Visualiseringen af projektets arkitektoniske potentiale baseret på referenceprojekter og skal betragtes som et konceptuelt oplæg.



Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan for

Banemarksvej 2A i Glostrup

September 2026

AART

Indhold

Vision

Grunden

Site-analyser

Projektets indhold

Glostrup Kommunes Arkitekturpolitik

Volumenstudie A

Volumenstudie B

Visualisering

Greb

Plangrundlag

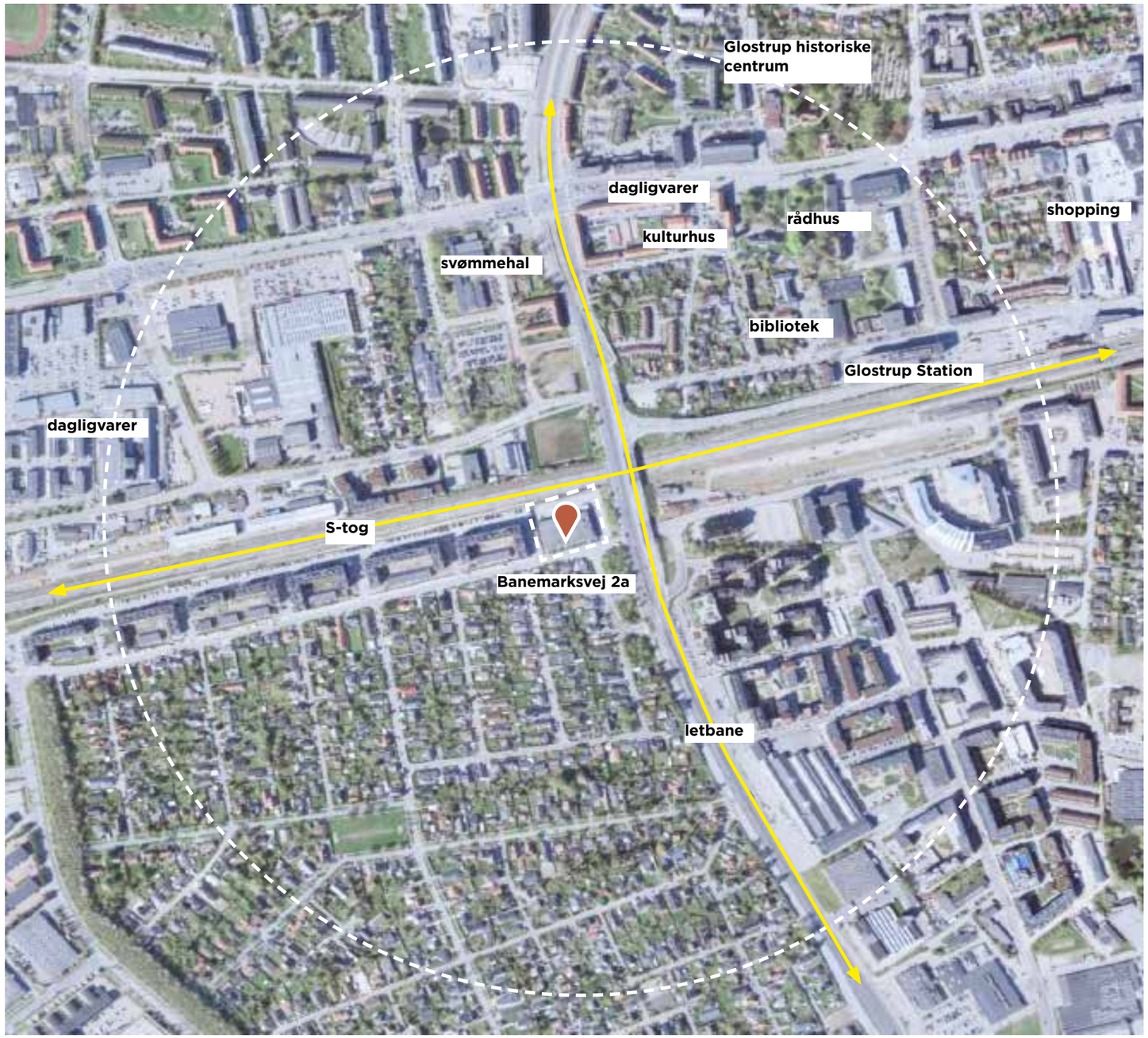
Planforhold i fremtidig lokalplan

Støjforhold

Støjsimuleringer

Sollyssimuleringer

Forventet proces



Vision

Med dette projekt færdiggøres omdannelsen af erhvervsområdet ved Banemarksvej til et attraktivt, stationsnært byområde. Banemarksvej 2A udgør den sidste store brik i transformationen og rummer potentiale for at skabe ca. 120 nye boliger, en rekreativ stiforbindelse, en ny offentlig cykelsti samt en bebyggelse med et højt arkitektonisk niveau, der kan danne en markant og værdig afslutning på den nye byudvikling langs Banemarksvej.

Projektets mål er at skabe et varieret boligudbud med forskellige lejlighedstyper kombineret med rækkehuse, serviceerhverv og et grønt, fælles gårdrum i centrum af bebyggelsen. Området er planlagt med fokus på gode rammer for nabofællesskab og høj livskvalitet.

Bebyggelsen ligger i umiddelbar nærhed af Glostrup Station med S-togsforbindelser mod både øst og vest samt letbaneforbindelser mod nord og syd. Kun 500 meter fra området findes Glostrup Centrum med et bredt udvalg af butikker, servicefunktioner og daglige indkøbsmuligheder. Desuden ligger de grønne omgivelser omkring Glostrups historiske centrum med kirke, rådhus, bibliotek og kulturhus inden for kort afstand.

