



Lokalplan GL75.2

for en boligkarré
med lokalcenter på Diget

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan GL75.2

For en boligkarré med lokalcenter på Diget

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	2
Lokalplanens område	side	3
Lokalplanens formål	side	4
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	23
Miljøvurdering	side	27
Tilladelser fra andre myndigheder	side	28

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	30
2. Lokalplanens område	side	30
3. Områdets anvendelse	side	31
4. Udstykninger	side	32
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	32
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	33
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	35
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	37
9. Regnvand, spildevand og grundvand	side	38
10. Støjforhold for ny bebyggelse	side	39
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	40
12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner	side	40
13. Lokalplanens retsvirkninger	side	41
Vedtagelsespåtegning	side	41

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Anvendelse af stueetager

Kortbilag 3: Udlagt vej, vejadgange, vejbyggelinje, stier og porte

Kortbilag 4: Skelforandringer

Kortbilag 5: Byggefelter

Kortbilag 6: Illustrationsplan

Bilag 7: Principielle facader af p-hus

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra ejeren af Glostrup Butikstorv, Diget, om at nedrive den nuværende bebyggelse fuldstændigt og erstatte den med en karrébebyggelse med lokalcenterfunktionen beliggende i ejendommens sydligste dele ud mod Stadionvej.

Gennem de sidste 20 år har der været forskellige drøftelser med butikstorsvets skiftende ejere om udbygningsmuligheder. I 2013 blev den nuværende Lokalplan GL75.1 vedtaget. Denne lokalplan gav forholdsvis begrænsede udbygningsmuligheder og har vist sig ikke at kunne danne økonomisk grundlag for fornyelse/omdannelse af Glostrup Butikstorv, Diget.



Lokalplanens område

Der har været tilløb til ny lokalplanlægning igennem de sidste 5 år. I 2019 ansøgte den daværende ejer (TT-Development) om at omdanne de nordligste dele af butikstorsvet til en karrébebyggelse med etagehøjder på op til 8 etager. Der blev på den baggrund igangsat udarbejdelse af ny lokalplan.

Imidlertid skiftede butikstorvet ejer midt i processen og den nuværende ejer (AG-Gruppen) har derefter ansøgt Glostrup Kommune om at ændre grundlaget for lokalplanudarbejdelsen. AG-Gruppens projekt indeholder fortsat en stor boligkarré og derudover et p-hus i hjørnet mod Nordre Ringvej. P-huset er skitseret med en ny dagligvarebutik i stueetagen og et nyt torv/byrum som en beplantet p-plads foran p-hus og boligkarré. Det er en forudsætning for at give plads til projektet, at der gennemføres en fuldstændig nedrivning af det nuværende butikstorv.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 14.300 m² og består af en enkelt matrikel (5at) samt et mindre offentligt vejareal. Lokalplanens område rummer Glostrup Butikstorv ved Diget, nord for Stadionvej.

Området ligger nordvest for krydset Hovedvejen/Nordre Ringvej. Butikkerne på ejendommen har haft det nærliggende Vestervangskvarteret som primært opland. Kvarteret består af etagebyggeri og rummer ca. 2.500 boliger.

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende i forhold til den kommende letbanestation ved Glostrup Hospital, der kommer til at ligge med en gangafstand på ca. 325 m fra den nordlige del af lokalplanområdet og ca. 400 m til det kommende butikstorv ud mod Stadionvej.

Den østligste rand af lokalplanområdet udgøres af et areal, der er eksproprieret til vejformål/arbejdsareal af Hovedstadens Letbane. De endelige skel i dette område er ikke berigtigede endnu og en del af dette område vil overgå til permanent vejformål i form af fortov/cykelsti. Det eksproprierede areal er medtaget for at planlægge for hele den eksisterende matrikel. Letbanen er ud for lokalplanområdet er placeret midt i Ring3 og krydser nord for lokalplanområdet videre mod vest over de sydgående vognbaner.

I dag består Glostrup Butikstorv af én større, samt seks mindre butiksbygninger placeret omkring et centralt fodgængerstrøg. Butikstorvet har et samlet etageareal på ca. 5.500 m² og anvendes i dag til blandet butiks- og erhvervsformål hvor detailhandelsarealet i dag udgør ca. 3.000 m². De fleste af centrets bygninger fremstår i dag slidte og utidssvarende.

Butikstorvets ejendom rummer i dag et større parkeringsareal, der er placeret omkring centerbebyggelsen. Tilkørsel til parkeringsområdet sker primært fra Stadionvej men ligeledes fra Diget.

Langs Diget er der i den nordlige del af lokalplanområdet et beplantningsbælte, der er udpeget som bevaringsværdigt grønt hegn i nuværende lokalplan (GL75.1). Beplantningen har indtil videre dannet et grønt hegn ind mod Glostrup Butikstorv, Digets interne veje, men dette formål er ikke

længere nødvendigt med den nye lokalplan, der ikke fastholder beplantningen som bevaringsværdig. Den ny bebyggelse planlægges med en beplantet adgangs- /opholdszone mod offentlig vej.



Skråfoto set fra nord. Kilde: Styrelsen fra Dataforsyning og Infrastruktur

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at der kan opføres en ny karrébebyggelse til erstatning for det nuværende butikstorv.

Lokalplanen fastholder dog muligheden for at have et lokalcenteret i området selvom der med lokalplanen ikke følger en pligt til etablering. Etageareal udlagt til lokalcenter kan dog ikke anvendes til boliger. Lokalplanen reducerer lokalcenterets omfang til ca. det halve af det nuværende. Den ny bebyggelse vil hovedsageligt være en boligbebyggelse idet der muliggøres ca. 7 gange så stort boligetageareal som lokalcenterareal.

Lokalplanen fastlægger en række krav til udtryk og detaljering af facader i projektet for at sikre en høj grad af alsidighed i det kommende byggeprojekt. Det er vigtigt, at der skabes en karrébebyggelse, der tilfører variation til gadebilledet i form af forsætninger og varieret udtryk.

Det er også lokalplanens formål at sikre at store og ellers ensformige vinduesløse facader, som fx facaderne på det kommende p-hus, etableres som begrønnede facader.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre udlæg af tilstrækkelig parkering i forbindelse med udbygning af ejendommen samt at sikre tilstrækkelige gennemkørselsmuligheder for trafik på Digets østlige gren.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en karrébebyggelse med ca. 250 boliger i op til 8 etager samt et parkeringshus med dagligvarebutik i stueplan og boliger i de øverste etager. P-huset skal opføres for at dække den ny bebyggelses parkeringsbehov. I karrébebyggelsens stueetage i den sydlige facade (mod Stadionvej), skal der indrettes butikker, erhverv og fælleslokaler for den samlede bebyggelse.

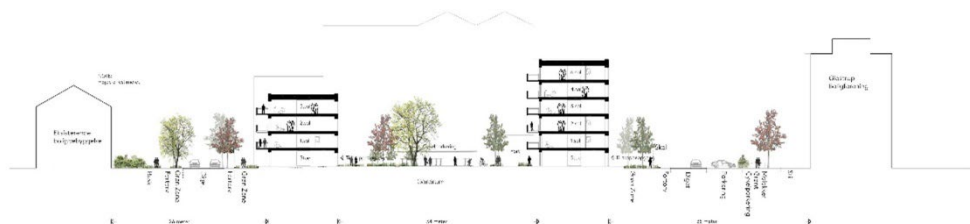
Boligerne i projektet er varierede omkring et gennemsnitligt bruttoareal på minimum 72 m².

Der fastlægges mulighed for at etablere et lokalcenter på ejendommen 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.



Illustration af mulig ny bebyggelse set mod nordøst (mod Glostrup Hospital)

Karréens bygningsvolumen er højest mod nordøst, og trappes ned til tre etager lige før det sydvestlige hjørne. Dermed sikres det, at solen kommer ned i det store gårdrum, og at bygningerne skalamæssigt tilpasser sig de eksisterende nabobebyggelser.



Principsnit øst-vest gennem de to grene af Diget gennem den højeste del mod Diget 2-16

Vest for Diget ligger den yderste rand af Stadionkvarterets karakteristiske gul teglbebyggelse i tre etager med høj kælder. På Diget øst for det eksisterende butikscenter, ligger en 7 etages boligblok (høj kælder + 6 boligetager). 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.

Ny bebyggelse placeres tilbagetrukket på grunden så der er afstand mellem hus og fortov. Dette gøres for at skabe plads til gode adgangsforhold og overgangszoner mellem vej og hus. Tilbagetrækningen medfører også større afstand til de eksisterende bygninger.

Parkeringshuset opføres med en høj stueetage til dagligvarebutik, 3 eller 4 lag parkering og øverst boliger omkring en fælles tagterrace.



Visualisering fra mulig ny bebyggelse set fra Stadionvej

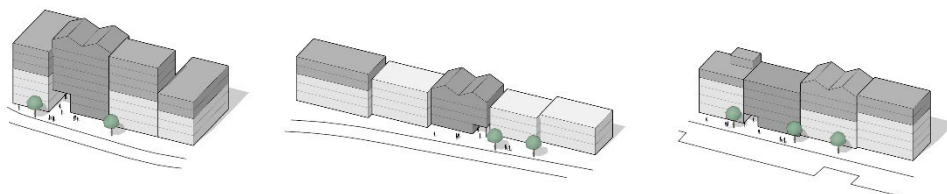
Adgangsforhold

De fleste boliger har adgang via interne opgange med trappe og elevator. Enkelte boliger har adgang fra gårdrummet og i det sydøstlige hjørne af karréen er der boliger med adgang fra en adgangsaltan.



En adgangsaltan må i udgangspunktet deles mellem indtil 4 lejligheder og adskiller sig fra en egentlig altangang ved at der kun er adgang til et begrænset antal lejligheder. Lokalplanen sikrer at sådanne adgangsaltaner indrettes så der ud over det primære adgangsformål også indrettes ophold og rekreative arealer på adgangsaltanen. I den forbindelse skal brandbestemmelser naturligvis overholdes, så flugtveje sikres tilstrækkelig bredde.

I den østlige og nordlige fløj af karréen skal nyt byggeri have interne opgange med adgang fra af Diget. Opgange i de to øvrige fløje skal have adgang fra gårdrummet. Der er skitseret adgang fra Diget til gårdrummet via portåbninger.



Illustrationen af hvordan indgange gennem karréen tænkes markeret ved et skift i materiale i facaden. Derved inviteres til og fremhæves indgangene til gårdrummet.

Boliger på tagetagen i parkeringshuset har adgang fra en intern opgang placeret i den vestlige facade ud mod det torv, der dannes mod Stadionvej. Det er samme opgang, der giver adgang til alle parkeringsdæk.

Den primære parkering til boligerne placeres i parkeringshuset, handicap-parkering placeres på terræn, dels på parkeringsarealet vest for dagligvarebutikken og dels i bebyggelsens forarealer langs Diget. Parkering til eksisterende boligblok øst for Diget er udenfor lokalplanens område og berøres ikke af projektet. Der forventes etableret i alt ca. 325 p-pladser til projektet.

Cykelparkering etableres som overdækket cykelparkering i to etager i karréens passager og integreret i p-huset. Derudover etableres cykelparkering som almindelige stativer i terræn i gårdrummet, langs Diget og på torvet. I parkeringshuset etableres cykelparkering i stueetage mod ringvejen og i cykelstativer tæt på opgang til boliger og parkeringshus og indgang til dagligvarebutik.

Kørende adgang til lokalplanområdet ændres idet parkeringsarealet i den nordlige ende erstattes af et p-hus. Derved er der ikke længere være behov for at køre til den nordlige ende af ejendommen. Der vil forsat være adgang fra Stadionvej til parkeringsarealet i den sydlige ende og også fra den østlige gren af Diget til det kommende parkeringshus. Der vil ligeledes være vareadgang fra den østlige gren af Diget.

