



Lokalplan GL60.1

for et p-hus ved Engtoftevej

Oktober 2026

GLOSTRUP KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag
Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan desuden være behov for at udarbejde ny lokalplan til afløsning af gældende deklarationer, 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 at man skal have mulighed for at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse
Kommunalbestyrelsen står for at tilvejebringe lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som godkendes i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig høringsperiode kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse
Når kommunalbestyrelsen har godkendt et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om høringsperioden og fristen for at indsende indsigelser.

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.

I Hovedstadsområdet kan andre kommunalbestyrelser fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. På tilsvarende måde kan statslige myndigheder 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, kan forslaget først vedtages endeligt efter 4 uger fra 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 dem, 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. Desuden om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

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

Lokalplan GL60.1

For et p-hus ved Engtoftevej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE 3
Lokalplanens baggrund 3
Lokalplanens område 3
Lokalplanens formål 4
Lokalplanens indhold 4
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning 13
Miljøvurdering 16
Tilladelser fra andre myndigheder 18

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 19
§1. Lokalplanens formål 19
§2. Lokalplanens område 19
§3. Områdets anvendelse 19
§4. Udstykninger 20
§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold 20
§6. Bebyggelsens omfang og placering 21
§7. Bebyggelsens udformning 21
§8. Ubebyggede arealer og hegning 22
§9. Regnvand, spildevand og grundvand 22
§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 22
§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner 23
§12. Lokalplanens retsvirkninger 23
Vedtagelsespåtegning 23

Kortbilag 1: Lokalplanens område og eksisterende forhold
Kortbilag 2: Vej- og stiadgang
Kortbilag 3: Byggefelt og beplantning
Kortbilag 4: Illustrationsplan
Bilag 5: Principiel facadeudformning

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

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et p-hus ved Engtoftevej. Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Sophienberg/Thylander, som opfører det kommende boligbyggeri indenfor Lokalplan GL60s område.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 4.000 m² og består af matrikel 7eø samt dele af vejarealet 7000ab alle Glostrup By, Glostrup. I forbindelse med virkeliggørelse af Lokalplan GL60 vil der finde skelregulering sted mellem matrikel 7eø vejlitra 7000ab sådan, at matrikel 7eø vil være sammenfaldende med lokalplanområdet for denne lokalplan.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Engtoftevej, mod vest af Christiansvej, mod syd af Sydvestvej og mod øst af Søndre Ringvej.



Lokalplanens område

Området omfatter det tidligere grønne areal i vejsløjfen ved Engtoftevej, hvor der er indrettet midlertidig grusparkering til erstatning for den nu nedlagte store p-plads ved Glostrup Fritidscenter. De midlertidige p-pladser erstattes af det p-hus, der muliggøres med denne lokalplan.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser og byggefelter til det p-hus, der er omtalt i Lokalplan GL60 - For etageboliger på Christiansvej samt p-hus ved Engtoftevej.

- at give mulighed for etablering af et parkeringshus i indtil 4 etagers højde idet parkering på selve tagfladen ikke regnes som en etage,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk, så der gennem facadedetaljering skabes et varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at sikre mulighed for etablering af fællesfunktioner og rekreative funktioner i arealerne omkring p-huset,
- at fastlægge krav til beplantning omkring og begrønning af selve p-huset.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan bygges et p-hus som en konstruktion i 4 etager med tagfladen ligeledes indrettet til parkering. Da der samtidig er mulighed for at udføre delvis nedgravet, vil der kunne være op til 6 lag parkering i konstruktionen.

Lokalplanen udlægger byggefeltet til parkeringshuset i den østlige side af området med de højeste bygningsdele placeret ud mod Søndre Ringvej.

Lokalplanen fastlægger en række krav til udtryk og detaljering af facader i parkeringshuset, så der opnås et varieret og attraktivt bygningsudtryk der kan mildne det ellers sædvanligvis meget tekniske udtryk af et p-hus.

Lokalplanen sikrer mulighed for at lokalplanområdets vestlige del ud mod Christiansvej kan anvendes til fællesfunktioner i form af rekreative funktioner, cykelparkering, ophold eller lignende.

Lokalplanen fastlægger herudover krav til beplantning omkring p-huset ligesom der stilles krav om at p-husets facader skal begrønnes med klatrende planter.

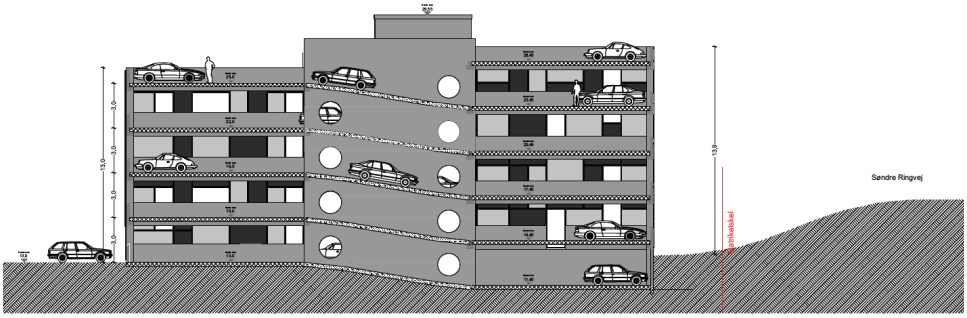
Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at der opføres et parkeringshus i 4 etager med plads til ca. 380 parkerede biler. Parkeringshuset vil kunne udføres som et såkaldt 'split-level' parkeringshus, hvor den ene halvdel af p-huset er forskudt en halv etage i forhold til den anden halvdel. Dette giver kortere interne ramper i parkeringshuset og dermed et mere effektivt design. Parkeringshuset indrettes så der er mulighed for at indrette parkerings varebiler og håndværkerbiler i indkørselsetagen.

Parkeringshuset vil i størrelse være svarende til en bygning på omkring 4 normale etager. Den del, der udgøres af nedgravet parkering regnes ikke

som en egentlig etage jf. Bygningsreglementet, idet loftet i den nedgravede etage vil være lavere end 1,25 m over det omgivende terrænniveau.



Principielt snit gennem parkeringshuset

Parkeringshuset forventes opført som en betonkonstruktion med et søjle/dæk-system i beton. Af hensyn til naturlig ventilation og lysforhold skal husets ydervægge/facader være forholdsvis åbne. Lokalplanen fastlægger at åbne dele af facader skal udføres med strækmetal som ydermateriale og lukkede dele skal udføres med træ som ydermateriale. Facade i strækmetal skal udformes så klatrende planter kan finde fodfæste og begrønning dermed finde sted.



Illustration af muligt facadeudtryk

Metalfacader i form af strækmetal skal udformes i et mørkt farvevalg i en farvepalette fra mørk grøn til sort/mørk grå. Træfacader skal behandles så de kan fremstå natura. Træ skal vælges så det kan forventes at patinere på en attraktiv måde.

Vej- og stiadgang
Lokalplanen udlægger vejadgang til parkeringshuset fra Christiansvej. Adgang for gående er fastlagt som stiforbindelser fra husets elevatorkerner direkte til offentligt fortov. Elevator-/trappekernerne skal placeres i den sydlige henholdsvis nordlige ende af parkeringshuset og giver dermed direkte adgang til henholdsvis Sydvestvej og Engtoftevej.