Glostrup Kommune er en del af hovedstadsområdet og har gode transportforbindelser i alle retninger. Rejsetiden til København H er eksempelvis blot 18 minutter med tog, og der er direkte forbindelser mod nord til Gladsaxe, Herlev og Lyngby samt mod syd til Brøndby, Vallensbæk og Ishøj. Kommunen har samtidig nær adgang til rekreative naturområder som Vestskoven og Mønterne, der tilbyder mange muligheder for friluftsliv, motion og naturoplevelser.

Karrébebyggelsen rummer lejligheder i forskellige størrelser, der imødekommer forskellige livssituationer og familieformer. Der etableres desuden mulighed for liberalt erhverv i stueetagen. Mod syd, ud mod det eksisterende villakvarter, placeres rækkehuse, som bidrager til en harmonisk overgang i byen.

Alle boliger får private opholdsarealer i form af altan, terrasse eller forhave, og der lægges vægt på gode dagslysforhold i samtlige boliger.

Projektet understøtter samtidig Glostrup Kommunes planer om en ny cykelsti langs Banemarksvej. Ved at afsætte plads til cykelstien bidrager projektet til at skabe en sikker skolevej og styrke de bæredygtige transportmuligheder i området.

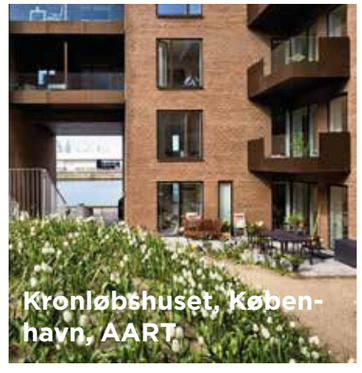

Projektområdets omgivelser


The Residence CPH, København, AART


Grønnebro, Hvidovre, AART


Amaryllis Hus, Valby, AART


Fredens Gård, København, AART


Kronløbshuset, København, AART

Grunden

Adresse: Banemarksvej 2A, Glostrup
Matrikelnummer: 7es, Glostrup
Grundstørrelse: 6.641 m^2

Udviklingen af grunden til et nyt byområde betyder, at den eksisterende erhvervsbygning i to etager nedrives.



