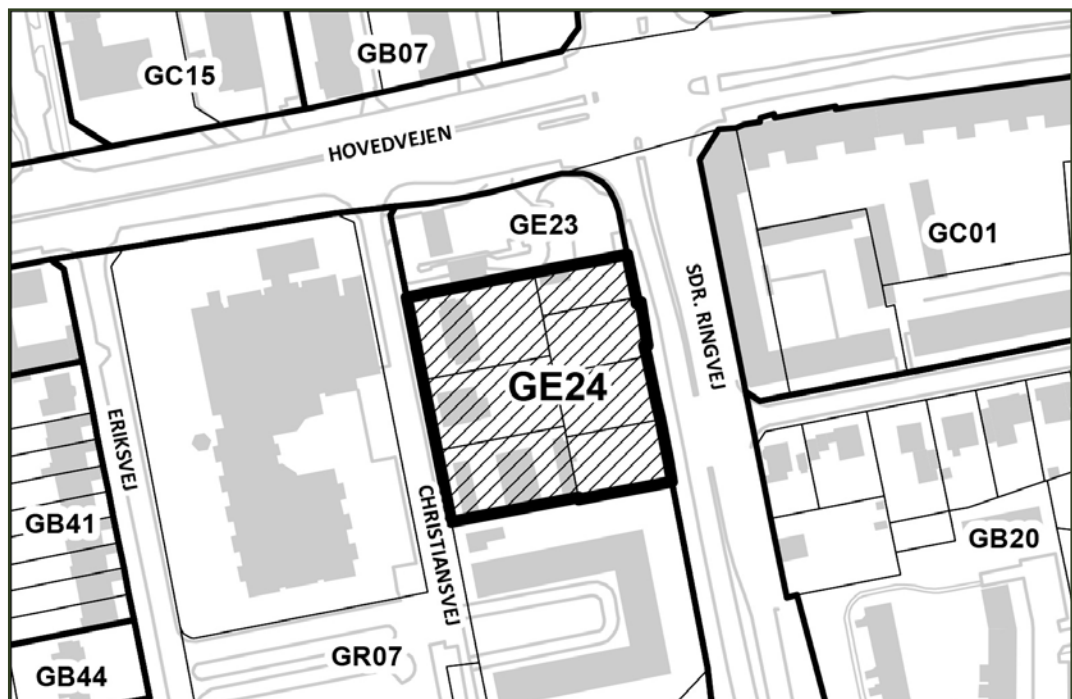


februar 2022



KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



TILLÆG NR. 20

Hvad er en rammeændring?

Glostrup Kommuneplan 2013-2025 blev vedtaget den 11. februar 2015. Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen dels rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinjerne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske. Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen. En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

Høring

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

TILLÆG NR.20

TIL KOMMUNEPLAN 2013 - 2025

FOR GLOSTRUP KOMMUNE

Tillæg nr. 20 er udarbejdet for at udskille et nyt rammeområde, GE24 fra rammeområde GE23. Det nye rammeområde har ændrede bygningsregulerende bestemmelser der muliggør lokalplan GL51 for samme område som rammeområde GE24.

Rammeområde GE23 i Kommuneplan 2013-2025 dækker området mellem Christiansvej, Hovedvejen, Søndre Ringvej og boligbebyggelsen Birkegården. I det nye rammeområde er Uno-X-tanken ikke længere omfattet og bliver liggende som en rest af rammeområde GE23.

Det nye rammeområde, GE24 udlægger området anvendelse til erhvervsformål, offentlige formål og boliger. Denne anvendelse er svarende til det tidligere rammeområde GE23, dog præciseres at erhvervsanvendelsen også rummer café, restaurant og mindre butik.

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2013-2025, idet områdets overordnede anvendelse er uændret.

Tillæg nr. 20 ændrer bestemmelserne for rammeområdet idet der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 260 og at den maksimale bygningshøjde i den nordøstlige del af området på trappes op til 10 etager/33m.

De nuværende rammebestemmelser for rammeområde GE23 fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og generel maksimal bygningshøjde på 4 etager/15m.

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 nr. 20 for at vurdere om vedtagelsen af planen potentielt kan medføre væsentlige 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 endelig 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 kommuneplantillægget udarbejdet en miljøvurdering. Miljøvurderingens anbefalinger er indarbejdet i lokalplanen forud for offentlig høring.

Miljøvurderingens sammenfattende redegørelse

I juni 2021 blev forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 offentliggjort sammen med forslag til Lokalplan GL51 for etageboliger på Christiansvej. Forslaget til kommuneplantillægget med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 23. juni 2021 til den 28. august 2021.

I forbindelse med kommuneplantillægget 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). Miljørapporten er fælles for Kommuneplantillæg nr. 20 og Lokalplan GL51.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endeligt vedtagne plan udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet,
4. og hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

1 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen har været udarbejdet samtidig med udarbejdelsen af kommuneplantillægget for at sikre at de væsentligste miljøforhold allerede inden offentlig høring kunne være indarbejdet i planforslaget.

