vestsåkov og ved Ejby Mose. Begge lokaliteter er langt fra projektområdet. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil skade beskyttede arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Området omkring Glostrup Shoppingcenter er fælleskloakeret, dvs. både spildevand og overfladevand ledes til rensningsanlæg Avedøre og derfra til Køge Bugt, der er målsat vandområde jf. Vandrammedirektivet. Der er ingen direkte udledning til recipienter. Desuden forventes ud fra de nuværende og planlagte aktiviteter (butikker, boliger og parkering) ikke en belastning af vandet, der skal bortledes, med væsentlige forurenende stoffer. På rensningsanlægget gennemgår vandet en

¹ [Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter](#)

rensning, og udledningskrav for rensningsanlægget sikre, at der ikke sker en påvirkning af det målsatte vandområder.

7. Administrative bestemmelser

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter den er meddelt, jf. § 39 i Miljøvurderingsloven¹.

Det er Glostrup Kommune, der jf. lovens § 46, stk. 1 er tilsynsmyndighed for overholdelse af de stillede vilkår.

Glostrup Kommune kan genoptage afgørelsen og kan om nødvendigt meddele forbud og påbud. Vi kan tilbagekalde afgørelsen eller fastsætte supplerende vilkår, hvis der fremkommer nye oplysninger om projektets skadelige virkning på miljøet eller hvis de skadelige virkninger ikke kunne forudses på afgørelsestidspunktet.

Hvis projektet ændres på en måde, der har betydning for miljøet, er bygherre forpligtet til at ansøge igen med henblik på at få afgjort om ændringerne er omfattet af krav om miljøvurdering.

7.1 Offentliggørelse

Denne afgørelse skal jf. § 36 Miljøvurderingsloven¹ offentligt bekendtgøres.

Afgørelsen med bilag kan ses på kommunens hjemmeside under "Glostrup" – "Høringer og afgørelser" fra d. dato og til udløb af klagefristen d. dato 4 uger senere.

7.2 Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. § 49 i Miljøvurderingsloven¹. Se yderligere i vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Tina Rømer
Miljømedarbejder

Bilag

- *Miljøkonsekvensvurdering af projekt – Glostrup Shoppingcenter – Januar 2025 – fra Artelia A/S*
- Høringsnotat - sammenfattende redegørelse (efter høring)
- Klagevejledning for Miljøvurderingsloven

Kopi til

- Ansøger Artelia A/S, att.: Thomas Beyer (tbla@arteliagroup.dk)
- Bygherrerådgiver emcon a/s, att.: Michael Mikuta (mm@emcon.dk)
- Nabokommuner – Albertslund (albertslund@albertslund.dk), Brøndby (teknik@brondby.dk), Ballerup (balkom@balk.dk), Herlev (herlev@herlev.dk), Rødovre (rk@rk.dk)
- Glostrup Kommunes afdelinger – Plan, Trafik, Byg