

Endelig vedtagelse af Lokalplan GL75.2 – En boligkarré med lokalcenter på Diget

Glostrup Kommunalbestyrelse har den 22. november 2023 endeligt vedtaget nedenstående to planer. Der er ligeledes udarbejdet en sammenfattende miljøredegørelse, der offentliggøres sammen med planerne.

Planerne offentliggøres den 30. november 2023 og kan fra denne dato ses sammen med den udførte miljøvurdering og tilhørende sammenfattende miljøredegørelse på Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk/høringer, i Borgerkontakt - Rådhusparken 2 eller på Glostrup Bibliotek - Kildevældets Alle 5.

Lokalplan GL22.2 – Glostrup Shoppingcenter

Lokalplanen giver mulighed for en fuldstændig nedrivning af det eksisterende Glostrup Butikstorv, Diget og etablering af en karrébebyggelse med ca. 250 boliger i op til 8 etager samt et parkeringshus med dagligvarebutik i stueplan og boliger i øverste etage. I karrébebyggelsens stueetage i den sydlige facade (mod Stadionvej), skal der indrettes butikker, erhverv og fælleslokaler for den samlede bebyggelse.

Lokalplanen fastholder mulighed for at etablere et lokalcenter på ejendommen dog med et reduceret omfang på 1.800 m² detailhandel. Kommuneplanen fastlægger en øvre grænse for lokalcentre på 3.000 m² detailhandel. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det vurderet, at der ikke fremadrettet er behov for et sådan omfang detailhandel på ejendommen.

Karréens bygningsvolumen er højest mod nord, og trappes ned til tre etager i det sydvestlige hjørne. Dermed sikres det, at bygningerne skalamæssigt tilpasser sig de eksisterende nabobebyggelser og at solen kommer ned i gårdrummet. De to fløje af den planlagte ny bebyggelse er afstemt højdemæssigt med de to naboer og afstanden til naboerne vil sikre at der er rimelige lysforhold i de gadeprofiler, der opstår.



Områdeafgrænsning til Lokalplan GL75.2

Lokalplanen har været i høring fra den 31. maj 2023 til den 12. august 2023.

I høringsperioden er der modtaget 61 indsigelser til lokalplanen samt en underskriftindsamling med 457 underskrivere.

På baggrund af indsigelserne er det besluttet at reducere højderne mod "højhuset" på Diget for at imødekomme indsigerne. Bebyggelsens højde i det nordvestlige hjørne er ligeledes reduceres. Det blev ligeledes besluttet at sikre offentlig adgang til bebyggelsens gårdrum, at der i lokalplanen skal fastlægges bestemmelser, der yderligere sikrer begrønning af det kommende P-hus samt at det skal stilles som ibrugtagningsbetingelse i lokalplanen, at der indgås aftale om parkeringsforhold jf. den gældende deklaration om områdets parkering.

Lokalplan GL75.2 er tilpasset i overensstemmelse med ovenstående dog således at lokalplanen nu muliggør en bygningsdybde i det nye byggeri på 13 m svarende til den maksimale bygningsdybde for boligbyggeri fastlagt i Arkitekturpolitikken. Den større bygningsdybde giver mulighed for at bygherre kan opretholde en del af det etageareal, der ellers mistes ved reduktion af etagehøjden mod "højhuset".

Kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-2025

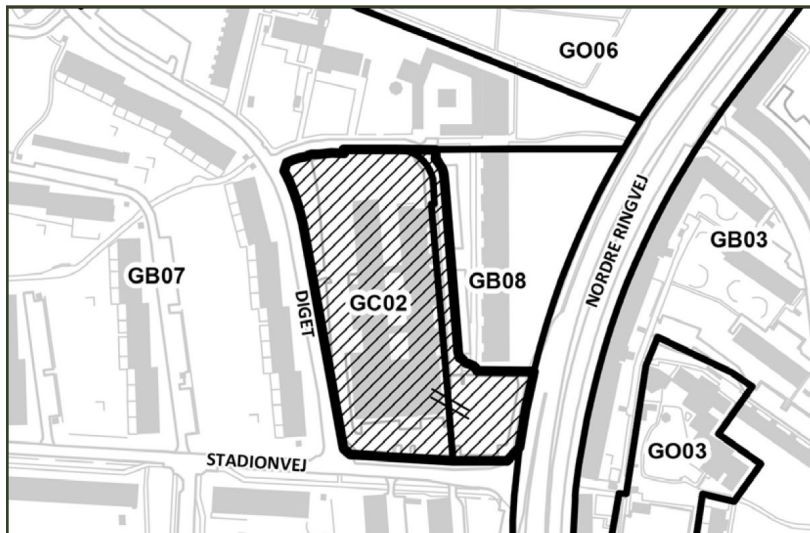
Tillæg nr. 26 er udarbejdet sammen med Lokalplan GL75 for at muliggøre den store omfang af etageboligbebyggelse på Glostrup Butikstorv, Diget

Tillæg nr. 26 fastlægger en maximal etagehøjde på 8 etager/25m. 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 m² butiksareal. Dog giver tillægget mulighed for planlægning for en dagligvarebutiksenhed på indtil 1.200 m². Dette er en forøgelse i forhold til den nuværende grænse på 1.000 m² 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 m² til 1.200 m². 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 m² pr. bolig. Dette er mindre end den generelle kommuneplanbestemmelse om et mindstegennemsnit på 75 m². 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.



Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillægget har været i høring sammen med Lokalplan GL75.2 fra den 31. maj 2023 til den 12. august 2023.

I høringsperioden er der ikke indkommet indsigelser specifikt til Tillæg nr. 26 og tillægget foreslås derfor vedtaget uden ændringer.

Miljøvurdering

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

Planområdet består af et forholdsvis lavt butikstov, 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 lokalplanen og efterfølgende udbygning af en boligkarré på Diget forventes at medføre visse væsentlige virkninger på miljøet:

- Den største påvirkning ved etablering af en boligkarré på lokalcenterejendommen vurderes at være skyggevirksomheder, 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.

Høringssvar til miljøvurderingen

Der er ikke modtaget bemærkninger til miljørapportens indhold.

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 30. november 2023**. 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 28. november 2023