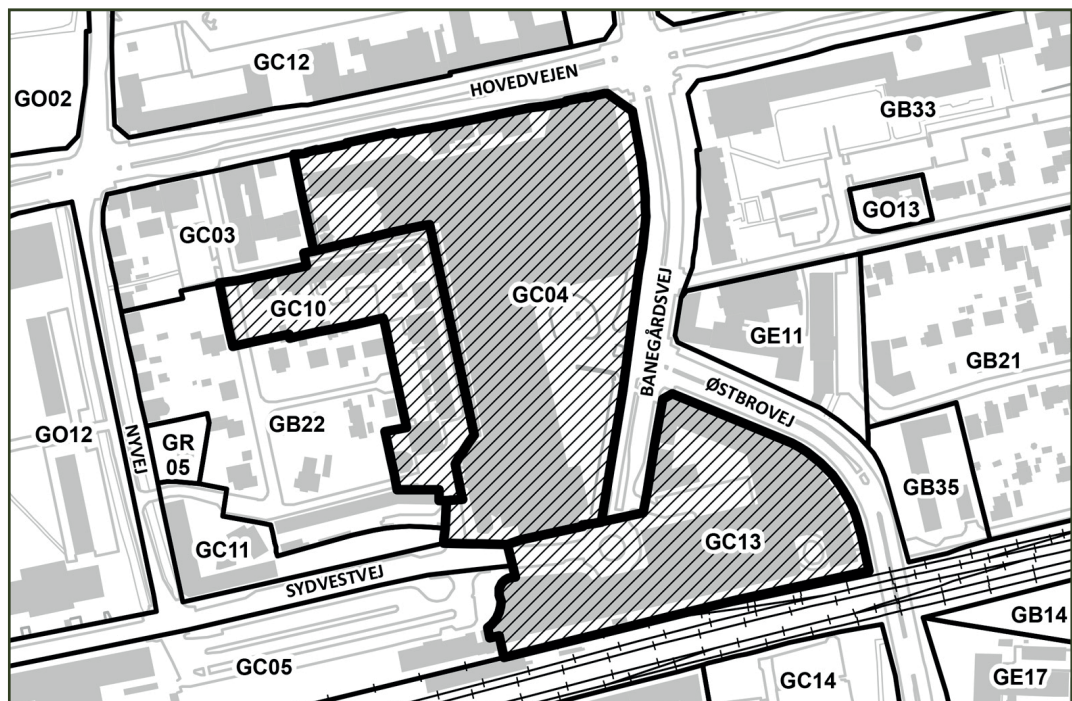


september 2023



KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



TILLÆG NR. 24

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.24

TIL KOMMUNEPLAN 2013 - 2025

FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 24 er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan GL22.2 for Glostrup Shoppingcenter. Tillægget er udarbejdet for at ændre de bygningsregulerende bestemmelser for rammeområde GC04 samt justere rammegrænsen mellem GC04 og de to tilstødende rammeområder GC10 og GC13.

Tillæg nr. 24 fastlægger en maximal etagehøjde på 7 etager/24m i rammeområde GC04. Dette er en etage højere end hvad de gældende rammebestemmelser fastlægger idet centerbebyggelsen i mange år har været planlagt med forholdsvis stor højde ud mod Hovedvejen. Med kommuneplantillægget åbnes mulighed for at der tilsvarende kan bygges i stor højde i den sydlige ende af rammeområdet – ud mod Sydvestvej og Banegårdsvej. Det fastlægges i tillægget at lokalplanen skal udformes så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende tilstødende boligbebyggelse.

Tillæg nr. 24 fastlægger herudover at bebyggelsesprocenten for rammeområdet skal regnes for området som helhed. Dette er fastlagt for at sikre at en fremtidig udstykning af dele af den nye bebyggelse ikke vil påvirke bebyggelsesprocenten i andre dele af området.

Tillægget fastlægger et maksimalt detailhandelsareal indenfor lokalplanen på 18.000 m² hvilket vil være det tilbageværende detailhandelsareal efter gennemførelse af Lokalplan GL22.2. Ligeledes fastlægges at dagligvarebutikker må opføres med en størrelse på indtil 5.000 m² butiksareal. Dette er en videreførelse af de faktiske forhold i centeret, hvor Føtex er etableret med dette areal.