Vejadgang til ejendommen sker fortsat fra Diget og Stadionvej. Lokalplanen muliggør anden anvendelse af en mindre del af det offentlige vejareal, der nu er udlagt til vendeplads for trafik på Digets østlige gren. For at sikre en fornuftig trafikafvikling og vendemulighed på Diget fastlægger lokalplanen, at der ved nedlæggelse af den eksisterende vendeplads skal udlægges en gennemkørselsvej fra Digets østlige gren til Digets vestlige gren over ejendommen matr.nr. 5at. Denne gennemkørselsvej får status af privat fællesvej med Glostrup Kommune som vejmyndighed.

Materialer:

Den nye boligbebyggelse på Diget består primært af teglsten. Der arbejdes med forskellige farver, forbandt og mønstre da det er det primære redskab til at understrege boligernes opdeling i karréen og nedbryde skalaen på stedet.



Facadeprincip

Lokalplanforslaget fastlægger, at der skal anvendes tegl i forskellige farver i de enkelte bygningsafsnit så disse opnår et varieret udtryk men samtidig sammenhæng med det omgivende kvarter. Variationen i det nye byggeri skabes med forskellige mursten, rytme i murværket og andre mønstre og detaljer i facaden.

Det nye byggeri skal i hovedtræk mures i sten der harmonerer med naboerne - de gule sten i Stadionkvarteret og de røde sten, der kendetegner bebyggelserne omkring Stadionvej.



Referencerbilleder: Varierede tagetager

Karréens tagetage skal markeres enten med en særlig udformning af taget eller med varierende facadematerialer i tagetagen. Et varierende facade materiale må være en let facadebeklædning, men kan også blot være en anden mursten eller et andet mønster i murværket i forhold til

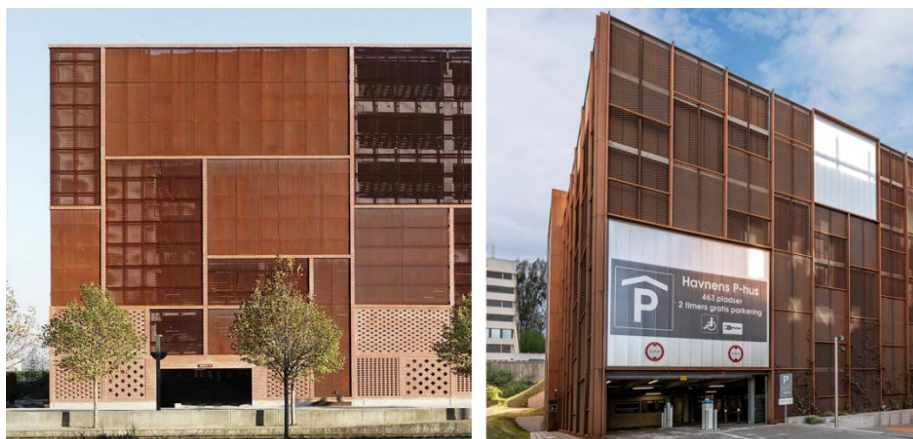
underliggende etager. Lokalplanen fastlægger at der skal vælges forskellige måder at markere tagetager på fra det ene bygningsafsnit til det andet.

Lokalplanen giver mulighed for at tage kan udformes som flade tage, sadeltage eller såkaldte "københavnertage" - der er en mellemting mellem saddeltag og et fladt tag. Tage kan være med eller uden kvistvinduer. Der skal være beplantning på flade tagflader, der ikke anvendes til ophold eller solceller – fortrinsvist de lavtliggende tagflader. Dette forskønner bebyggelsen og er med til at forsinke regnvand. Lokalplanen fastlægger, at flade tage skal anvendes til enten ophold, begrønning eller placering af solceller. Der må ikke indrettes flade tage uden anden funktion end "tag".

Lokalplanen fastlægger, at flade tage skal anvendes til enten ophold, begrønning i form af sedum eller placering af solceller. Der må ikke indrettes flade tage uden anden funktion end "tag".

Lokalplanen muliggør at der etableres fællesterrasser på enkelte tagflader. forhold til beregning af bebyggelsens etageantal. Tagterrasser er sidestillet med en normal etage og et byggefelt til fx 6 etager vil med en tagterrasse have 5 underliggende etager under etagen med tagterrassen. For at sikre de mest attraktive tagterrasser fastlægger lokalplanen, at en tagterrasse skal udføres som en del af tagetagen forstået på den måde at der skal være bebyggelse på tagetagen sammen med terrassen. En sådan bebyggelse kan være penthouseboliger eller funktioner knyttet til tagterrassen såsom drivhuse, udekøkkener, fællesfunktioner, læ eller andet.

Parkeringshuset opføres ligeledes med dele af facaden i tegl. Vægge i stueetagen udføres som regulært murværk. I facader omkring parkeringsdækkene overgår facaden til at være en åben metalstruktur, udfyldt med strækmetal eller lignende i cortenstål eller malet aluminium. Boliger på tagetagen udføres med facader i lette materialer. Parkeringshusets facadeløsning er vist på Bilag 7 – Principielle facader, p-hus. Bilaget viser den principielle udførelse af bygningens facader mod vejene.



Referencebilleder: Parkeringshuse

Lokalplanen sikrer at parkeringshusets metalfacade udføres med plantebede langs bygningens fod og også med mulighed for plantekasser på bygningens struktur, så der både opnås en robust beplantning i bunden og samtidig en mere dækkende beplantning af klatrende vækster.

Affald og småbebyggelse

Materiel til sortering af affald skal placeres hensigtsmæssigt på steder, hvor de er let tilgængelige for bebyggelsens brugere. Affaldet skal sorteres i flere typer, og der skal etableres forskellige former for affaldsløsninger samt flere opsamlingssteder. Det er muligt at etablere nedgravede affaldsløsninger (molokker) eller afgrænsede områder til affaldscontainere. Derudover skal der som minimum etableres én overdækket plads til storskrald for hele bebyggelsen.

Lokalplanen sikrer, at nedgravede affaldsbeholdere etableres med en sti-forbindelse bag affaldsanlægget. Derved kan gående på fortovet passere, når en tømning er i gang, uden at bringe sig selv i fare. Affaldsløsninger skal overholde kommunens regulativ for husholdningsaffald. Regulativet fastsætter blandt andet krav til gåafstande for beboerne, sortering af affald, indretning af kørevej og placering af affaldsmateriel.

Landskabelig bearbejdning

I karréens gårdrum vil der være mulighed for at etablere opholdssteder, med siddegrupper, mulighed for grill. Der vil ligeledes være mulighed for legepladser i flere forskellige zoner med forskelligartet faste installationer.

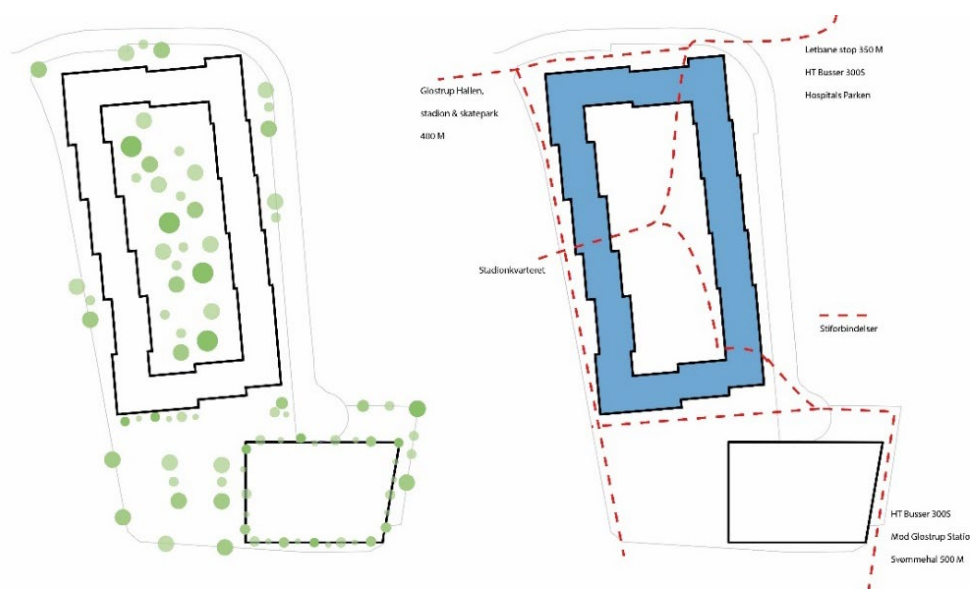


Diagram begrønning og forbindelser

Stierne i gårdrummet forbinder nærområdet sammen på tværs af karréen og portåbningerne ud til det omgivende kvarter vil skulle være åbne for offentligheden. Belysning, belægning, beplantning og møblering vil udgøre en samlet helhed med et frodigt haverum langs de slyngede stier.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Trafikforhold

Der er for planområdet udarbejdet en trafikanalyse, hvis hovedresultater er opsummeret nedenfor.

Omdannelsen af planområdet med nye funktioner medfører umiddelbart ikke den store forskel i den genererede trafik til det lokale vejnet i området sammenlignet med i dag.

Der er i trafikanalysen konkret estimeret trafik for hhv. en morgen- og eftermiddagsspidsstund (myldretidens spidsbelastning), hvoraf resultaterne fremgår af nedenstående tabel.

Trafik	Køretøjer til/fra område i morgenspidsstund		Køretøjer til/fra område i eftermiddagsspidsstund	
	I dag	Omdannet (2027)	I dag	Omdannet (2027)
Karré Etageboliger		57		81
Karré Erhverv		44		87
P-hus Etageboliger		6		8
P-hus Erhverv		124		249
Eksisterende "højhus" og nye boliger Etageboliger	31	22	44	31
Eksisterende grund (Coop 365 Discount) Dagligvarebutik	92		185	
Eksisterende grund, Butikstov Blandet erhverv	119		208	
Sum	<u>242</u>	<u>253</u>	<u>436</u>	<u>456</u>

Eksisterende trafik kontra beregnet trafik ved udbygning.

Som det fremgår, er det beregnet, at der i både morgen- og eftermiddagssituationen vil en meget lille stigning i trafikbidraget fra planområdet sammenlignet med i referencescenariet.

Den lille stigning skyldes primært at Lokalplan GL75.2 fastlægger en reduktion af lokalcenterets omfang fra 3.000 m² butiksareal til 1.800 m². Denne reduktion medfører en reduktion i potentiel kundetilstrømning og dermed også beregningsmæssigt en reduktion i trafikbelastning. Omvendt

indeholder Lokalplan GL75.2 et meget større omfang boliger end de gældende lokalplan GL75.1 og dette bevirker samlet set en lille stigning i den beregnede trafik.

Konkret forventes der 5 % stigning i trafikken i såvel morgenspidstimen som eftermiddagsspidstimen for det omdannede byområde (inkl. letbane-reduktion) sammenlignet med referencescenariet (eksisterende lokalplan). Referencescenariet indeholder i denne beregning ca. 3 % mere trafik end butikstorvet i sin nuværende indretning. En ombygning svarende til mulighederne i Lokalplan GL75.2 svarer dermed til en stigning på knap 10 % i forhold til de eksisterende forhold.

Der er imidlertid en vis usikkerhed omkring hvor stor den konkrete stigning i trafikken vil være. Dette skyldes at det er vanskeligt at fastlægge præcis hvor meget af den målte trafik, der stammer fra selve Butikstorvet og hvor meget, der hører til nabobebyggelsen (grunden den fælles p-plads).

Uanset dette, vurderes den fremtidige trafik fra lokalplanområdet ikke væsentligt ændret og derved forventes ikke problemer med trafikken på de lokale veje på baggrund af lokalplanen.

Det forventes, at trafikken til og fra parkeringspladserne i terræn ud for p-huset primært afvikles via Stadionvej (sydlig ind- og udkørsel), og at kun et fåtal af køretøjerne (10 %) fortsætter videre ind i beboelsesområdet. Desuden er der en forventning om, at langt størstedelen af den øvrige trafik, der genereres fra området, afvikles via den sydvestligste ind- og udkørsel. Trafikken fra etageboliger (karré og P-hus) samt erhverv (karré) forventes fordelt med 30% mod den nordvestlig ind- og udkørsel og 70% mod den sydvestlig og sydlige ind- og udkørsel.

