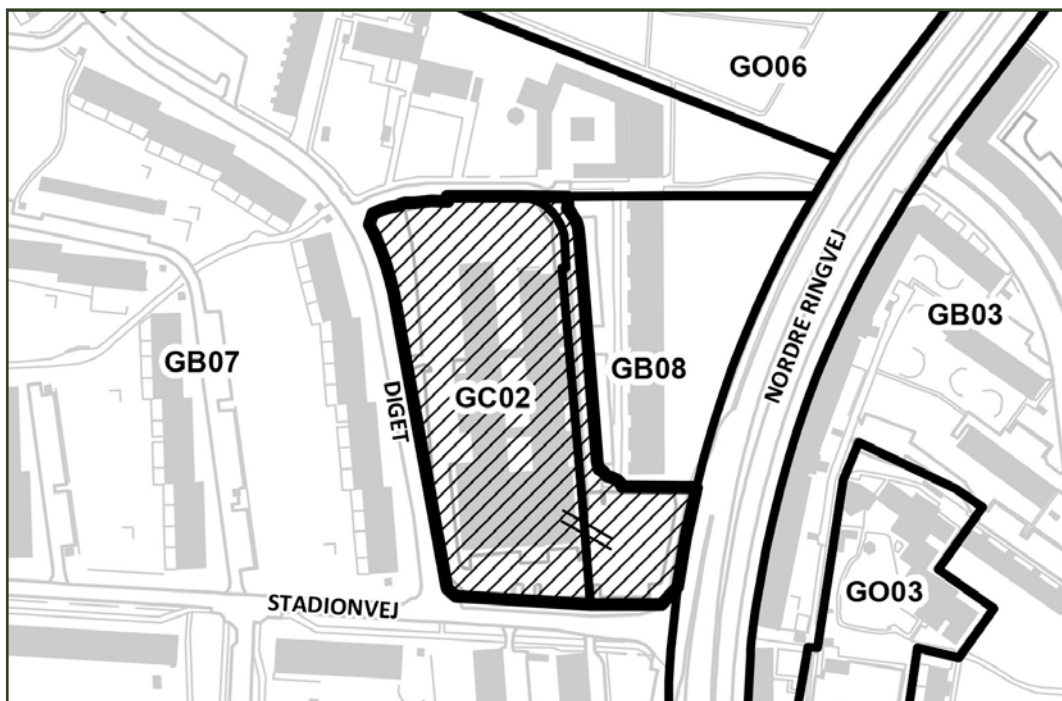


november 2023



# KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



## TILLÆG NR. 26

## **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.26

## TIL KOMMUNEPLAN 2013 - 2025

### FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 26 er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan GL75.2 for en boligkarré med lokalcenter på Diget. Tillægget er udarbejdet for at ændre de bygningsregulerende bestemmelser for rammeområde GC02 samt justere rammegrænsen mellem GC02 og det tilstødende rammeområder GB08.

Tillæg nr. 26 fastlægger en maximal etagehøjde på 8 etager/27m. Dette er 3,5 etager højere end hvad de gældende rammebestemmelser fastlægger, idet lokalcenteret i en årrække i har været planlagt med mulighed for 4 etager + udnyttet tagetage svarende til 17 m bygningshøjde. Det fastlægges i tillægget at lokalplanen skal udformes så der sikres højdemæssig sammenhæng med den tilstødende nabobebyggelse i området.

Tillæg nr. 26 fastlægger en bebyggelsesprocent på 180 for ejendommen som helhed. I de eksisterende rammebestemmelser er der muliggjort en bebyggelsesprocent på 75 og den ændrede kommuneplanramme vil derved muliggøre ca. 2,5 gange så meget bebyggelse som den eksisterende kommuneplanramme.

Tillæg nr. 26 reducerer omfanget af lokalcenteret ved Diget idet det samlede maksimale omfang af detailhandel fastlægges til 1.800 m<sup>2</sup> butiksareal. Dog giver tillægget mulighed for planlægning for en dagligvarebutiksenhed på indtil 1.200 m<sup>2</sup>. Dette er en forøgelse i forhold til den nuværende grænse på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker indenfor rammeområde GC02. Forøgelsen er dog i overensstemmelse med de gældende muligheder jf. Planloven, hvor den generelle begrænsning af butiksstørrelser i lokalcentre er løftet fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>. Det forventes at den generelle bestemmelse i Kommuneplan 2013-2025 om øvre grænse for detailhandelsbutikker i lokalcentre ændres ved næste kommuneplanrevision.

Tillæg nr. 26 muliggør etablering af boliger med et gennemsnitligt bruttoboligareal på 72 m<sup>2</sup> pr. bolig. Dette er mindre end den generelle kommuneplanbestemmelse om et mindstegennemsnit på 75 m<sup>2</sup>. Et lidt lavere gennemsnit af boligstørrelsen i rammområde GC02 og dermed Lokalplan GL75.2 giver bedre mulighed for at indrette boliger i den planlagte karréstruktur.

Forslag til Lokalplan GL75.2 omfatter arealer udenfor rammeområde GC02 idet en del af den nuværende lokalcenterejendom (matr.nr. 5at) og Digets østlige gren er beliggende indenfor det tilstødende rammeområde GB08. For at opnå et mere praktisk snit mellem kommuneplanrammerne og lokalplangrænsen, foreslås rammegrænsen mellem GC02 og GB08 med dette kommuneplantillæg ændret, så GC02 efterfølgende bliver sammenfaldende med lokalplanområdet for Lokalplan GL75.2.

Endelig ændres navnet på rammeområde GC02 med Tillæg nr. 26. Rammeområdet vil fremadrettet hedde GC02 – Etageboliger og lokalcenter ved Diget.

## **Miljøvurdering**

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 GL22.2 som kommuneplantillæg 26 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, der beskriver de miljømæssige konsekvenser af de ændringer der muliggøres af lokalplanen og dermed også kommuneplantillægget.

### Sammenfattende redegørelse

I maj 2023 blev forslag til Kommuneplantillæg nr. 26 for GC02 – Lokalcenter ved Diget offentliggjort. Forslaget til kommuneplantillæg med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2023 til den 12. august 2023.

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 forholdsvis lavt butikstorv, der med den nye planlægning kan omdannes til en tæt høj boligkarré. Dette skift fra lav til høj og tæt bebyggelse med mange flere boliger betyder at der er en række miljøpåvirkninger der vil kunne belaste følsomme naboområder ved gennemførelsen af lokalplanens muligheder. Dette gælder særligt visuel påvirkning, indkig og skygge fra ny bebyggelse.

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 4,5 etager/17 m som generel højde for det byggeri, der kan

planlægges på Diget.

Miljøvurderingen har derfor primært sigte på den byggeretsgivende lokalplan, Lokalplan GL75.2, der fastlægger de egentlige byggemuligheder. Den efterfølgende konkrete udbygning af en boligkarré på Diget forventes at medføre følgende virkninger på miljøet:

- Den største påvirkning ved etablering af en boligkarré på lokalcenterejendommen vurderes at være skyggeeffekter, der er vurderet til at bevirke en "*moderat negativ*" påvirkning.
- Nedrivning af den eksisterende bygningsmasse vurderes ligeledes at bevirke en "*mindre negativ*" påvirkning for så vidt at flest mulige bygningsmaterialer søges genbrugt og der ikke udelukkende anvendes jomfruelige materialer.
- Trafikale konsekvenser og støjbelastninger ved gennemførelse af projektet vurderes "*ubetydelig*".
- Gennemførelse af byggeprojektet vurderes at have en "*positiv*" betydning for bymiljøet og for jordbundsforholdene idet det kommende projekt vil skabe større sammenhæng i området rent bygningsmæssigt og de eksisterende jordforureninger fjernes.

## 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 til miljørapportens indhold. Der er heller ikke modtaget bemærkninger til forslaget til kommuneplantillæg.

## 3 Alternativer

I miljørapporten er ikke omtalt et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage en lokalplan/et kommuneplantillæg fastlægges. Der er dog fastlagt et referencescenarie svarende til gennemførelse af ny bebyggelse i overensstemmelse med den hidtidige lokalplan (GL75.1). Denne bebyggelse er i 2 etager som generel højde og 3 etager ud mod Stadionvej.

## 4 Overvågning

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

Udbygning af lokalcenterejendommen på Diget som vist i Lokalplan GL75.2 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.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

### Bilag IV-arter:

På grund af lokalplanområdets karakter som fuldt bebygget/befæstet 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. Det er i den udarbejdede miljørapport vurderet at de udnyttelse af kommuneplantillæggets muligheder ikke vil have betydning for Natura 2000-områder.

Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013-2025 er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 22. november 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 28. november 2023

  
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. 26 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde GC04:

## GC02 – Lokalcenter ved Diget

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Kommuneplantillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013-2025:

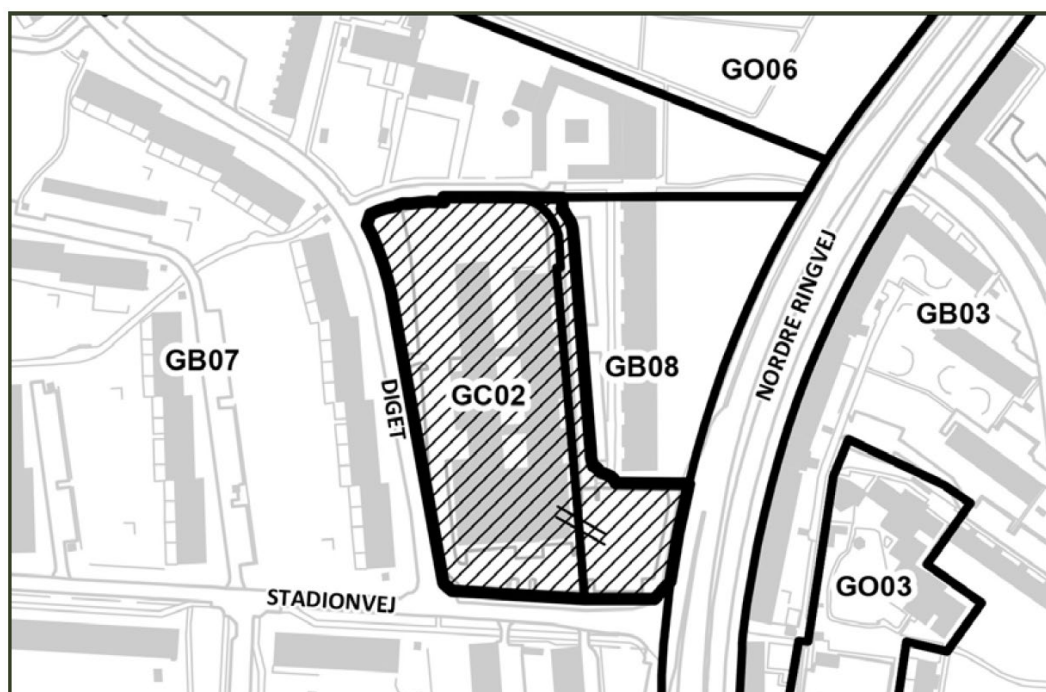
<b>Ramme nr.:</b>	<b>GC02</b>
<b>Områdenavn:</b>	Etageboliger og lokalcenter ved Diget
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse:</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Specifik anvendelse:</b>	Boligområde, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Lokalcenter
<b>Områdets anvendelse:</b>	Boligformål, Lokalcenter: Dagligvare- og udvalgswarebutikker, Erhvervsformål: liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv Lokalcenteret må ikke overstige 1.800 m <sup>2</sup> . Dagligvarebutikker må ikke overstige 1200 m <sup>2</sup> . Udvalgswarebutikker må ikke overstige 300 m <sup>2</sup> . Der må maksimalt etableres 1.500 m <sup>2</sup> kontorerhverv på den enkelte ejendom
<b>Bebyggelsesprocent</b>	180% beregnet ud fra den enkelte ejendom
<b>Max antal etager/højde</b>	8 etager/27 m
<b>Notat</b>	Ny boligbebyggelse må etableres med et gennemsnitligt bruttoboligareal på 72 m <sup>2</sup> pr. bolig. Bebyggelse skal placeres så der sikres højdemæssig sammenhæng med den tilstødende bebyggelse i området. Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.

Kommuneplantillæg nr. 26 ændrer på afgrænsningen mellem de to rammeområder GC02 og GB08, så grænsen mellem disse rammeområder defineres af området for Lokalplan GL75.2.

Herudover gælder følgende bestemmelser for kommuneplanrammer GB08, hvis indhold i øvrigt ikke ændres med kommuneplantillægget:

<b>Ramme nr.:</b>	<b>GB08</b>
<b>Områdenavn:</b>	Etageboligområde ved Diget og Ndr. Ringvej
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Generel anvendelse:</b>	Boligområde
<b>Specifik anvendelse:</b>	Boligområde, Etageboligbebyggelse, Fællesanlæg, Daginstitutioner
<b>Områdets anvendelse:</b>	Etageboliger. Der kan indenfor området opføres eller indrettes kollektive anlæg som fx børneinstitutioner, ældreboliger, varmecentral o.l.
<b>Max højde</b>	20 m
<b>Bebyggelsesprocent</b>	125% beregnet ud fra området som helhed.
<b>Max. antal etager</b>	6
<b>Notat</b>	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.

### Oversigtskort



Rammekort med ny grænse indtegnet mellem de to områder.