

Lokalplan GL51

for et område til etageboliger
på Christiansvej

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 GL51

for et etageboligprojekt på Christiansvej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

| | | |
|--|------|----|
| Lokalplanens baggrund | side | 2 |
| Lokalplanens område | side | 2 |
| Lokalplanens formål | side | 3 |
| Lokalplanens indhold | side | 4 |
| Lokalplanens miljømæssige forhold | side | 7 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side | 20 |
| Miljøvurdering | side | 23 |
| Miljøvurderingens sammenfattende redegørelse | side | 22 |

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

| | | |
|--|------|----|
| 1. Lokalplanens formål | side | 28 |
| 2. Lokalplanens område | side | 28 |
| 3. Områdets anvendelse | side | 29 |
| 4. Udstykninger | side | 29 |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold | side | 30 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering | side | 30 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | side | 31 |
| 8. Ubebyggede arealer og friarealer | side | 32 |
| 9. Regnvand, spildevand og grundvand | side | 33 |
| 10. Støjforhold | side | 33 |
| 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | side | 34 |
| 11. Ophævelse af ældre lokalplaner | side | 35 |
| 12. Lokalplanens retsvirkninger | side | 35 |
| Vedtagelsespåtegning | side | 35 |

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Byggefelter, opdeling og facadelinje

Kortbilag 3: Adgang, brandredning og principiel bebyggelse

Kortbilag 4: Byggefelt p-kælder

Kortbilag 5: Illustrationsplan

Længdesnit og tværsnit

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med anlægget af Hovedstadens Letbane gennem Glostrup Kommune er en del ejendomme blevet berørt af projektet. Herunder i denne lokalplans område, hvor den østlige side af området består af ejendomme, der som følge af letbanens ekspropriationer er blevet klippet halvt over og nu henligger som arbejdsarealer for letbanen.

Området er centralt beliggende lige ud til det meget store Ringvejskryds, der med udvidelserne i forbindelse med anlægget af letbanen er blevet på størrelse med de store kryds på de københavnske boulevarder.

Det meget store byrum, der skabes af Ringvejskrydset, giver mulighed for at tilstødende bebyggelser kan passe ind i sammenhængen selv med en størrelse, der ellers er usædvanlig for Glostrup. På den måde har lokalplanområdet et helt særligt potentiale knyttet til de nu meget store veje.

Dette potentiale er undersøgt af en investor, der ønsker at samle områdets forskellige ejendomme i en karrébebyggelse med en tårnkonstruktion i hjørnet ud mod Ringvejskrydset.

Glostrup Kommune modtog i juni 2020 et forslag til et etageboligbyggeri indeholdende 122 boliger med fuld p-kælder og bebyggelse i 4-13 etager, hvor den højeste bebyggelse var placeret som et tårn i karréens nordøstlige hjørne ud mod Ringvejskrydset.

På baggrund af dette projektforslag besluttede Vækst- og Byudviklingsudvalget dengang at igangsætte udarbejdelsen af denne lokalplan dog med den ændring, at tårnet maksimalt måtte være 10 etager.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan d. 2. februar 2022 er det besluttet at reducere lokalplanens maksimale bygningshøjde til 8 etager og det tidligere krav om indretning af en særlig offentlig tilgængelig eller fælles funktion i den øverste etage er ligeledes bortfaldet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 6ae, 6aæ, 6aø, 6bf, 6bi og 6bk, alle Glostrup By.

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Søndre Ringvej, mod nord op til Uno-X tanken, mod vest op til Christiansvej og mod syd op til den eksisterende boligbebyggelse "Birkegaarden".

Lokalplanområdets fire østlige matrikler er overtaget af Hovedstadens Letbane som midlertidige arbejdsarealer. En del af disse vil overgå til permanent vejformål i form af fortovej/cykelsti samt de sydgående vognbaner på Søndre Ringvej. Letbanen er ud for lokalplanområdet placeret midt i Ring3 og krydser videre mod øst over de nordgående vognbaner.

Lokalplanens tre vestlige matrikler består af to villaer og et garageanlæg. Villaerne er pt. anvendt til et kommunal værested og en privat bolig.



Lokalplanens område vist med blå streg med Ringvejskrydset øverst. Det forventede kommende vejskel til Søndre Ringvej er vist med stiptet streg.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse som en karréstruktur med generel højde på 3-4 etager og med et tårn i karréens nordøstlige hjørne på indtil 8 etager. Den øverste etage skal have en særlig anvendelse fx taghave, café, fælles ophold eller lignende.

Lokalplanen har derudover til formål at sikre, at parkering etableres integreret i bebyggelsen enten i form af kælderparkering eller en p-hus-etage,

Udnyttelse af lokalplanens høje bebyggelsesprocent kan ikke finde sted ved anlæg af terrænparkering.

Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre, at en tårnbebyggelse placeres og indrettes på en sådan måde, at skygge- og indbliksgener reduceres mest muligt

Desuden er det lokalplanens formål at fastlægge retningslinjer for byggeriet facadeudtryk så den markante og høje bebyggelse opnår en bygningsmæssig kvalitet, der beriger det samlede område.

Lokalplanens indhold

Ny Bebyggelse

Lokalplanområdet planlægges med en bebyggelsesprocent på 260 og vil i det skitserede projekt kunne indeholde omkring mellem 132 og 142 boliger afhængig om parkering etableres i kælder eller som plint (i parkerings-etage). Antallet af boliger vil i praksis begrænses af mulighederne for at etablere parkeringspladser nok.

En fuld udnyttelse af den planlagte bebyggelsesprocent kræver p-kælder og vil give mulighed for etablering af ca. 10.700 m² etageareal – svarende til ca. 142 boliger á 75 m². For hver bolig kan der fradrages 20 m² i etagearealet til parkering svarende til at hovedparten af en parkerings(stue)etage ikke tæller med i etagearealet. Hvis der etableres p-hus i stueetagen, kan der således etableres indtil 9.900 m² etageareal i de overliggende etager – svarende til ca. 132 boliger.



Illustration af mulig bebyggelse set fra Søndre Ringvej i nordgående retning

Lokalplanen sikrer at bebyggelsen aftrappes i højden, så den kommer til at passe ind i omgivelserne. Den aftrappede form giver et trygt gårdmiljø, fri for støj og larm og med gode lysforhold. Lokalplanen udlægger et friareal svarende til 30 % af boligetagearealet.

Lokalplanen lægger op til at ny bebyggelse anvendes alsidigt. Boligprojektet kunne således også rumme cafe, restauration, kontorhotel, klub og foreningsliv eller andet.

Boligkarrens etager trapper fra 8 etager ned mod sydvest og ender mod syd i 3 til 4 etagers højde. De terrasser, der opstår ved aftrapningen, må udnyttes til ophold, aktivitet, her specielt med fokus på udnyttelsen af aftensolen mod vest.

Lokalplanen fastlægger at der skal etableres en høj stueplan som vil hindre indkigsgener fra gadeplanet og ind til de nederste boliger. Ved andre funktioner end boliger, hvor indkigsgener ikke er et problem, kan stueetagen placeres i niveau med terræn.



Illustration af mulig ny bebyggelse set fra Nordre Ringvej.

Ved parkering i p-hus, placeret i bebyggelsens stueetage, løftes gårdrummet en etage op, hvilket vil mindske indkigsgener til de nederste boliger, og danne bedre lysforhold i gårdrummet.

Bebyggelsens nedtrapning skaber en skalamæssig overgang til nabobebyggelsen Birkegården syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at facaden kommer til at fremstå levende med stor dybde og reliefvirkning i form af karnapper, altaner, gallerier og fremspring.



Illustration af mulig ny bebyggelse set i fugleperspektiv med krydset Hovedvejen/Søndre Ringvej.

Landskabelig bearbejdning

Det indvendige gårdrum skal indrettes som et lyst og begrønnet opholdsrum med højbede, træer og buske. Grundet bebyggelsens trafikale kontekst vil gårdrummet fungerer som det primære opholdsareal, og sammen med tagterrasser være et fælles møderum for bebyggelsens beboere. Adgang til gårdrummet skal ske via port eller udvendig trappe mod Christiansvej eller fra trappe- og elevatorkernerne. For at sikre et behageligt gadeplan er bebyggelsen trukket tilbage fra grundgrænsen hvorved der skabes en varieret kantzone til stier, indgangspartier, plantebede, cykelparkering, altaner, karnapper mv.

Vejadgang, parkering og brandredningsforhold

Bebyggelsen er fuldt parkeringsforsynet jf. parkeringsnorm 2019 m. tillæg. Parkering kan placeres i p-hus i bebyggelsens stueetage eller i p-kælder under bebyggelsen med mulighed for etablering af to kælderdek. Vejadgang til p-hus/p-kælder sker via en samlet ind og udkørsel til Christiansvej. Adgangen til p-hus/P-kælder placeres tættest mulig på Hovedvejen for at minimere trafikken på Christiansvej og pladsen foran Glostrup fritidscenter.

Cykelparkering kan ske på terræn i kantzonen langs facaden, i konstruktion og i kælderen.

Brandadgang sker langs bebyggelsens omkreds, hvor der er sikret areal til brandredning. Langs bygningens højeste dele vil brandredning skulle finde sted via en sikret trappeskakt/brandelevatør.

Lokalplanen fastsætter krav om, at der skal etableres niveaufri adgang til gårdrum såvel som til de udadvendte byfunktioner langs gadeplanet. Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgang til trappe- og elevatorrum.

I forbindelse med indretningen af adgangsvejen til parkering og opholdsarealer skal der etableres trafiksikre forhold for cyklister, fodgængere og andre bløde trafikanter.

Affald

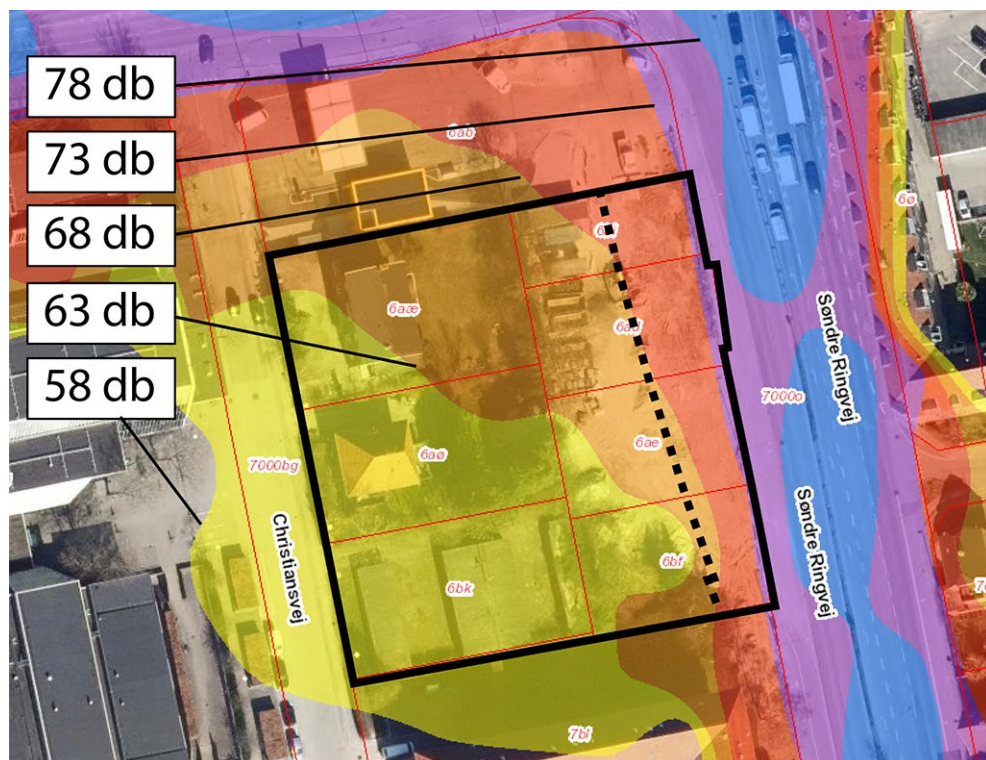
Lokalplanen fastlægger at affaldssystemer skal etableres enten nedgravet eller i affaldsrum mod Christiansvej så renovationsbilen uhindret kan tømme affaldsbeholdere. Der skal etableres plads til både det daglige affald og storskrald.