Landskabelig bearbejdning
I den vestlige side af lokalplanområdet er fastlagt et areal til rekreative formål for det samlede nærområde omkring Christiansvej/Emilsvej. Lokalplanen fastlægger at dette område skal beplantes og indrettes så der opnås en god opholdskvalitet. De ubebyggede arealer må også indrettes til cykelparkering og anden mikromobilitet (løbehjul mv.), så der vil være mulighed for at skifte mellem bil og andre transportformer.

Lokalplanen fastlægger at der skal indrettes kantzoner omkring parkeringshuset med beplantning og belægning, så der skabes en god overgang til omgivelserne. Forsinkelse af regnvand skal udføres som render og bede i terræn i forbindelse med kantzonerne udenom parkeringshuset.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj
Lokalplanområdet er støjpåvirket fra Søndre Ringvej såvel som fra jernbanen og Sydvestvej. Imidlertid er det kommende parkeringshus ikke i sig selv støjfølsomt og konstruktionen vil virke afskærmende for udbredelse af vejstøj fra Søndre Ringvej mod vest og nord til de nærliggende boligbebyggelser.

I forbindelse med drift og brug af parkeringshuset kan der dog opstå støjgener. Disse skal håndteres indenfor gældende lovgivning idet et parkeringshus regnes som erhvervsmæssig bebyggelse i et støjfølsomt område (boligområde). Parkeringshuset skal derfor ved sin indretning sikre at følgende maximale støjbelastning af tilstødende boliger overholdes:

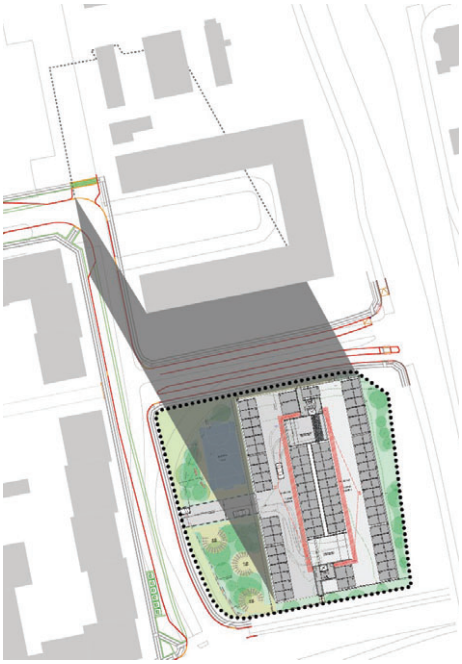
Dagtimer kl. 07-18:	max 55 dB(A)
Aftentimer kl. 18-22:	max 45 dB(A)
Lørdage kl. 14-22:	max 45 dB(A)
Søndage kl. 07-22:	max 45 dB(A)
Nattimer kl. 22-07:	max 40 dB(A)

Skyggeforhold
Parkeringshuset bliver fire etager højt på det højeste sted – svarende til en generel største højde på 14,5 m og dertil elevatortårne med en yderligere højde på 2 m. Højden er svarende til højden af tagryggen på den

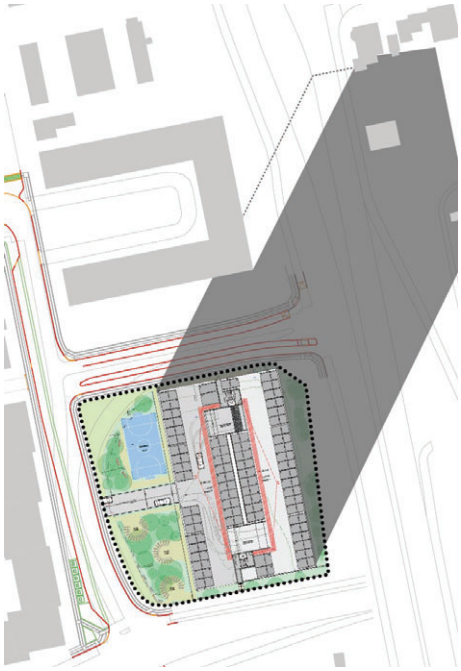
nærliggende bebyggelse "Birkegaarden", der ligger ca. 32 m fra lokalplanens byggefelt.

Parkeringshuset vil kaste skygge og nedenstående skyggediagrammer illustrerer konsekvenserne af lokalplanforslaget. Skyggeforholdene er belyst gennem en serie skyggediagrammer for vintersolhverv, jævndøgn og sommersolhverv ved forskellige klokkeslæt. Diagrammerne viser skyggens placering på terræn omkring parkeringshuset. Der er ligeledes udført et diagram, der viser vinterskyggernes placering på facaderne af "Birkegaarden" idet en stor del af parkeringshusets skygge om vinteren vil ramme "Birkegaarden".

<u>Vintersolhverv – 21. december:</u>



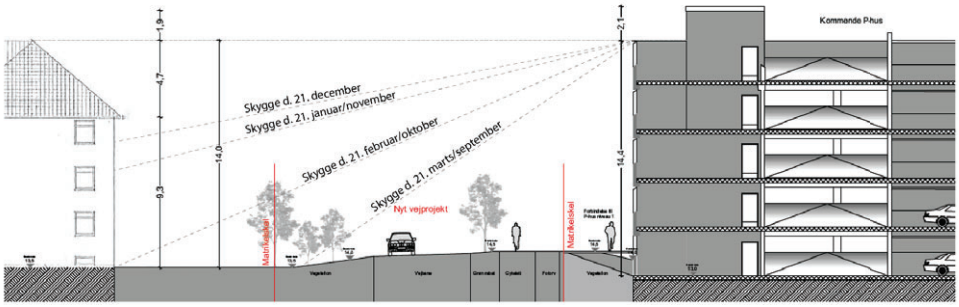
Kl. 10:00



Kl. 14:00

På diagrammerne ovenfor er vist skyggen fra parkeringshuset kl. 10 og kl. 14 på årets korteste dag. Det vil sige de længste skygger, der kan forekomme fra p-huset. Skyggen vil passere "Birkegaarden" i løbet af dagen sådan at ca. halvdelen af facaden vil være ramt af skygge efter solopgangen kl. 08:40 og derefter vandrer skyggen hen over facaden indtil den helt slipper "Birkegaarden" ca. kl. 14:45 en time før solnedgang kl. 15:40. På diagrammet markerer den stiplede linje den del af parkeringshusets skygge, som ligger i "Birkegaardens" egenskygge. Der er kun tegnet skygge ind for p-huset, da det meste af tegningen ellers ville være skygge.

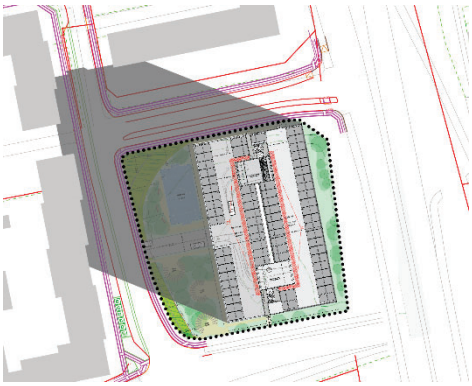
I forhold til skyggens placering på "Birkegaardens" sydfacade viser diagrammet på næste side, at skyggen i vintermånederne ved middagstid vil ramme ca. midt mellem 1. og 2. sals vinduerne på "Birkegaarden".