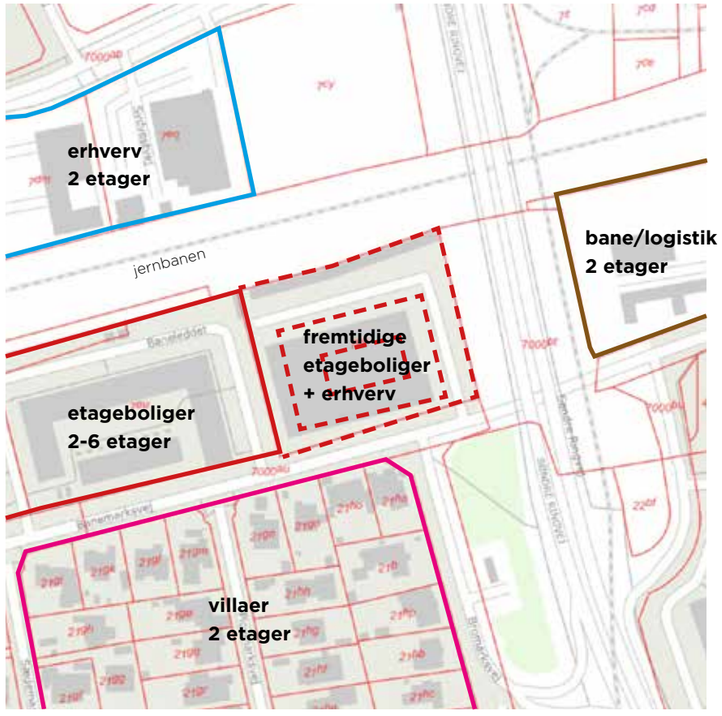
Eksisterende erhvervsbygning. Kilde: Google



Projektområdet fra sydøst. Kilde: Google

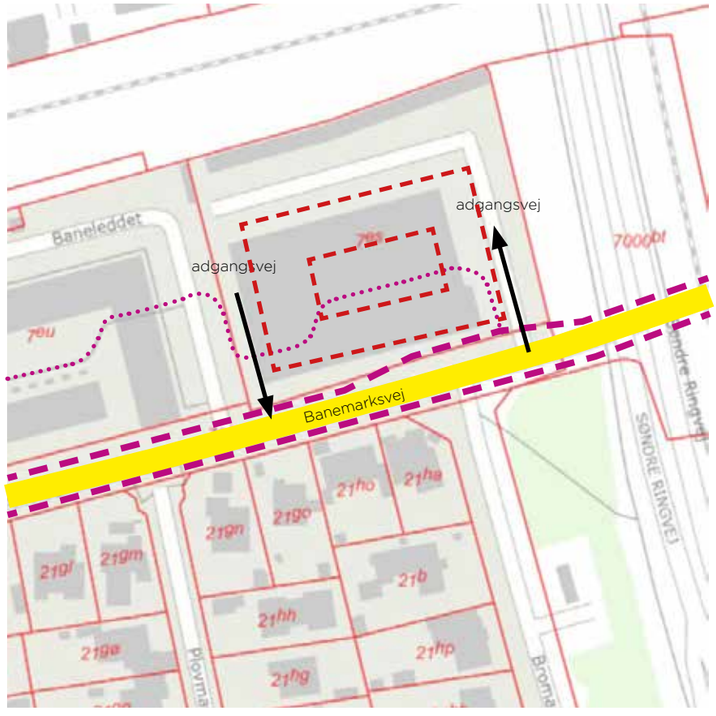


Site-analyser



Omgivelser og naboområder
Projektområdet er en fortsættelse af en række etageboligkarréer langs Banemarksvej. Mod nord ligger jernbanen og mod øst ligger Søndre Ringvej.

Projektet tager hensyn til villaerne mod syd ved at trappe ned i højde mod syd.