Rammeområdet er et område, der er udsat for forskellige miljøpåvirkninger – særligt fra trafik og jordforurening. Da planarbejdet 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 kommuneplantillæggets område.

Miljøvurderingen har bidraget til, at disse miljøhensyn er indarbejdet i den parallelle lokalplan. Kommuneplantillægget indeholder ikke specifikke bestemmelser, der regulerer miljøpåvirkningen fra en lokalplan – udover bebyggelsesomfang og bebyggelseshøjde. Udarbejdelse af miljørapporten har sikret, at høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret.

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 planerne 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 kommuneplantillæggets indhold, er bygningshøjden og dermed 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 kommuneplantillægget, 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 Lokalplan GL51 og Kommuneplantillæg nr. 20 er samlet i et indsigelseskema med resumé af de enkelte høringssvar, administrationens bemærkninger, og hvorvidt høringssvaret foreslås at medføre ændringer til lokalplanen. Der er modtaget 9 indsigelser til de to planer. Indsigelserne er i al væsentlighed møntet på højden af det tårn som lokalplan og kommuneplantillæg 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 kommuneplantillægget, er det besluttet at reducere den maksimale etagehøjde i kommuneplantillægget 10 etager til 8 etager. Derved vil der ikke længere være mulighed for at planlægge for bebyggelse med stor højde og dermed ekstraordinær rækkevidde af skygger.

Da der ikke er udført ændringer til andet i kommuneplantillægget, 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 ændre plangrundlag vurderes overordnet.

Hvis planerne 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 kommuneplantillægget giver mulighed for planlægning af. Der vil derfor ikke være behov for at overvåge indvirkningerne fra planen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Den overordnede statslige planlægning forhindrer at en kommune vedtager 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.

Natura 2000:

Det aktuelle planområde ligger i byzone og anvendes til boligformål. Det nærmeste Natura 2000-område (Køge Bugt) ligger mere end 7,3 km væk, og Glostrup Kommune vurderer på baggrund af områdets beliggenhed, karakter og anvendelse, at

Det aktuelle planområde ligger i byzone og anvendes til boligformål. Det nærmeste Natura 2000-område (Køge Bugt) ligger mere end 7,3 km væk, og Glostrup Kommune vurderer på baggrund af områdets beliggenhed, karakter og anvendelse, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området. Det vil typisk dreje sig om spidssnudet frø i vandhuller eller flagermus i gamle træer. Det vurderes at de ændringer, som kommuneplantillægget medfører, ikke vil have betydning for bilag IV-arter og dermed ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-2025 er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den 2. februar 2022.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 8. februar 2022


Kasper Damsgaard
Borgmester

/


Anders Asmind
Centerchef

Rammer for lokalplanlægningen, Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes som tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde GE24:

GE24 – Blandet byområde mellem Christiansvej og Søndre Ringvej

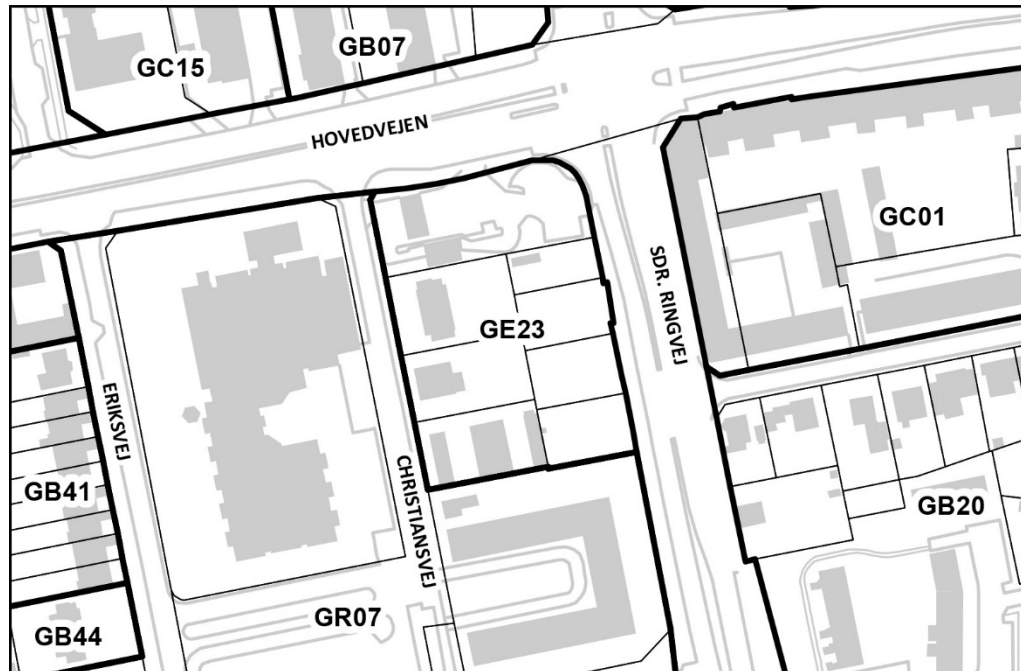
For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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/10 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

Oversigtskort

Eksisterende rammeområde:



Nyt rammeområde:

