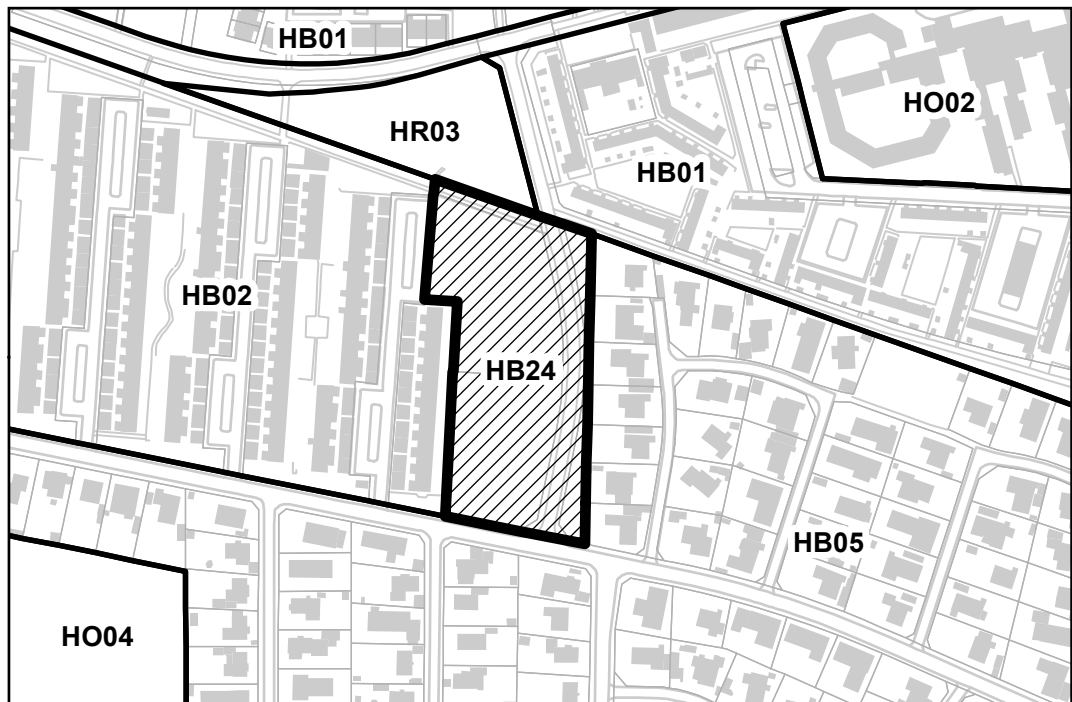


Juni 2025



KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



TILLÆG NR. 34

Hvad er en rammeændring?

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune 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 kommuneplan-tillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en 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 i et kommuneplantillæg.

TILLÆG NR. 34

TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025

FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025 er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan HL15 for etageboliger ved Fuglestien. Lokalplan HL15 giver mulighed for at etablere 95 nye almene boliger med tilhørende fælleslokaler og servicekontorer.

Lokalplanområdet ligger ved Rødkælkevej og Fuglestien og består i dag af et rekreativt græsareal, et ubenyttet areal, der tidligere har været benyttet til børneinstitution, beplantningsbælter mod nabogrunde, samt dele af de to stier Fuglestien og Præstestien. Baggrunden for etableringen af nye almene boliger er, at der i dag eksisterer en række almene boliger, der enten er i dårlig stand og står foran en dyr renovering, eller som er planlagt nedrevet. En større del af de 95 boliger er således erstatning for nuværende boliger.

En del af de 95 boliger er små familieboliger, der ikke lever op til kommuneplanens bestemmelse om et gennemsnitligt bruttoareal på 75 m² for nybyggede boliger. Det har været kommunens ønske, at de små boliger etableres, da de delvist skal fungere som erstatningsboliger og delvist for at dække et behov for boliger med lav husleje.

Derudover har det været kommunalbestyrelsens ønske, at det inden for de stationsnære kerneområder generelt bliver muligt planlægge mindre boliger end det er muligt i dag.

Kommuneplantillægget er derfor udarbejdet for at give de nødvendige planmæssige rammer for, at det bliver muligt at etablere de 95 almene boliger i området. Tillægget er ligeledes udarbejdet for at give mulighed for ved en konkret vurdering at undtage nybyggede almene boliger fra bestemmelsen om gennemsnitlige boligstørrelser, samt for at give mulighed for at planlægge for mindre boliger i stationsnære kerneområder end det er muligt i dag.