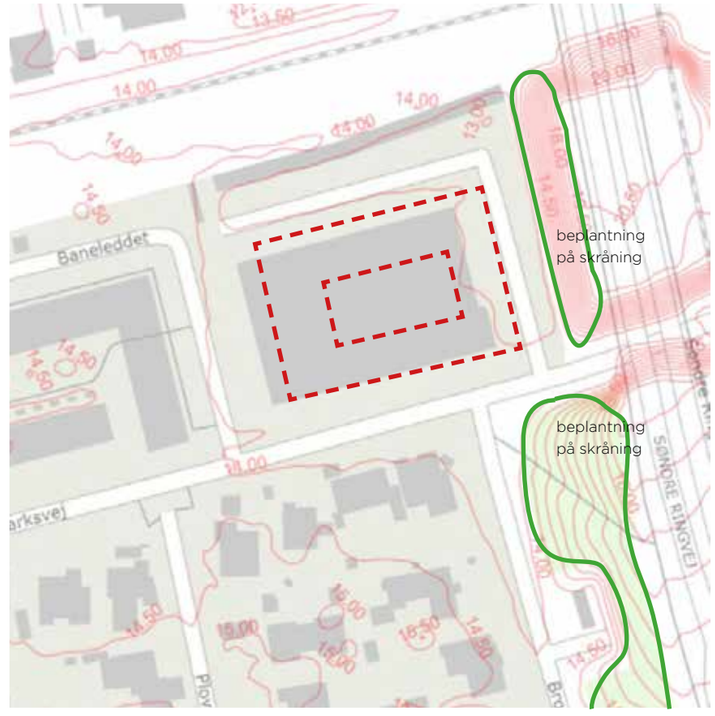


Banemarksvej
fremtidig cykelsti
fremtidig rekreativ sti

Veje og stier
Projektet giver plads til en fremtidig cykelsti langs Banemarksvej, som projekteres ind over matriklen. Det betyder, at Glostrup Kommune skal erhverve en mindre del af matriklen.

Den rekreative sti, som løber gennem boligbebyggelserne mod vest, fortsættes ind gennem den nye karré.

Der vil være adgang via to overkørsler fra Banemarksvej. Det er ikke muligt at anvende nabobebyggelsens vej til adgang grundet servitutforhold.



Terræn og beplantning
Projektområdet er relativt fladt, mod øst ligger en ca. 5 meter høj skrænt mod Søndre Ringvej. Skrænten er beplantet med træer og buske.

Projektets indhold

Projektet færdiggør omdannelsen af erhvervsområdet ved Banemarksvej til et attraktivt, stationsnært byområde med fokus på boligkvalitet, bæredygtighed, forbindelser for gående og cyklister samt arkitektonisk kvalitet.

120 nye boliger

Projektet bidrager med ca. 120 nye boliger af varierende boligtype og boligstørrelse.



Frederiksbro, Hillerød, AART

Stationsnær fortætning

Et eksisterende erhvervsområde omdannes til et levende boligområde tæt på S-tog, letbane og busser.



Grønnebro, Hvidovre, AART

Stiforbindelser og ny cykelsti

Projektet giver mulighed for en rekreativ stiforbindelse gennem bebyggelsen og giver plads til en ny offentlig cykelsti langs Banemarksvej.



Fredens Gård, København, AART

Et grønt og attraktivt bykvarter

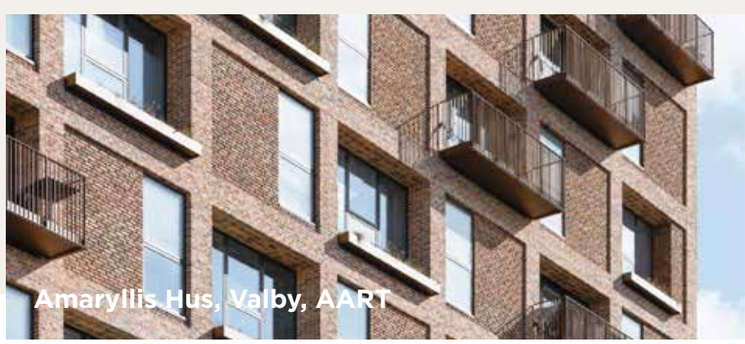
Et hævet gårdrum med beplantning, ophold og gode stiforbindelser skaber et godt bymiljø med høj rekreativ værdi og plads til fællesskab.