I forbindelse med Glostrup Kommunes samlede vurdering af trafikbelastning ved byudvikling, er trafikvæksten fra Vestervangsområdet vurderet til at udgøre knap 0,7 % af den samlede trafik på Hovedvejen og Ringvejen.

Imidlertid er denne beregning udført inden omfanget af detailhandel i lokalplanområdet blev planlagt reduceret. Trafikmængden er derved overestimeret. Den tidligere beregning med fuld omfang af lokalcenteret og tilførsel af yderligere 200 boliger til lokalplanområdet medførte en øget spidstimetrafik på 79 køretøjer svarende til 20 biler i hver retning fra det store kryds Hovedvejen/Ring3.

Den beregnede spidstimebelastning ved eksisterende forhold er i forbindelse med lokalplanens miljørapport beregnet til 403 køretøjer i eftermiddagsspidstimen i 2027 når trafikken fra områdets eksisterende boliger fra regnes (33 køretøjer). Denne trafikmængde skal sammenlignes med den beregnede eftermiddagsspidstimetrafik på 425 køretøjer fra det

omdannede lokalplanområde i 2027. Dette svarer til en stigning i spidstimetrafikken på 22 køretøjer ved gennemførelse af nyt byggeri jf. Lokalplan GL75.2.

En stigning i spidstimetrafikken på 22 køretøjer vil i runde tal betyde yderligere 5 biler i hver retning i timen fra det store kryds Hovedvejen/Ring3. Eller svarende til en stigning på ca. en fjerdedel af det tidligere beregnede. En sådan trafikbelastning vurderes at være helt ubetydelig i forhold til anden tilstrømning af trafik til det overordnede vejnet.

Parkeringsforhold

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende. Lokalplanen indeholder følgende krav til parkering som tager udgangspunkt i Glostrup Kommunes parkeringsnorm med tillæg fra 2019:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 33 m² dagligvarebutik
- 1 p-plads pr. 50 m² kontor/cafe/restaurant.
- 1 p-plads pr. 6,7 siddepladser eller 13 m² i restaurant/café

Med det skitserede indhold i ombygningsprojektet vil det samlede parkeringsbehov være 320-350 p-pladser beregnet ud fra de rå etagearealer. Der må dog reduceres i det beregnede parkeringsbehov på baggrund af Parkeringsnormens regler om dobbeltudnyttelse af pladserne.

Dobbeltudnyttelse benytter den kendsgerning at p-pladser kan benyttes af forskellige brugergrupper på forskellige tidspunkter af døgnet fx butikker om dagen og beboere om aftenen. Dobbeltudnyttelse forudsætter dog at ingen pladser er konkret reserverede (skiltede). Tidsbegrænsninger i parkeringsudbuddet kan gøre dobbeltudnyttelsen mere effektiv.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 201-500 parkeringspladser. Dette er svarende til kravet i Parkeringsnormen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges 4 handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0m) og 4 handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m).

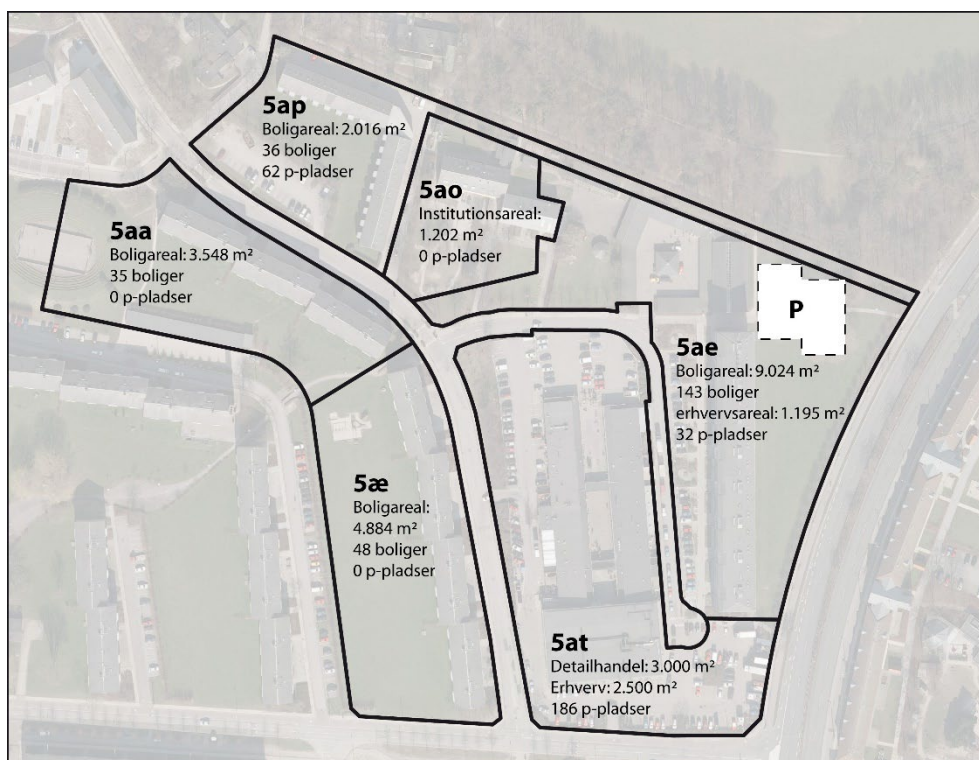
Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019:

- 2,5 plads pr. etagebolig
- 1 plads pr. 50 m² dagligvarebutik
- 1 plads pr. 40 m² kontor/liberalt erhverv
- 1 plads pr. 10 siddepladser i restaurant/café

Lokalplanen fastlægger at 40 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Tinglyst aftale om parkeringskapacitet i nærområdet

Mellem ejer af ejendommene 5aa, 5ae, 5ao, 5ap og 5æ og ejer af 5at er i 1994 indgået en aftale om råderet over p-pladser samt pligt til at stille areal til rådighed for anlæg af yderligere parkering. Aftalen er tinglyst som deklARATION på de nævnte ejendomme 19. april 1994. Ejendommene med oplysninger om anvendelse og nuværende antal p-pladser er vist på nedenstående kortudsnit.



De eksisterende ejendomme i nærområdet omfattet af parkeringsaftalen af 19. april 1994

Af aftalen fremgår blandt andet, at p-pladserne på de 6 ejendomme frit kan anvendes af alle ejerne af ejendommene og at en ejendoms p-pladser ikke kan nedlægges uden samtykke fra ejerne af de øvrige ejendomme. Det fremgår endvidere, at hvis en udvidelse af bebyggelsen på ejendommen 5at (Glostrup Butikstorv Diget) medfører krav fra Glostrup Kommune om anlæg af et større antal parkeringspladser indenfor deklara-tionsområdet 6 ejendomme, er ejeren af ejendom matr.nr. 5ae forpligtet til at stille et areal på ca. 1.000 m² til rådighed for anlæg af yderligere parkering. Arealet er svarende til ca. 40 p-pladser. Størrelse og mulig placering af arealet er vist med stiple-t omrids og signaturen "P" på kortudsnittet.

Glostrup Kommune tolker deklARATIONEN sådan, at områdets nuværende parkeringsarealer ikke kan overgå til anden anvendelse (eksempelvis bebyggelse eller etablering af friarealer) uden samtykke fra ejere af de øvrige ejendomme. Dette uanset at nedlagte p-pladser måtte retableres andetsteds på grunden og at det samlede antal p-pladser på ejendommen 5at måtte øges ved en ombygning.

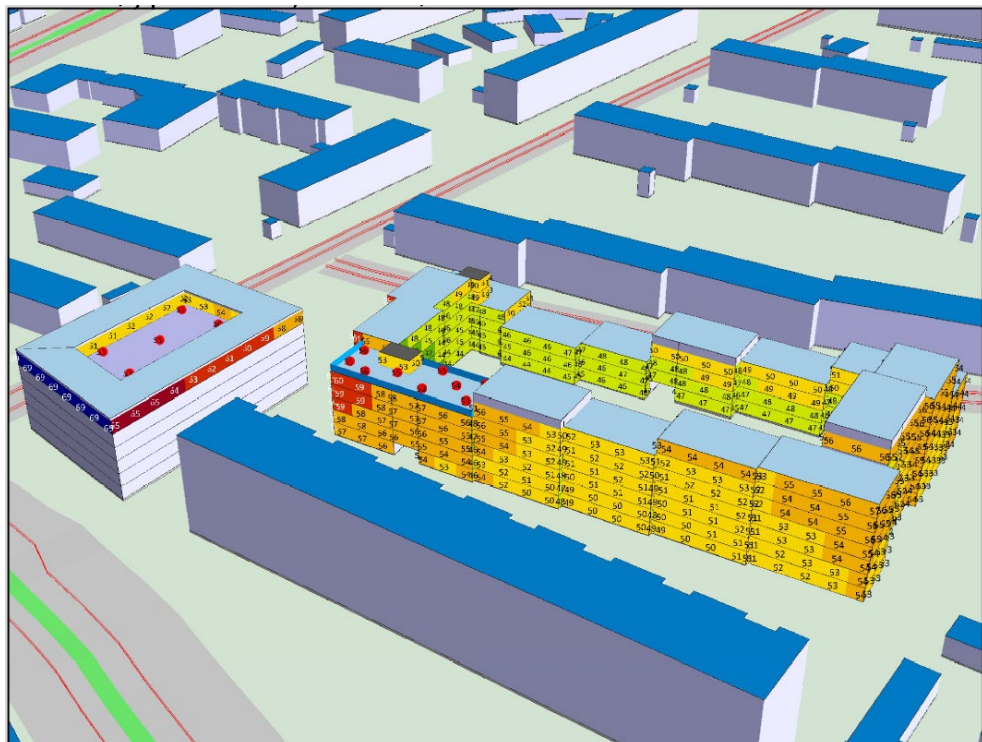
Et eventuelt krav om anlæg af reserveparkering på ejendommen 5ea vil bero på hvorvidt den aftalte kapacitet (40 p-pladser) etableres i det kommende parkeringshus – dette vil dog naturligvis betyde at der skal være 40 pladser ekstra ud over projektets behov. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve udlagt parkering anlagt såfremt det skønnes, at parkeringsbehovet er større end det antal p-pladser der etableres i p-huset.

Støj

Byggeriet ligger umiddelbart i et støjplaget hjørne af Stadionkvarteret og ejendommen er udsat for en del støj fra Nordre Ringvej, øst for byggeriet.

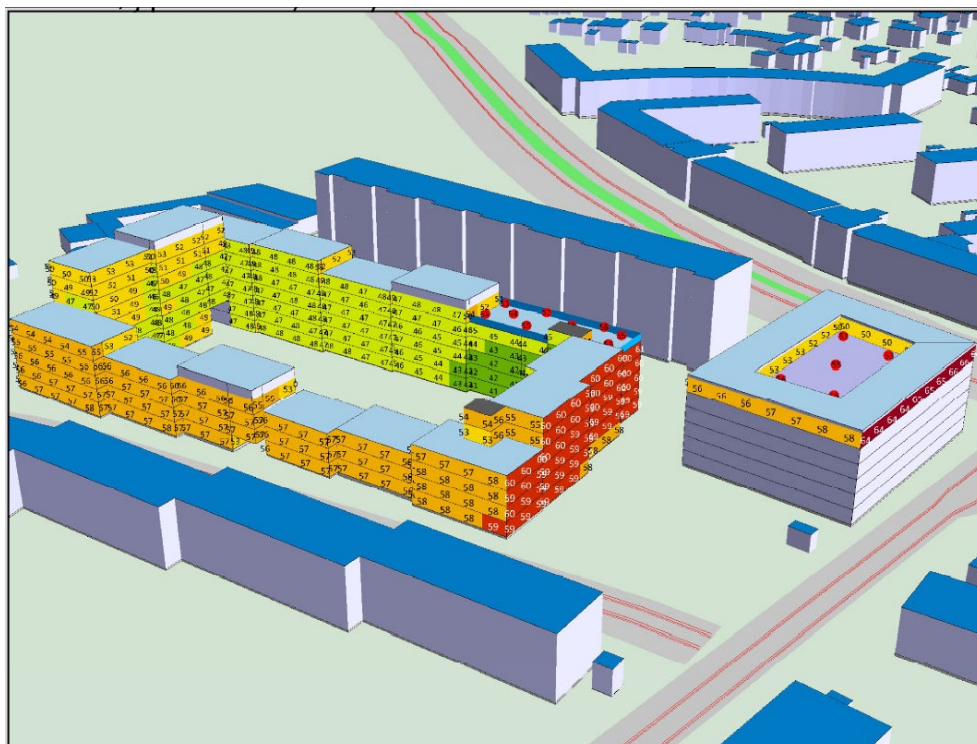
Støjpåvirkninger er som regel størst tættest på støjkilden, men da støjudbredelsen stiger med højden, ser man også stigende niveauer op af bygningen, og det er på de øverste etage, at der er beregnet de højeste støjniveauer.