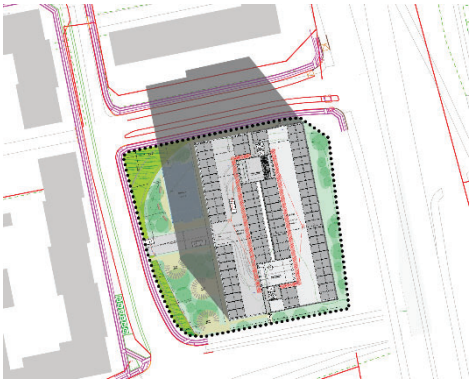
Skyggeprofil på forskellige datoer vist for middagsskyggen kl. 12:00. Det er således den korteste skygge for den pågældende dato. I ydertimerne nær solopgang og solnedgang er skyggerne længere og når derved længere op på "Birkegaardens" facade.

Om vinteren står solen generelt meget lavt, så skygger vil i de fleste tilfælde være udtalte. Skygge kan simpelthen ikke undgås og situationen er ikke ulig mange andre steder i bymæssig bebyggelse hvor huse kaster skygge på hinanden om vinteren.

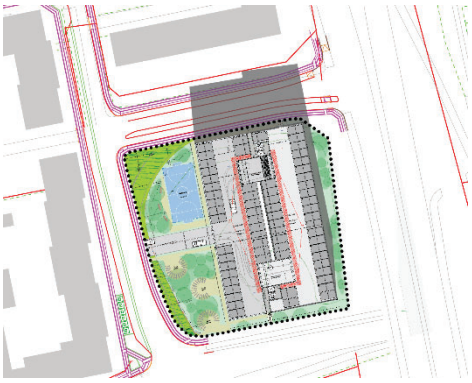
<u>Forårsjævndøgn – 21. marts/september:</u>



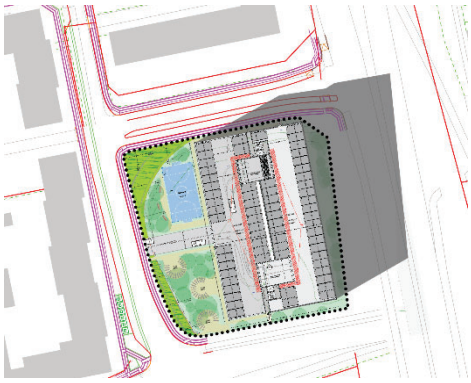
Kl. 08:00



Kl. 10:00



Kl. 12:00

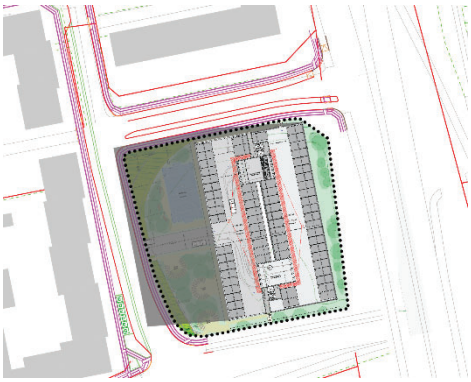


Kl. 16:00

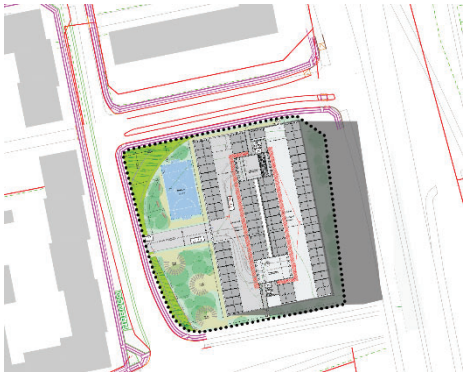
Omkring jævndøgn i marts og september er skyggerne forholdsvis kortere end vinterskyggerne og de rammer ikke "Birkegaarden" eller andre naboer efter kl. 8.00. Sen eftermiddag bevæger skyggerne sig ud over Søndre Ringvej. Skyggen fra parkeringshuset påvirker ikke "Birkegaarden" ud

over i det meget tidlige morgentimer og det vurderes derfor at skygger forår og efterår ikke vil påvirke beboerne i "Birkegaarden".

Sommersolhverv – 21. juni:



Kl. 08:00



Kl. 18:00

Om sommeren vil der ikke være tale om skyggegener på noget tidspunkt idet skyggen kun i de yderste timer falder udenfor lokalplanområdet.

Samlet set vurderes påvirkningerne fra skygger fra parkeringshuset at være uden væsentlig betydning. Den største skyggepåvirkning vil være i vintermånederne, men her er dagene korte og skyggen falder i løbet af dagtimerne på tidspunkter, hvor det vurderes at have mindre betydning i forhold til fritid og ophold i boligerne. Vinterskygger fra parkeringshuset vurderes derfor ikke at være en fundamental udfordring.

Parkeringsforhold

Parkeringshuset forventes primært at komme til at dække det lokale parkeringsbehov for områdets to boliglokalplaner GL60 og GL51 samt parkeringsbehovet for Glostrup Fritidscenter (GFC). Herudover forventes parkeringshuset i mindre grad at skulle dække parkeringsbehovet for eksisterende boliger i området samt personaleparkering til daginstitutionen Regnbuen samt andre brugere af husets p-pladser – fx pendlere.

Det lokale gadenet vil efter ombygning, som vist i Lokalplan GL60, komme til at rumme en del vejsideparkering (66 p-pladser). Disse pladser forventes skiltet så de primært betjener Glostrup Fritidscenter i åbningstiden og vil derudover være almindeligt tilgængelige.

Der er beregnet et samlet parkeringsbehov for lokalområdets funktioner på i alt 499 p-pladser. Disse er fordelt på følgende måde:

Nye boliger (GL60 og GL51)	315 p-pladser
Eksisterende boliger (Birkegaarden)	56 p-pladser
Kommunale funktioner (GFC og Regnbuen)	128 p-pladser
I alt	499 p-pladser



De tre primære områder som parkeringshuset betjener

Imidlertid vil parkeringsbehovene for de forskellige funktioner ligge forskudt på forskellige tidspunkter og p-pladserne i p-huset derved kunne dobbeltudnyttes. Ligeledes vil en del af parkeringsbehovet blive dækket af vejsideparkeringspladser. Tages højde for dette kan det konkrete parkeringsbehov i parkeringshuset fastslås til nedenstående for spidsbelastningstidspunktet (hverdagsaften efter kl. 17):

Nye boliger (GL60 og GL51)	299 p-pladser
Eksisterende boliger (Birkegaarden)	11 p-pladser
Kommunale funktioner (GFC og Regnbuen)	12 p-pladser
I alt	322 p-pladser

Lokalplan GL60.1 fastlægger at parkeringshuset skal indrettes med minimum 325 for at sikre tilstrækkelig kapacitet. Parkeringshuset forventes indrettet med 325-380 p-pladser.

Lokalområdets kommunale funktioner har det største parkeringsbehov i dagtimerne. Områdets boliger har det største behov om aftenen/natten. For at sikre et tilstrækkeligt antal tilgængelige parkeringspladser til dobbeltudnyttelse, skal minimum 180 p-pladser indrettes som ikke-reservérbare og disse pladser skal dermed kunne benyttes af flere brugere i løbet af et døgn. Øvrige pladser i parkeringshuset vil i princippet kunne reserveres til en konkret bruger uden at det går ud over dobbeltudnyttelsen.

Trafikforhold

Lokalplanområdet er en tidligere vejsløjfe mellem Søndre Ringvej og Sydvestvej. Lokalplanområdet vil efter etablering af parkeringshuset kun udveksle trafikalt med Christiansvej. I forbindelse med den samlede byudvikling i området vil Engtoftevej blive omdannet til en ensrettet vej fra Søndre Ringvej til Christiansvej og Christiansvej vil blive omdannet til en tosporet vej, der forbinder Hovedvejen med Sydvestvej. Sydvestvej vil i et andet projekt blive ensrettet mod vest på en kort strækning ved Nyvej. Der forventes derfor kun en meget begrænset trafikmængde fra lokalplanområdet mod øst via Sydvestvej.

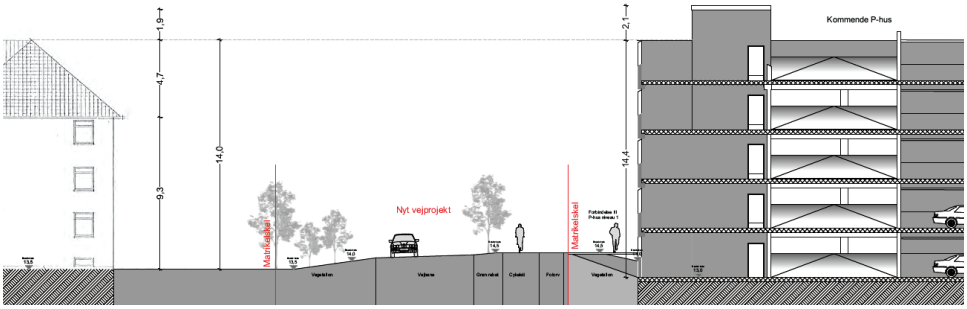
Det forventes at hver parkeringsplads i p-huset på et døgn i gennemsnit betjener 2 parkanter. Dette er svarende til en trafik på ca. 770 køretøjer til og fra parkeringshuset i døgnet.

Christiansvej udfor lokalplanområdet forventes belastet af ca. 1.175 køretøjer efter den samlede byudvikling i området er gennemført og det forventes således at ca. 65% af trafikbelastningen på Christiansvej er relateret til parkeringshuset. Af de 770 køretøjer til og fra parkeringshuset forventes ca. 70% (ca. 550 køretøjer) at køre til via Hovedvejen og Søndre Ringvej (Engtoftevej) på vej ind i området og via Hovedvejen på vej væk. Den primære trafikale retning vil således være fra p-huset mod nord.

Den samlede fremtidige trafikbelastning på Christiansvej ud for parkeringshuset forventes at være 1.175 køretøjer – som beskrevet i Lokalplan GL60. Trafikbelastningen forbundet med parkeringshuset er en delmængde af denne trafikmængde. Den samlede trafikbelastning af Christiansvej vil være mærkbar, men det vurderes, at vejen vil have tilstrækkelig kapacitet til den øgede trafikmængde. På den nordlige halvdel af Christiansvej er den fremtidige trafikmængde i Lokalplan GL60 vurderet til 825 køretøjer i døgnet.

Indblik

Afstanden fra et kommende parkeringshus til den eksisterende bygning "Birkegaarden" er ca. 32 m og afstanden til nye boligbebyggelser indenfor lokalplan GL 60 vil være ca. 40 m. Det vurderes at der med disse afstande i praksis ikke vil kunne opleves indbliksgener.



Tværsnit gennem Engtoftevej med vejens nye indretning. Til venstre er vist Birkegaarden og til højre det parkeringshus, der muliggøres med lokalplanen.

Parkeringshuset er kun til midlertidigt ophold og der optræder derved i den normale brug ikke situationer, hvor en betragter vil kunne overvåge tilstødende boligbebyggelser. Herudover vil afstanden mellem parkeringshuset og tilstødende bebyggelser være så stor at man ikke oplever andres blikke. Følelsen af indblik forekommer på afstande indtil 15-20 m hvor man kan se detaljer i et ansigt og dermed hvorhen, der kigges.

For at imødegå potentielle gener fra lyskilder/billygter i parkeringshuset er der efter høring af lokalplanen indarbejdet et krav om at bebyggelsens nordfacade, der er orienteret mod "Birkegaarden" skal udføres så den hindrer lyspåvirkninger og direkte indkig til boligerne i "Birkegaarden".

Visuel påvirkning

Parkeringshuset kommer til at ligge som en genbo til "Birkegaarden" og vil dermed et areal, hvor der i årevis har været fri uforstyrret udsigt fra "Birkegaarden" i praksis 180 grader fra øst mod vest. Dette er en stor ændring. Imidlertid er det forventeligt at have nabo- og genbobebyggelser i et bymæssigt område og bebyggelsen vil ikke være højere end Birkegaarden selv med undtagelse af elevatortårne, der er trukket ind på taget. Afstanden mellem de to bebyggelser vil være ca. 32 m svarende til den sædvanlige bredde af en stor vej fx Hovedvejen.



Illustration af parkeringshuset som det vil ses fra stueetagens vinduer i "Birkegaarden".

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med fjernvarme fra Glostrup Forsyning A/S.

Vandforsyning
Området er ved lokalplanens vedtagelse forsynet med vand fra Glostrup Forsyning A/S.

Klima, regn og spildevand
Regn- og spildevand skal separeres frem til tilslutningspunktet for den offentlige kloak. Lokalplanen fastlægger, at regnvand skal afledes i terræn langs parkeringshusets facader passende integreret i kantzoner frem til tilslutningspunkter for den offentlige kloak. Derved vil vand fra tage og belagte arealer i udgangspunktet blive håndteret og forsinket med terrænløsninger.

Det kræver tilladelse at tilslutte regnvand fra tag og overflader til den offentlige kloak. For at undgå overløb i kloakken er retten til at aflede regnvand begrænset. Afledningsretten afhænger af en grunds arealanvendelse og er fastsat i Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Arealanvendelsen i Lokalplan GL60.1 er teknisk anlæg og den specifikke afledningsret er i Glostrup Kommunes spildevandsplan fastlagt til xx L/s/red. Ha.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for den konkrete udførelse af synlig klimatilpasning men regulerer ikke øvrige rørløsninger og øvrig magasinering af vand, da dette håndteres separat gennem Glostrup Kommunes administration af spildevandsplanen.

Jordforurening
Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område eller i nærområdet.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret, og jorden kan derfor forventes at være lettere forurenet. Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes og normalt 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 fortsættes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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

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

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

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone. Udbygningen af lokalplanområdet opfylder således kravet i Fingerplanen om fortætning af den eksisterende stationsnære del af byzonen. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et samlende parkeringshus, der vil kunne være en fælles parkeringskapacitet for nærområdet og virke aflastende i forhold til de centrale områder i Glostrup. På den måde vil udvikling af området også kunne være med til at styrke den kollektive transport.

Kommuneplan 2025-37 for Glostrup Kommune
Lokalplanens område består af kommuneplanens eksisterende rammeområder GT02 – Parkeringshus ved Engtoftevej.

Lokalplanens indhold er ikke i fuld overensstemmelse med de nuværende rammebestemmelser for GT02 idet lokalplanen forudsætter en forøgelse af den maksimale bebyggelsesprocent.

Lokalplan GL60.1 forudsætter at området kan bebygges med en samlet bebyggelsesprocent på 250. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2025-2037.

Kommuneplantillæg nr. 35 til Kommuneplan 2013-2025:

Ramme nr.:	**GT02**
Områdenavn:	Parkeringshus ved Engtoftevej
Zonestatus:	Byzone
Generel anvendelse:	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse:	Parkeringsanlæg, Publikumsorienterede serviceerhverv, Rekreativt område, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner
Områdets anvendelse:	Teknisk anlæg i form af p-hus med mindre tilknyttede andre anvendelser.
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	250% beregnet for det samlede rammeområde
Max antal etager/højde	4 etager/15 m

Byplanvedtægter og lokalplaner
Lokalplanområdet omfatter en del af lokalplanen GL60. Lokalplan GL60 ophæves for det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter og deklarationer

Deklarationerne for ejendommen indenfor lokalplanområdet (matr.nr. 7eø) er blevet gennemgået som del af Lokalplan GL60. tilbageværende deklarationer skal respekteres og må ikke aflyses. Disse drejer sig om tilslutningspligt og diverse forsyningsledninger.

Grundvandsinteresser og nedsivning af regnvand

I Glostrup er grundvandet fra naturens side ikke særlig godt beskyttet, hvilket gør det sårbart. Lokalplanområdet ligger i et indvindingsopland for alment drikkevand. Det gør det vigtigt at forebygge forurening.

Derfor skal der udvises særligt hensyn overfor grundvandet i forbindelse med nedsivning og håndtering af overfladevand fra 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.

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.

Byggelinjer

Lokalplanområdet er ikke belagt med byggelinjer.

Museumsloven

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

Miljøvurdering

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

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening.

Miljøscreeningen peger ikke på miljøpåvirkninger, der er så væsentlige, at det nødvendiggør en miljørapport. Imidlertid udløser planlægning for et parkeringshus i sig selv krav om udarbejdelse af miljørapport idet anvendelsen "parkeringsanlæg" er listet i Miljøvurderingslovens Bilag 2.

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

Miljørapporten ligger herud over som et selvstændigt dokument med en uddybende vurdering af de miljømæssige konsekvenser af planlægningen. Miljørapportens sammenfattende redegørelse er anført herunder.

<u>Sammenfattende redegørelse</u>
I juni 2026 blev forslag til Lokalplan GL60.1 – parkeringshus ved Engtoftevej offentliggjort. Forslaget til lokalplan med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2026 til den 4. september 2026.

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:

A. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
B. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
C. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet,
D. 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.

A: Integration af miljøhensyn

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

Planområdet indeholder en tidligere vejsløjfe mellem Søndre Ringvej og Sydvestvej. Vejsløjfen er blevet overflødig efter trafiksanering af Sydvestvej og andre veje i det centrale Glostrup. Lokalplanen muliggør etablering af et parkeringshus i den tidligere ubebyggede vejsløjfe og dette introducerer en række miljøpåvirkninger særligt i forhold til den eksisterende nabobebyggelse "Birkegaarden", som ikke tidligere har haft en genbo på arealet. Påvirkningerne fra ny bebyggelse er screenet til at kunne omfatte visuel påvirkning, indkig og skygge.

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

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse af lokalplanen og efterfølgende etablering af et parkeringshus ved Engtoftevej ikke forventes at ville medføre væsentlige virkninger på miljøet.

Både trafikbelastningen og gene fra skygger/indblik er vurderet som "mindre væsentlig".

B: Høringssvar

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

Der er ikke modtaget bemærkninger konkret til miljørapportens indhold, men dog modtaget bemærkninger til miljøpåvirkningerne som beskrevet i lokalplanen.

Der er modtaget bemærkninger til såvel trafikforhold som til skygge og indbliksgener.

Bemærkningerne til trafik- og skyggegener har ikke medført ændringer til lokalplanens indhold idet det fortsat vurderes at påvirkningerne vil være acceptable. Trafikafvikling fra parkeringshuset vil finde sted i et tilpasset vejsystem og vurderes ikke at udføre en forøget risiko for området brugere og beboere. Skygge fra ny bebyggelse vil især i vinterperioden være markant, men dette vurderes ikke som et urimeligt forhold den bymæssig kontekst taget i betragtning.

Bemærkninger til potentielle indkig/belysningsgener er imødegået i lokalplanen gennem fastlæggelse af krav til udførelse af facaden mod "Birkegaarden".

C: Alternativer
I miljørapporten er omtalt et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage en lokalplan/kommuneplantillæg er vurderet.

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

Etablering af et parkeringshus som beskrevet i Lokalplan GL60.1 vil være underlagt de sædvanlige myndighedsmæssige procedurer i medfør af anden lovgivning end Planloven. Der vil derfor som en naturlig del af opførelse og drift finde miljømæssig overvågning sted. Dette vil også omfatte kriminalpræventive indsatser, som forventes at kunne gennemføres mere effektivt i et p-hus fremfor på den tidligere store p-plads.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan GL60.1

For et p-hus ved Engtoftevej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af et parkeringshus i indtil 4 etagers højde,
- at fastlægge krav til bebyggelsens udtryk, så der gennem facadedetaljering skabes et levende, varieret og attraktivt bygningsudtryk,
- at sikre mulighed for etablering af fællesfunktioner og rekreative funktioner i konstruktionen eller på arealerne omkring p-huset,
- at fastlægge krav til beplantning omkring og begrønning af selve p-huset.

§2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 7eø samt dele af vejarealet 7000ab begge af Glostrup by, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2026 udstykkes fra den nævnte ejendom og vejareal.

2.2 Området ligger i byzone

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til p-hus, cykelparkering samt kulturelle og rekreative formål som vil kunne indrettes som del af p-huskonstruktionen.

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

3.3 Indenfor området kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets

forsyning under forudsætning af, at disse bygningers ydre harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles større markante master til telekommunikation eller lignende.

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

§4. Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet må udstykkes og sammenlægges til en samlet ejendom.

4.2 Ny bebyggelse (parkeringshuset) må sokkeludstykkes sådan at bebyggelse med tilhørende adgangsarealer udstykkes fra det øvrige område.

4.3 Der må indenfor lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre arealoverførsler tillades.

§5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet gives vejadgang fra Christiansvej. Der skal indrettes stiadgang fra syd- og nordfacade til de nærliggende fortove langs Sydvestvej og Engtoftevej som vist på Kortbilag 2

5.2 Parkeringshuset skal indrettes med minimum 325 p-pladser. Der skal være minimum 180 parkeringspladser som ikke skiltes eller reserveres til specifikke brugere og som er indrettes så pladserne er i rotation på daglig basis. Øvrige pladser må reserveres (skiltes) for specifikke enkeltbrugere.

5.3 Parkeringshuset skal indrettes efter følgende overordnede retningslinjer:

- Ramper i parkeringsanlægget må maksimal gives en hældning på 150 ‰.
- Alle manøvrearealer skal være min. 6,8 m brede og uden forhindringer – altså ingen betonpiller, elevatorskakte og lignende i manøvrearealet. Ved udformning af skråparkering kan manøvrearealer reduceres til 5,8 m. Interne rampe og veje skal overholde Vejdirektoratets anbefalede kørekurver med 50 cm frirum til hver side.
- P-pladser skal være min. 2,5 x 5 m målt mellem opstribninger. Ligger båsen tilstødende en mur, skal der tillægges 0,5 m yderligere bredde.
- Indkørselsetagen i p-huset skal have en frihøjde på minimum 2,7 m svarende til at der kan parkeres varevogne/handicapbusser.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Lokalplanområdet må bebygges svarende til en bebyggelsesprocent på 250 for lokalplanområdet samlet set.