The Residence CPH, Sluseholmen, AART

Arkitektur med identitet

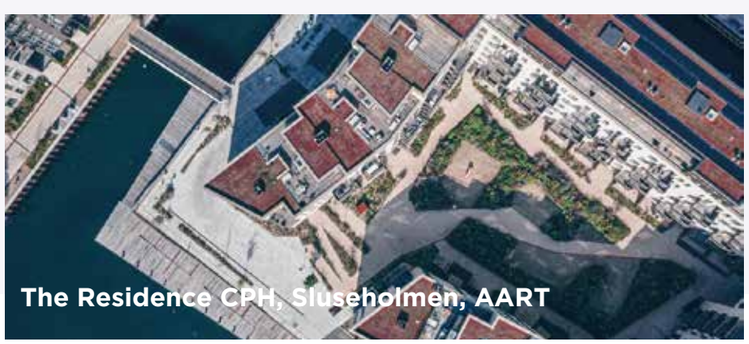
Bebyggelsen udformes med et nutidigt udtryk og høj arkitektonisk kvalitet, der kan løfte hele Banemarksvej og lave en god afslutning på omdannelsen.



Amaryllis Hus, Valby, AART

Bæredygtig byomdannelse

Projektet genanvender et allerede byudviklet areal og bidrager til mere bæredygtig byvækst gennem rekreativ regnvandshåndtering og mere biodiversitet.



The Residence CPH, Sluseholmen, AART

Glostrup Kommunes Arkitekturpolitik

Projektet er i god overensstemmelse med intentionerne i Glostrup Kommunes Arkitekturpolitik. Bebyggelsen er disponeret med fokus på arkitektonisk kvalitet, gode byrum, høj funktionalitet og en bæredygtig udvikling af det stationsnære område. Projektet understøtter således flere af arkitekturpolitikkens væsentligste principper. Nogle af de mere konkrete retningslinjer og beregningsforudsætninger afklares og dokumenteres i den videre projektering og myndighedsbehandling.

Bebyggelsen
Projektet tager afsæt i et nutidigt arkitektonisk formsprog, hvor facaderne bearbejdes med både horisontale og vertikale opdelinger, der skaber variation og nedbryder bebyggelsens skala. Facaderne artikuleres gennem markering af stueetage og tagetage samt forskydninger i facade- og etageforløb. Indgangspartier fremhæves tydeligt og bidrager til en levende og inviterende bebyggelse med en oplevelse i menneskelig skala.

Bebyggelsen er disponeret, så den trapper ned mod villaområdet mod syd og op mod jernbanen og Søndre Ringvej, hvor den større bygningshøjde både markerer afslutningen på byomdannelsen og fungerer som støjafskærmning for de fælles opholdsarealer. Herved opnås en naturlig tilpasning til de omkringliggende bymiljøer.

Den hævede plint muliggør parkering i konstruktion samtidig med, at den danner grundlag for et grønt og sammenhængende gårdrum. Løsningen optager terrænspringet mod Søndre Ringvej og sikrer en naturlig overgang mellem bebyggelsen og de omkringliggende gaderum.

Boligerne udformes i forskellige størrelser og boligtyper, herunder både lejligheder og rækkehuse, hvilket understøtter en mangfoldig beboersammensætning. Samtidig disponeres bebyggelsen med fokus på gode dagslysforhold og attraktive udsigter for alle boliger.