I den foreslåede bebyggelse overskrides Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj lige akkurat på de facader, der vender ud mod Stadionvej og rundt om de to hjørner af karrén. Støjen på facaderne er dog kun lige akkurat over de vejledende støjkrav og det vurderes af støjbelastningen uden problemer kan håndteres ved at dimensionere vinduer og facader efter en tilstrækkelig dæmpning, som sikrer at det indendørs støjniveau overholder gældende støjkrav.



Støjbelastning på østvendte og nordvendte facader. Rød farve betyder overskridelse.

På opholdsarealerne i gården og på den overvejende del af bygningen gaderfacader forventes støjbelastningen at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj.



Støjbelastning på vestvendte og sydvendte facader. Rød farve betyder overskridelse.

Dagligvareenhedens aktiviteter vurderes at give anledning til virksomhedsstøj ved de fremtidige boliger. Under forudsætning af at affalds afhentning og varelevering kun foregår i dagperioden (07-18) på hverdage eller 7-14 på lørdage og ingen levering på søndag/helligdage forventes disse ikke at give anledning til overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser gældende for boliger i centerområder. Hvis affalds afhentning og varelevering skulle vise sig at give anledning til støjgener, vil boliger være beskyttet af Miljøbeskyttelseslovgivningen og der vil skulle implementeres afhjælpende foranstaltninger.

Visse altaner vil være placeret så den vejledende grænseværdi for støj på 58 dB(A) ikke kan overholdes. Dette gælder fortrinsvist altaner i det sydvestlige hjørne af bebyggelsen. Altanerne vurderes dog væsentlige for bebyggelsens udtryk og vil med deres orientering mod syd-vest være et gode for beboere i bygningen. Det er vurderingen at altaner benyttes lejlighedsvist og dermed at brugeren vil finde tidspunkter hvor støjbelastningen ikke er væsentlig fx udenfor hverdagens trafikale myldretider.

I lokalplanen tæller støjbelastede altaner med til bebyggelsens samlede friareal på 30 %, men tæller ikke med til det primære støjbeskyttede friareal på 20 % bestående af lege- og opholdsarealer.

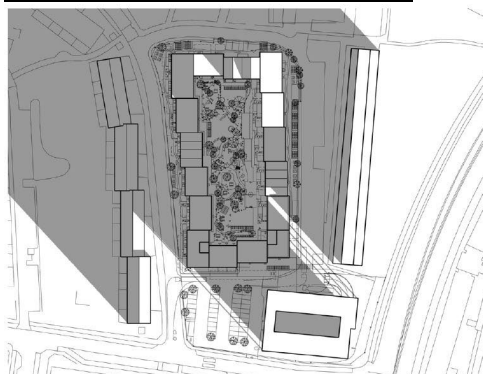
I den miljørapport, der er udført sammen med lokalplanen vurderes påvirkninger grundet støjforholdene at være af ubetydeligt omfang

Skyggeforhold

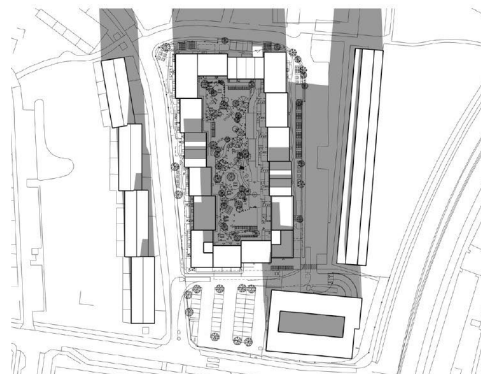
Det samlede volumen af den nye bebyggelse vil være større og højere end den eksisterende bebyggelse. Den fremtidige bebyggelse bliver otte etager på det højeste sted. Den øgede bygningsmasse vil ændre på lys- og skyggeforhold i nærområdet.

Der er som led i lokalplanudviklingen udarbejdet skyggediagrammer, som illustrerer konsekvenserne af lokalplanforslaget. Skyggeforholdene er belyst gennem en serie skyggediagrammer for sommer- og vintersolhvervs- og jævndøgn ved fire klokkeslæt for den kommende bygningsmasse.

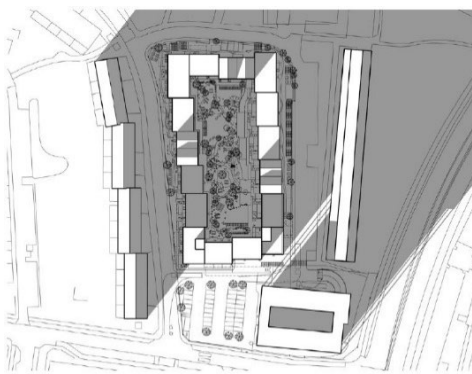
Vintersolhverv – 22. december:



Vintersolhverv kl.9 (21. december)



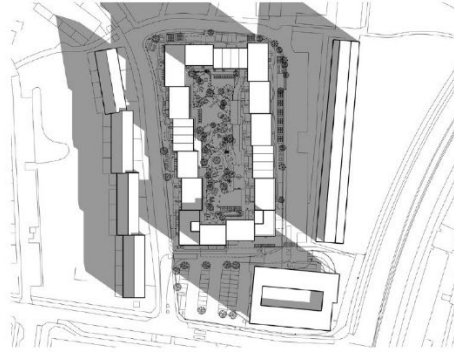
Vintersolhverv kl.12 (21. december)



Vintersolhverv kl.15 (21. december)

Skygger på nabobebyggelserne, forårsaget af den nye bebyggelse, er begrænset til ydertimerne (morgen og aften). Dette medfører en større skyggebelastning i vinterhalvåret, hvor solen står lavt. Der er dog ikke væsentligt ændret skyggepåvirkning i dagens lyse timer kl. 10-14

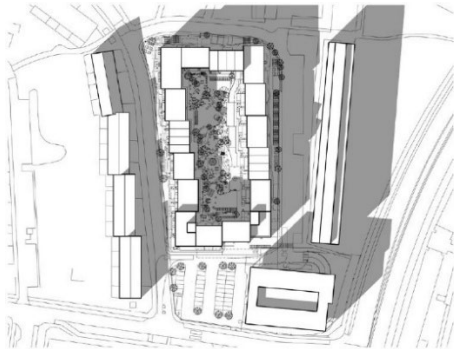
Forårsjævnøgn – 20 marts/september:



Jævnøgn kl.9 (21 marts/september)



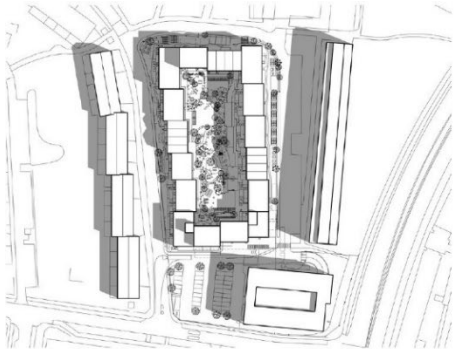
Jævnøgn kl.12 (21. marts/september)



Jævnøgn kl.15 (21. marts/september)

I perioden fra april til september vil der i praksis ikke være ændrede skyggeforskelde fra kl. 8-16. I det tidlige forår og det sene efterår vil skyggen som vist ikke røre nabobebyggelsen i perioden fra kl. 9 til kl. 15.

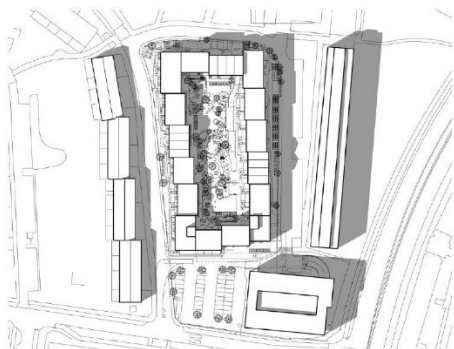
Sommersolhverv – 21. juni:



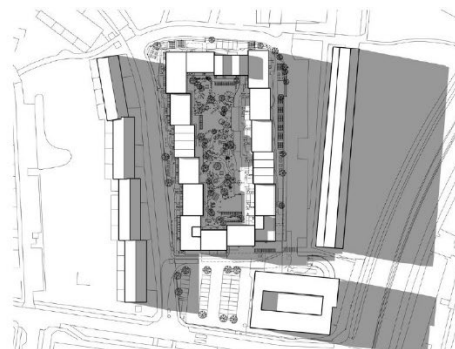
Sommersolhverv kl.9 (21. juni)



Sommersolhverv kl.12 (21. juni)



Sommersolhverv kl.15 (21. juni)



Sommersolhverv kl.18 (21. juni)

Om sommeren vil der ikke være tale om skyggegener i løbet af dagen, men de nederste lejligheder i højhuset på Diget vil miste deres aftensol.

Samlet set vurderes påvirkningerne fra skygger af ny bebyggelse at være moderat, men dog begrænset til vinterhalvåret og morgen- og aftentimer i sommerhalvåret. Det vil være højhuset på Diget som vil komme til at mærke den største forskel, idet de ikke tidligere har haft en genbo af samme højde, men har haft fordel af at være en høj bygning med forholdsvis isoleret beliggenhed.

Indblik

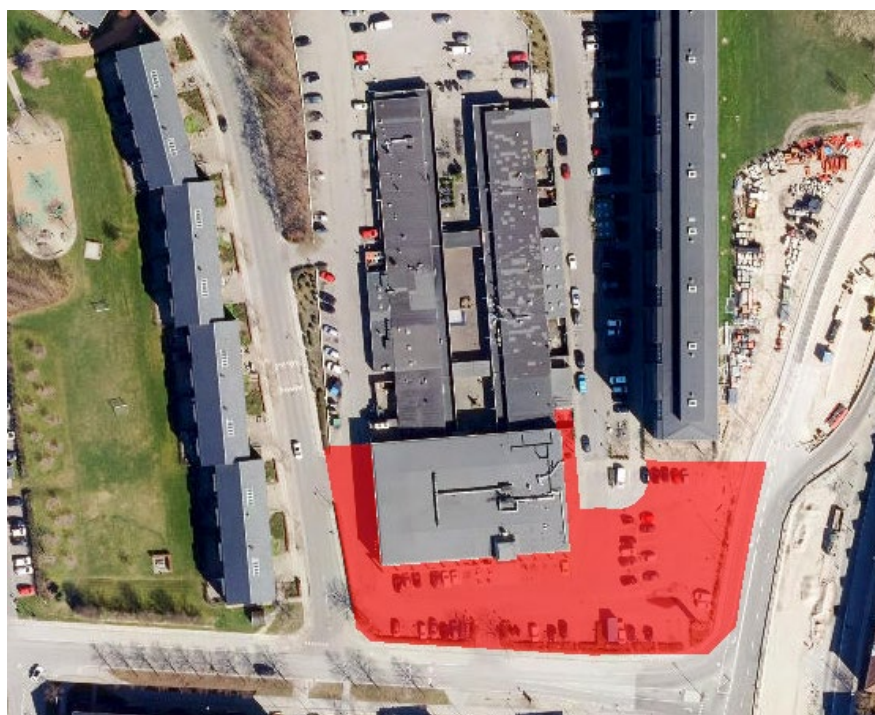
Det er vurderingen, at planerne ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser. På hver side af den ny bebyggelse er der forholdsvis stor afstand mellem modstående bygninger.

