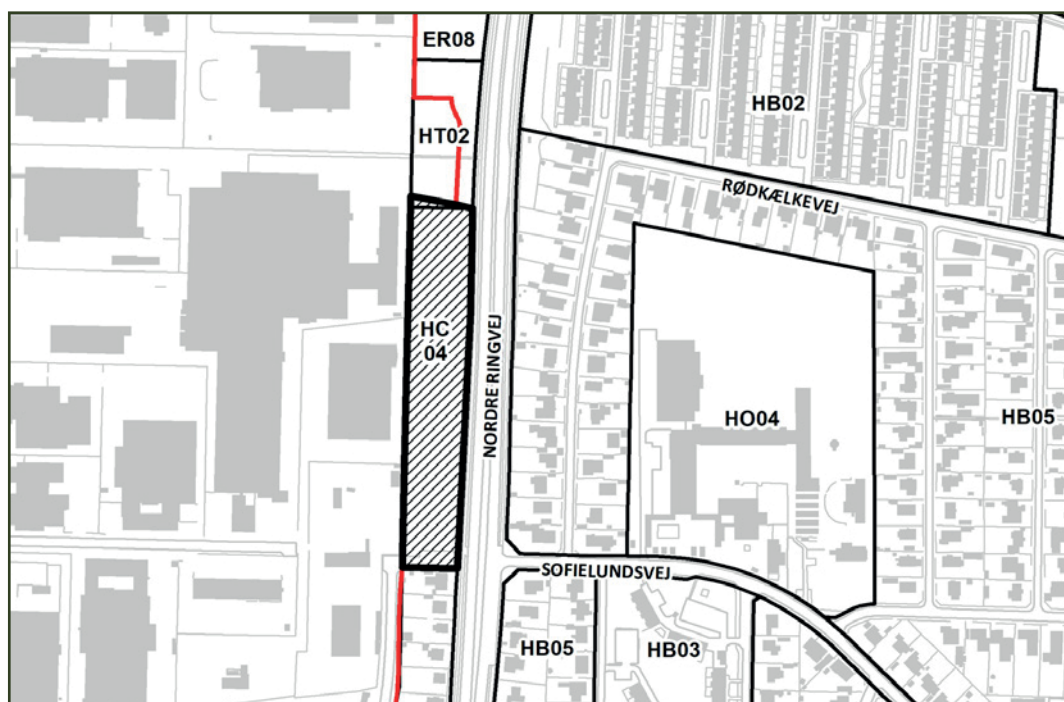


Februar 2024



# KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



## TILLÆG NR. 23

## **Hvad er en rammeændring?**

Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune blev vedtaget den 11. februar 2015.

Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen dels rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinjerne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen. En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen i et kommuneplantillæg.

## Redegørelse

Med etablering af letbane langs Nordre Ringvej bliver der skabt nye muligheder for byudvikling i de omkringliggende områder. Ejendommen Nordre Ringvej 129 kommer til at ligge umiddelbart syd for den kommende letbanestation, Glostrup Nord - Hersted. Dette område er derfor relevant at bringe i spil som nyt byudviklingsområde. Ikke mindst i lyset af, at hele Hersted Industripark i Albertslund Kommune er under omdannelse fra erhvervsområde til blandet byområde med samlet ca. 12.000 nye boliger, erhverv, detailhandel og andre anvendelser.

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at give de nødvendige planlægningsmæssige rammer for at der kan ske en udvikling af ejendommen Nordre Ringvej 129 med blandede byfunktioner i form af boliger, fælleshus, café, erhvervslokaler, butik og tekniske anlæg.

Området er i kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde HC04 – Stationsområdet ved Hersted Industripark. Rammeområdet er udlagt til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, offentlige formål og uddannelsesinstitutioner. En lille del af ejendommen Nordre Ringvej 129 (ca. 200 m<sup>2</sup>) er omfattet af rammeområde HT02 – Letbanestation ved Hersted. Dette område er udlagt til tekniske anlæg i form af trafik anlæg.

Glostrup Kommunalbestyrelse ønsker at vedtage en ny lokalplan, som giver mulighed for en ny boligbebyggelse på ca. 125 etageboliger og et fælleshus med mulighed for café, butik, erhvervslokaler og sportsfaciliteter. Da en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver dette en justering af kommuneplanens rammebestemmelser.