Materialevalget tager udgangspunkt i robuste og langtidsholdbare materialer med høj arkitektonisk kvalitet, som patinerer smukt over tid. Trapper, elevatorer og øvrige tekniske funktioner integreres som en naturlig del af den samlede arkitektur.

Friarealer og byliv
Projektet prioriterer attraktive opholds- og friarealer med et stort, grønt fælles gårdrum som bebyggelsens centrale samlingspunkt. Arkitekturpolitikkens afstandskrav mellem bygninger overholdes og det betyder også, at friarealerne kommer til at udgøre minimum 30 % af boligarealet. Friarealerne suppleres af private altaner, terrasser og kantzoner, der skaber en glidende overgang mellem bygninger og byrum.

Beplantningen består af træer, buske og stauder, som styrker biodiversiteten og skaber et varieret uderum med høj opholdskvalitet. Arkitekturpolitikkens krav til omfang af træplantning vil blive overholdt. Den eksisterende rekreative stiforbindelse videreføres gennem bebyggelsen og bidrager til at skabe sammenhæng med de omkringliggende boligområder. Portåbninger med dobbelt etagehøjde muliggør at stiforbindelsen kan bevæge sig gennem bebyggelsen.

Facader uden vinduer undgås så vidt muligt for at skabe trygge og levende byrum med visuel kontakt mellem bygninger og omgivelser. Affaldsløsninger, cykelparkering og øvrige fælles funktioner integreres arkitektonisk, så de fremstår som en naturlig del af bebyggelsen.

Bæredygtighed
Projektet understøtter en bæredygtig byudvikling gennem fortætning i et stationsnært område med direkte adgang til S-tog, letbane og cykelinfrastruktur. Den centrale placering giver gode muligheder for at vælge kollektiv transport og cykel frem for privatbil og understøtter dermed en mere klimavenlig mobilitet.

Projektet omdanner et eksisterende erhvervsområde til et levende bykvarter og udnytter allerede byudviklede arealer frem for at inddrage nye ubebyggede arealer. Herved understøttes en mere kompakt byudvikling og en effektiv udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

I forbindelse med nedrivning af den eksisterende erhvervsbygning udarbejdes en nedrivningsplan med fokus på genanvendelse af materialer og cirkulær økonomi.