6.2 Inden for byggefeltet vist på Kortbilag 3, må der opføres bebyggelse i indtil 4 etager.

Note: Parkering anlagt på parkeringshusets øverste dæk (taget) regnes ikke som en separat etage, da den udnyttede tagflade ikke regnes som et opholdsareal, men i princippet blot er en tagflade indrettet til parkering. Det maksimale etageantal er et udtryk for hvor mange etager i en bebyggelse, der må indrettes til ophold (typisk beboelse).

6.3 Bygningshøjden må højest være 15 m. Til bygningshøjden medregnes højden af værn indrettet omkring parkeringspladser på bygningens højeste tagflade, men ikke højden af trappetårn.

6.4 Trappe- og elevatorteknikhuse skal trækkes tilbage fra bygningens facadelinje og må gives en højde på indtil 17 m.

6.5 På friarealerne foran parkeringshuset må der indrettes overdækninger til cykelparkering.

§7. Bebyggelsens udformning

7.1 Bebyggelsens facader skal bestå af felter af strækmetal og træ. Felterne skal etableres i varierende størrelse og udtryk svarende til princippet vist som Bilag 5.

7.2 Bebyggelsens nordfacade skal udføres på sådan måde, at facaden blokerer visuelt for udsyn til og lyspåvirkninger af den nærliggende boligbebyggelse "Birkegaarden" (matr.nr. 7bl)

7.3 Strækmetal skal udføres i farverne sort eller meget mørk grøn. Træbeklædning skal være natura (fremstå som ubemalet træ) eller være behandlet på en måde så det kan fremstå natura. Træ skal vælges og behandles, så det kan forventes at patinere på en attraktiv måde.

7.4 Strækmetalfelter skal udformes, så de kan bære klatrende planter og der skal være etableret plantebed ud for minimum halvdelen af facadens længde. Der skal indrettes espalier eller bæretråd til klatreplanter hvis facaden ellers er for glat til klatreplanter.

7.5 Der kan til tagbeklædning eller i felter i facaden anvendes solenergianlæg - herunder f.eks. solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af facadeløsningen. Solcellepaneler skal sikres mod at påføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende på terræn, enten ved det specifikke panelvalg eller ved supplerende foranstaltninger.

7.6 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlig fra offentlig vej.

§8. Ubebyggede arealer og hegning

8.1 Ubebyggede arealer må indrettes til cykelparkering/mikromobilitet og rekreative formål for nærområdet.

8.2 Ubebyggede arealer omkring parkeringshuset skal indrettes med beplantede kantzoner langs bebyggelsen, så der opnås en attraktiv overgang mellem bebyggelse og omgivelser. Kantzonerne skal gives en bredde på minimum 2 m.

8.3 Flest muligt at de eksisterende træer (10 stk.) skal bevares. Hvis der fældes træer, skal der genplantes et tilsvarende antal i en størrelse på min 5 m. Der skal i forbindelse med opførsel af parkeringshuset etableres supplerende beplantning i princippet som vist på Kortbilag 3.

8.4 Kantzoner skal indrettes så der sikres plads til klatrende beplantning langs parkeringshusets facader.

8.5 Der skal i kantzonerne ligeledes skabes plads til synlig håndtering af parkeringshusets regnvandsafledning i form af bede eller render.

§9. Regnvand, spildevand og grundvand

9.1 Tagvand der føres igennem/langs bebyggelsens kantzoner eller gennem det grønne friareal skal ledes synligt i render i terræn frem til tilslutningen til regnvandskloakken.

Note: *Øvrige forhold angående tilslutninger til kloakken, tilbageholdelse af regnvand, afledningsret og lignende reguleres ikke gennem lokalplanlægning, men derimod i Glostrup Kommunes Spildevandsplan.*

§10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

10.1 – bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning,

§11. Ophævelse af ældre byplanvedtægter/lokalplaner

Lokalplan GL60 af 28. marts 2025 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§12. 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

Forslag til lokalplan GL60.1 har været i offentlig høring fra 26. juni 2026 til 4. september 2026.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 21. oktober 2026.

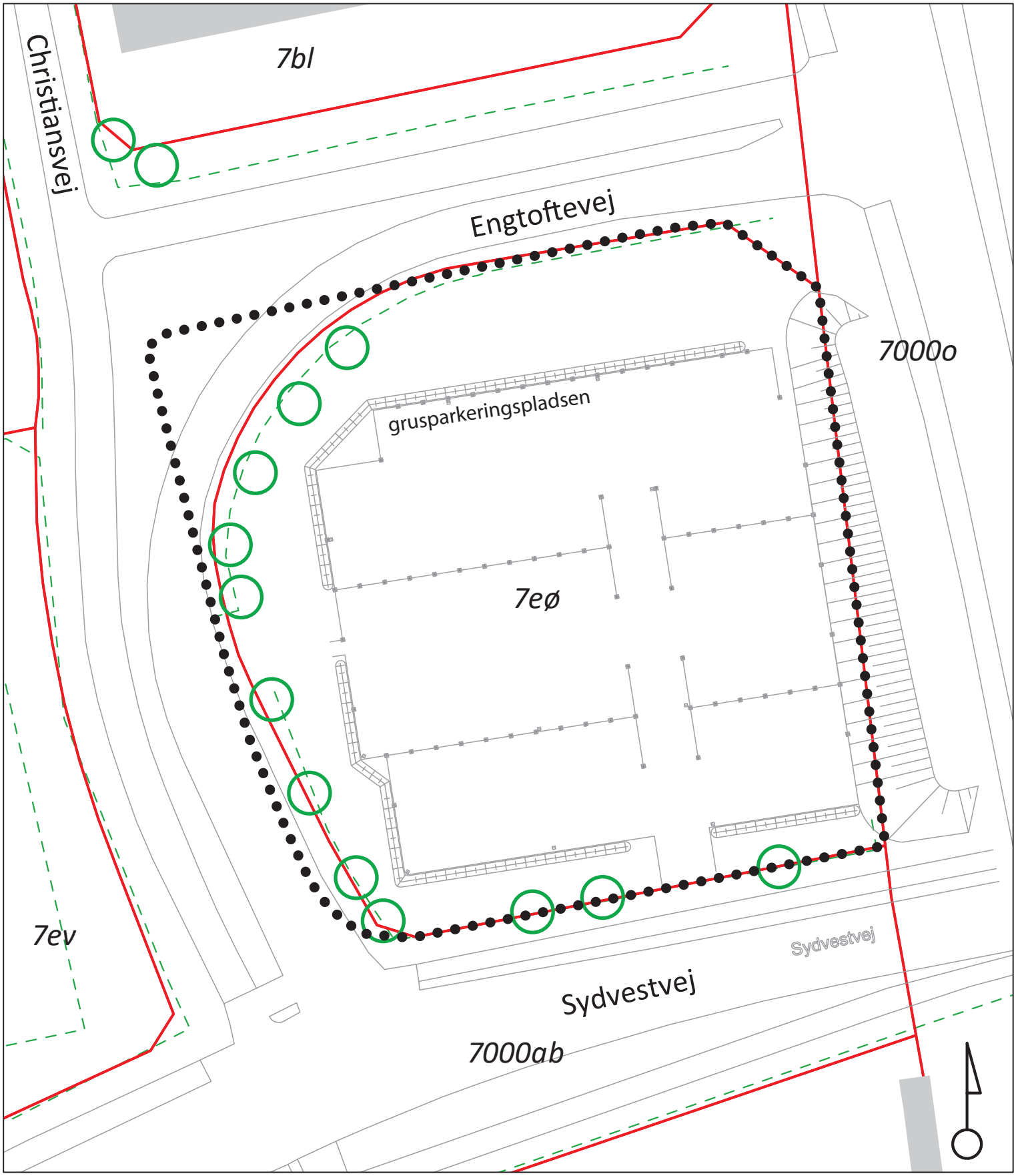
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. oktober 2026.

