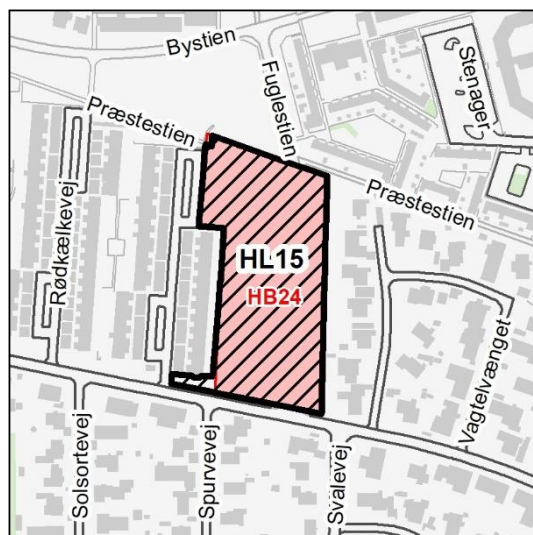




Områdefrænsning af Lokalplan HL15 og Kommuneplantillæg nr. 34

Endelig vedtagelse af Lokalplan HL15 for etageboliger ved Fuglestien og Kommuneplantillæg nr. 34

Glostrup Kommunalbestyrelse har den 28. maj 2025 vedtaget Lokalplan HL15 for etageboliger ved Fuglestien og Kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplan HL15 for etageboliger ved Fuglestien

Lokalplanen omfatter et område ved Rødkælkevej omkring Fuglestien, som i dag består af et grønt rekreativt areal, et ubenyttet grønt areal, dele af stierne Fuglestien og Præstestien, samt to beplantningsbælter.

Lokalplan HL15 har til formål

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger i op til 3 etager,
- at ny bebyggelse opføres omkring gårdrum og at ubebyggede arealer etableres med kvaliteter, inventar og beplantning, der skaber områder til ophold og beriger det samlede område, herunder at ubebyggede arealer fremstår med et grønt udtryk,
- at sikre areal til Fuglestien som stiforbindelse gennem området, samt
- at sikre et areal med beplantning mod det tilstødende parcelhusområde i områdets østlige del, der afskærmer de nærliggende boliger fra Fuglestien og områdets bebyggelse.

Lokalplanens område deles i to delområder. I delområde A muliggøres opførelsen af 25 boliger til botilbud, 30 ungdomsboliger og 40 almindelige almene boliger, samt tilhørende fælleslokaler og servicekontorer. Den fastsætter en bebyggelsesprocent på max 60 og mulighed for max 5.200 m² bebyggelse. Bebyggelserne opføres med svalegange for adgang til boliger på første etage, som må give adgang til max fire boliger og skal udføres med opholdsarealer, så de tilfører området en opholdskvalitet. Halvdelen af de almindelige almene boliger må opføres som toplansboliger placeret med indgang på 1. sal, så bygningerne nogle steder bliver 3 etager.

Delområde B omfatter et areal med Fuglestien og Præstestien samt tilliggende beplantningsbælter, hvor der ikke gives mulighed for ændringer af de nuværende forhold.

Lokalplanen udpeger en række træer i lokalplanområdet som bevaringsværdige og der stilles krav om, at der genplanter træer med høj værdi for biodiversitet for hvert træ, der derudover fældes. Derudover stiller lokalplanen krav om et generelt grønt udtryk til de ubebyggede arealer.

Kommuneplantillæg nr. 34 vedr. boligstørrelser og HB24: Etageboligområde ved Fuglestien

Kommuneplantillæg nr. 34 udlægger nyt rammeområde HB24 til etageboligformål. Derudover reviderer tillægget kommuneplanens retningslinjer omhandlende gennemsnitsstørrelser af nybyggede boliger, så det bliver muligt at bygge almene boliger med en mindre gennemsnitsstørrelse end den nuværende, samt at nedsætte kravet om nyopførte boligers gennemsnitsstørrelse fra 75 kvm til 70 kvm i de stationsnære kerneområder.

Høringsperiode og rettelser

Forslag til Lokalplan HL15 og tillæg nr. 34 har været i høring i perioden 30. januar 2025 til 27. marts 2025.

I høringsperioden er der indkommet 12 indsigelser til planerne fra en bred vifte af naboer, samt fra organisationer med interesser i området. Størstedelen af indsigelserne til lokalplanen omhandler den tilladte bygningshøjde i forhold til de omkringliggende kvarterer, og særligt hvorvidt den ny bebyggelse i tre etager passer ind i det eksisterende Fuglekvarter, hvor den generelle tilladte maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

Ligeledes omhandler en stor del af indsigelser bekymring om gener fra biler og affaldsløsninger tæt på rækkehusene. Derudover omhandler indsigelserne bl.a. indkigs- og skyggegener, fjernelse af grønne områder, mangel på elevatorer i botilbuddene, den generelle bygningstæthed i lokalplanen og lokalplanafgrænsningen.

For bedst muligt at imødekomme de modtagne indsigelser, er lokalplanen vedtaget med følgende ændringer:

- Reduktion af den maksimale tilladte bygningshøjde, så der i byggefelt B1 nærmest Rødkælkevej, samt i en afstand på 25 m fra lokalplanområdets østlige skel, maksimalt må bygges op til 2 etager og 8,5 meter.
- Reduktion af den generelle maksimale tilladte bygningshøjde i resten af lokalplanområdet fra 12 meter til 11 meter.
- Præcisering af krav til bygningernes udformning, så bygninger med 3 etager skal udformes, så den tredje etage etableres under et skråt tag på den side af bygningen, der vender ud mod det omgivende område, så bygningerne fra Fuglekvarteret udadtil fremstår med to hele etager plus et højt tag.
- Tilføjelse af krav om beplantning eller grønt hegn mellem parkeringspladser og naborækkehusene.
- Tilføjelse af supplerende skyggediagrammer og opdatering af lokalplanens tekst knyttet til disse.

Offentliggørelse

Lokalplan HL15 og kommuneplantillæg nr. 34 kan fra den 11. juni ses på:

- Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser,
- Borgerservice, Rådhusparken 2,
- Glostrup Bibliotek, Kildevældets Allé 5.

Alle kommunens lokalplaner kan derudover findes på

www.glostrup.dk/borger/bolig-og-byggeri/kommune-og-lokalplaner/lokalplaner

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil. I henhold til planloven (§ 58, stk. 1 nr. 4), kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan klages, hvis du mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen - efter din opfattelse - burde have truffet en anden afgørelse. Enhver med retlig interesse i sagens udfald er berettiget til at klage (§ 59, stk. 1) og visse landsdækkende foreninger (§ 59, stk. 2).

*Klagen skal indgives til Planklagenævnet via Klageportalen, som tilgås via www.naevneneshus.dk, se nærmere vejledning på nævnet hjemmeside. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet **inden 4 uger fra denne annonces offentliggørelse den 11. juni 2025**. Der opkræves et gebyr på 900 kr. for private personer der klager, og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, der klager. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen.*

Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelsen om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Se yderligere vejledning om fritagelse for brug af klageportalen på www.naevneneshus.dk.

Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt (§ 62, stk. 1).

Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. juni 2025