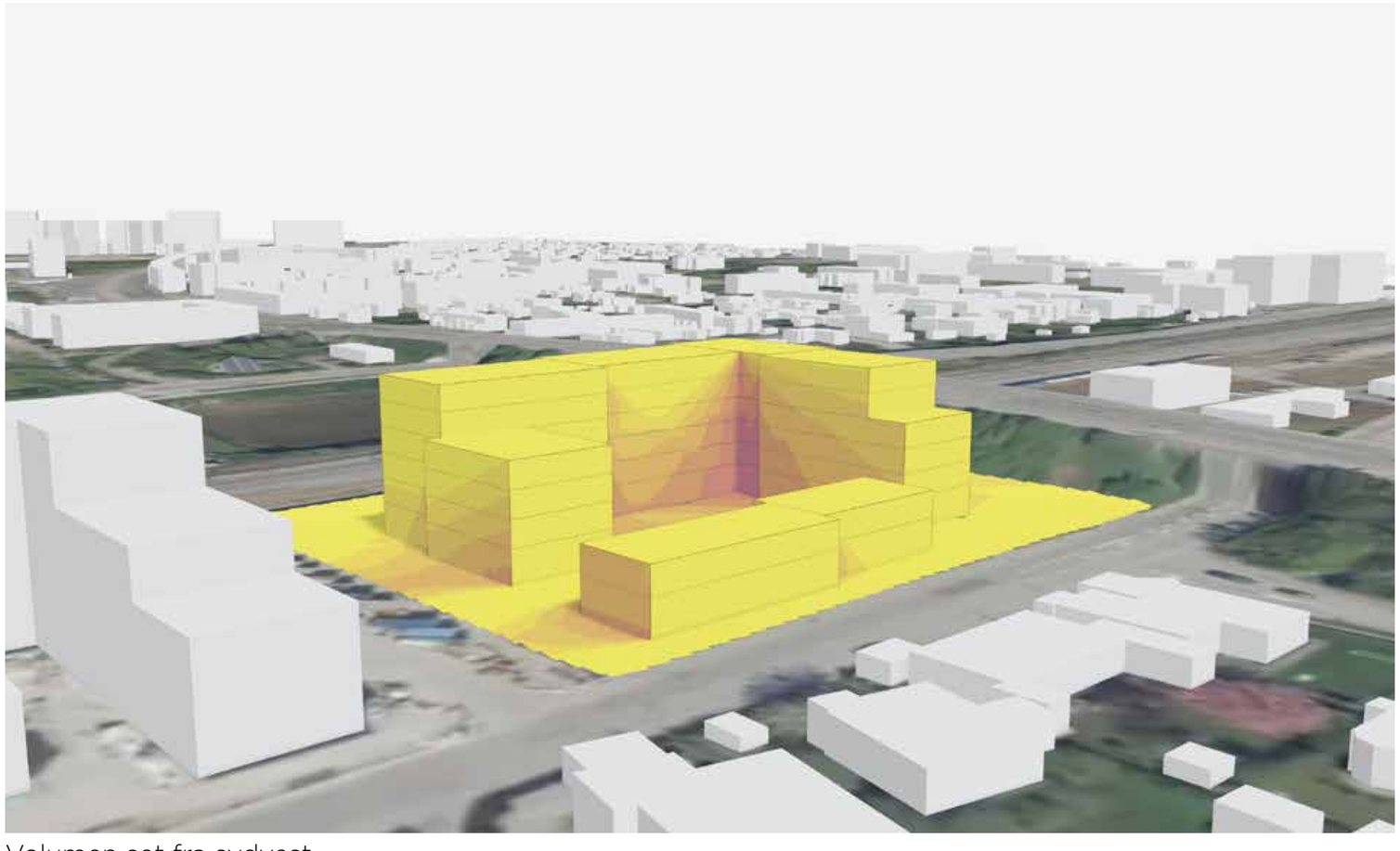
Bebyggelsen disponeres med en enkel og robust bygningsstruktur, som reducerer byggeteknisk kompleksitet og understøtter en effektiv drift og vedligeholdelse gennem bygningens levetid. Der arbejdes samtidig med en fleksibel struktur, der giver mulighed for lang levetid og fremtidig tilpasning af bygningerne.

Projektet bidrager desuden til en mere klimatilpasset by gennem lokal håndtering og forsinkelse af regnvand, grønne opholdsarealer samt en høj grad af beplantning, der styrker både biodiversitet og mikroklima.

Volumenstudie A - 2 til 6 etager og bebyggelsesprocent på 130 %

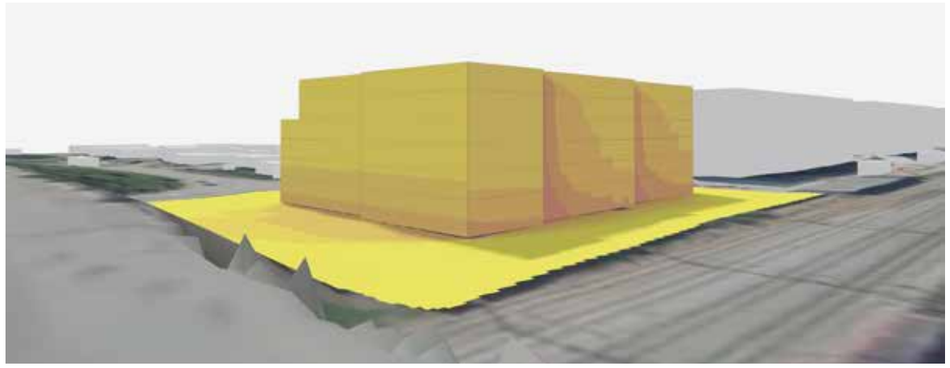
Bebyggelsen består af en karré i 4 til 6 etager, suppleret af rækkehuse i to etager mod villaområdet i syd. Bebyggelsen er højest mod nordøst, ud til ringvejen og jernbanen.