K. Damsgaard

Kasper Damsgaard
Borgmester

/ Anders Asmind

Anders Asmind
Centerchef

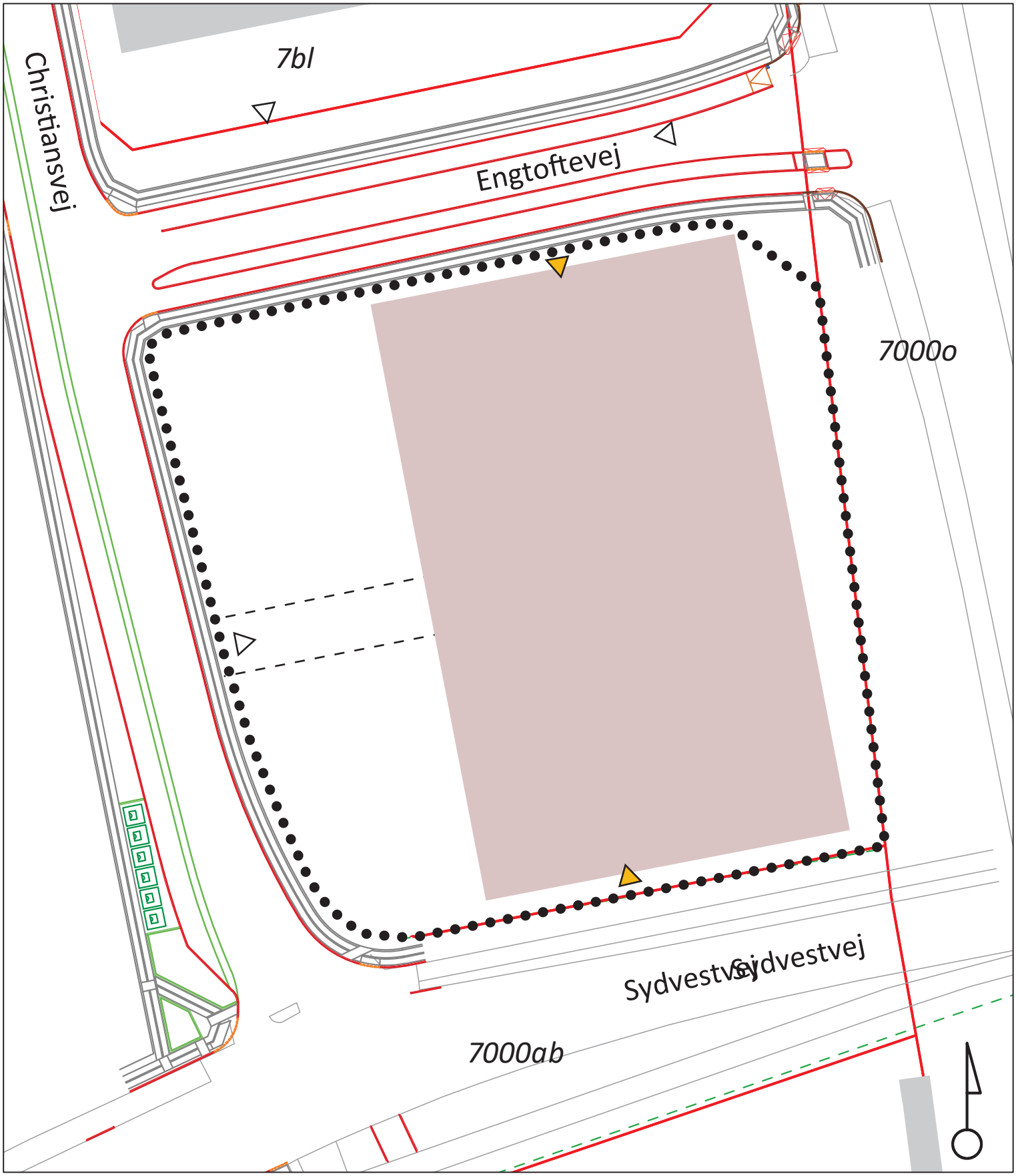


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 15 20 25 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Eksisterende træ

LOKALPLAN GL60.1	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune For et parkeringshus ved Engtoftevej	
Lokalplanens område og eksisterende forhold	
Dato: 22. april 2026	Mål: 1:500

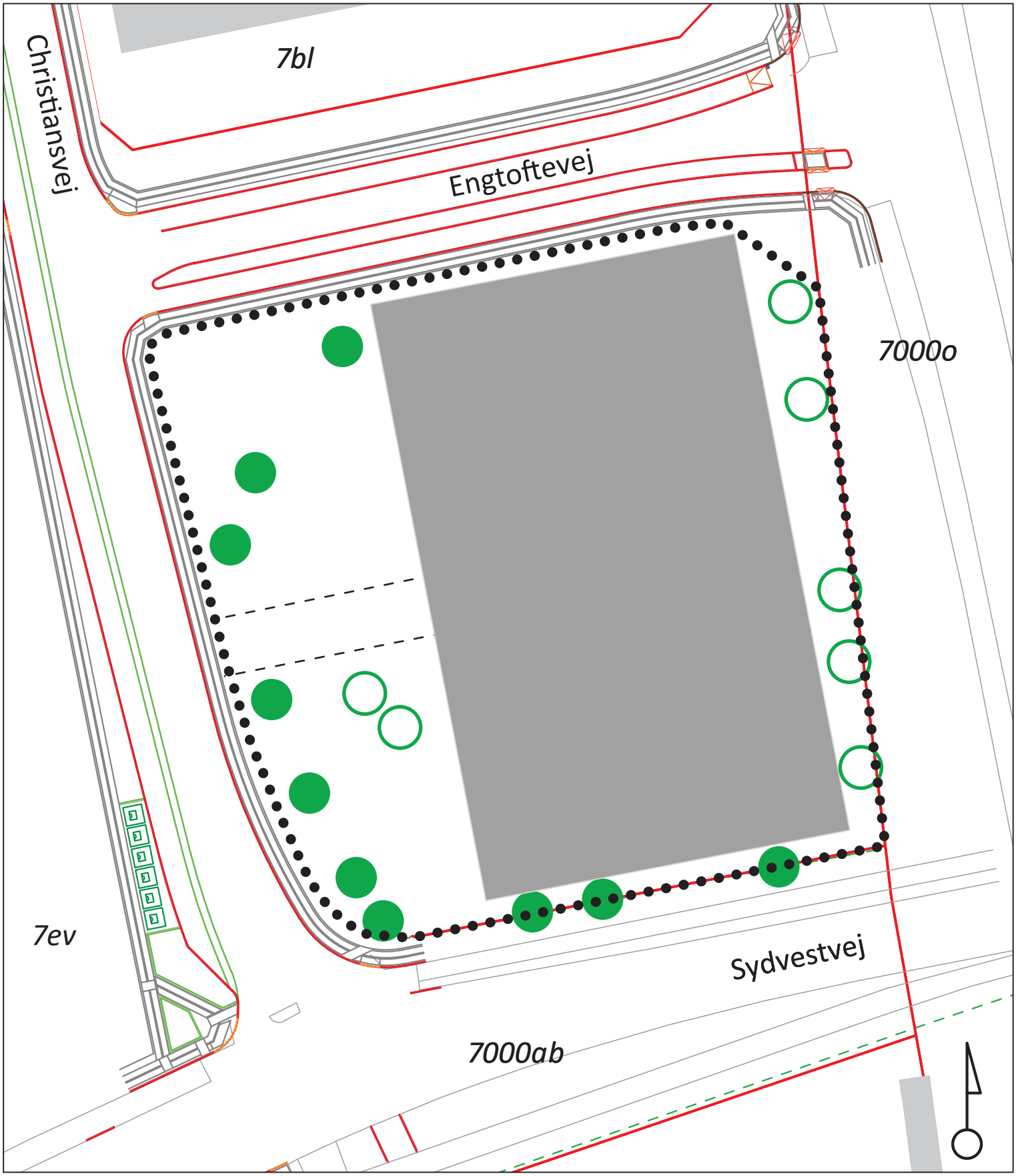


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 15 20 25 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Udlagt nyt byggeri
- Vejkant
- Vejadgang, stiadgang
- Adgangsvej til p-hus