Med kommuneplantillæg nr. 23 vil der således ske en ændring af rammeområde HC04 – Stationsområdet ved Hersted Industripark. Ændringen vil bestå af følgende elementer:

1. Rammeområdets afgrænsning ændres, så det kommer til at følge matrikelgrænsen for ejendommen Nordre Ringvej 129, matr. 16b, Hvessinge By. Det betyder en lille udvidelse med ca. 200 m<sup>2</sup> i den nordlige del af området. Rammeområde HT02 beskæres tilsvarende.
2. Rammeområdets anvendelse ændres fra erhvervsområde til et område med blandede byfunktioner (Blandet bolig og erhverv). En detaljeret beskrivelse af den ændrede anvendelse fremgår af skemaet på side 8.
3. Bebyggelsesprocenten fastholdes til at være højst 90% for området som helhed, men etageantallet begrænses fra nuværende 5 etager til højst 4 etager. Den hidtidige bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ophæves.
4. Området udlægges til byomdannelsesområde.
5. Der tilføjes en detailhandelsbestemmelse om, at området kan indeholde en enkeltstående butik til områdets forsyning. Butiksstørrelse og det samlede butiksareal må være maks 600 m<sup>2</sup>.
6. En bestemmelse om, at maks. 80 % af grundens areal må befæstes ophæves.

### §23c høring

Ændringen vil betyde, at der fremover vil kunne lokalplanlægges for bl.a. boliger, erhverv og detailhandel inden for området, som hidtil har været udlagt som et rent erhvervsområde. Der er således tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, og der er derfor gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23c. Høringsperioden var fra 5. april til 19. maj 2023. Der kom i perioden 5 høringssvar, som omhandlede emnerne trafik på Malervangen, bekymring for bebyggelsens højde og skyggegener fra den kommende bebyggelse, skovrejsning fremfor byudvikling, og mageskifte med Albertslund Kommune.

### **Detailhandel**

Kommuneplantillægget åbner mulighed for en enkeltstående butik til områdets forsyning. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige detailhandelsbestemmelser, og der er derfor ikke foretaget fornyet detailhandelsanalyse. Den trafikale beliggenhed og de kommende bygningsmæssige rammer begrænser i øvrigt, hvilke butikstyper, der reelt vil kunne udnytte detailhandelsrammen. I praksis vil det være realistisk med en kiosk, bager eller lignende mindre butik.

Planområdet grænser op til kommunegrænsen mod Albertslund Kommune, hvor der i kommuneplanen er planlagt et bydelscenter med mulighed for op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker. Den enkelte dagligvarebutik må være højst 3.000 m<sup>2</sup> og den enkelte udvalgsvarebutik 1.000 m<sup>2</sup>. Forventningen er, at dele af dette center vil blive etableret omkring stationspladsen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har anbefalet, at Glostrup Kommune i kommuneplantillægget giver mulighed for en enkeltstående butik, selv om denne i praksis vil blive opfattet som en del af nabokommunens bydelscenter. Anbefalingen er begrundet i, at bydelscentret i Albertslund Kommune ikke er der endnu, og at Glostrup Kommune ikke som myndighed har indflydelse på, hvornår det kommer.

### **Natura 2000-områder 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. 1382 af 26. november 2016). 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og området må anvendes til blandede byfunktioner (Blandet bolig og erhverv).

Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 7,5 km væk mod vest – habitatområdet "Vasby Mose og Sengeløse Mose." Det vurderes alene pga. afstanden, at fornyet planlægning i et tidligere erhvervsområde ikke vil påvirke Natura 2000-området. Glostrup Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natur 2000 områder.

Langs kommunegrænsen findes en række træer, som vurderes at være for unge som yngletræer for flagermus, men de kan godt være raste- og fødesøgningstræer. Da der er fredskov lige nord for området (150 m), vil eventuelle flagermus søge føde der i stedet.

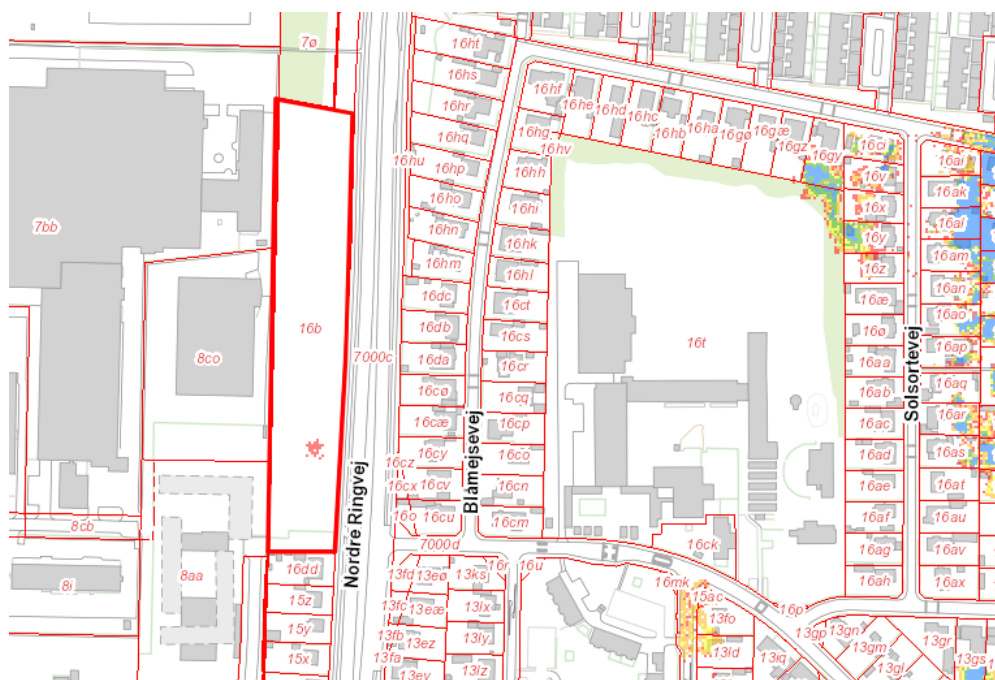
Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området og på grund af områdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, der hidtil er registeret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

## Oversvømmelse og klimasikring

Hele kommuneplanrammen er uden risiko for klimarelateret oversvømmelse ifølge kommunens oversvømmelseskort. Der er kun en marginal aftegning af et område, som vil kunne være berørt af en 100-årshændelse. Der skal derfor ikke etableres særlige afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser, inden der opføres ny bebyggelse.

Det er dog en forudsætning for ny bebyggelse, at kloakering skal udføres med separate regnvandsledninger.

Med kommuneplantillægget ophæves et hidtidigt krav om at maks. 80 % af grundens areal må befæstes. Glostrup Kommune vurderer, at det ikke er realistisk at nedsive regnvand på 20 % af på den konkrete ejendom. Ca. 15% af grunden er allerede i dag anlagt som et overløbsbassin for letbanen og Nordre Ringvej uden mulighed for nedsivning. Yderligere 70% af grundarealet er eller bliver anlagt som intern vej, fortov, cykelsti, parkeringsarealer eller optaget af byggeri og parkeringskælder.



### Årlig sandsynlighed for vand på terræn

- 20% (5-års hændelse)
- 10% (10-års hændelse)
- 5% (20-års hændelse)
- 2% (50-års hændelse)
- 1% (100-års hændelse)

## Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Kommuneplantillægget indebærer en ændring af anvendelsen og de bebyggelsesregulerende rammer i rammeområde HC04 – Stationsområdet ved Hersted Industripark. Rammeområdets afgrænsning justeres, så det følger matrikelgrænsen for ejendommen Nordre Ringvej 129, matr. 16b, Hvessinge By. Der tillades en enkeltstående butik med butiksstørrelse og samlet butiksareal på maks. 600 m<sup>2</sup>. Området udlægges som byomdannelsesområde.

Tillæg nr. 23 er udarbejdet for at give mulighed for en ny boligbebyggelse med ca. 125 etageboliger og et fælleshus med café, butik, erhvervslokaler og sportsfaciliteter.

For kommuneplanrammen gælder fortsat de generelle rammer, som fremgår af Kommuneplan 2013-2025.

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2013 – 2025.

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse den 20. marts 2024.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. marts 2024