Den største påvirkning skønnes at være fra ny bebyggelse langs den østlige gren af Diget. Her vil afstanden variere fra 25 m i den sydlige ende til ca. 35 m i den nordlige ende.

En afstand på 30 m er svarende til den typiske bredde af en større vej fx Hovedvejen ved Glostrup Apotek og skønnes ikke af give anledning til indbliksgener. Indblik er i høj grad følelsen af at andre kigger med – altså man kan se andres øjne. En sådan afstand er typisk 15-20 m.

Jordforurening

Området ligger i byzone og den sydlige del er kortlagt på vidensniveau 2 (V2 område). Kortet herunder viser den kortlagte del af området.



Kortlægning af forurenede grunde indenfor lokalplanområdet. V2-kortlægning er rødt.

Ejendomme, hvor der er konkret viden om jord- og/eller grundvandsforurening er omfattet af V2. Ejendomme, hvor der alene er mistanke om forurening grundet tidligere brug af ejendomme er omfattet af V1.

Den sydlige del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 på baggrund af, at der ved en udvidelse af centeret i 1994, blev udlagt ca. 10.500 tons forbrændingsslagger som fyld- og bundsikring ved bygningen og asfaltbelægningen på P-pladsen, på den sydlige del af matriklen.

Der har i perioden 1959-1977 ligeledes været renseri i en del af den eksisterende bygning på området, som derfor har været V1-kortlagt. Ved en undersøgelse i 2016/2017 blev der ikke konstateret forurening i jorden, som vurderes at stamme fra drift af renseriet, og området blev udtaget af kortlægningen.

Ved den indledende forureningsundersøgelse fra januar 2021, er der udtaget prøver fra 16 borer på matriklen. Der er konstateret forurening med kulbrinter i tre af prøverne, alle udtaget 0-0,5 m u.t. To af borerne er indenfor de planlagte byggefelter i hhv. område for boligbebyggelse og for parkeringshus/erhverv. Den sidste boring, hvor der er påvist forurening, er placeret i de planlagte køre- og parkeringsarealer, som asfaltes.

Der er ifm. de udførte undersøgelser på matriklen ikke konstateret forurening, der vurderes at kunne udgøre en risiko for afdampning til indeklimaet i kommende boligbebyggelser.

Da forureningen på ejendommen er prioriteret til offentlig indsats i forhold til grundvand og følsom anvendelse, vil der forud for anlægsarbejdet skulle søges om en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Formålet med § 8 tilladelsen er dels at sikre, at der ikke er nogen miljø- eller sundhedsmæssige risici ved den fremtidig arealanvendelse, dels at et bygge- og anlægsarbejde ikke hindrer eller fordyrer en eventuel fremtidig prioriteret offentlig indsats.

Flytning af jord fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes og analyseres forud for flytningen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes inden arbejdet kan forsættes.

Forud for en ansøgning om § 8 efter jordforureningsloven må det forventes, at der skal udføres en række forureningsundersøgelser, som kan belyse forureningsituationen samt at der på den baggrund udføres en række risikovurderinger, der vil vise hvor meget forurenede jord, det er nødvendigt at

fjerne samt om det skønnes nødvendigt at opstille vilkår til byggeriet for at sikre, at de kommende beboere ikke påvirkes.

Det vurderes ikke nødvendigt at opstille særlige vilkår for dette i lokalplanen, da kravene til fjernelse af forurening vil blive reguleret af jordforureningslovens bestemmelser.

Hvis forureningen fjernes helt, fx i forbindelse med gravearbejdet, kan det kortlagte areal efterfølgende udgå af kortlægning. Dette vurderes af Region Hovedstaden.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor nitratfølsomt indvindingsområde og er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD).

Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et såkaldt NFI-område, der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet indenfor et indvindingsopland for den almene drikkevandsforsyning, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet for at sikre vores fremtidige drikkevand.

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer, ligesom afvanding skal ske under hensyn til grundvand.

Lokalplansforslaget vurderes at bevirke en positiv indvirkning på drikkevandsinteresserne, idet områdets jordforurening reduceres og dermed mindskes udvaskning af skadelige stoffer til grundvandet så disse forureninger ikke når frem til kildepladsen for Glostrup Forsyning, der er beliggende 400 m fra lokalplanområdet i østlig retning.

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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Fingerplan 2019 har til formål at sikre balance mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, herunder regionale hensyn.

Lokalplansområdet er omfattet af det såkaldte ydre storbyområde (by-fingre) i Fingerplanen. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal som udgangspunkt foregå i den eksisterende byzone og med under hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone i umiddelbar nærhed af letbanestationen v./Glostrup Hospital og udbygningen af lokalplanområdet opfylder således begge krav i Fingerplanen.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område omfatter kommuneplanens eksisterende rammeområde GC02 – Lokalcenter ved Diget samt den sydlige spids af rammeområde GB08 – Etageboligområde ved Diget og Ndr. Ringvej.

Lokalplanens indhold kan rummes indenfor rammeområdernes anvendelsesbestemmer, men da lokalplanens mulighed ikke er i overensstemmelse med de bygningsmæssige bestemmelser, der gælder for rammeområde GC02, er der udarbejdet et tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013-25, der fastlægger ændrede bygningsmæssige bestemmelser for rammeområde GC02.

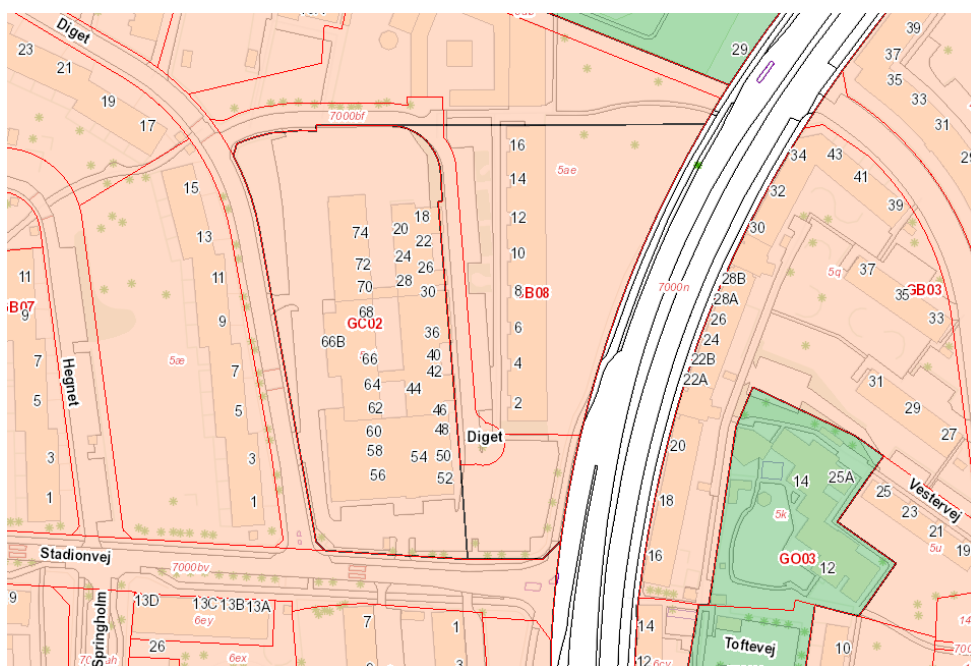
I lokalplanen gives mulighed for en dagligvarebutik på 1.200 m². Dette er ikke i overensstemmelse med den gældende grænse på 1.000 m² for

dagligvarebutikker i kommuneplanen – men dog i overensstemmelse med de gældende muligheder jf. Planloven. Tillægget åbner derfor ligeledes mulighed for planlægning for en dagligvarebutik på 1.200 m².

De eksisterende rammebestemmelser fastlægger en maximal generel bygningshøjde på 4,5 etager og en bebyggelsesprocent på 75 for den enkelte ejendom. Med lokalplanen muliggøres bebyggelse indtil 8 etager og kommuneplantillægget ændrer derfor byggemulighederne i rammebestemmelserne tilsvarende. Tillægget fastlægger herudover den overordnede tilgang med at bebyggelse højdemæssigt skal tilpasses nabobebyggelserne på hver side af Diget.

Kommuneplantillægget ændrer områdets bebyggelsesprocenten til 180. Tillægget fastlægger en afvigelse fra kommuneplanens generelle bestemmelse om en gennemsnitlig boligstørrelse på 75 m² idet lokalplanen åbner mulighed for en gennemsnitsstørrelse på 72 m² (bruttoetageareal)

En del af lokalplanområdet er beliggende i rammeområde GB08. Imidlertid består dette areal af lidt af matr.nr. 5at og lidt af vejarealet 7000bf (Diget). For at opnå et mere praktisk snit mellem kommuneplanramme og lokalplangrænse, ændres rammegrænsen mellem GC02 og GB08 med dette kommuneplantillæg sådan, så GC02 efterfølgende defineres som lokalplanområdet for Lokalplan GL75.2.



De eksisterende rammeområder indeholdt i lokalplanområdet

Tillægget medfører ikke ændringer i de fastlagte anvendelseskategorier og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	GC02
Områdenavn:	Etageboliger og lokalcenter ved Diget
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse:	Boligområde, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Lokalcenter
Områdets anvendelse:	Boligformål, Lokalcenter: Dagligvare- og udvalgs- varebutikker, Erhvervsformål: liberalt erhverv, kundeorienterede serviceerhverv Lokalcenteret må ikke overstige 1.800 m ² . Dagligvarebutikker må ikke overstige 1200 m ² . Udvalgsvarebutikker må ikke overstige 300 m ² . Der må maksimalt etableres 1.500 m ² kontor- erhverv på den enkelte ejendom
Bebyggelsesprocent	180% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager/højde	8 etager/27 m
Notat	Ny boligbebyggelse må etableres med et gennemsnitligt bruttoboligareal på 72 m ² 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.

Herudover gælder følgende bestemmelser for kommuneplanramme GB08, hvis indhold ikke ændres med kommuneplantillægget:

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

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan GL75.1. Denne lokalplan ophæves i sin helhed med vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet er derudover omfattet af Lokalplan FL4, der er en temalokalplan for støjhegn langs større veje. Temalokalplanen fastholdes for lokalplanområdet.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er servitutter og deklARATIONER for ejendommen indenfor lokalplanområdet blevet gennemgået.

Den gældende servitut af 19. april 1994 om parkering fastholdes – se i øvrigt side 15. Den tinglyste vejbyggelinje langs Nordre Ringvej aflyses med denne lokalplan, da lokalplanen udlægger nye vejbyggelinjer i overensstemmelse med letbaneprojektet. Øvrige servitutter angående ledninger og lejeaftaler vedrører principielt set ikke lokalplanen og håndteres uafhængigt af denne i forbindelse med gennemførelse af nyt byggeri.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Glostrup Forsyning

Afvandingsforhold

Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal forsinkes, hvis udnyttelsen af ejendommen – herunder belægnings, overdækninger, bebyggelse etc. giver anledning til større afstrømning af regnvand end den afledningsret, der er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Byggelinjer

Lokalplanområdet er pålagt vejbyggelinje i forhold til Nordre Ringvej. Denne byggelinje aflyses med vedtagelsen af lokalplanen på ejendomme omfattet af lokalplanen.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af screeningen har kommunen vurderet, at der skal tilvejebringes en miljøvurdering for at de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen kan undersøges tilstrækkeligt.

Der er derfor parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering af denne. Eksterne parter og myndigheder har været inviteret til at afgrænse undersøgelsesfeltet for miljøvurderingen. Miljøvurderingens anbefalinger er efterfølgende indarbejdet i lokalplanforslaget.

Miljørapporten ligger herud over som et selvstændigt dokument med en uddybende vurdering af de miljømæssige konsekvenser af planlægningen.

Miljøvurderingen er i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af lokalplanen, så alle parter har mulighed for at danne sig et overblik over de planlagte muligheder og de miljømæssige konsekvenser heraf.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen

I maj 2023 blev forslag til Lokalplan GL22.2 – Glostrup Storcenter offentliggjort. Forslaget til lokalplan med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2023 til den 12. august 2023.