Området i Kommuneplan 2013-2025

Området er i kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde HO03 – Offentligt område ved Rødkælkevej. Rammeområdet er udlagt til offentlige formål i form af børneinstitution, ældreboliger o.l. samt varmecentral til betjening af kvarteret.

Kommuneplantillæg nr. 34 udlægger nyt rammeområde HB24 – Etageboligområde ved Fuglestien, der erstatter HO03. Rammeområdets anvendelse ændres fra offentlige formål til boligformål. Områdets hidtidige bestemmelser omkring antallet af etager ændres fra 2 til 3 og max højde ændres fra 8,5 m til 11 m. Bebyggelsesprocenten ændres fra 30 til 60 beregnet for hver ejendom. HB24 fastholder de hidtidige bestemmelser om at maks. 80 % af grundens areal må befæstes, samt at der skal udlægges et beplantnings- og afskærmningsbælte ved det mod øst beliggende boligområde.

Revision af de generelle rammer for boliger og boligområder i Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillæg nr. 34 reviderer ligeledes kommuneplanens bestemmelser omkring boligstørrelser. Med revisionen af kommuneplanens rammebestemmelser bliver det muligt ved en konkret vurdering at undtage nyopførte almene boliger fra det generelle krav om gennemsnitlige bruttoetageareal. Det bliver ligeledes muligt at nedsætte det gennemsnitlige bruttoetageareal for nyopførte etageboliger i stationsnære kerneområder.

I Kommuneplan 2013-2025 fremgår følgende bestemmelse under tematiske generelle rammer vedr. boliger og boligområder:

- *Det gennemsnitlige bruttoetageareal ved nybyggeri skal være min. 75 m². Det gælder ikke ældre- og ungdomsboliger samt for boliger til borgere med særlige behov*

Kommuneplantillæg nr. 34 ændrer bestemmelsen til følgende:

- *Det gennemsnitlige bruttoetageareal ved nybyggeri skal være min. 70 m² i stationsnære kerneområder og min 75 m² i resten af kommunen. Det gælder ikke ældre- og ungdomsboliger samt for boliger til borgere med særlige behov. Nyopførte boliger opført med støtte efter lov om almene boliger mv. kan ved en konkret vurdering ligeledes undtages.*

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 Lokalplan HL15 som kommuneplantillæg 34 for at vurdere, om vedtagelsen af planerne potentielt kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet. På grundlag af screeningen har kommunen vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Natura 2000-områder 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. 1382 af 26. november 2016). 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og området må anvendes til boligformål.

Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 7,5 km væk mod vest – habitatområdet "Vasby Mose og Sengeløse Mose." Det vurderes alene pga. afstanden, at fornyet planlægning i et tidligere erhvervsområde ikke vil påvirke Natura 2000-området. Glostrup Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området. Inden for lokalplanområdet er der dog en række ældre træer, der potentielt kunne være levesteder for flagermus. Derfor har Glostrup Kommune fået foretaget en undersøgelse for at afgøre om der findes yngle- eller rastesteder for flagermus inden for matr. 16mh, som indeholder områdets store træer.