Kasper Damsgaard  
Borgmester

/

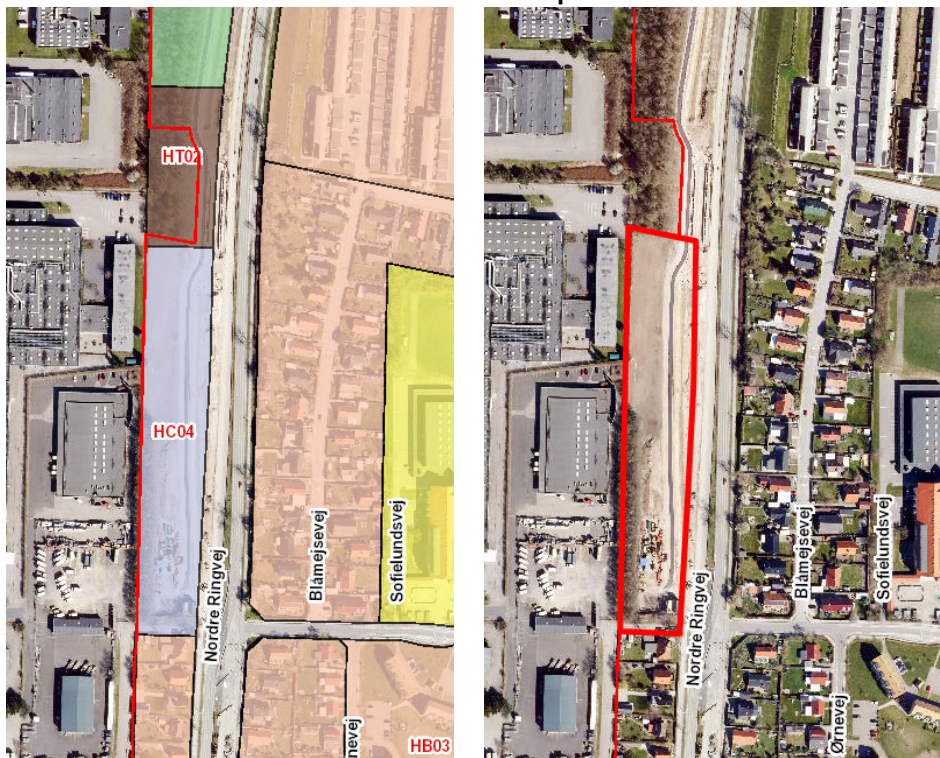


Anders Asmind  
Centerchef

## Rammer for lokalplanlægningen - Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer af forskriften) fastlægger tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde:

### HC04 – Stationsområdet ved Hersted Industripark



Kommuneplanrammernes afgrænsning før og efter vedtagelse af kommuneplantillæg 23

### Hidtidige rammebestemmelser

Rammenr	HC04
Områdenavn	Stationsområdet ved Hersted Industripark
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål, Uddannelsesinstitutioner
Områdets anvendelse	Erhvervsformål: kontor og serviceerhverv Offentlige formål: service, undervisning og administration Der kan i området etableres kontorer over 1.500 etagemeter, da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde Der kan ikke etableres boliger indenfor området
Zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	5
Notat	Ny bebyggelse skal opføres med min. 3 etager og max. 5 etager Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearaler skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet Ny bebyggelse skal opføres med min. 3 etager og max. 5 etager.



Generelle rammer	<a href="https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/">https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/</a>
------------------	---

Rammenr	HT02
Områdenavn	Letbanestation ved Hersted
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Trafikanlæg
Områdets anvendelse	Letbaneanlæg med tilhørende servicefunktioner
Zone	Byzone
Max højde (m)	5
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Generelle rammer	<a href="https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/">https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/</a>

### Nye rammebestemmelser

Rammenr	HC04
Områdenavn	Stationsområdet ved Hersted Industripark
Generel anvendelse	<b>Blandede byfunktioner (Blandet bolig og erhverv)</b>
Specifik anvendelse	<b>Boligområde (1100), Tæt-lav boligbebyggelse (1120), Etageboligbebyggelse (1130), Fællesanlæg (1160), Erhvervsområde (3100), Kontor- og serviceerhverv (3110), Byomdannelsesområde (3170), Butikker til lokalområdets forsyning (4130), Publikumsorienterede serviceerhverv (4180), Tekniske anlæg (8100), Trafik-anlæg (8180)</b>
Områdets anvendelse	<b>Blandede byfunktioner i form af boliger, fælleshus, erhverv, detailhandel, café/restauration, publikums-orienteret service, tekniske anlæg, regnvandsopsamling.</b>
Zone	Byzone
<b>Max højde (m)</b>	<b>18 meter</b>
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	<b>4 etager</b>
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet. <b>Detailhandel: Enkeltstående butik til lokalområdets forsyning. Butiksstørrelse maks. 600 m<sup>2</sup>. Samlet butiksareal maks. 600 m<sup>2</sup>. Området udlægges til byomdannelsesområde.</b>
Generelle rammer	<a href="https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/">https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/</a>

Nye/ændrede rammebestemmelser med rødt