Christiansvej er ud for indgangen til Glostrup Fritidscenter indrettet til blanded kørsel i dette areal vil renovationsbilen placeres ved tømning uden at genere forbi kørende cyklister.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Vejtrafikstøj

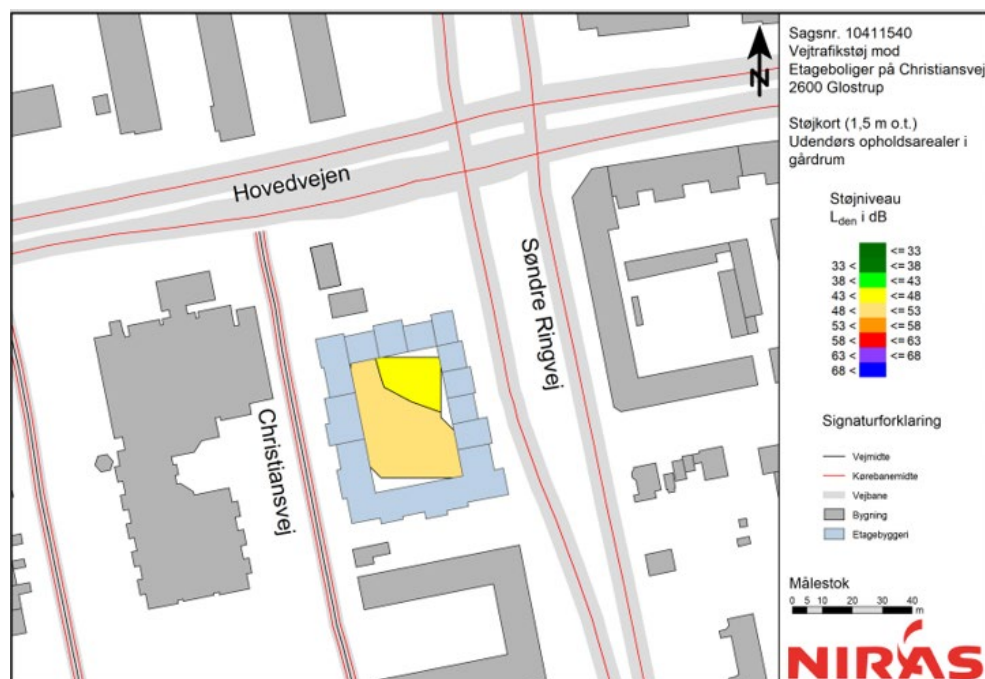
Lokalplanområdet ligger ud til Hovedvejen og Sdr. Ringvej, hvor der er store trafikmængder.



Lokalplanen fastsætter krav om et maksimalt støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 (dB). De primære udendørs opholdsarealer ligger skærmet inde i bebyggelsens gårdrum, og

støjberegninger har vist, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB kan overholdes på alle udendørs opholdsarealer i terræn. Udendørs opholdsarealer på tagterrasser vil blive afskærmet, så støjgrænserne kan overholdes.

Støjbelastningen på de udendørs opholdsarealer i terræn er vist neden for.



Støjpåvirkning fra trafikken på udendørs opholdsarealer.

Beregninger af støjpåvirkningen fra trafikken på facaderne af etagebyggeriet viser, at facaderne er belastet af støj op til 73 dB. En facade betragtes som belastet af vejtrafikstøj, hvis de udendørs grænseværdier på 58 dB er overskredet ud for facaden.

Lokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner med mulighed for etagebyggeri for blandet boliger og erhverv.

Da lokalplanområdet er et eksisterende område med blandede byfunktioner, kan der accepteres lempede støjgrænser, når det sikres, at den nye boligbebyggelse isoleres mod støj, jf. planlovens § 15 stk. 2 punkt 26, så de indendørs støjgrænser for vejstøj ved boliger og erhverv kan overholdes. Derfor stilles der krav i lokalplanen om, at der skal udarbejdes støjberegninger, før ny bebyggelse tages i brug. Støjberegningerne skal godtgøre, at støjniveauet på indendørs arealer overholder følgende grænseværdier for vejstøj målt i L_{den} (dB):

- 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.

Hvis lokaler til kontorer eller liberale erhverv har én eller flere trafikstøjsbelastede facader, skal det dokumenteres, at de er lydisoleret så godt, at de indendørs støjgrænser overholdes i lokalerne. Støjgrænserne er fastsat i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje.

Isoleringen kan ske på forskellige måder i forbindelse med valg af materialer og vinduer til bebyggelsen. Det er vurderet, at det ved udformningen af byggeriet og isolering af facader og vinduer, vil være muligt at sikre, at de indendørs støjgrænser kan overholdes.

Støj fra letbanen

Det er planlagt, at der anlægges en letbane som har tracé langs Søndre Ringvej, hvilket betyder, at letbanen kommer til at køre forbi ud for etagebyggeriet i lokalplanområdet.

Derfor fastsættes der i lokalplanen krav om, at grænseværdien for togtrafikstøj (letbanestøj) udendørs $L_{den} = 64$ dB(A) skal overholdes ved boliger i lokalplanområdet.

Det er vurderet i VVM-redegørelsen for letbanen, at støjen fra letbanen i Glostrup vil være *ingen/ubetydelig*, hvilket også forventes at være gældende for lokalplanområdet Christiansvej. Støj fra letbanen forventes derfor ikke at give anledning til overskridelse af de vejledende grænseværdier for togtrafikstøj i lokalplanområdet.

Støj fra virksomheder

Mellem lokalplanområdet og Hovedvejen ligger en tankstation med tilhørende vaskehal. Støjen fra vaskehallen og de køretøjer, der kører ind for at tanke og vaske bil på tankstationen er omfattet af Miljøstyrelsens støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder.

Støjberegninger har vist, at støjen fra kørsel på tankstationen i dagtimerne kan overholde de vejledende støjgrænser for virksomheder i områder med blandet boliger og erhverv. I natperioden viser beregningerne dog, at støjgrænserne på 40 dB (A) vil blive overskredet, og maksimalniveauet for støj om natten (55 dB) vil ligeledes blive overskredet ved etageboligerne i lokalplanområdet.

En lokalplan kan jf. planlovens § 15a kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af

afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Ifølge Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder (af juli 2007) kan der planlægges støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder, hvor der sker "huludfyldning" af et tæt byområde, efter de såkaldte undtagelsesregler for virksomhedsstøj i lokalplanen. Det indebærer bl.a., at der vil kunne planlægges nye støjisolerede boliger, hvis lokalplanen sikrer, at:

- alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi for ekstern støj fra virksomheder, og
- boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen neden for (fx ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner som fx russervinduer).

| Tidsrum | Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14 | Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og hellig- dage kl. 07-22 | Alle dage kl. 22-07 |
|--|--|---|------------------------|
| Områder for blandet boliger og erhverv (bykerne) | 43 dB | 33 dB | 28 dB |
| Etageboliger | 38 dB | 33 dB | 28 dB |

Tabellen angiver de vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv. ved brug af undtagelsesregler. Værdierne gælder for støjbelastningen L_r , fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07-14 og 4 timer lørdage kl. 14-18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid i beboelsesrum på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m².

Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at der før nyt byggeri påbegyndes, skal udarbejdes støjberegninger, som dokumenterer, at støjniveauet ved boliger og anden følsom anvendelse overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: "Ekstern støj fra virksomheder" og efterfølgende tillæg til vejledningen. For boliger med facader, hvor de vejledende støjgrænser for virksomheder overskrides, skal det dokumenteres, at de gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer overholdes, jf. undtagelsesbestemmelser beskrevet i Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder (af juli 2007).

Samtidigt stilles der krav om, at alle udendørs opholdsarealer skal have et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi for ekstern støj fra virksomheder (55/45/40 dB(A)), hvilket er en af betingelserne i undtagelsesbestemmelserne.

Boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade, hvilket også er reguleret i bestemmelserne om støj fra vejtrafik.

Det er vurderet, at det vil være muligt at overholde støjgrænserne efter undtagelsesbestemmelserne med støjisolerende tiltag i udformningen af facader og vinduer samt indretningen af boliger og erhvervslokaler.

Der er ikke andre virksomheder end tankstationen, der forventes at bidrage til støj ved den planlagte bebyggelse på Christiansvej, og tankstationen er ikke omfattet af miljøgodkendelse eller påbud.

Visuelle forhold

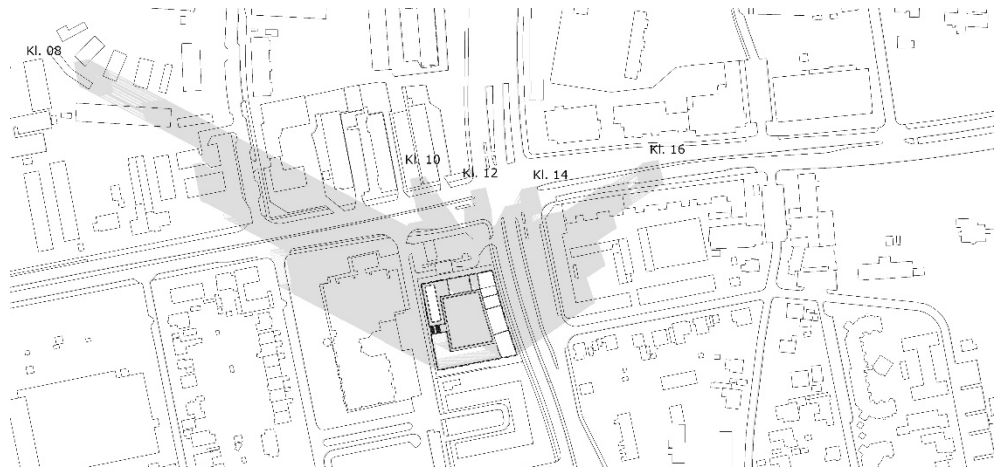
Byggeriet etableres med 4 etager med et markant hjørnetårn i 8 etager ud mod ringvejskrydset. Visualiseringer af byggeriet vist på illustrationerne ovenfor viser, at byggeriet vil være markant højere end den omkringliggende bebyggelse.

Tårnet vil opleves særlig markant af beboerne øst for byggeriet. Desuden vil tårnet have et markant udtryk, når man kommer fra nord ad Nordre Ringvej og mindre ved kørsel langs Hovedvejen pga. trappeseringen af byggeriet samt den tilbagetrukne placering fra Hovedvejen. Lokalplanen fastlægger at materialevalget skal være med skiftende teksturer og facader samt karnapper og tagterrasser, hvilket vil give et anderledes udtryk end bebyggelsen omkring.

Skyggeforhold

Da bebyggelsen foreslås højere end den omkringliggende bebyggelse i området, er skyggerne af byggeriet undersøgt.