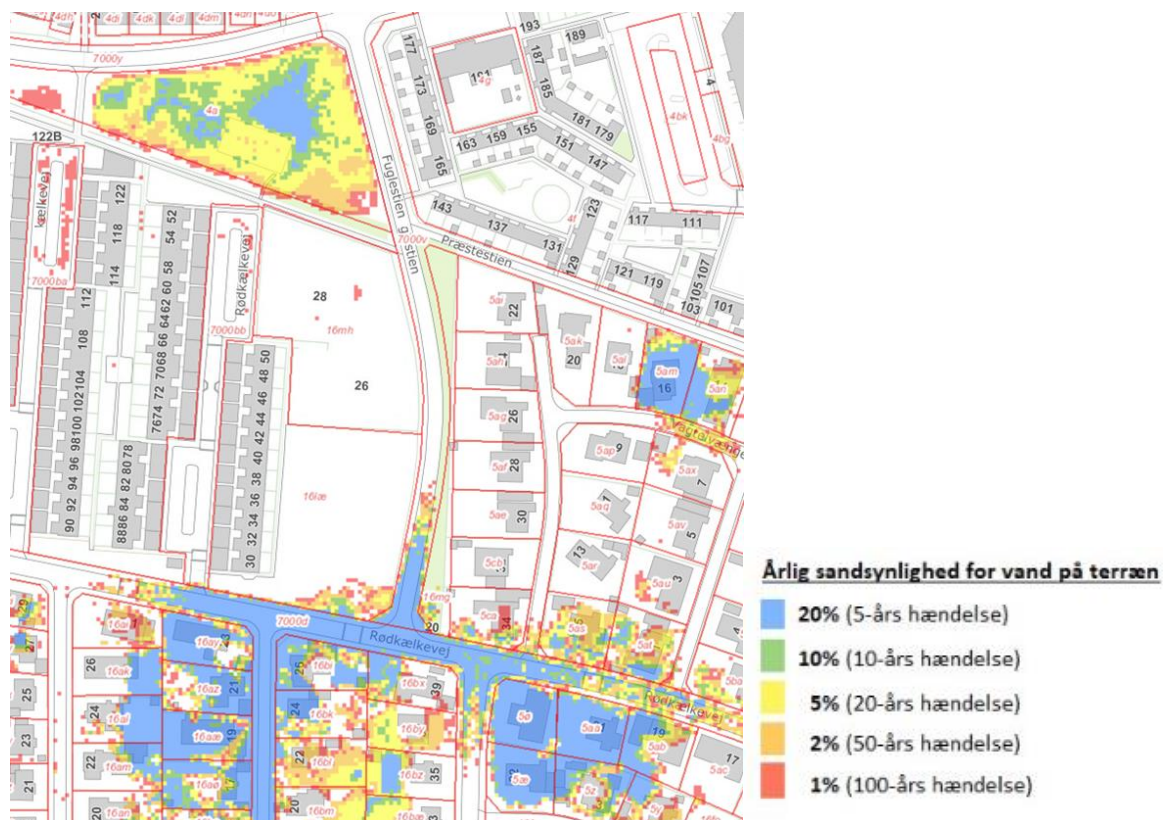
Undersøgelse foretaget d. 29. marts har ikke konstateret yngle- eller rastesteder for flagermus inden for matr. 16mh.

På grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til andre af 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.

Oversvømmelse og klimasikring

I en mindre del af kommuneplanrammen er der risiko for klimarelateret oversvømmelse ifølge kommunens oversvømmelseskort. Det er primært på områdets stiforbindelse, som har risiko for oversvømmelse ved en 5-års hændelse.

Derudover er der en marginal aftegning af et område ved siden af stien, som vil blive berørt af en 20-årshændelse og et lidt større område, som vil kunne være berørt af en 100-årshændelse. Da det er en meget lille del af det bebyggede område, der oversvømmes, stilles der ikke krav til etablering af særlige afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser, inden der opføres ny bebyggelse.



**TILLÆG NR. 34
TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025
FOR GLOSTRUP KOMMUNE**

Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 28. maj 2025.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 11. juni 2025