Lokalplan GL22.2 omfatter arealer udenfor rammeområde GC04 idet smalle strimler af de tilstødende vejarealer er medtaget i lokalplanens område. Disse arealer er imidlertid omfattet af de to naborammeområder GC10 – Glostrup Bymidte langs Jernbanevej og GC13 – Centerområde ved Banegårdsvej. Som en konsekvenstilpasning til den kommende lokalplanlægning fastlægger Tillæg nr. 24 derfor en ændret afgrænsning af rammeområderne GC04, GC10 og GC13.

Denne tilpasning har ingen praktisk betydning for mulighederne indenfor GC10 og GC13 idet disse primært regulerer bebyggelse indenfor områdets matrikler. GC13 – Centerområde ved Banegårdsvej (2GShopping) fastlægger ligeledes at der kan planlægges for overbygning af Sydvestvej og denne mulighed vil bestå i kommuneplanen uanset at grænsen mellem GC04 – Glostrup Storcenter og GC13 - Centerområde ved Banegårdsvej tilpasses Lokalplan GL22.2

Endelig ændres navnet på rammeområde GC04 med Tillæg nr. 24. Rammeområdet vil fremadrettet hedde GC04 – Glostrup Shoppingcenter.

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 24 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 april 2023 blev forslag til Kommuneplantillæg nr. 24 for GC04 – Glostrup Storcenter offentliggjort. Forslaget til kommuneplantillægget med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 5. april 2023 til den 3. juni 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 indeholder det eksisterende glostrupcenter (Glostrup Shoppingcenter), der er beliggende midt i den tætte by i Glostrup. Denne snitflade betyder at der er en række miljøpåvirkninger der vil kunne belaste følsomme naboer ved gennemførelsen af kommuneplantillæggets/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 lokalplan/kommuneplantillæg og efterfølgende udbygning af Glostrup Shoppingcenter3 forventes at medføre visse væsentlige virkninger på miljøet:

- Det største påvirkninger ved udbygningen af centeret vurderes at være trafikbelastning og støj, der begge er vurderet til at bevirke en "*mindre negativ*" påvirkning.
- Nedrivning af den eksisterende bygningsmasse vurderes ligeledes at bevirke en "*mindre negativ*" påvirkning for så vidt at flest mulige bygningsmaterialer søges genbrugt.
- Lugtgener ved gennemførelse af projektet samt den visuelle effekt af det udbyggede center vurderes "*neutral*" eller "*ubetydelig*".
- Gennemførelse af byggeprojektet vurderes at have en "*positiv*" betydning for jordbund, drikkevandsinteresser og grundvand idet eksisterende jordforureninger fjernes.
- I forhold til materielle goder og kvalitet i byen vurderes gennemførelse af de planlagte bygningsændringer af medføre en "*positiv*" påvirkning.

Den visuelle påvirkning/indkig er imødegået i lokalplanen gennem fastlæggelse af krav til placering af friarealer i bebyggelsen. Kommuneplantillægget fastlægger i sine overordnede rammer ikke bestemmelser om visuel påvirkning/indkig.

2 Høringssvar

I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan de høringssvar, der omhandler miljørapporten er taget i betragtning.

Der er ikke modtaget bemærkninger til miljørapportens indhold.

3 Alternativer

I miljørapporten er omtalt et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage en lokalplan/kommuneplantillæg.

4 Overvågning

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

Udbygning af Glostrup Shoppingcenter som vist i Lokalplan GL22.2 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 de nye dele af centeret 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. 24 til Kommuneplan 2013-2025 er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 30. august 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 27. september 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. 24 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde GC04:

GC04 – Glostrup Shoppingcenter

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	GC04
Områdenavn:	Glostrup Shoppingcenter
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Centerområde
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv
Områdets anvendelse:	Centerformål: dagligvare- og udvalgswarebutikker, administration, kundeorienteret serviceerhverv som klinikker o.l. samt herudover boliger. Der må maksimalt lokalplanlægges for 18.000 m ² detailhandel samlet set indenfor rammeområdet. Dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m ² Udvalgswarebutikker må ikke overstige 2.000 m ²
Bebyggelsesprocent	225% beregnet for området som helhed
Max antal etager/højde	7 etager/24 m
Notat	Den højeste bebyggelse skal placeres ud mod Hovedvejen og ud mod Sydvestvej/ Banegårdsvej. Bygningshøjder skal tilpasses tilstødende boligbebyggelse. Udbygningen af centret skal ske efter en samlet plan Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

