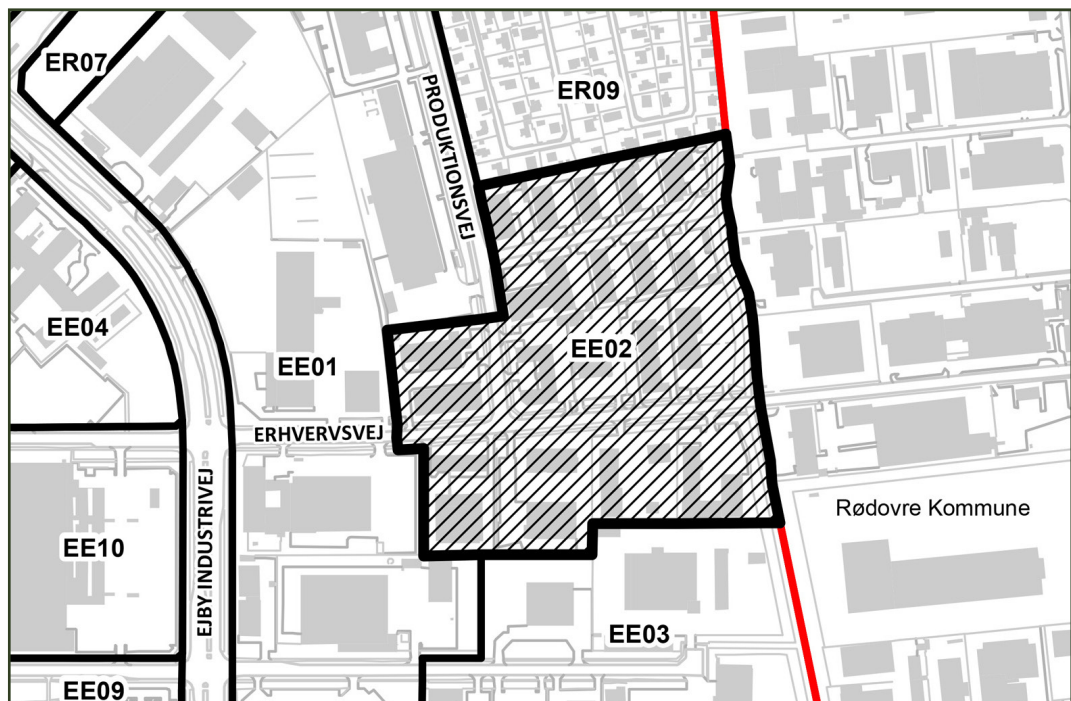


august 2023



KOMMUNEPLAN 2013 - 2025



TILLÆG NR. 25

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

Erhvervsområdet på Produktionsvej 8-28 omfatter 9 ejendomme, der blandt andet huser mindre virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv. Området er i dag reguleret af to lokalplaner fra 1980'erne. Efter de to gældende lokalplaner er det ikke lovligt at bruge området til anden anvendelse end håndværksvirksomhed. Gennem årene er der imidlertid givet tilladelse til, at forskellige andre virksomhedstyper har kunnet bosætte sig i området. Da området i øvrigt er velfungerende, ønsker Glostrup Kommunalbestyrelse at vedtage en ny lokalplan, som giver tilladelse til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, laboratorier og lignende.

Håndværksvirksomhed, værksteder og tilsvarende vil fortsat være tilladt under forudsætning af, at de ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

Da en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver det en justering af kommuneplanens rammebestemmelser.

Med kommuneplantillæg nr. 25 vil der således ske en mindre ændring af anvendelsen af rammeområde EE02 – Håndværkerområde i Ejby. Ændringen vil betyde, at der fremover vil kunne lokalplanlægges for kontor- og serviceerhverv inden for området. Da området både før og efter ændringen er udlagt til generel anvendelse: Erhvervsområde, er der ikke tale om en så væsentlig ændring af kommuneplanen, at der i henhold til planlovens § 23c skal iværksættes forudgående høring.