Kasper Damsgaard
Borgmester

/

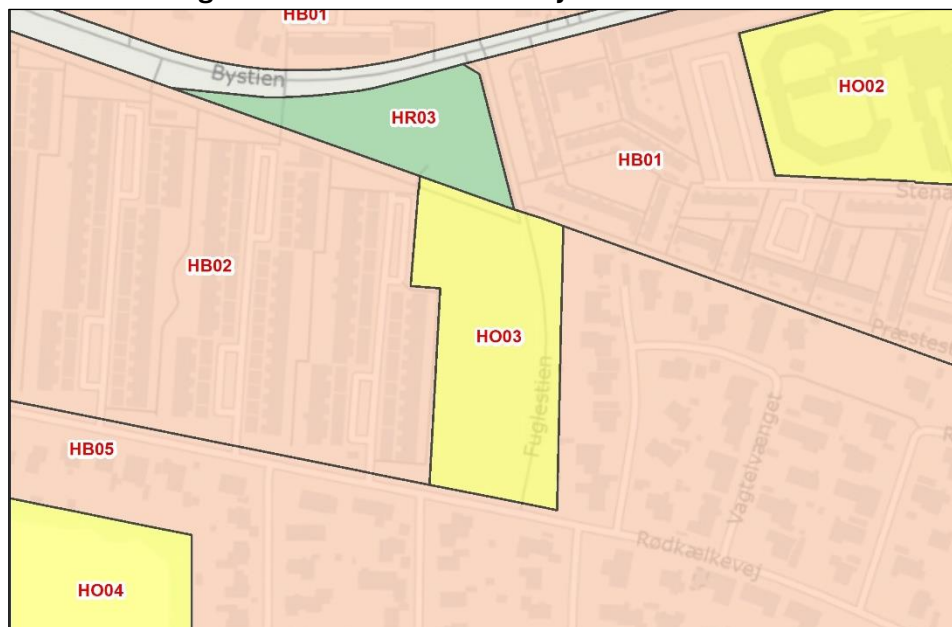


Anders Asmind
Centerchef

Rammer for lokalplanlægningen Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes som tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde HB24:

HO03 - Offentligt område ved Rødkælkevej

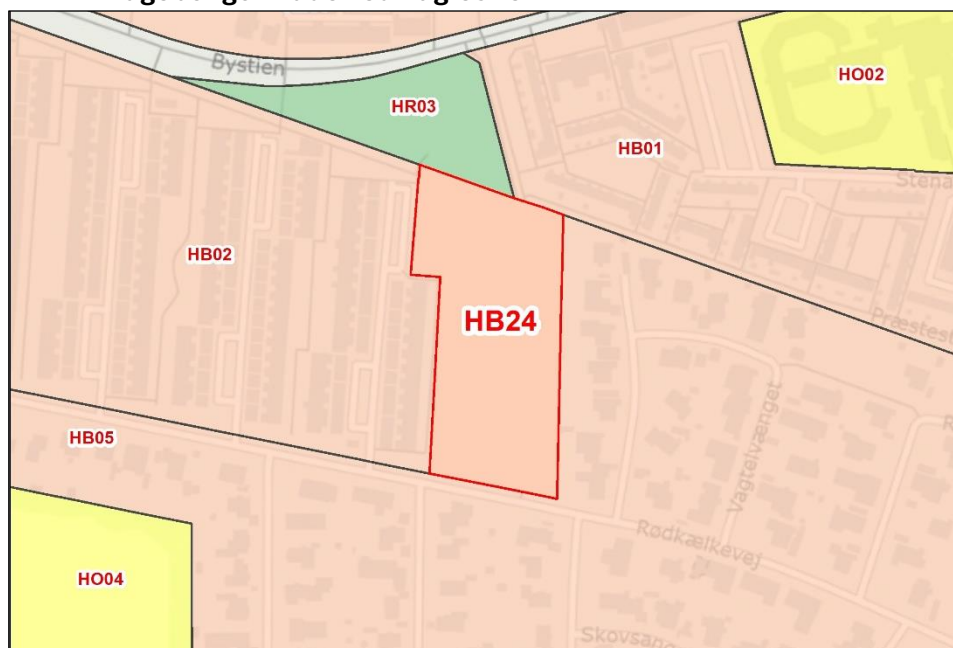


Kommuneplanrammernes afgrænsning før vedtagelse af kommuneplantillæg 34

Hidtidige rammebestemmelser

Rammenr	HO03
Områdenavn	Offentligt område ved Rødkælkevej
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde, Område til offentlige formål, Daginstitutioner, Tekniske anlæg
Områdets anvendelse	Offentlige formål: børneinstitution, ældreboliger o.l. samt varme-central til betjening af kvarteret
Zone	Byzone
Max højde (m)	8,5
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/
Landskab	Der skal udlægges et beplantnings- og afskærmningsbælte ved det mod øst beliggende boligområde

HB24 – Etageboligområde ved Fuglestien



Kommuneplanrammernes afgrænsning efter vedtagelse af kommuneplantillæg 34

Nye rammebestemmelser

Rammenr	HB24
Områdenavn	Etageboligområde ved Fuglestien
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Almene boliger, Beplantning, Stianlæg
Områdets anvendelse	Etageboliger, Beplantning, Stianlæg, o.l.
Zone	Byzone
Max højde (m)	11 meter
Bebyggelsesprocent	60 beregnet ud fra den enkelte grund
Max antal etager	3 etager
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet. Bygninger mod Rødkælkevej må max være 2 etager og 8,5 meter, så der tages hensyn til det omkringliggende kvarter.
Generelle rammer	https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/
Landskab	Der skal udlægges et beplantnings- og afskærmningsbælte ved det mod øst beliggende boligområde

Nye/ændrede rammebestemmelser med rødt.