

September 2019



# KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



## TILLÆG NR. 12

## **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.

## **Høring**

Forslag til kommuneplantillæg nr. 12 har sammen forslag til lokalplan GL87.1 – Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej været i høring fra den 2. april 2019 til den 31. maj 2019.

## Redegørelse

### Forudgående høring

De justeringer af kommuneplanrammerne, som tillæg nr. 12 vedrører, udgør en ændring af kommuneplanens hovedstruktur, idet en del af rammeområde GB43 - Parcelhusområde mellem Østbrovej og Kirkebjerg Alle, skifter anvendelse fra boligområde til centerområde og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker justeres.

Der har derfor været gennemført en forudgående høring jf. planlovens § 23c (indkaldelse af idéer og forslag) over sommeren 2017 og en fornyet høring i maj 2018.

I forbindelse med høringerne er der indsendt en række bemærkninger, som vedrører den trafikale situation i dag, herunder at der mangler p-pladser, at det kan være svært at manøvrere på den eksisterende p-plads og at lastbiler med varelevering nogle gange holder parkeret på Kirkebjerg Allé og Linde Allé. Bemærkningerne er indarbejdet i den tilknyttede lokalplan GL87.1 - Centerområde mellem Kirkebjerg Allé og Østbrovej, som regulerer forhold vedr. ovenstående for hvad angår plads til varelevering inden for lokalplanområdet, udkørsel til Østbrovej for lastbiler, flere p-pladser til kundebiler samt forbedrede forhold for manøvrering generelt.

### Detailhandel

For den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal der redegøres jf. planlovens § 11 e. stk. 3.

Der er udlagt en samlet detailhandelsrummelighed i Glostrup bymidte på 96.728 m<sup>2</sup> til butiksformål (dagligvare-, udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper), hvoraf 58.563 m<sup>2</sup> er eksisterende butiksarealer. Da butikken, som ligger inden for kommuneplantillæggets rammeområde, er opført ved tillæggets udarbejdelse, og denne ikke udvides, ændrer tillægget således ikke på fordelingen i den samlede detailhandelsrummelighed, og der vil fortsat restere en væsentlig restrummelighed på 19.859 m<sup>2</sup> til nybyggeri og/eller omdannelse.

Behovet for nybyggeri eller omdannelse er således uændret med dette kommuneplantillæggs vedtagelse. I Kommuneplanens mål for detailhandelsstrukturen er fastsat en maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker på 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup>. Glostrup Bymidte er kommunens hovedcenter for detailhandel. Bymidten består af en blanding af boliger, butikker, offentlig og privat service, administration og restauranter og lignende, der naturligt hører hjemme i en bymidte. Bymidten er den primære lokalisering mulighed for detailhandel i Glostrup og udviklingen skal hovedsagelig foregå her. Der er således overensstemmelse mellem kommuneplantillægget og relationen til målene for detailhandelsstrukturen samt hovedstrukturen.

Planerne giver mulighed for en bedre afvikling af trafikken på p-pladsen for hvad angår varelevering, antal p-pladser og manøvrering internt på p-pladsen. Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter vurderes således at have en positiv påvirkning.

### **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. 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.

Det aktuelle planområde ligger i byzone og anvendes til centerformål i form detailhandel og etageboliger. Det nærmeste Natura 2000- område ligger mere end 7,5 km væk, og Glostrup Kommune vurderer på baggrund af områdets beliggenhed, karakter og anvendelse, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i planområdet. Det vurderes, at de ændringer, som kommuneplantillægget medfører, ikke vil hindre eventuel etablering af bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

## **Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune**

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde GC27 - Center- og boligområde ved Kirkebjerg Allé og Østbrovej som omfatter del af rammeområde GC18 - Center- og boligområde mellem Østbrovej og Glosemosevej og rammeområde GB43 - Parcelhusområde mellem Østbrovej og Kirkebjerg Alle.

Tillæg nr. 12 er udarbejdet for, at området kan anvendes til centerområde og butikker i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger samt kollektive anlæg fx. børneinstitutioner. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 %, at bebyggelse kan opføres i maks. 3 etager og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 900 m<sup>2</sup> og for udvalgsvare til 250 m<sup>2</sup>.

For tillægget gælder endvidere de generelle rammer, som fremgår af Kommuneplan 2013-2025.

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

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 11. september 2019.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 23. september 2019.



John Engelhardt  
Borgmester



Anders Asmind  
Centerchef

## Rammer for lokalplanlægningen - Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 fastlægger tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde:



Kommuneplanrammernes afgrænsning

Rammenr.	GC27
Områdenavn	Center- og boligområde ved Kirkebjerg Allé og Østbrovej
Generel anvendelse	Centerområde og butikker
Specifik anvendelse	Bycenter og etageboligbebyggelse
Områdets anvendelse	Dagligvare- og udvalgsvarerbutikker samt boliger. Kollektive anlæg fx børneinstitutioner Dagligvarebutikker må ikke overstige 900 m <sup>2</sup> , placering af butikker skal ske i en lokalplan. Udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 250 m <sup>2</sup> , placering af butikker skal ske i en lokalplan.
Zone	Byzone
Maks. antal etager	3
Bebyggelsesprocent	60 for området som helhed
Notat	Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.