Skyggediagrammerne herunder viser bebyggelsens slagskygge på forskellige tidspunkter på døgnet og i løbet af året. Skyggerne er vist med grå signatur. På hver tegning er skyggen vist for forskellige tidspunkter i løbet af samme dag. De forskellige tegninger viser skyggerne for 22. februar, 22. marts, 22. april, 22. maj og 22. juni.



Skyggens vandring i løbet af 22. februar/22. oktober

I løbet af vinteren er morgen- og aftenskygger altid lange. Derfor er der ikke vist illustration af skyggen i december/januar. Af ovenstående illustration ses at skyggerne i de korte vinterdage fra kl. 8-16 vil bevæge sig langs nordsiden af Hovedvejen fra Springholm frem til Ringvejskrydset. Efter kl. 14 vil skyggen ramme den østlige side af Søndre Ringvej.

På nær de helt tidlige morgentimer og sene eftermiddagstimer vil det alene være skyggen af hjørnetårnet, der rammer nabobygninger. Skyggen af tårnet vil være ca. et kvarters tid om at passere og genen vil derfor være begrænset. I de tidlige morgentimer og sene eftermiddagstimer vil de fleste skygger være lange og det vurderes ikke at skyggen fra projektet vil være dominerende.

Omkring jævndøgn, 21. marts og 21. september vil størstedelen af bebyggelsens skygge lægge sig ud over Hovedvejen og Søndre Ringvej. Først sen eftermiddag vil skyggen ramme naboen på den østlige side af Søndre Ringvej og det vil da alene være tårnets skygge der rammer naboens facader.



Skyggens vandring i løbet af 22. marts/ 22. september

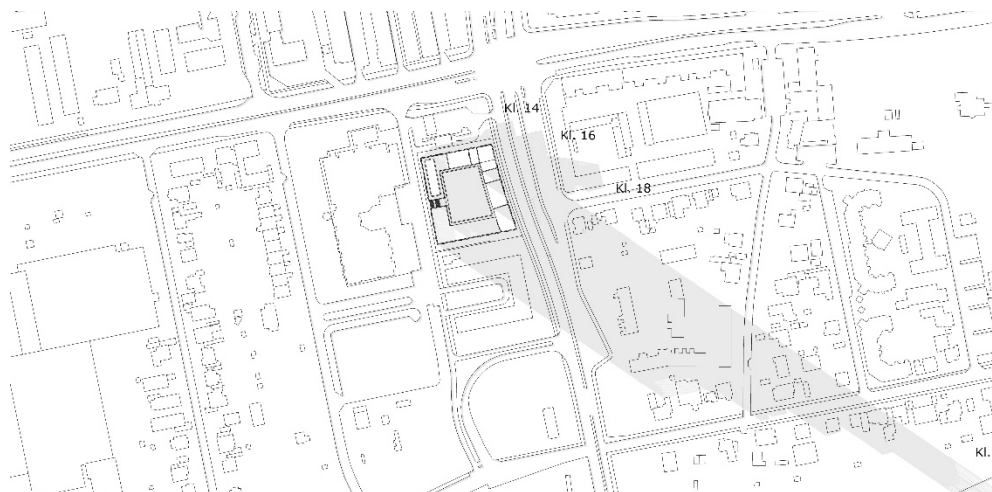
I april og august vil skyggen frem til kl. 15 bevæge sig hen over tankstationens areal. Fra kl. 16 til kl. 19 vil tårnskyggen passere hen over facaden på nabobebyggelsen på østsiden af Søndre Ringvej. Efter klokken 18 vil skyggen af tårnet ramme villaerne langs Kildevej. Det skal dog siges, at på det

tidspunkt vil villaerne også ligge i skygge af de eksisterende etageboliger på nordsiden af Kildevej.



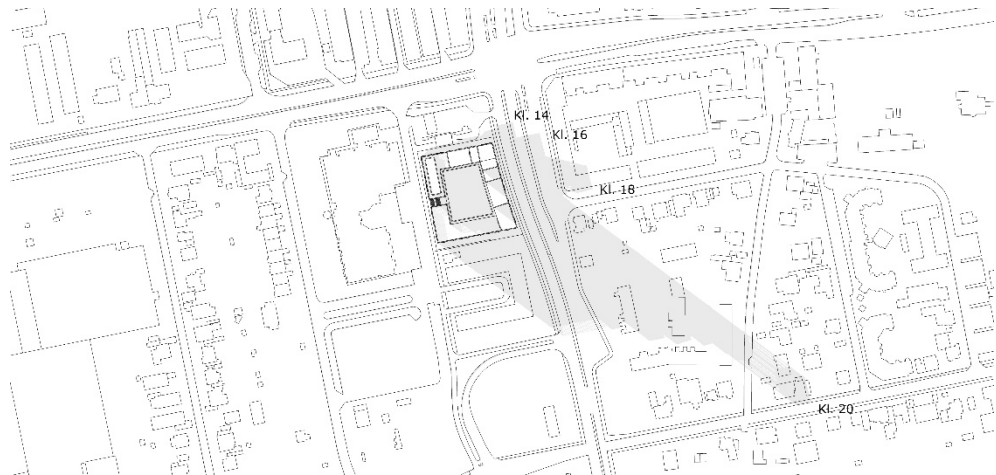
Skyggens vandring i løbet af 22. april/ 22. august

I sommermånederne er dagsskyggen meget begrænset. Efter kl. 16 vil tårnskyggen ramme de nederste etager på naboen på østsiden af Søndre Ringvej og efter kl. 18. vil skyggerne bevæge sig mod syd-øst ud over boligområdet mellem Søndre Ringvej og Bryggergårdsvej. Skyggerne vil dog på dette tidspunkt under alle omstændigheder være lange og den meget massive skygge, der ses på illustrationen, vil i praksis i forvejen bestå af skygge fra alle områdets øvrige bygninger. Den længere tårnskygge vil strække sig langt ind over boligområdet, men vil feje hurtigt igennem.



Skyggens vandring i løbet af eftermiddag/aften 22. maj/ 22. juli

Omkring den 22. juni hvor solen står højest på himlen vil bebyggelsens skygge ikke påvirke omkringliggende bygningerne i nævneværdig grad. Skyggen vil kun i aftentimerne passere over nærliggende villaer og række-huse.



Skyggens vandring i løbet af eftermiddag/aften d. 22. juni

Konklusionen er at kun den østlige side af Søndre Ringvej vil blive berørt af skygger fra byggeriet i nævneværdig grad. Det vil dog i alle årets lyse måneder dreje sig om en forbigående skygge fra etageboligprojektet tårn.

Den samme skygge vil i sommerperioden passere midlertidigt over boligbebyggelsen syd for Kildevej. De mest udsatte ejendomme vil på dette tidspunkt være de to villaer langs Søndre Ringvej, Kildevej 27 og Søndre Ringvej 15, der vil være i skygge efter kl. 18.

Indblik

Byggeriet er planlagt i overensstemmelse med Glostrup Kommunes principielle retningslinjer for nybyggeri. Det medfører blandt andet, at ny bebyggelse er udlagt i forhold til nabobebyggelse så der sikres en afstand svarende minimum til højden af den laveste bygning af to modstående bygninger. Derved sikres tilstrækkelige lysforhold i nye såvel som eksisterende boliger. Dette forhold sikres ligeledes internt i den karré som lokalplanen udlægger.

Byggeriet etableres med karnapper og tagterrasser, og vil kunne give indbliksgener for nærliggende beboere, primært mod syd, samt internt i forhold til egne kommende beboere. Indbliksgener forventes dog at være, som det kan forventes i byområder med karrébebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en høj stueplan, hvis der placeres boliger i stueetagen, så der hindres indblik fra gadeplan.

Trafikforhold

Etagebebyggelsen i lokalplanområdet har adgang fra Christiansvej ud for Glostrup Fritidscenter, hvor trafikken er begrænset.

Påvirkning af lokale veje

Trafiktællinger fra 2017 viser en gennemsnitlig trafik på Christiansvej på 314 biler i døgnet (ÅDT), hvoraf godt 50 bilture pr. døgn kan relateres til den eksisterende bebyggelse på de kommende byudviklingsgrunde. En stor

andel af denne trafik er gennemkørende trafik ifølge trafikanalyser af lokalområdet.

Lokalplanens udviklingsmuligheder vil tilføje en del trafik til de lokale veje. Et byggeprojekt forventes at bestå hovedsageligt af boliger. En mindre del af stueetagen vil kunne være andre anvendelser. Det har ligeledes betydning for trafikken om der udføres parkeringskælder idet en større del af lokalplanens byggeret derved kan anvendes til trafikskabende formål.

Hvis der ikke udføres ændringer i vejnettet i forhold til disse data og hvis lokalplanens byggemuligheder udnyttes fuldt ud, vil det medføre, at den samlede trafik på Christiansvej ud for bebyggelsen vil blive ca. 715 bilkørsler i døgnet (HDT).

Ved årsdøgnetrafikken (ÅDT) forstås trafikken pr. døgn, i begge retninger tilsammen, opgjort som gennemsnit over hele året. Denne opgørelsesmåde anvendes som et sammenfattende udtryk for motortrafikmængden. Hverdagsdøgnetrafikken (HDT) er fastlagt som den gennemsnitlige trafik i et hverdagsdøgn uden for sommermånederne (det vil sige juni, juli og august). Typisk ligger HDT noget højere end ÅDT, men det er ikke tilfældet på Christiansvej. De to tal er dermed direkte sammenlignelige og den beregnede nye trafikmængde svarer dermed til godt en fordobling af den nuværende trafik.

Det forventes at være meget begrænset hvor meget trafik, der vil køre til og fra bebyggelsen direkte via Hovedvejen, og derfor er det antaget, at trafikken fra planområdet vil blive afviklet mod syd via Eriksvej og videre til Sydvestvej eller Hovedvejen med en fordeling på 50 procent i hver retning på Eriksvej.

Trafikken på Christiansvej og Eriksvej forventes at stige med ca. 458 kørsler pr. døgn, heraf ca. 70 kørsler i spidstimen. På Eriksvej forventes trafikken at fordele sig med ca. 35 kørsler mod hhv. nord og syd. I den mest belastede spidstime forventes en mertrafik på omkring 10 biler ind til området og 60 biler ud af området i morgenspidstimen, mens der forventes den modsatte fordeling af mertrafikken i spidstimen om eftermiddagen.

Lokalplanens byggemuligheder vil medføre en markant stigning i trafikken på Christiansvej, da der i dag er meget lidt trafik på vejen. Det vurderes, at trafikstigningen vil kunne registreres af beboerne i nærområdet på Eriksvej, men det vurderes ikke at medføre væsentlige problemer for trafikafviklingen. Det er vurderet, at Christiansvej og de omkringliggende lokale veje vil have tilstrækkelig kapacitet til den øgede trafikmængde, som lokalplanen muliggør.

Der forventes ikke et væsentligt øget pres på krydset Nordre Ringvej/Søndre Ringvej/Hovedvejen, med en merbelastning på ca. 30 biler i morgenspidstimen, som kører Christiansvej-Eriksvej-Hovedvejen.

Med den kommende letbane, og deraf følgende justeringer af signalprogrammet i krydset Hovedvejen/Ring3, er det vanskeligt at vurdere den reelle effekt på trafikafviklingen. Det forventes dog, at der er en tilstrækkelig restkapacitet i signalkrydset til at mertrafikken som følge af det planlagte etagebyggeri kan afvikles tilfredsstillende.

Det vurderes, at en realisering af planerne med for etagebyggeri på Christiansvej kun marginalt påvirker trafikafviklingen i området. Den ekstra trafik, som projektet genererer, er meget begrænset i forhold til de trafikmængder, der i forvejen kører på Nordre Ringvej og Hovedvejen.