I forbindelse med lokalplanforslaget 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 lokalplanen.

1 Integration af miljøhensyn

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 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 naboer 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 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 lokalplanen, er taget i betragtning.

Der er ikke modtaget bemærkninger til miljørapportens indhold. Der er derimod modtaget talrige bemærkninger til etagehøjderne i det planlagte byggeri og dermed den fremtidige skyggeeffekt. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen er etagehøjderne i den østlige side af den planlagte bebyggelse (mod området eksisterende 6-etages boligejendom) reduceret i højde, så de højeste dele ikke overstiger 6 etager.

3 Alternativer

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL75.2

For en boligkarré med lokalcenter på Diget

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for nedrivning af områdets nuværende bebyggelse og etablering af etageboliger som en sammenhængende karré i 3-8 etager,
- at fastholde muligheden for at indrette lokalcenter i dele af stueetagerne i den nye bebyggelse,
- at sikre at ny bebyggelses højde tilpasses til højden af de tilstødende ejendomme,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk så der gennem facadedetaljering skabes et levende, varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at sikre at store monotone og vinduesløse facader etableres som begrønnede facader,
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet for områdets bebyggelse,
- at fastholde mulighed for gennemkørsel over ejendommen for trafik fra den lukkede gren af Diget.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 5at samt del af vejareal 7000 bf, begge Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 8. marts 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3, som vist på Kortbilag 1.

2.3 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

3.1 Delområdet må kun anvendes til vejformål.

Delområde 2:

3.2 Der må inden for lokalplanområdet opretholdes lokalcenter, hvilket omfatter butikker herunder udvalgsvare- og dagligvarebutikker, liberale erhverv samt serviceerhverv som restaurationer, caféer og lignende. Der må herudover etableres etageboliger i form af familieboliger samt fælleshus til boligerne og parkeringshus.

3.3 Det samlede areal til detailhandel indenfor lokalplanens område må maksimalt udgøre 1.800 m².

3.4 Ved nyetablering af butikker må den enkelte dagligvarebutik ikke etableres med et bruttoetageareal på mere end 1.200 m² ekskl. personalefaciliteter og ingen udvalgsvarebutikker med et større bruttoetageareal end 300 m².

3.5 Indenfor Delområde 2 må der maksimalt etableres 1.500 m² kontorerhverv.

3.6 Stueetager i byggefeltet til p-hus samt stueetager orienteret ud mod byrummet/parkeringsarealet – som vist på Kortbilag 2, må ikke indrettes til boliger. Der må herudover ikke være andre anvendelser end boliger på etager over boliger.

3.7 Som en del af erhvervsarealet i lokalplanområdet skal der etableres kultur-mødested/fælleshus på minimum 80 m² for områdets beboere.

Delområde 3:

3.8 Delområdet må kun anvendes til vejformål, byrum, parkering og friareal. Delområdet må ikke bebygges.

Generelt:

3.9 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.10 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

4. Udstykninger

4.1 De enkelte bygningsdele må udstykkes såfremt der etableres en grundejerforening til at varetage fællesarealer. Foreningsvedtægter skal tinglyses med Glostrup Kommune som påtaleberettiget.

4.2 Der må herud over gennemføres mindre arealoverførsler i princippet som vist på Kortbilag 4.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges en vejbyggelinje a-b, langs Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 3.

Note: *Vejbyggelinjen er udlagt for det tilfælde at der skal indrettes endnu en svingbane ned mod Hovedvejen og fortovet derved flyttet mod vest. Arealet foran vejbyggelinjen må beplantes, belægges, men ikke bebygges.*

5.2 Der udlægges vejforbindelse som vist på Kortbilag 3. Den udlagte vej c-d over ejendommen skal gives en bredde på min 6 m og udlægges som privat fællesvej.

5.3 Vejadgang til området skal ske fra Stadionvej og Diget.

5.4 Der skal etableres en forbindelsessti rundt om karréen og portgennembrydninger med placering principielt som vist på Kortbilag 3. Forbindelsesstien skal udføres med min. 1,5 m bredde. Portgennemgange skal etableres med uhindret offentlig adgang.

5.5 Såfremt der placeres nedgravede affaldsløsninger mellem vej og hus skal der sikres en stiforbindelse svarende til en fortovsbredde bag molokanlægget, så gående på fortovet kan passere via den interne forbindelsessti ved tømning af affaldsanlægget. Hvor der mellem molokanlæg og kørebane på offentlig vej er indrettet fortov, skal fortovet omlægges til en overkørsel, så det klar signaleres at der lejlighedsvist er anden færdsel end fodgængere.

5.6 Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 33 m² detailhandel

- 1 p-plads pr. 50 m² kontor
- 1 p-plads pr. 6,7 siddepladser eller 13 m² i restaurant/café

Der må reduceres i parkeringskravet iht. regler om dobbeltudnyttelse som anvist i Glostrup Kommunes parkeringsnorm version 2019 m. tillæg.

- 5.7** P-pladser må reserveres til handicappladser, men må herudover ikke reserveres til specifikke brugere eller formål og p-pladser indenfor lokalplanområdet skal udgøre en samlet parkeringskapacitet.

Note: *P-pladser må reguleres gennem tidsbegrænsning, nummerpladebetalingsanlæg eller beboerlicenser eller andet, men må ikke ved skiltning reserveres specifikt.*

- 5.8** P-pladserne må ikke gøres til genstand for selvstændig erhvervmæssig udleje og skal til enhver tid være til rådighed som en samlet parkeringskapacitet for lokalplanområdets brugere.

- 5.9** Der skal anlægges 4 Handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0m) og 4 Handicappladser til Kassebiler (4,5 x 8,0 m). Handicapparkering tæller med i den samlede parkeringskapacitet.

- 5.10** Der skal anlægges parkering for cykler iht. Glostrup Kommunes parkeringsnormer 2019:

- 2,5 plads pr. etagebolig
- 1 plads pr. 50 m² detailhandel
- 1 plads pr. 40 m² kontor/liberalt erhverv/ anden detailhandel
- 1 plads pr. 10 siddepladser i restaurant/café

- 5.11** Cykelp-pladser må kun etableres i 2 lag som del af overdækket cykelparkering og da ikke i det interne gårdrum. Minimum 40 % af cykelp-pladserne skal etableres overdækkede.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for lokalplanområdet må den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 180%.

- 6.2** Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på Kortbilag 5 viste byggefelter og gives et maximalt etageantal svarende til det anførte. Byggefelterne er adskilt af principielle opdelinger, der ikke er endeligt fastlagte, men som vil skulle tilpasses det konkrete byggeri. De principielle opdelinger må således forskydes indtil 2 m fra den viste placering. Placeringen af de principielle opdelinger er vist på Kortbilag 5.

- 6.3** Parkering i konstruktion (p-hus) må kun etableres indenfor byggefeltet markeret med "P-hus" på Kortbilag 5.
- 6.4** Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 72 m².
- 6.5** Alle lejligheder skal have dagslys fra to sider. Etværelses og tolværelses lejligheder med et bruttoareal under 70m² orienteret mod syd eller vest, må dog undtages fra kravet om dagslys fra to sider.
- 6.6** Boligbebyggelse må maksimalt etableres med en husdybde på 13 m målt mellem modstående facadeudersider.
- 6.7** Trappe- og elevatorteknikhuse skal trækkes minimum 2 m tilbage fra bygningens facadelinje mod gaden.
- 6.8** Trappehuse og elevatorskakte, der giver adgang til tagterrasser skal etableres som del af tagetage og må ikke etableres fritstående på et tag.

Note: En tagterrasse regnes jf. bygningsreglementet som en etage idet der skal beregnes brandredning fra opholdsarealet på taget. Der kan således aldrig etableres tagterrasse som et tillæg ovenpå et fuldt udnyttet byggefelt. Tagterrassen vil skulle være del af tagetagen.

- 6.9** Mindre bygningsdele som ventilationsanlæg og afkast på tage skal samles i afgrænsede enheder og skal inddækkes, indhegnes eller integreres i tagkonstruktionen. På flade tage må disse overstige tagfladens højde med indtil 2 m forudsat at de trækkes min. 2 m tilbage fra facadelinjen. Solcelleanlæg må etableres med den højde, der er nødvendig for anlæggets funktion. Der må ikke opsættes minivindmøller på taget.
- 6.10** Alle boliger skal have adgang til enten fælles have/tagterrasse eller privat have/altan.
- 6.11** Boliger på parkeringshusets tagetage må etableres med adgang fra tagterrasse.
- 6.12** Med undtagelse af boligerne på topetagen af p-huset må der etableres altaner til hver enkelt bolig mod såvel gade- som gårdside af ny bebyggelse. Altaner og lignende mindre fremspringende strukturer på overliggende etager må overskride byggefelterne.

Note: Boliger på toppen af p-huset vil have deres egen gårdhave og altaner til disse boliger vil ligge meget udsat for støj.

- 6.13** Der må placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder. Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådan friareal skal være minimum 2 x 3 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen.
- 6.14** Værn på tagterrasser med en højde på op til 1,3 m må flugte facadelinjen mod gaden. Hvis der er brug for højere værn af støjmæssige hensyn, skal disse rykkes længere tilbage svarende til 1:1 afstand i forhold til højden over 1,3 m.
- 6.15** Uden for byggefeltet kan der opføres mindre bygninger som skure og lignende på i alt max. 50m².

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Karrébebyggelsens facader skal fremstå af tegl, teglskaller eller skærmtegl i jordtoner, fra sandfarvet og gule over mod mere rødlige og brune toner samt næsten sorte, som man kender fra ler og tegl. Der må til mindre partier, herunder markerede tagetager, anvendes solceller, plademateriale/tyndplademetal samt lameller i metal og træ.
- 7.2** Bebyggelsens facader skal varieres mellem de forskellige byggefeltet så der anvendes forskelligt primært facadematerialer i hvert byggefelt – se ligeledes pkt. 7.3 om stueetager og pkt. 7.5 om tagetager. Der skal i den samlede bebyggelse vælges minimum tre forskellige farvenuancer af tegl som anvendes som forskellige primære facadematerialer. Facadevariation mellem de forskellige byggefeltet skal herud over sikres gennem forskelligt forbandt, mønstre mv. Bebyggelse i det enkelte byggefelt skal have den samme facaderytme i form af vinduers placering, altaner eller anden detaljering.
- 7.3** Bygninger med mere end 4 etager skal udføres, så stueetagen markeres som en særlig etage. Bygningen skal på den måde fremstå med en markeret basis enten i form af en åben transparent butiksfacade eller ved valg af et facademateriale og/eller udførelse, der markerer stueetagen i forhold til overliggende etager.

Note: Markering af stueetagen skal være så denne opnår et tydeligt anderledes udtryk end overliggende etager. Markeringen kan være med et farveskift eller et materialeskift.

- 7.4** Glaspartier i butiksfacader skal etableres som transparente og må ikke tildekkes mere end 50 % med folie eller andet materiale.

- 7.5** Bygninger med mere end 4 etager skal udføres, så den øverste boligetage markeres som en særlig etage, der adskiller sig fra de øvrige etager. Markeringen af den øverste boligetage kan udtrykkes enten i tagformen (saddeltag/københavnertag med kviste) eller i facadematerialet. Facadematerialet, der på den måde bruges til at markere tagetagen skal være forskelligt fra byggefelt til byggefelt. Se endvidere punkt 7.10 om tagform.
- 7.6** Parkeringshuset skal udføres med facade i stueetagen i tegl med vinduespartier. De øvrige etager skal udføres i metalgrid med udfyldning i strækmetal og plademateriale/tyndplade metal i corten eller malet aluminium. I princippet som vist på Bilag 7.
- 7.7** Mindst 25% af parkeringshusets facade skal udformes med slyngende/klatterende begrønning. Det skal sikres at planter kan få rodfæste direkte i jorden i bede langs bygningen de steder, der dette ikke hindres af vinduer eller indgange. Facaden skal indrettes sådan, at beplantning hjælpes til at klatre fra bedet og op af facaden med tråde, kroge, net eller lignende. Såfremt der etableres plantekasser/kummer på facaden, skal disse indrettes med vandingsanlæg.
- 7.8** Mindre bygningsdele som indgangspartier og lignende kan opføres med andre materialer, når dette ikke i væsentlig grad bryder den arkitektoniske helhed.
- 7.9** Generelt i bebyggelsen må der anvendes støjdæmpende facadematerialer og russervinduer for at sikre at støjkrav på facaden og indendørs opholdsrum kan overholdes.
- 7.10** Tage må udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning, "københavnertage" eller sadeltage med maksimalt 40° hældning.
- 7.11** Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- 7.12** Tagterrasser skal med det primære materiale fremstå med et dæk af træ, fliser, betonklinker eller lignende. Flade tage, der ikke er tagterrasse skal udføres med solceller eller begrønning. Tage må ikke etableres som bare paptage, men må indrettes med de stier og adgange, der er nødvendige til solceller og andet teknisk udstyr.
- 7.13** Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje. Solcellepaneler skal sikres mod blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende på terræn, enten ved det specifikke panelvalg eller ved supplerende foranstaltninger.