Inden for rammeområdet ophæves samtidig en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager.

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 anvendes til erhverv.

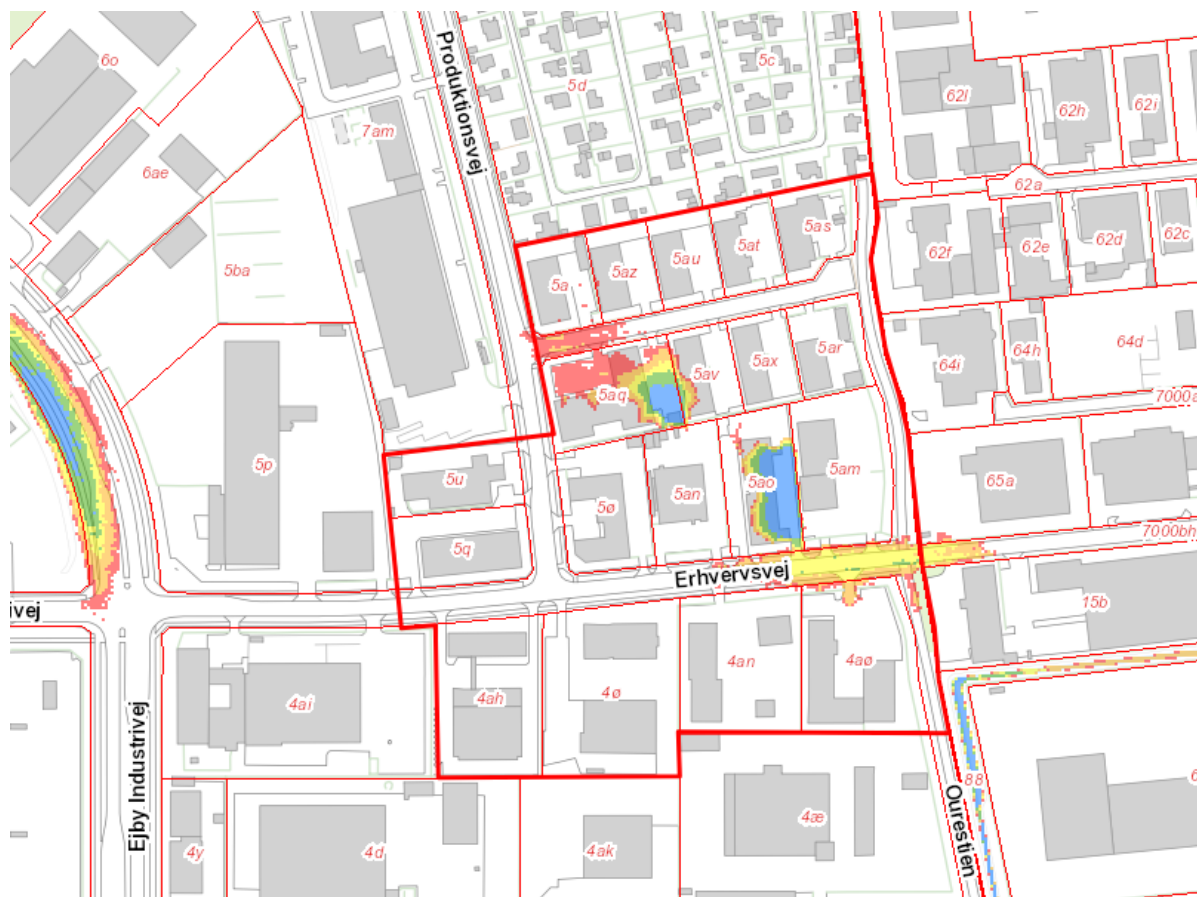
Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8,7 km væk mod sydøst – habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes alene pga. afstanden, at fornyet planlægning i et eksisterende erhvervsområde ikke vil påvirke de to Natura 2000-områder. Glostrup Kommune vurderer ikke, at der skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