Den eneste nævneværdige ændring i trafikafviklingen omhandler ifølge rapporten venstresvinget fra Hovedvejen mod Mjølnersvej, hvor der allerede er afviklingsproblemer. Her kan der eventuelt overvejes en signaloptimering, hvor venstresvinget får tildelt mere grøntid.

Påvirkning af nabokommuner

Trafikken fra planområdet til nabokommunerne forventes primært af ske via Hovedvejen, Nordre Ringvej og Søndre Ringvej. Der er på Hovedvejen ved grænsen til Albertslund Kommune registreret en trafik på ca. 20.000 biler i døgnet i 2019, og på Søndre Ringvej syd for planområdet er der i 2018 registreret godt 17.000 biler i døgnet (ÅDT).

Hvis det antages, at mertrafikken fra området (458 kørsler) fordeler sig nogenlunde ligeligt mod hhv. syd ad Søndre Ringvej, mod nord ad Nordre Ringvej og mod hhv. vest og øst ad Hovedvejen, svarer det til en mertrafik på ca. en halv procent på hver af disse veje.

Glostrup Kommune i en separat trafikanalyse beregnet mertrafik fra anden større byudvikling i en afstand af indtil 3 km fra projektområdet. Den samlede byudvikling vil i 2026 skabe en mertrafik på 21-25 % på Søndre Ringvej og Hovedvejen mod vest til Albertslund. Letbanen forventes dog at medføre et fald i trafikken som modsvarer ca. halvdelen af stigningen. I 2036 er den tilsvarende mertrafik beregnet til 35-45 % mere trafik i forhold til 2019. Af mertrafikken forventes mellem en fjerdedel og en tredjedel at være fra byudvikling i Glostrup Kommune. Hovedparten vil være fra projekter i Albertslund Kommune.

Det er så relativt små mængder, at det ikke vurderes at medføre en mærkbar påvirkning af trafikken i nabokommunerne. Der er ikke udført beregninger af påvirkninger i nabokommunerne, da usikkerheden i eventuelle beregninger ville overstige den relative ændring.

Parkeringsforhold

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

Etageboliger:

- 1 p-plads pr. bolig.
- 2,5 cykelparkering pr. bolig. 40 % af pladserne skal være overdækket.

Handicapparkering er i lokalplanen udlagt svarende til anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut for en p-plads indeholdende 101-150 parkeringspladser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Ved opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal kloakering udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt.

Det kræver tilladelse fra Glostrup Kommune at tilslutte regn- og spildevand til den offentlige kloak. Se www.glostrup.dk/kloaktilslutning

Kommuneplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres forsinkelse af regnvand, så afledningsretten overholdes.

Som generel betragtning skal forsinkende anlæg dimensioneres, så de til enhver tid kan håndtere den vandmængde, der kan forventes på ejendommen ved en normal regnhændelse. En normal regnhændelse er en nedbørsmængde, der er mindre end hvad der er fastsat som serviceniveau for kloakkerne i det pågældende område.

Klimatilpasning og regnvand

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 kommuneplanen.

Da lokalplanområdet vil være næsten fuldstændigt befæstet grundet p-kælder, skal der laves tiltag for at tilbageholde regnvand på egen grund.

Anlæg til forsinkelse af regnvand kan udføres som regnbæde, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende. Er jorden uegnet til nedsivning på grund af forurening, skal anlæg til forsinkelse have fast bund.

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

Grundvand, regnvand og nedsivning

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsopland. Der skal udvises hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra parkerings- og kørearealer.

Der findes inden for området en større grundvandsforurening, Byggeriet vil betyde, at dele af forureningen forventes bortgravet og nedsivningen reduceres på grund af større befæstelse, se afsnit om jordforurening.

På forurenede arealer, må der ikke etableres anlæg til nedsivning af regnvand.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes pt. med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

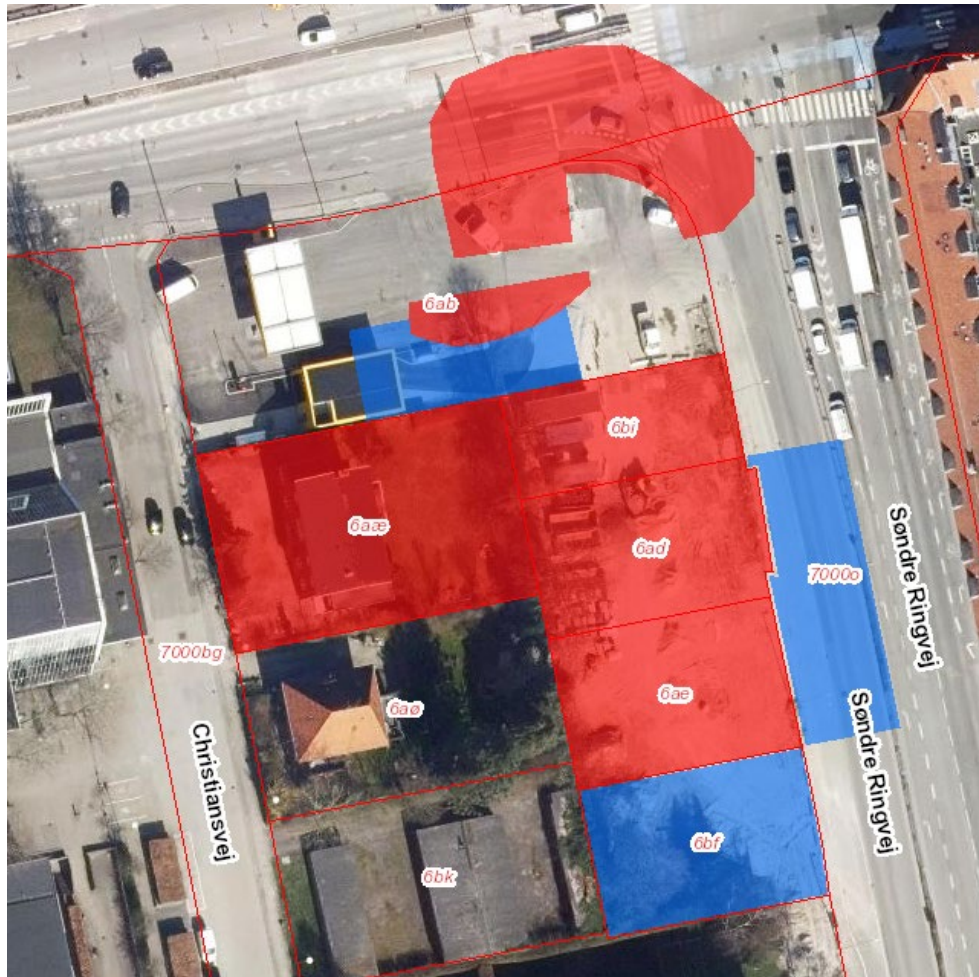
Grundvandsbeskyttelse

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.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 (V1 og V2 område). Kortet herunder viser hvilke ejendomme, der er kortlagt som V1-område (blå) og hvilke der er kortlagt som V2-område (røde). 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.



Kortlægning af forurenede grunde indenfor lokalplanområdet. V1-kortlægning er blå. V2-kortlægning er rødt.

Ifølge miljørapporten er der konstateret meget kraftig forurening af jord og grundvand inden for planområdet fra et tidligere renseri, der har ligget langs Søndre Ringvej (matr.nr. 6bi og 6ad, se figur nedenfor). Det er vurderet, at forureningen udgør en risiko for grundvand og indeklime. Da forureningen 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 fremtidige 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

forureningssituationen 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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

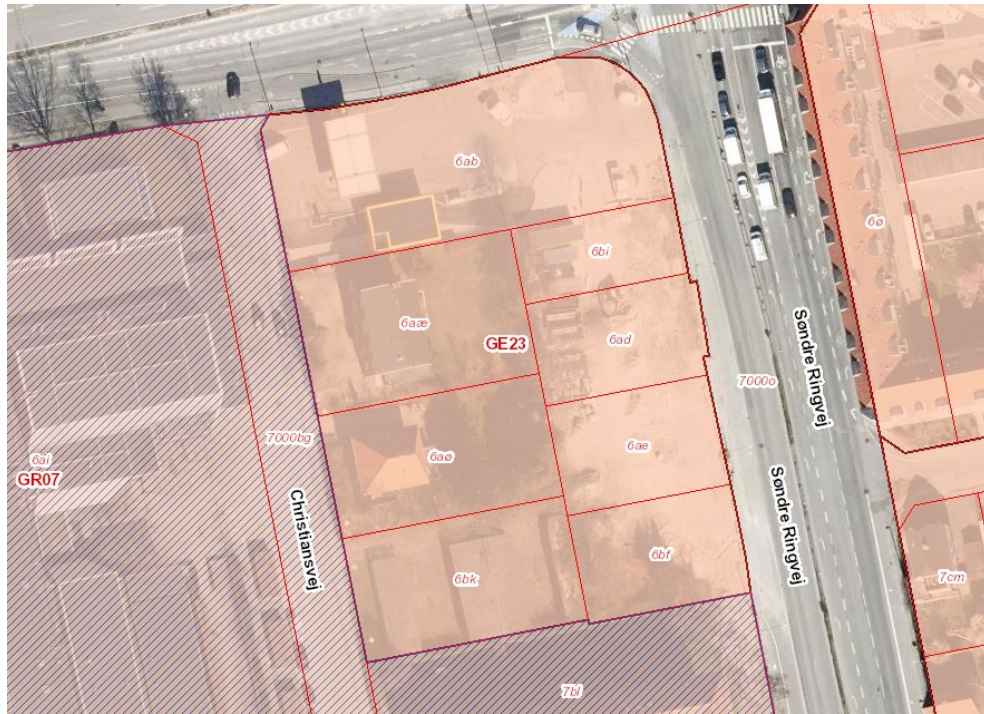
Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, da fortætning i stationsnære områder er en del af hensigten med Fingerplan 2019. Lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære område omkring såvel Glostrup Station som den kommende letbanestation ved Glostrup Hospital.

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens eksisterende rammeområde GE23 – Erhvervsområde på hjørnet af Sdr. Ringvej og Hovedvejen.

Lokalplanens indhold kan rummes indenfor rammeområdets anvendelsesbestemmelser, men ligger ud over de bygningsmæssige bestemmelser, der gælder for rammeområde GE23.

For at muliggøre lokalplanen, er der udarbejdet et tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-25, der udskiller et nyt rammeområde, GE24 med ændrede bygningsmæssige bestemmelser i forhold til rammeområde GE23. Det nye rammeområde udskilles da det vil være uhensigtsmæssigt at ændre rammebestemmelser for den nordligste matrikel i rammeområdet, matr.nr. 6ab, der rummer Uno-X tanken.



Det eksisterende rammområde GE23

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

I tillægget præciseres anvendelsen "erhvervsformål" til også at rumme café, restaurant samt mindre butik (areal mindre end 500 m²).

Det nye rammeområde, GE24 samt rammebestemmelser er vist herunder.



Det nye rammområde GE24

Kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-2025:

| | |
|-------------------------------|---|
| Ramme nr.: | GE24 |
| Områdenavn: | Blandet byområde mellem Christiansvej og Søndre Ringvej. |
| Zonestatus: | Byzone |
| Generel anvendelse: | Blandet bolig og erhverv |
| Specifik anvendelse: | Blandet byområde |
| Områdets anvendelse: | <ul style="list-style-type: none">• Erhvervsformål: Administration, liberalt erhverv, butik (mindre end 500 m²), café, restaurant og kundeorienteret serviceerhverv• Offentlige formål: Undervisning og kultur- og fritidsaktiviteter• Boliger |
| Max antal etager/højde | 33 m/8 etager i hjørnet ud mod Ringvejskrydset trappende ned til 13 m/4 etager mod syd. |
| Bebyggelsesprocent | 260 % |
| Notat | Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet |

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanen GL35.3. Denne lokalplan ophæves for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages og bekendtgøres.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONERNE for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået. Der er ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD) og et såkaldt NFI-område (nitratfølsomt), der er et område med særligt sårbart grundvand. Herudover ligger lokalplanområdet inden for 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.