- 7.14 Udvendige tekniske installationer som ventilationsanlæg, udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.15 Elevatortårne og trapper skal integreres i bebyggelsens arkitektur og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade.
- 7.16 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.

8. Ubebyggede arealer og hegning

Pladdannelse mod Stadionvej

- 8.1 Pladsen mod Stadionvej i Delområde 3, skal etableres som beplantet parkeringsareal. Træbeplantning skal etableres jævnt fordelt på pladsen, i princippet som vist på Kortbilag 6 – Illustrationsplan. Der skal etableres plantebede med åben overflade (fri jord) minimum 1 m i bredden de steder, hvor der plantes træer. Parkeringsbåse i umiddelbar nærhed af plantebede skal herudover etableres med en bundopbygning, der er rod-venlig og der skal sikres mulighed for tilstrækkelig tilløb af vand fx afledt nedbør. Træer skal være hjemmehørende arter.
- 8.2 Der skal etableres kantzoner langs ny bebyggelses facader, så der sikres en god overgang fra bebyggelse til offentlig vej. Kantzonen skal indtil 3 m fra boligfacader bestå af minimum 50 % grønt/beplantet areal og må derud over indrettes med cykelparkering, opholdsarealer.
- 8.3 Til nye boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af bolig-etagearealet. Til opholdsarealet medregnes gårdhave, kantzoner, tagterrasser samt friarealer på fælles adgangsaltaner.

Note: Altaner samt opholdsarealer mod Stadionvej og Digets vestlige gren jf. pkt. 10.6 samt kantzoner mod Diget må medregnes i opholdsarealet selvom de ikke kan overholde de vejledende støjgrænser.

- 8.4 Hegn i forbindelse med private bolighaver/terrasser skal etableres som hæk.
- 8.5 Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes (med hjemmehørende arter) og befæstes i princippet som vist på kortbilag 5 - Illustrationsplan.
- 8.6 Der skal etableres min. 5% af lokalplanens område (715 m²) som "vild" og så vidt muligt oplejet natur, hvor der opnås en høj grad af

bynatur/biodiversitet. Arealet må placeres som afskærmende beplantning eller begrønnede tage.

- 8.7** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.8** Områdets affaldsløsninger skal placeres på egen matrikel og overholde Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 8.9** Der skal sikres areal, hvor en renovationsvogn har adgang til storskraldsfaciliteter, så genen for færdsel på offentlig vej reduceres.
- 8.10** Nedgravede affaldsløsninger som molokker må ikke placeres langs Digets vestlige gren og skal fortrinsvist placeres i nærheden af p-huset. Nedgravede affaldsløsninger som molokker skal placeres, så de kan tømmes uden at bringe gående på fortovet i fare. Bag de nedgravede beholdere skal der derfor være passage svarende til et fortov.

Note: Digets vestlige gren er en busrute og der vil ikke være plads til tømning af et molokkanlæg. Placering af affaldsløsninger kan med fordel tage højde for den normale rute for en bruger gennem bebyggelsen. I dette tilfælde mellem bolig og p-hus. Det må herud over forventes, at indretning af affaldsløsninger med tiden vil kræve ændringer og opdateringer i forhold til ny teknologi og nye regler/lovgivning.

9. Regnvand, spildevand og grundvand

- 9.1** Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.
- 9.2** Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.3** I lokalplanen skal regnvandsanlæg dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides.

Note: Afledningsretten såvel som retningslinjer for dimensionering af forsinkende anlæg på den enkelte ejendom er fastlagt i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

- 9.4** Anlæg til forsinkelse af regnvand skal udføres med overløb til offentlig kloak. Ny bebyggelse skal indrettes, så eventuelt overløb gør mindst muligt

skade og vandet hindres adgang til vitale bygningsdele eller opbevarede værdier.

10. Støjforhold for ny bebyggelse

Vejtrafikstøj (erhverv)

10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontor erhverv og liberale erhverv ikke overstiger Lden 63 dB.

10.2 Såfremt det udendørs støjniveau på bygningsfacader mod Delområde 3 overstiger Lden 63 dB skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger Lden 38 dB.

Vejtrafikstøj (boliger)

10.3 Det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger må ikke overstige Lden 33 dB, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

10.4 Det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum med ensidig facade mod Nordre Ringvej må ikke overstige Lden 46 dB med åbent vindue. Åbningsarealet af vinduer skal her være min. 0,35 m².

10.5 Det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB. Altaner og opholdsarealer mod Stadionvej og den vestvendte gren af Diget er undtaget herfra.

Note: Altaner mod Stadionvej og den vestvendte gren af Diget er undtaget fra støjbestemmelsen da herlighedsværdien af altanen vurderes at overstige støjgenen. Ligeledes vurderes det at altaner fortrinsvist bruges til ophold udenfor de mest støjende perioder i myldretidstrafikken.

Virksomhedsstøj

10.6 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer i dagperioden ikke overstiger Lr 55 dB. Åbningsarealet af vinduer skal her være min. 0,35 m².

10.7 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer ikke overstiger Lr 45 dB i aftenperioden.

10.8 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som virksomhedsstøj påfører bebyggelse til blandet bolig og erhverv og opholdsarealer ikke overstiger Lr 40 dB i natperioden.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelses tilladelse tages i brug før:

- 11.1** – det kan godtgøres, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder følgende grænseværdier for vejstøj målt i Lden (dB):
- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB), bemærk dog pkt. 10.5,
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 (dB)
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB)
 - Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB)

For boligerne skal det være dokumenteret, at de er lydisoleret så godt, at de indendørs støjgrænser overholdes i alle sove- og opholdsrum. Dette skal eftervises for de boliger, der kan forventes at være de mest støjbelastede.

- 11.2** - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 6 og 8 samt at der er indgået aftale med naboejendomme om parkeringsforhold jf. deklARATION af 19. april 1994.

12. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL75.1 af 13. marts 2013 ophæves i sin helhed.

13. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

Vedtagelsespåtegning

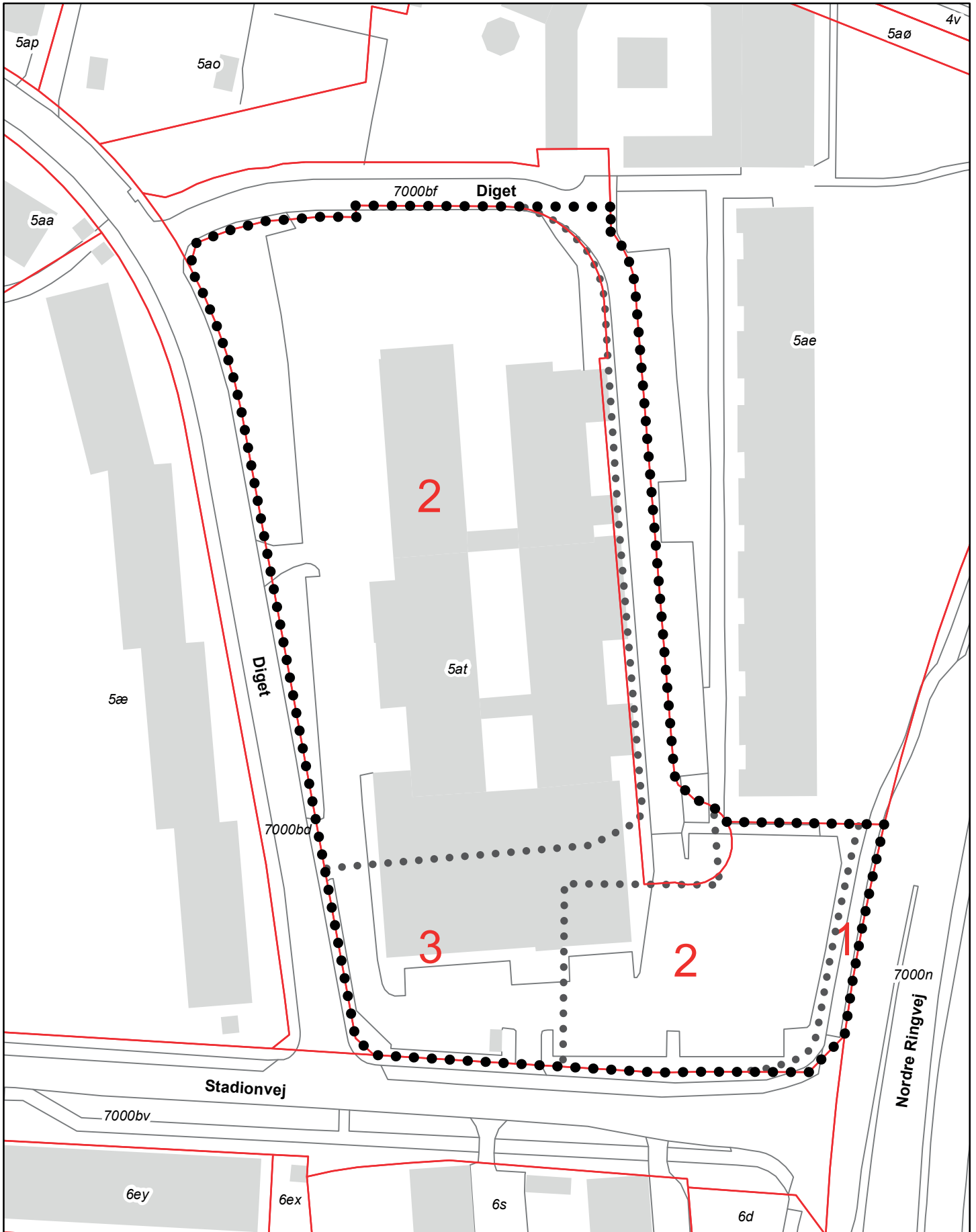
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 22. november 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 28. november 2023.