LOKALPLAN GL60.1	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune For et parkeringshus ved Engtoftevej	
Vej- og stiadgange	
Dato: 22. april 2026	Mål: 1:500

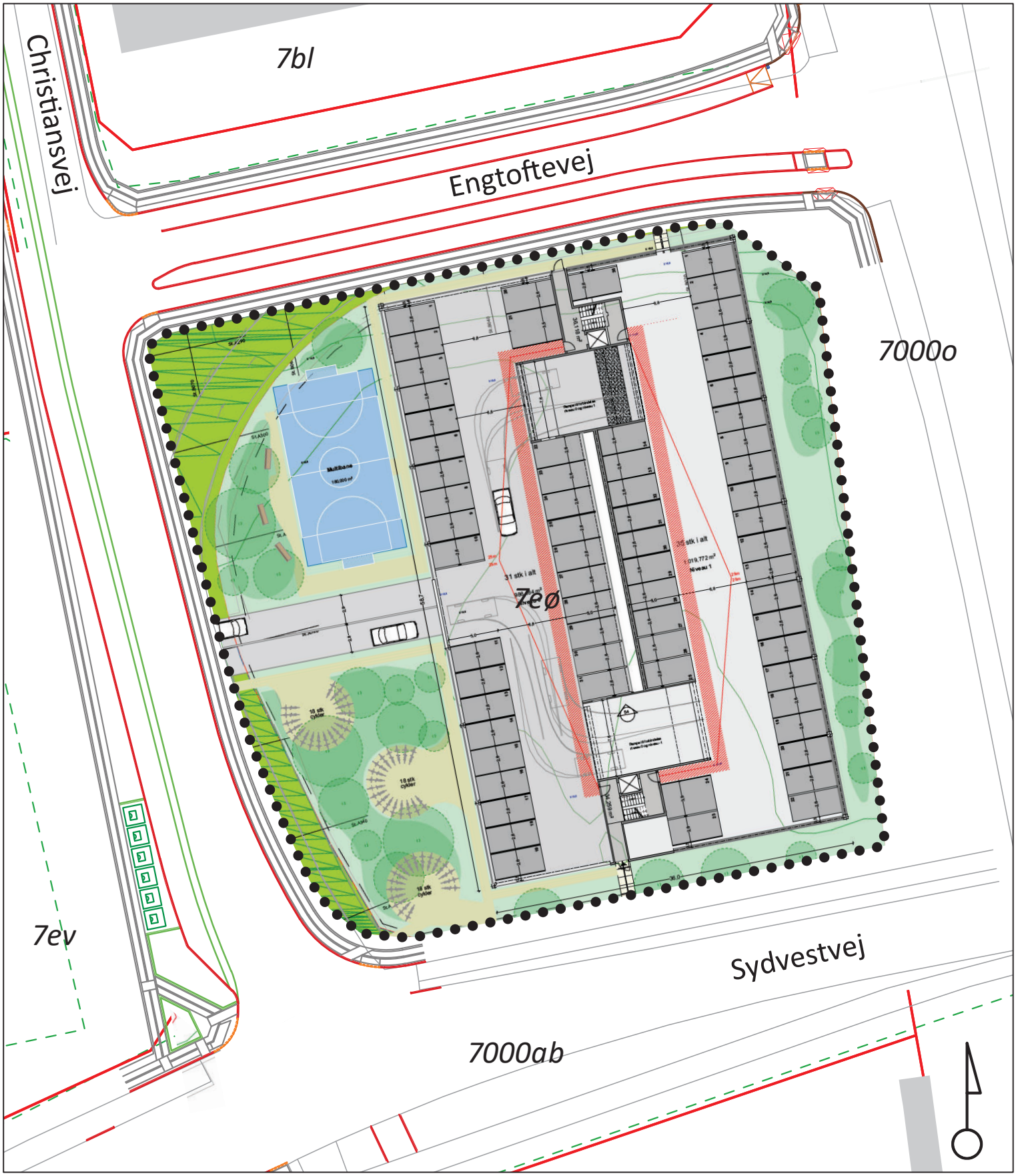


Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 15 20 25 meter

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygning tag
- Vejkant
- Byggefelt til p-hus
- Bevaringsværdige træer
- Supplerende beplantning

LOKALPLAN GL60.1	KORTBILAG 3
Glostrup Kommune For et parkeringshus ved Engtoftevej	
Byggefelt og beplantning	
Dato: 22. april 2026	Mål: 1:500



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 5 10 15 20 25 meter

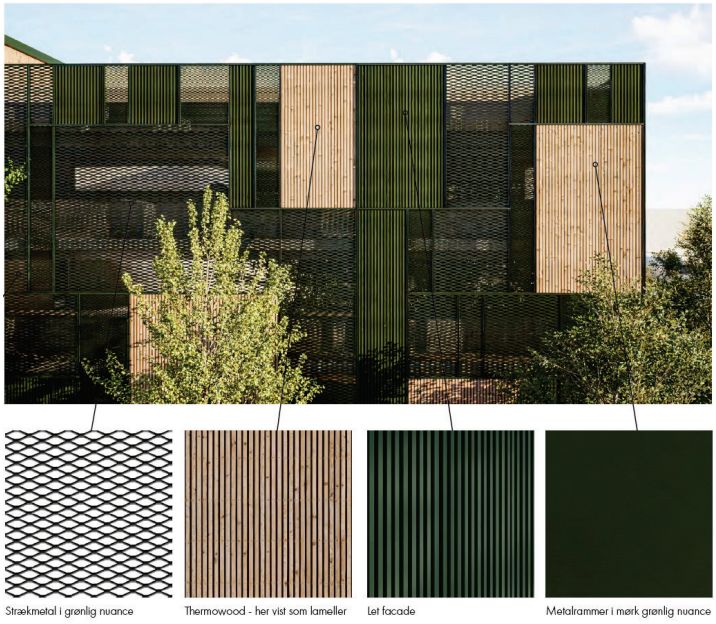
LOKALPLAN GL60.1	KORTBILAG 4
Glostrup Kommune For et parkeringshus ved Engtoftevej	
Illustrationsplan	
Dato: 22. april 2026	Mål: 1:500



Facade mod Sydvestvej



Facade mod Christiansvej



Principiel facadeopbygning

LOKALPLAN GL60.1	BILAG 5
Glostrup Kommune For et parkeringshus ved Engtoftevej	
Principielle facader	
Dato: 9. september 2026	