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.

Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området, og på grund af lokalplanområdets karakter, 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.

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 og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) er der foretaget en screening af forslag til lokalplan GL51 og kommuneplantillæg 20 for at vurdere om vedtagelsen af planen potentielt kan medføre væsentlig påvirkninger på miljøet.

På grundlag af screeningen har kommunen vurderet, at der skal tilvejebringes en miljøvurdering, der beskriver de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Der er indledningsvist udført en afgrænsning af hvilke miljøparametre miljørapporten skal omfatte. Afgrænsningen har været sendt i høring hos berørte parter og Glostrup Kommune har efterfølgende foretaget den endelige afgrænsning af, hvor omfattende og detaljerede oplysninger, der skal fremlægges i miljørapporten. Afgrænsningen har vist, at følgende emner skal indgå; Støj, trafikale konsekvenser, visuelle forhold herunder skyggepåvirkning og indbliksgener samt jordbund/jordforurening

Der er derfor parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplan-tillægget udarbejdet en miljøvurdering. Miljøvurderingens anbefalinger er indarbejdet i lokalplanen forud for offentlig høring.

Miljøvurderingens sammenfattende redegørelse

I juni 2021 blev forslag til Lokalplan GI51 for etageboliger på Christiansvej offentliggjort. Forslaget til planen med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 23. juni 2021 til den 28. august 2021.

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 lokalplan for at sikre at de væsentligste miljøforhold allerede inden offentlig høring kunne være indarbejdet i planforslaget.

Lokalplanområdet er et område, der er udsat for forskellige miljøpåvirkninger – særligt fra trafik og jordforurening. Da lokalplanarbejdet endvidere er igangsat for at skabe mulighed for etablering af en bebyggelse med en forholdsvis høj tårnkonstruktion (10 etager) var det væsentligt at kortlægge mulige negative påvirkninger af omgivende arealer fra nyt byggeri indenfor lokalplanområdet.

Miljøvurderingen har bidraget til, at disse miljøhensyn er indarbejdet i planen samt at høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret.

Under udarbejdelsen af lokalplanen er den blevet tilpasset således, at potentielle miljøpåvirkninger imødegås bedst muligt. Planen sikrer således etablering af afskærmning mod støj fra vejene blandt andet ved at stueetagen kan bruges til andet end boligformål fx parkering og erhverv.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse og realisering af nyt etagebyggeri på Christiansvej forventes at medføre visse væsentlige virkninger på miljøet:

- Den største miljømæssige påvirkning i forbindelse med et nyt projekt vil være støjpåvirkningen af de nye boliger fra de omgivende veje. Denne påvirkning er vurderet "*væsentlig*".
- De næststørste miljøpåvirkninger er knyttet til bygningens planlagte tårn. Tårnets påvirkning af gadebilledet vurderes "*væsentligt*" og skyggegener fra det foreslåede 10 etagers tårn vurderes som "*moderat*".
- Påvirkningen af projektet fra eksisterende jordforureninger vurderes ligeledes "*moderat*".
- Alle andre påvirkninger fra eller på projektet vurderes "*mindre*" eller "*ubetydelig*" – selv den trafikdannelse som projektet vil forårsage.

Påvirkningen fra eksisterende vejstøj kan ikke ændres ved tilpasninger i lokalplanen og imødegåelse af denne påvirkning vil blive sikret gennem bygningsreglementets krav til støjsikring af nye boliger. Påvirkninger fra eksisterende jordforurening håndteres også gennem gældende lovgivninger, idet der stilles krav til håndtering af forureningen.

Den eneste miljøgene der i praksis kan ændres ved en tilpasning af lokalplanens indhold, er skyggepåvirkningen fra bygningens tårn. Påvirkningen fra tårnskyggen er dog vurderet moderat fordi den ikke giver en ensidig påvirkning af de tilstødende arealer, men derimod bevæger sig hurtigt afsted og ikke påvirker et sted ret længe ad gangen.

2 Høringssvar

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

Der er ikke modtaget bemærkninger til selve miljøvurderingens indhold herunder rapportens konklusion angående vægtning af de forventede miljømæssige påvirkninger.

Alle indkomne indsigelser og bemærkninger til lokalplanen er samlet i et indsigelseskema med resumé af de enkelte høringssvar, administrationens bemærkninger, og hvorvidt høringssvaret foreslår at medføre ændringer til lokalplanen. Der er modtaget 9 indsigelser til lokalplanen. Indsigelserne er i al væsentlighed møntet på højden af det tårn som lokalplanen muliggør ud mod signalkrydset Hovedvejen/Søndre Ringvej.

Med henvisning til miljøvurderingens konklusion og den sondring, at det foreslåede nye byggeris tårnkonstruktion er den eneste miljømæssige påvirkning, der i praksis kan ændres gennem tilpasning af lokalplanen, er det besluttet at reducere lokalplanens maksimale bygningshøjde fra 10 etager til 8 etager. Derved forsvinder den egentlige tårnkonstruktionen og den nye bebyggelse vil blive en karrébebyggelse med et højt hjørne ud mod Hovedvejen/Søndre Ringvej.

Da der ikke er udført ændringer til lokalplanens øvrige miljørelevante indhold, er der ikke anledning til at revurdere de sandsynlige indvirkninger på miljøet, som er behandlet i miljørapporten.

3 Alternativer

I miljørapporten er behandlet et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage en lokalplan vurderes overordnet.

Hvis planen ikke vedtages, vil nogle af de beskrevne miljøpåvirkninger ikke finde sted, men enkelte af påvirkningerne kan dog stadig forekomme, såfremt et byggeri inden for den hidtidige lokalplan etableres. Ved status quo og bibeholdelse af de nuværende bygninger vil der ikke forekomme nogen ændringer i miljøpåvirkningerne i forhold til dagens situation.

Et sådan 0-alternativ rummer dog som nævnt forsat mulighed for opførsel af et byggeri og etablering af ca. det halve antal boliger. Dette vil også betyde en stigning i trafikbelastningen lokalt, som beskrevet i miljøvurderingen, men forskellen vurderes ikke at være væsentlig, set i betragtning af den omgivende trafik på Hovedvejen og Søndre Ringvej. I et 0-alternativ vil de kommende beboere blive påvirket af støj fra det omgivende miljø i samme grad som beskrevet i miljøvurderingen. Et lavere byggeri vil ikke opleves helt så dominerende visuelt og kaste lidt mindre skygge. Indbliksgener og forholdene omkring jordforurening vil være identiske uanset størrelsen af et kommende byggeri.

5 Overvågning

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

Miljøvurderingen af planforslaget har vist, at der ikke forventes at være væsentlige miljøpåvirkninger fra den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for. Der vil derfor ikke være behov for at overvåge indvirkningerne fra planen.

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

for et etageboligprojekt på Christiansvej

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 at opføre en etageboligbebyggelse som en karréstruktur med en højde varierende fra 4 etager til et tårn i karréens nordøstlige hjørne på indtil 8 etager,
- at sikre at høje dele af bebyggelsen placeres og indrettes på en sådan måde, at skygge- og indbliksgener reduceres mest muligt,
- at fastlægge retningslinjer for byggeriet facadeudtryk så den markante og høje bebyggelse opnår en bygningsmæssig kvalitet, der beriger det samlede område samt
- at sikre, at parkering etableres i konstruktion eller kælder når bebyggelsesprocenten er højere end 60.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6ae, 6aæ, 6aø, 6bf, 6bi og 6bk, alle Glostrup By, samt alle parceller, der efter den 11. marts 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og 2

2.3 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

- 3.1** Delområdet må kun anvendes til helårsbeboelse samt udadvendte funktioner i form af café, restaurant og offentlige funktioner samt for en mindre del af stueetagens vedkommende også kontorerhverv eller servicefunktioner med kundedgang eller tilsvarende.
- 3.2** Butiksformålet må maksimalt udgøre 400 m² og det samlede erhvervsareal må ikke overstige 900 m².
- 3.3** Der må indenfor delområdet ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.
- 3.4** Parkering i p-kælder/p-hus indenfor delområdet må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udleje til anden ejendom. Parkering i p-kælder/p-hus er forbeholdt ejendommens brugere og beboere.

Delområde 2:

- 3.5** Delområdet må kun anvendes til vejformål

Generelt:

- 3.6** Indenfor lokalplanområdet 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. 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** Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre arealoverførsler tillades. Lokalplanområdets ejendomme skal herud over sammenlægges såfremt der skal bygges over skel.

5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges adgangsforhold efter princippet som vist på Kortbilag 3. Alle trappeopgange skal have adgange fra såvel gade som gårdrum. Boliger i den sydlige fløj skal have primær indgang fra gade og må sekundært indrettes med indgang/adgang fra gårdrum.
- 5.2** Der skal sikres brandadgang i princippet som vist på Kortbilag 3. Sikrede trapper skal udstyres med stigerør og der skal i forbindelse med brandredningsåbninger og stigerør sikres den nødvendige plads til brandredning/brandkøretøjer.
- 5.3** Vejadgangen til området skal ske fra Christiansvej.
- 5.4** Der må ikke skiltes med reserverede p-pladser på fælles p-arealer.
- 5.5** Der skal anlægges parkering i følgende omfang:
- 1 p-plads pr. bolig
 - 2,5 cykel-p-pladser pr. bolig, heraf min 1 plads overdækket (i p-husetage eller p-kælder)
- 5.5** Der skal anlægges 3 handicap p-pladser til almindelige biler (3,5 x 5 m) og 3 handicap p-pladser til kassevogne (4,5 x 8 m). Handicapparkering må etableres på terræn eller i stueetagen mod Christiansvej.
- 5.6** P-hus/P-kælder skal udformes efter følgende overordnede retningslinjer:
- Ramper må maksimal gives hældning på 100‰
 - Alle manøvrearealer skal minimum være 6,5 m brede
 - P-pladser skal være 2,5 x 5 m. Ved udformning af let skråparkering kan nettobredden reduceres til 2,3-2,4.
 - Der skal være adgang til p-hus/p-kælder fra opgange eller gårdrum.
 - Mindst 10 % af p-pladserne skal etableres med en frihøjde på minimum 2,5 m for at sikre plads til kassevogne etc.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 260. Delområde 2 må ikke bebygges.
- 6.2** Ny bebyggelse skal opføres indenfor på bilag 2 viste byggefelter og skal overholde nedenstående etagehøjder/max. højder:
- Byggefelt A: 1 etage/4 meter
Byggefelt B: 4 etager/13 meter
Byggefelt C: 5 etager/16 meter
Byggefelt D: 7 etager/22 meter

Byggefelt E: 8 etager/27 meter

For byggefelt A (gårdrummet) gælder, at der må indrettes ophold ovenpå etagedækket uden at dette tæller som en ekstra etage. For alle øvrige byggefelt tæller tagterrasser med i etageantallet. Særligt for byggefelt B og C gælder, at den øverste etage kun må anvendes til tagterrasse, hvor der ikke etableres anden bygningskonstruktion end trappeadgang/elevator-tårne.

Note: *Parkering i plint/konstruktion/hus fradrages i bebyggelsesprocenten med 20 m² pr. bolig, jf. BR18 §455 stk. 4*

- 6.3 Husdybden må max. være 12 m indvendigt og 13 m udvendigt.
- 6.4 Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 75 m².
- 6.5 Alle lejligheder skal have dagslys fra to sider.
- 6.6 Alle boliger skal have direkte adgang til enten have/terrasse, tagterrasse eller altan.
- 6.7 Tagterrasse skal indrettes med værn/afskærmning tilbagetrukket min 2 m fra facadelinjen. Tagareal foran værn skal udføres som grønt tag med et passende artsvalg af planter.
- 6.8 Stueetage anvendt til boligformål skal udformes som stueetage med gulv hævet min. 80 cm over terræn af nærmestliggende færdselsareal.
- 6.9 Inde i gårdrummet må der ikke opføres bebyggelse. Gårdrummet skal anlægges rekreativt og må ligeledes bruges til LAR og håndtering af regnvand.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i naturlige materialer såsom tegl, natursten, cortenstål og glas
- 7.2 Bebyggelsens facader skal indrettes med altaner/gallerier/karnapper og spil i facaden, i form af for eksempel relief i materialer, fremspring, teksturer og materialeskift. Overgang mellem stue og 1. sal skal gives en særlig markering.
- 7.3 Parkering i konstruktion indrettet i stueetage skal udstyres med en begrønnet facade. Facadekonstruktionen skal udføres, så den kan forventes dækket af en passende klatrende/krybende bevoksning indenfor et år. Der skal etableres tilstrækkelige plantehuller med dræn for overskydende vand.

Bevoksningen må være integreret i facaden, hvis det kan godtgøres, at planterne vil kunne trives.

- 7.4** Tage skal udføres som flade tage, delvist udnyttet til friareal. Øvrige tagflader kan ses fra højere beliggende boliger eller opholdsarealer skal udføres som sedumtag – dog ligeledes med mulighed for solenergianlæg jf. 7.5.
- 7.5** 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 og afskærms med brystværn. Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.6** Mindre bygningsdele som indgangsparter og lignende kan opføres med andre materialer.
- 7.7** Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.
- 7.8** Udvendige tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler, elevatorteknikrum og lignende skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur, og kan placeres på tag uden at de tæller med i antallet af etager, så længe de er trukket tilbage fra facadelinjen min. 1/3 af bygningsdybden. Sådanne installationer må overskride den maksimale bygningshøjde med indtil 2 m.
- 7.9** Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke være placeret udenpå den egentlige facade. Ligeledes må der ikke være adgang til lejligheder via altangang.
- 7.10** Værn langs tagterrasser skal udføres i glas eller begrønnet stålstakit
- 7.11** Skiltning og reklamering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne "Retningslinjer for facader og skilte" udarbejdet af Glostrup Kommune oktober 1996. (Opmærksomheden henledes på, at lokalplanens område tillige kan være omfattet af lokalplan FL 3 om udformning af facader og skilte.)

8. Ubebyggede arealer og friarealer

- 8.1** Til boliger skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 30 % af bebyggelsens bruttoboligetageareal. Opholdsarealerne kan både være fællesarealer, friarealer, brandveje anlagt som rekreativt areal etc. samt private terrasser, altaner, tagterrasser mv. Arealer belastet af støj ud over

grænser nævnt i pkt. 10.1 må ikke medregnes som opholdsareal.

- 8.2** Der skal etableres støjskærme ved udendørs opholdsarealer på tage. Støjskærme (ud over glasværn) skal begrønnes, må maksimalt gives en højde på 1,2 m og må ikke placeres tættere på facadelinjen end 2 m.
- 8.3** Gade-, sti-, parkerings- og torvearealer skal beplantes, befæstes og belyses i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.4** Udendørs belysning må ikke blænde eller være til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.5** Bebyggelsens affaldsløsninger skal placeres på egen matrikel. De skal overholde Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald og kommunens retningslinjer for fælles affaldsløsninger.
- 8.6** Der skal etableres niveaufri adgang til gårdrum såvel som til erhvervsfunktioner langs gadeplanet. Fra gårdrummet skal der etableres niveaufri adgangsforhold til trappe- og elevatorrum.

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** I lokalplanen skal anlæg for forsinkelse af regnvand 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.

- 9.3** Regnvand fra tag og overflader (befæstede arealer) skal ledes til lokale forsinkede anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 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

- 10.1** Boligbebyggelse skal udformes således, at den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på 58 dB(A) overholdes, og så den vejledende grænseværdi for indendørs opholdsarealer med delvist åbne

vinduer på 46 dB(A) overholdes. Til udendørs opholdsareal medregnes altaner. Se ligeledes pkt. 10.3.

- 10.2** Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som dokumenterer, at støjniveauet ved boliger og anden følsom anvendelse overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: "Ekstern støj fra virksomheder" og efterfølgende tillæg til vejledningen.
- 10.3** For boliger med facader, hvor de vejledende støjgrænser for virksomheder overskrides, skal det dokumenteres, at de gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer overholdes, jf. undtagelsesbestemmelser beskrevet i Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder (af juli 2007).
- 10.4** Med hensyn til støj fra virksomheder skal alle udendørs opholdsarealer skal have et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi for ekstern støj fra virksomheder (55/45/40 dB(A)).

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens 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)
 - 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** - det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for strukturlyd som følge af evt. vibrationer fra letbanen er overholdt,
- 11.3** - parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for den pågældende bebyggelse er anlagt i overensstemmelse med pkt. 5 og 8.
- 11.4** - bebyggelsen er tilsluttet fjernvarme,

11.5 - bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

12. Ophævelse af ældre lokalplaner

Lokalplan GL35.3 af 24. februar 2015 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 har været i offentlig høring fra 23. juni 2021 til 28. august 2021.

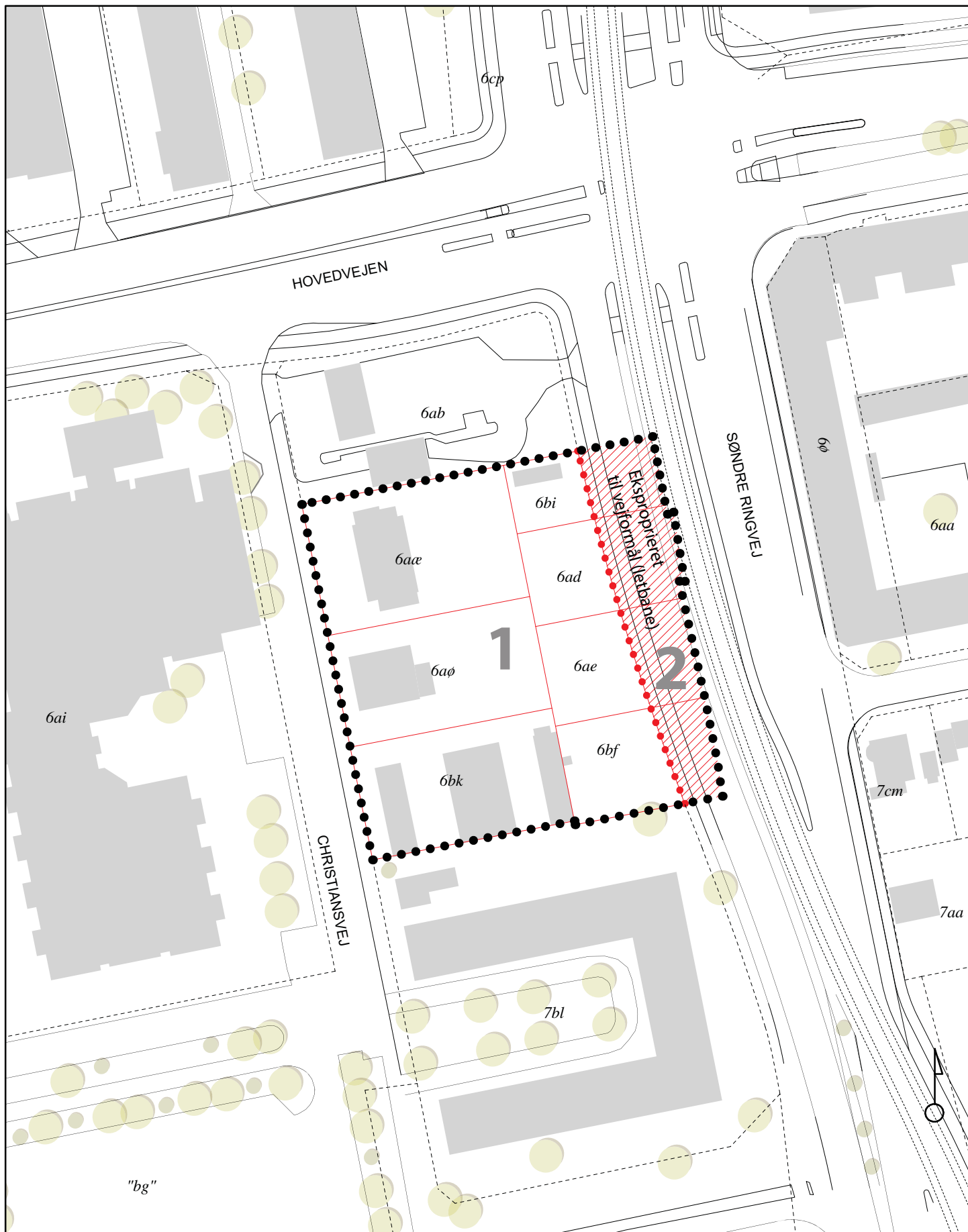
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 2. februar 2022.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 8. februar 2022


Kasper Damsgaard
Borgmester

/

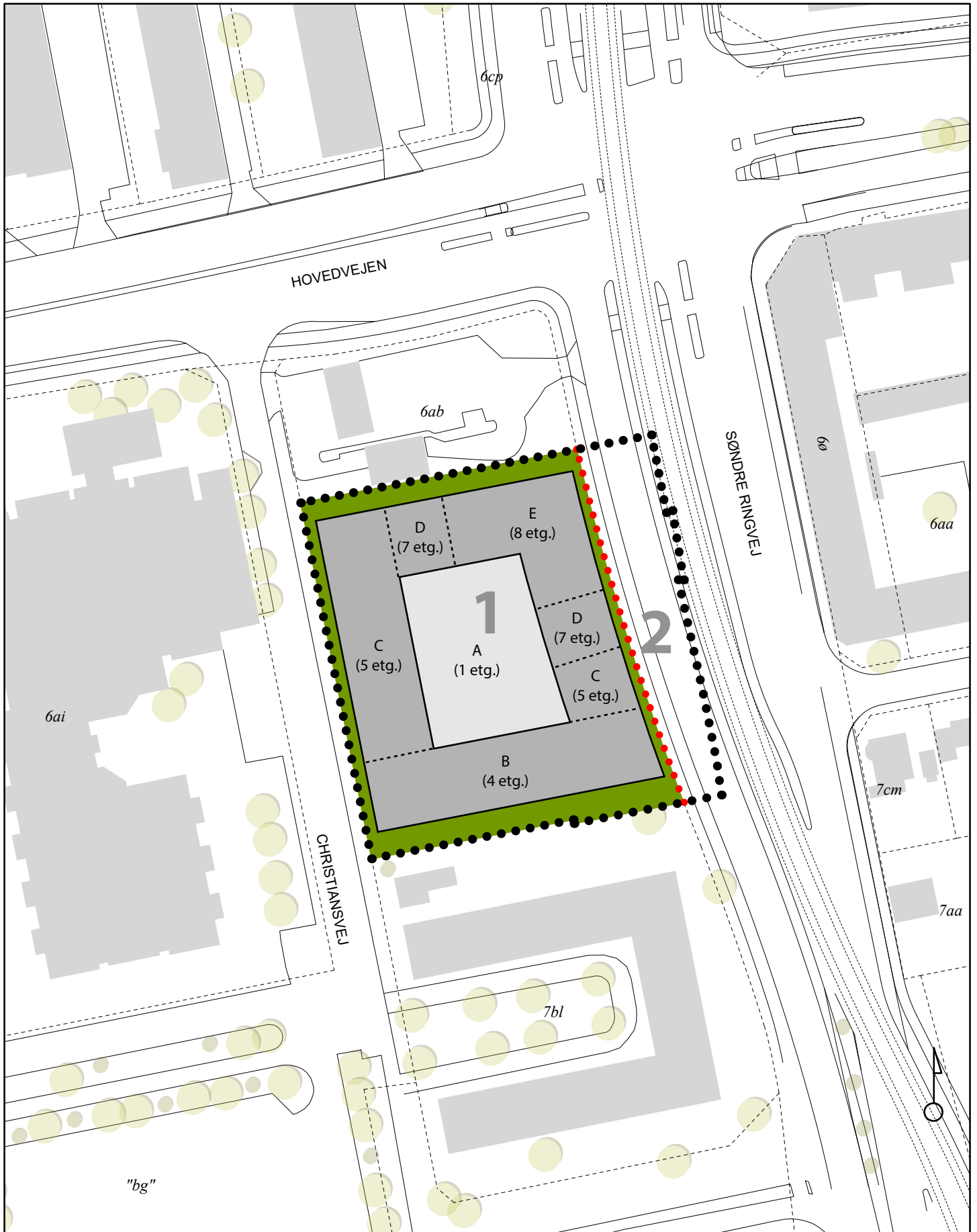

Anders Asmind
Centerchef



- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende skel
- ▨ Eksproprieret til vejformål (letbane)
- Bygning tag



| | |
|---|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 1 |
| Glostrup Kommune For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| Lokalplanens område | |
| Dato: 08. april 2021 | Mål: 1:1000 |



●●●● Lokalplanens grænse

●●●● Delområdegrænse

■ Byggefelt B, C, D og E

----- Principiel opdeling af byggefelter

■ Byggefelt A

■ Kantzone 2-5 meter

0 meter 10 20 30 40 50

LOKALPLAN GL51

KORTBILAG 2

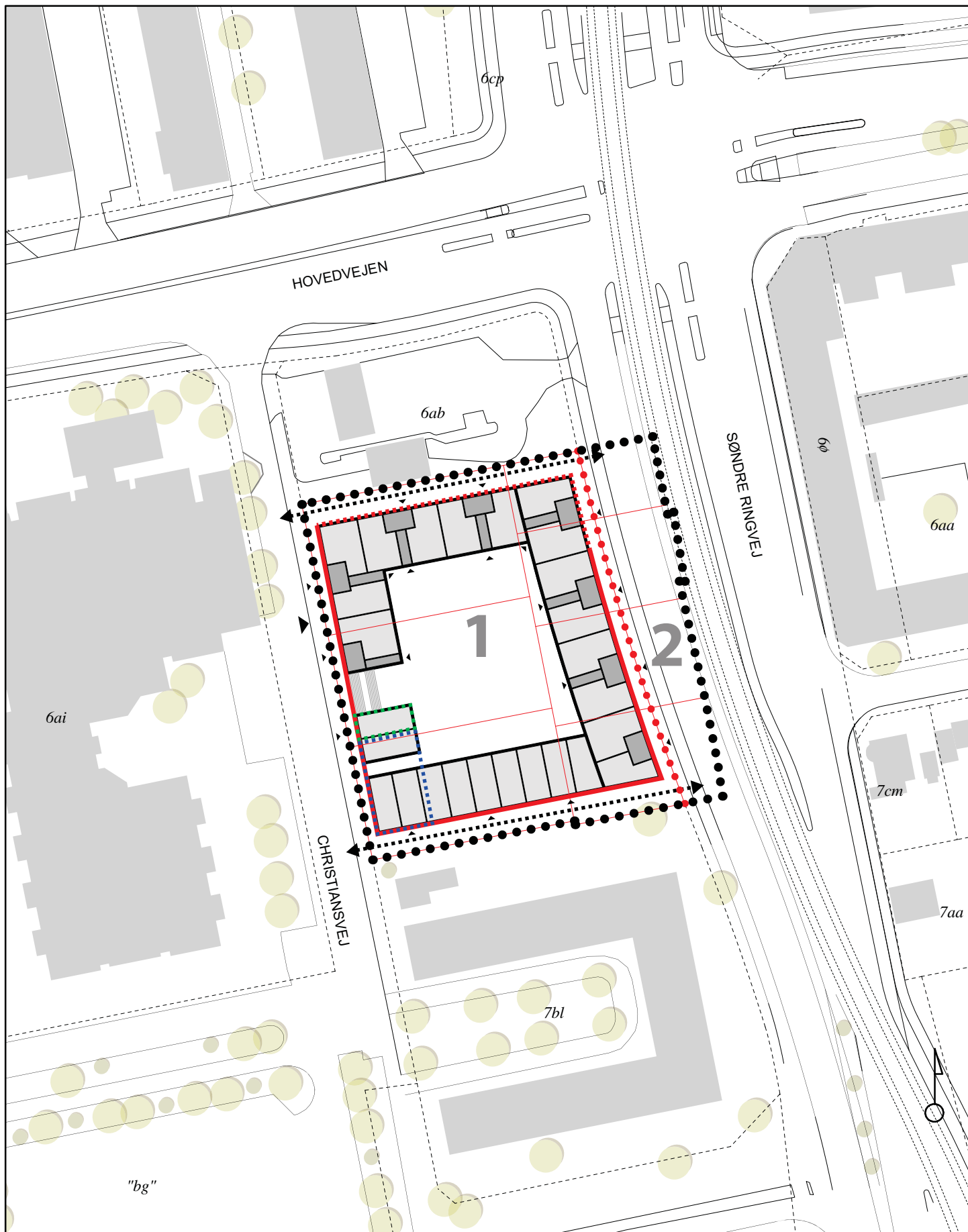
Glostrup Kommune

For et område til etageboliger på Christiansvej

Byggefelter, opdeling og facadelinje

Dato: 25. januar 2022

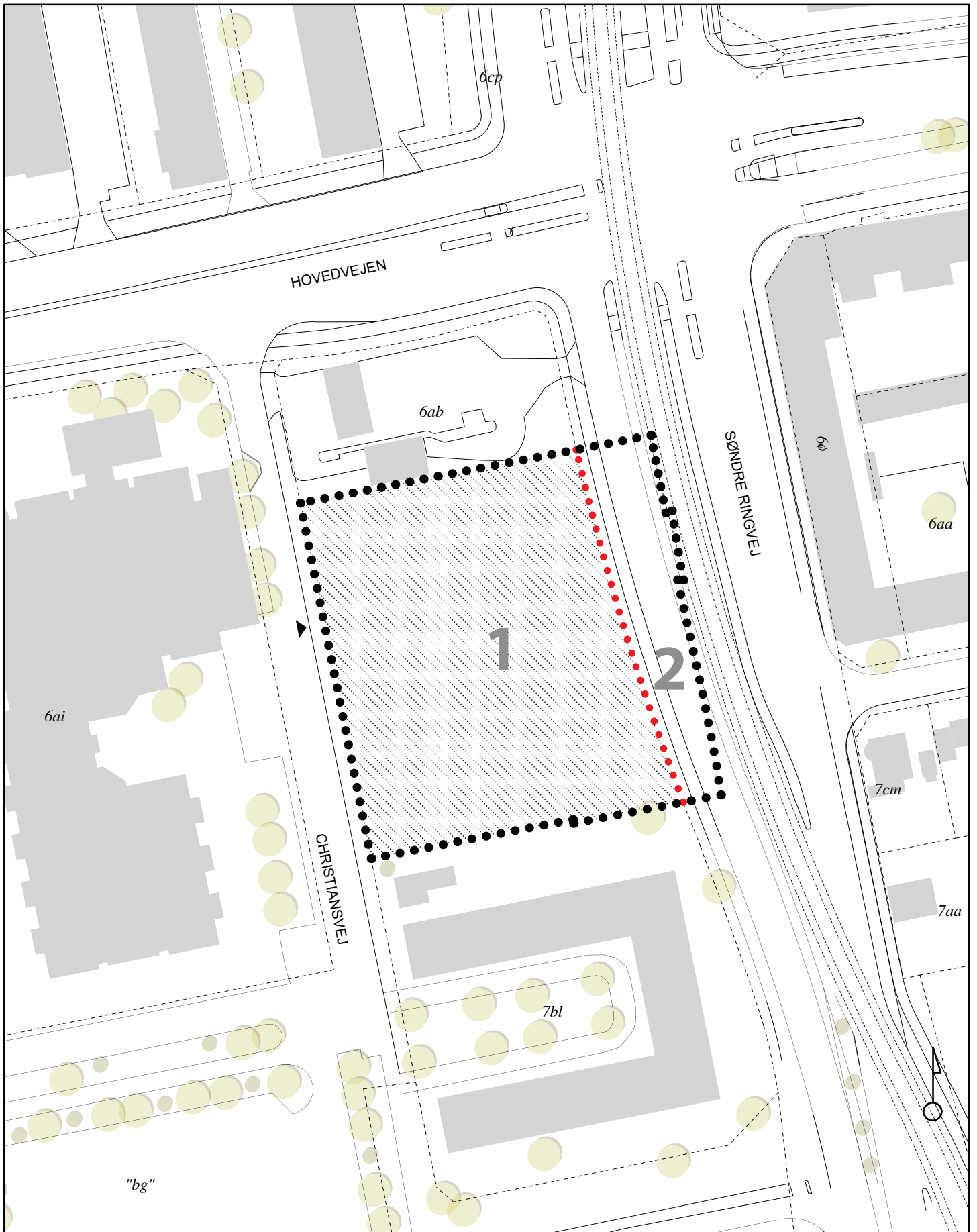
Mål: 1:1000



- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænse
- Matrikelskel i lokalplan
- Principiel placering af trappeopgange
- Principiel placering af boliger
- Placering af renovation i stueplan
- HC-parkering i stueplan
- ▶ ▶ Ind- og udkørsel til P-hus eller P-kælder / Indgange til opgange
- ◀---▶ Stiforbindelser
- Redning via brandsmandselevator / sikkerhedstrappe
- Redning via kørebare og håndstiger samt traditionelle trapper