Kasper Damsgaard
Borgmester

/

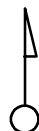

Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

- Lokalplangrænse
- 1 Delområde, delområdenummer
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant

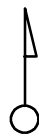


LOKALPLAN GL75.2		KORTBILAG 1
Glostrup Kommune		
For en boligkarré med lokalcenter på Diget		
Lokalplanens område og delområder		
Dato: 25. april 2023		Mål: 1:1000



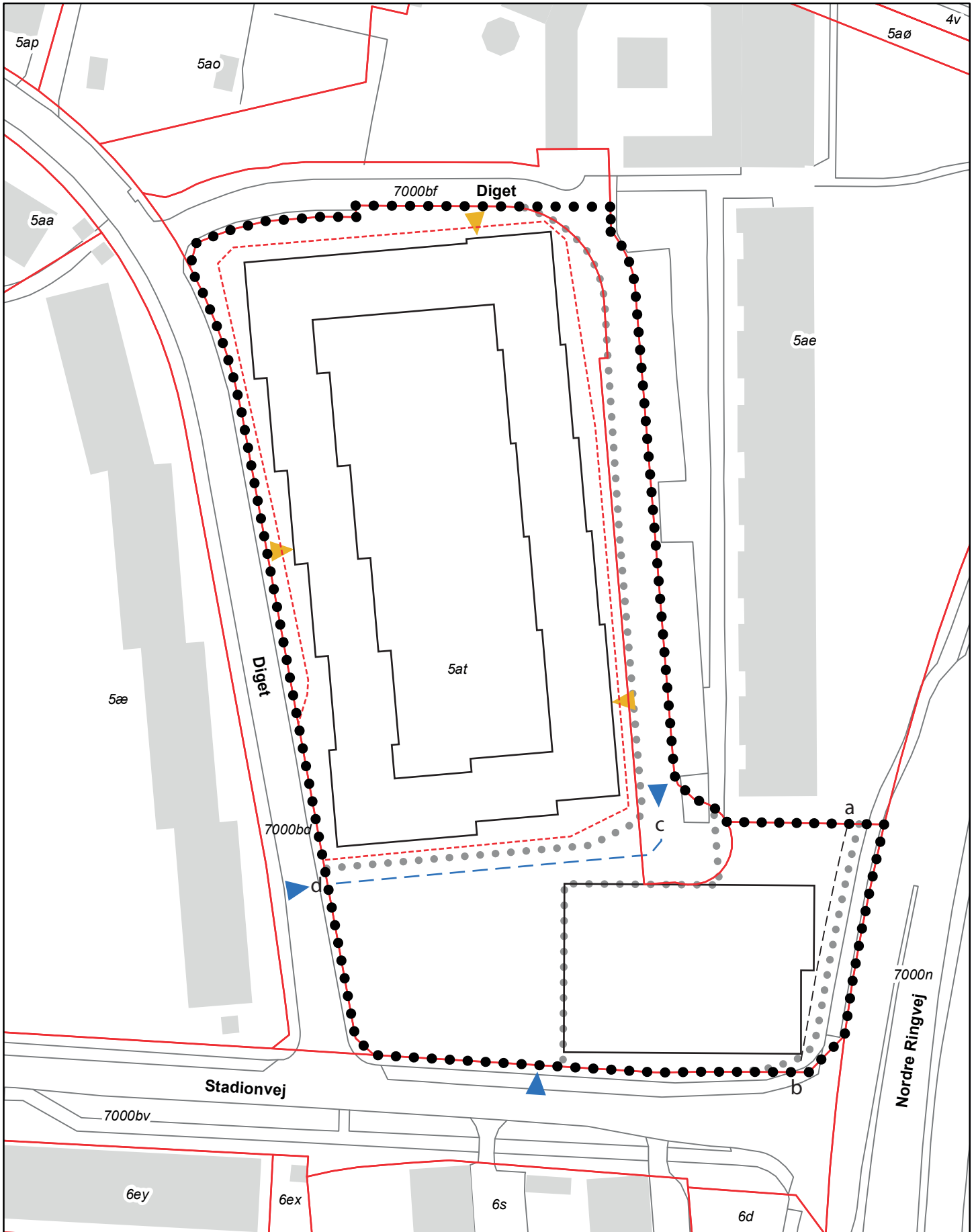
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Matrikelskel
- Stueetager med anden anvendelse end bolig
- Vejkant



LOKALPLAN GL75.2		KORTBILAG 2	
Glostrup Kommune			
For en boligkarré med lokalcenter på Diget			
Anvendelse af stueetager			
Dato: 25. april 2023		Mål: 1:1000	

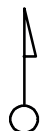
Belægningsplan 1:500 | Dato: 20230420 | Sag: 21055



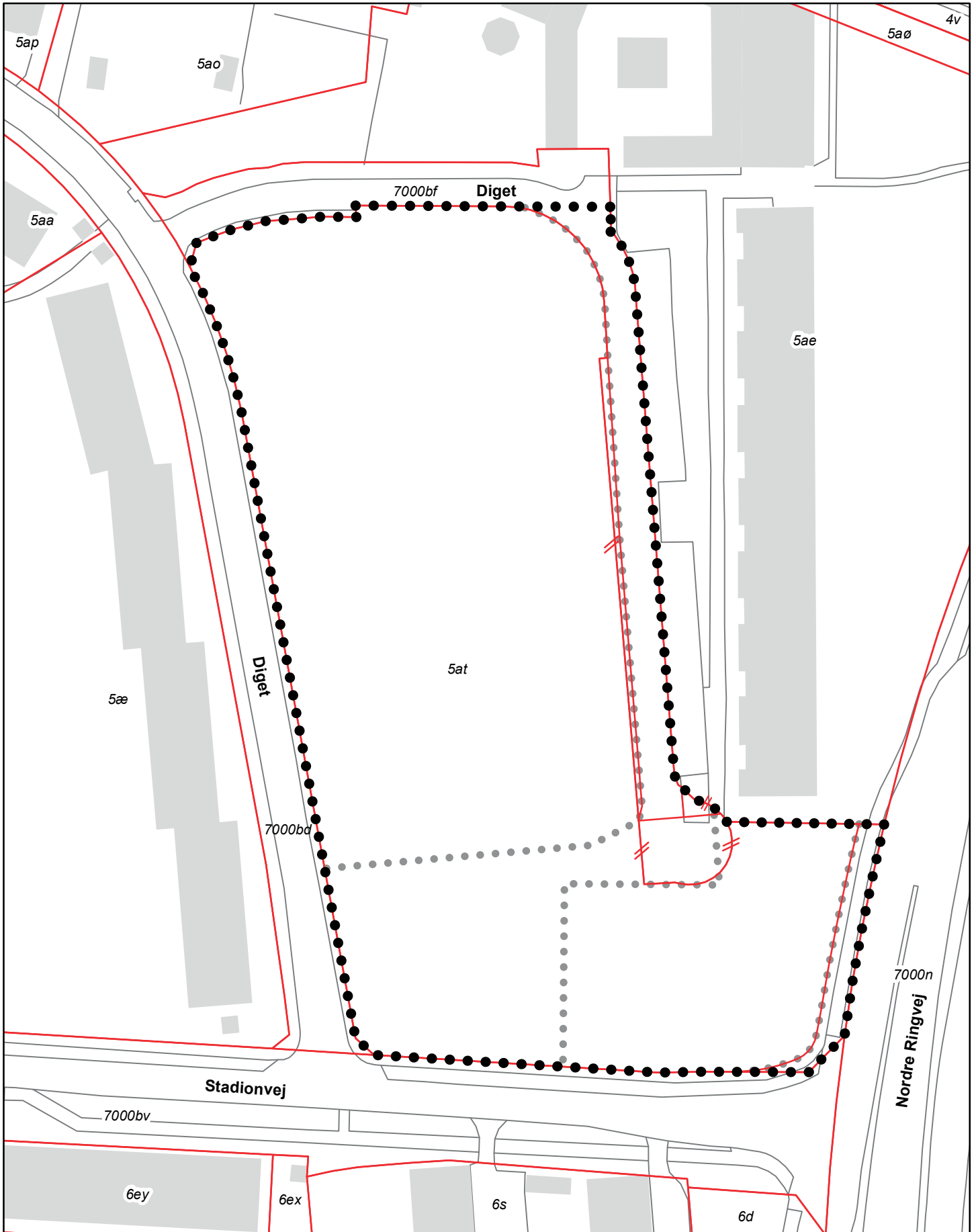
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområde
- Matrikelskel
- ▲ ▲ Vejadgang, portgennemgang
- Vejkant
- - - Vejbyggelinje
- - - Udlagt privat fællesvej
- - - Intern forbindelsessti



LOKALPLAN GL75.2		KORTBILAG 3	
Glostrup Kommune			
For en boligkarré med lokalcenter på Diget			
Udlagt vej, vejadgange, vejbyggelinjer, stier og porte			
Dato: 9. marts 2023		Mål: 1:1000	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområde
- + Matrikelskel, nedlagte skel
- Bygning tag
- Vejkant



LOKALPLAN GL75.2		KORTBILAG 4
Glostrup Kommune		
For en boligkarré med lokalcenter på Diget		
Skelforandringer		
Dato: 25. april 2023	Mål: 1:1000	



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Matrikelskel
- 6 Byggefelt, antal etager
- Vejkant
- Vejbyggelinje
- Principiel facadefor-
sætning jf. pkt. 6.2



LOKALPLAN GL75.2		KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune			
For en boligkarré med lokalcenter på Diget			
Lokalplanens byggefelter og vejbyggelinjer			
Dato: 23. november 2023		Mål: 1:1000	

Belægningsplan 1:500 | Dato: 20230420 | Sag: 21055

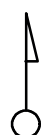


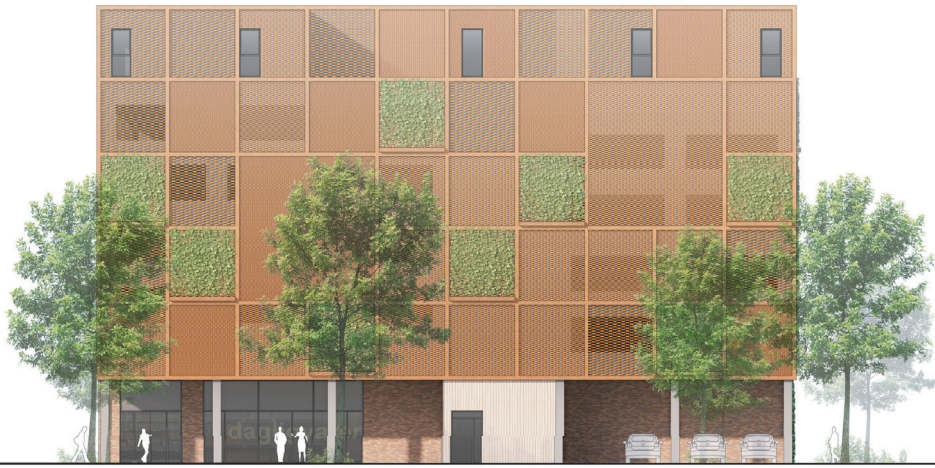
Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 20 meter

●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN GL75.2	KORTBILAG 6
Glostrup Kommune For en boligkarré med lokalcenter på Diget	
Illustrationsplan	
Dato: 25. april 2023	Mål: 1:1000

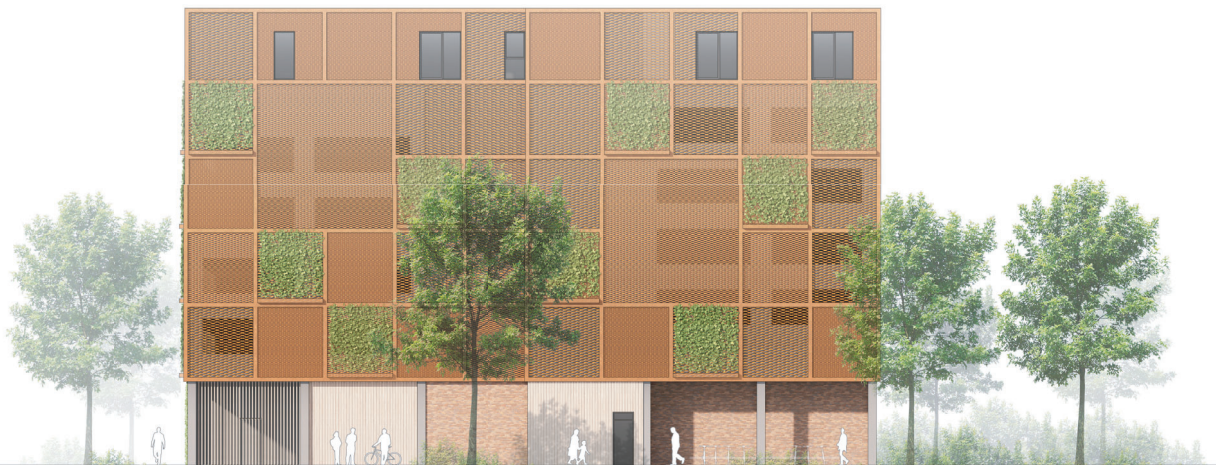




Facade mod parkeringsplads/torv



Facade mod Stadionvej



Facade mod Nordre Ringvej

LOKALPLAN GL75.2

BILAG 7

Glostrup Kommune
For en boligkarré med lokalcenter på Diget

Principielle facader - P-hus

Dato: 25. april 2023