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, der hidtil er registeret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Øversvømmelse og klimasikring

En mindre del af kommuneplanrammen er kortlagt som risikoområde for klimarelateret oversvømmelse i kommunens oversvømmelseskort. Det er især ejendommen Produktionsvej 8 (matr. 5aq) og Erhvervsvej 17 (matr. 5ao), som ved kraftige regnhændelser forventes at blive delvis oversvømmet. Der skal derfor for disse ejendomme etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser, inden der opføres ny bebyggelse.

Det er en forudsætning for ny bebyggelse eller omlægning af belagte arealer, at kloakering skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt.



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. 25 til Kommuneplan 2013-2025 for Glostrup Kommune

Kommuneplantillægget indebærer en mindre justering af anvendelsen og de bebyggelsesregulerende rammer i rammeområde EE02 – Håndværkerområde i Ejby.

Tillæg nr. 25 er udarbejdet for at give mulighed for en bredere vifte af anvendelser i erhvervsområdet. Det drejer sig om erhverv inden for kategorien kontor- og serviceerhverv, som det ikke hidtil har været muligt at planlægge for i området.

Inden for rammeområdet ophæves samtidig en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager.

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. 25 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget endeligt af Glostrup Kommunalbestyrelse den 27. september 2023.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 29. september 2023



Kasper Damsgaard
Borgmester

/

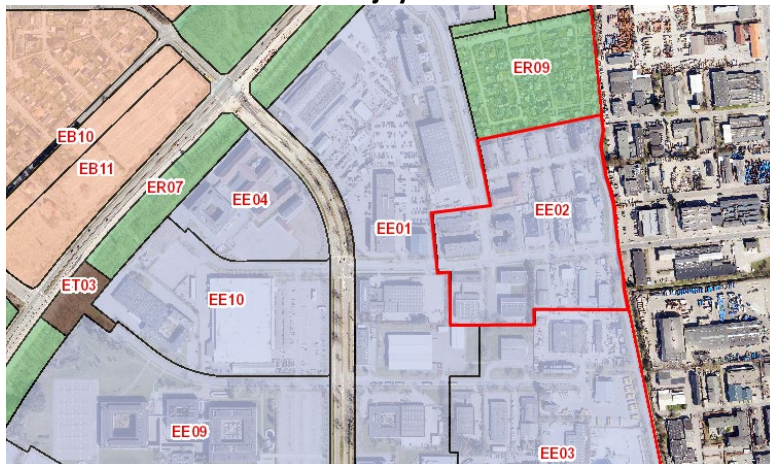


Anders Asmind
Centerchef

Rammer for lokalplanlægningen - Glostrup Kommune

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020) fastlægger tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 - 2025 følgende bestemmelser for rammeområde:

EE02 – Håndværkerområde i Ejby



Kommuneplanrammernes afgrænsning

Rammenr	EE02
Områdenavn	Håndværkerområde i Ejby
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål
Områdets anvendelse	Erhvervsformål: håndværksvirksomhed, kontor- og serviceerhverv, samt lettere produktion- og lagervirksomhed som svarer til miljøklasse 1-3 i Miljøhåndbogen Efter nærmere planlægning kan der placeres bebyggelse til offentlige formål som materielgård mv.
Zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	75% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	3
Notat	Området skal bebygges efter en samlet plan Den nordlige del af området skal tilpasses den tilstånde bolig- og kolonihavebebyggelse mht. miljøklasser Ved lokalplanlægningen skal der fastlægges en facadebyggelinje for bebyggelse langs Erhvervsvej Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet
Minimum miljøklasse	1
Maksimum miljøklasse	3
Generelle rammer	https://glostrup.cowiplan.dk/kommuneplanrammer/generelle-rammer/