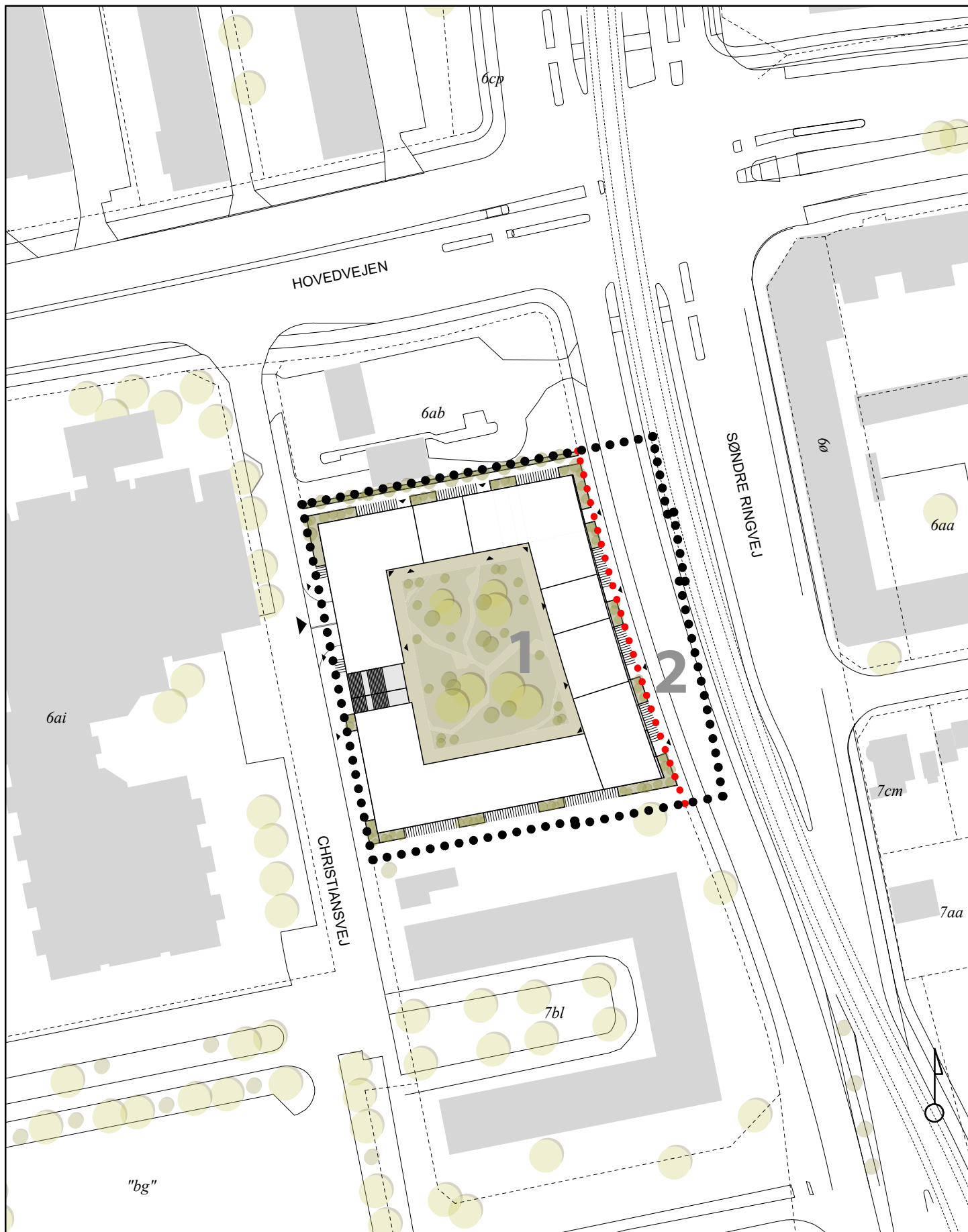
| | |
|--|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 3 |
| Glostrup Kommune | |
| For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| Adgang, brandredning og princ. bebyggelse | |
| Dato: 08. april 2021 | Mål: 1:1000 |



- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænse
- ▨ Byggefelt kælder niveau -1 og -2
- ▶ Ind- og udkørsel til p-kælder

0 meter 10 20 30 40 50

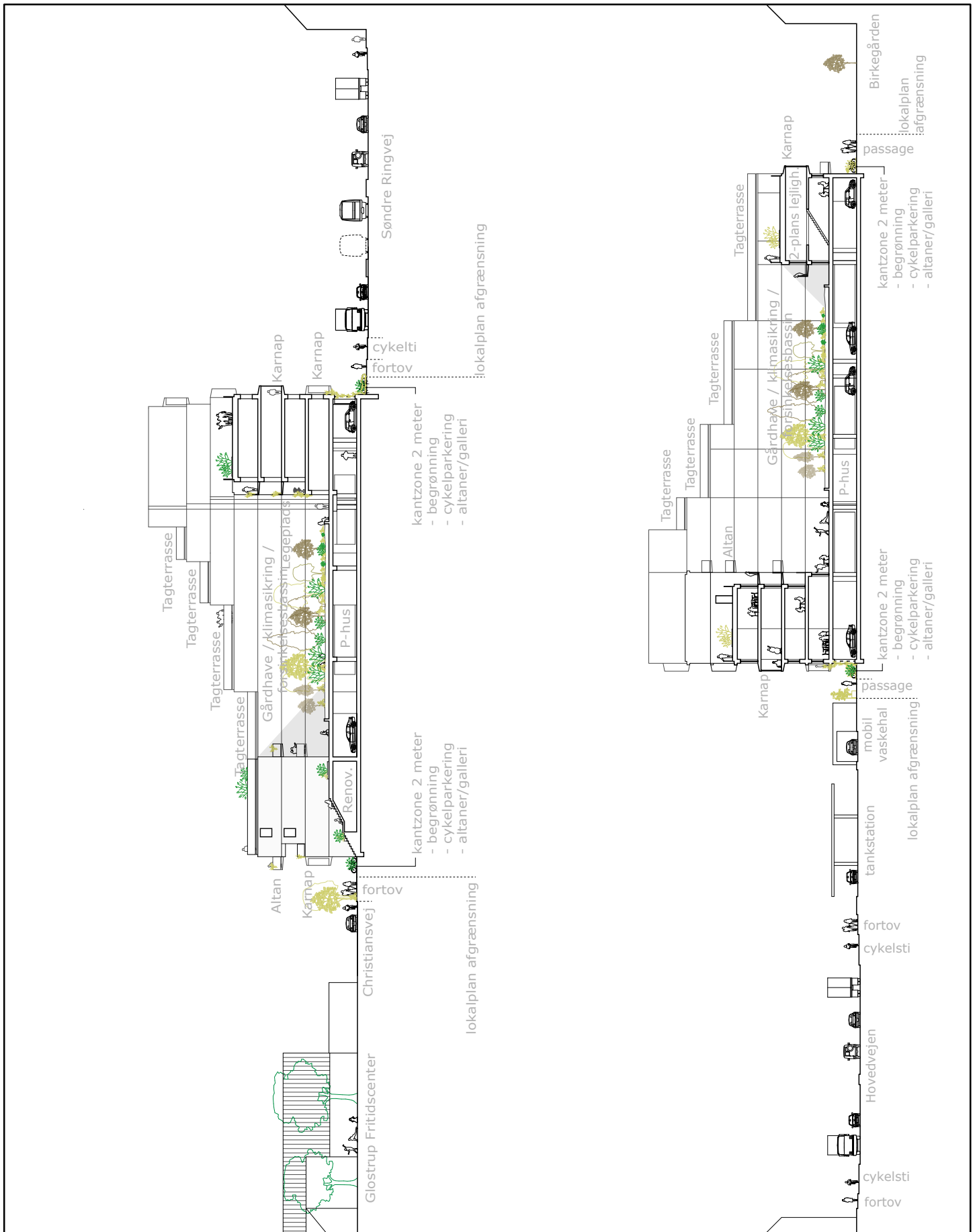
| | |
|---|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 4 |
| Glostrup Kommune For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| Byggefelt p-kælder | |
| Dato: 08. april 2021 | Mål: 1:1000 |



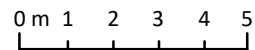
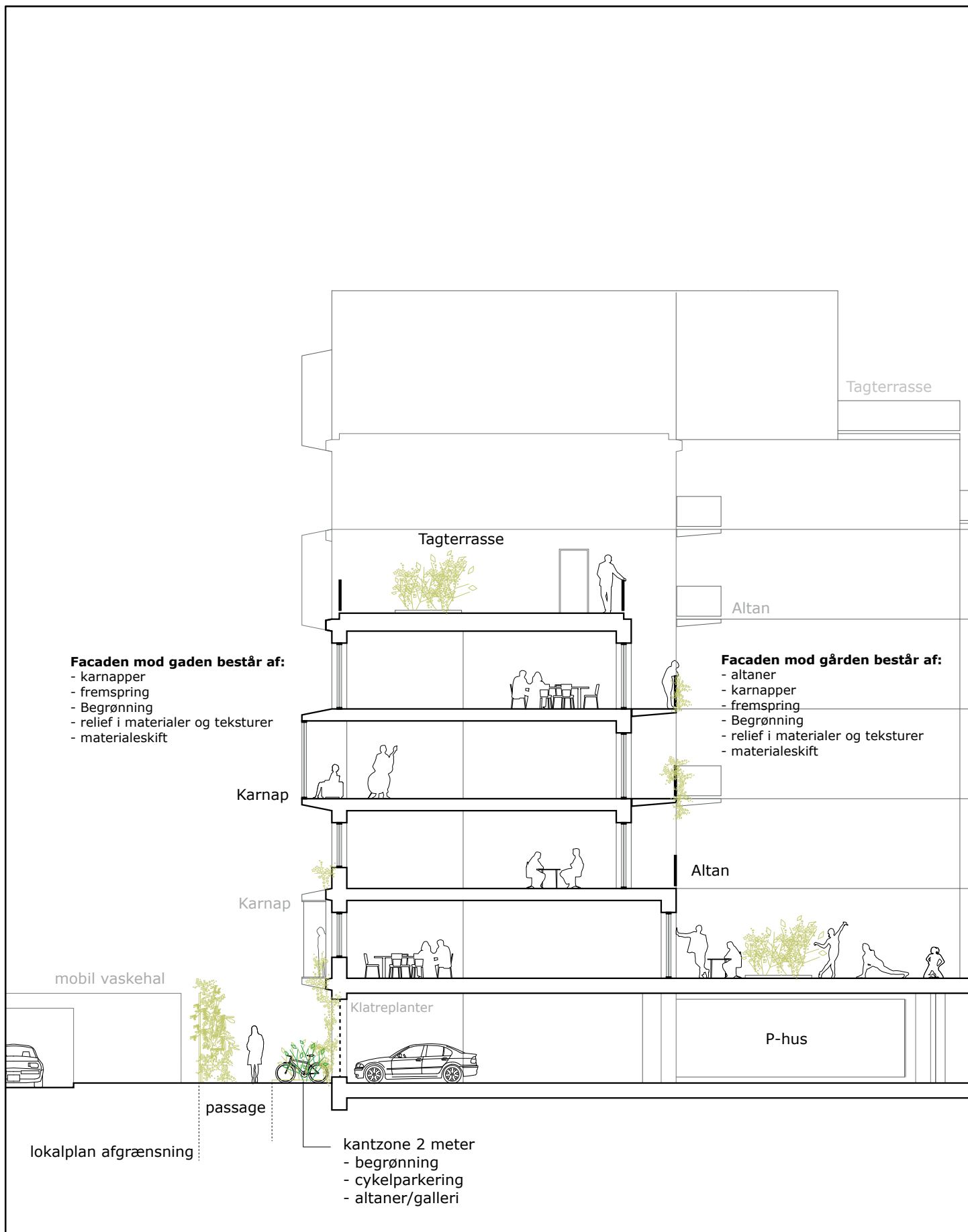
- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænse

0 meter 10 20 30 40 50

| | |
|---|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 5 |
| Glostrup Kommune For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| Illustrationsplan | |
| Dato: 25. januar 2022 | Mål: 1:1000 |



| | |
|---|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 6 |
| Glostrup Kommune For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| længdesnit (nederst) og tværsnit (øverst) | |
| Dato: 25. januar 2022 | Mål: |



| | |
|---|--------------------|
| LOKALPLAN GL51 | KORTBILAG 7 |
| Glostrup Kommune For et område til etageboliger på Christiansvej | |
| Udsnit | |
| Dato: 25. januar 2022 | Mål: |