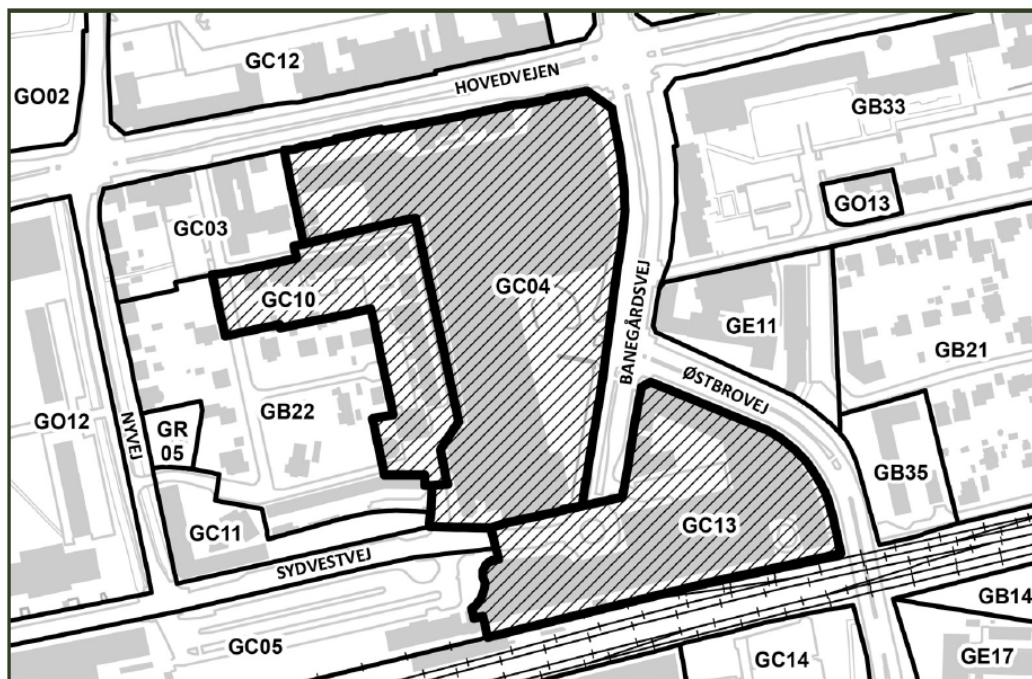
Kommuneplantillæg nr. 24 ændrer på afgrænsningen mellem de tre rammeområder GC04, GC10 og GC13, så grænsen mellem disse rammeområder defineres af området for Lokalplan GL22.2.

Herudover gælder følgende bestemmelser for de to kommuneplanrammer GC10 og GC13, hvis indhold i øvrigt ikke ændres med kommuneplantillægget:

Ramme nr.:	GC10
Områdenavn:	Glostrup Bymidte langs Jernbanevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv
Områdets anvendelse:	Centerformål: liberalt erhverv, boliger, dagligvare- og udvalgs varebutikker og kundeorienterede serviceerhverv som læger, klinikker o.l. i stueetagen Dagligvarebutikker må ikke overstige 600 m ² Udvalgs varebutikker må ikke overstige 250 m ²
Max højde	12 m
Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	3
Notat	Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse Husdybden må ikke være større end 8,5 meter Områdets helhedspræg skal bevares Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet.

Ramme nr.:	GC13
Områdenavn:	Centerområde ved Banegårdsvej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Parkeringsanlæg
Områdets anvendelse:	Centerformål: boliger, dagligvare- og udvalgs varebutikker, kontor og kundeorienterede serviceerhverv Offentlige formål: service, undervisning, administration og parkering Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde Dagligvarebutikker må ikke overstige 3.000 m ² Udvalgs varebutikker må ikke overstige 1.500 m ²
Bebyggelsesprocent	300% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	6
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Oversigtskort



Rammekort med ny grænse indtegnet mellem de tre områder.