Bebyggelsen minder i omfang meget om de øvrige bebyggelser langs Banemarksvej.

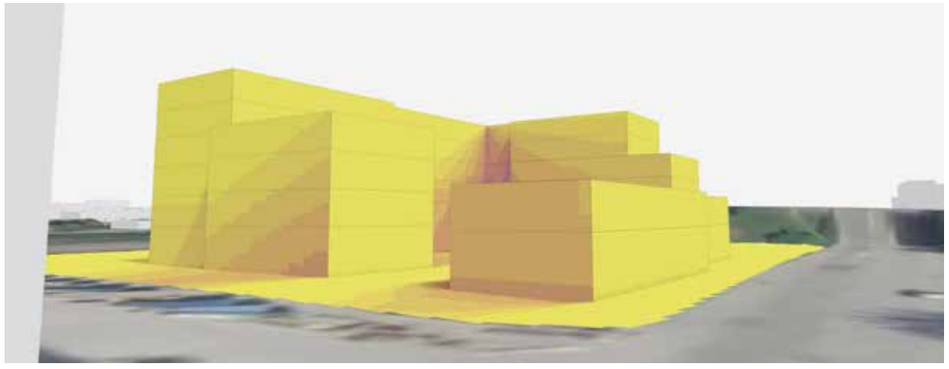


Volumen set fra sydvest

Hovedtal	
Bruttoetageareal	**8.633 m²**
Grundareal	**6.641 m²**
Bebyggelsesprocent	**130%**
Boligareal	8.433 m²
Erhvervsareal	200 m²
Boliger	
Antal boliger	**119 stk.**
Heraf antal lejligheder	113 stk.
Heraf antal rækkehuse	6 stk.
Lejlighedsstørrelse gennemsnit	ca. 70 m²
Friarealer	
Friarealkrav 30% bolig og 10% erhverv	**2.550 m²**
Friareal terræn (ekskl. vej, parkering)	1.500 m²
Friareal altaner (Arkitekturpolitik)	615 m²
Evt. friarealer på tag	500 m²
Potentielle friarealer i alt	**2.615 m²**
Opholdsarealer	
Opholdsarealkrav 20% af boligareal	**1.686 m²**
Opholdsarealer terræn (støjdæmpet)	850 m²
Altaner (delvist støjdæmpede)	615 m²
Evt. opholdsarealer tag (støjdæmp)	500 m²
Potentielle støjdæmpede oph.arealer	**1.965 m²**
Parkering	
Bilparkeringspladser krav	**123 stk.**
Heraf pladser på terræn	101 stk.
Heraf pladser i kælder /andet anlæg	22 stk.
Cykelparkeringspladser krav	**298 stk.**
Heraf pladser på terræn	179 stk.
Heraf pladser i kælder 40%	119 stk.



Volumen set fra nordøst



Volumen set fra Banemarksvej, sydøst

+

Overholder kommuneplanrammen
Bygger videre på nabobebyggelsens arkitektoniske principper
Gode funktionelle etageplaner
Enkel byggeteknik

÷

Ikke en markant afslutning på den samlede bebyggelse
Lille mulighed for nedtrapning og variation i etageantal

Fra sydsiden giver en stor, åben port et langt kig igennem hele karréens indre gårdmiljø, hvorfra det semiprivate gårdrum forbindes til de offentlige stisystemer. Med fokus på at skabe en varm og imødekommende facade med variation i tekstur og glans, står bygningen opført med rigt detaljeret mønstermurværk i lys tegl. På den delvist tilbagetrukne tagetage afslutter lys-gyldne aluminiumsplader elegant bygningen mod himlen.





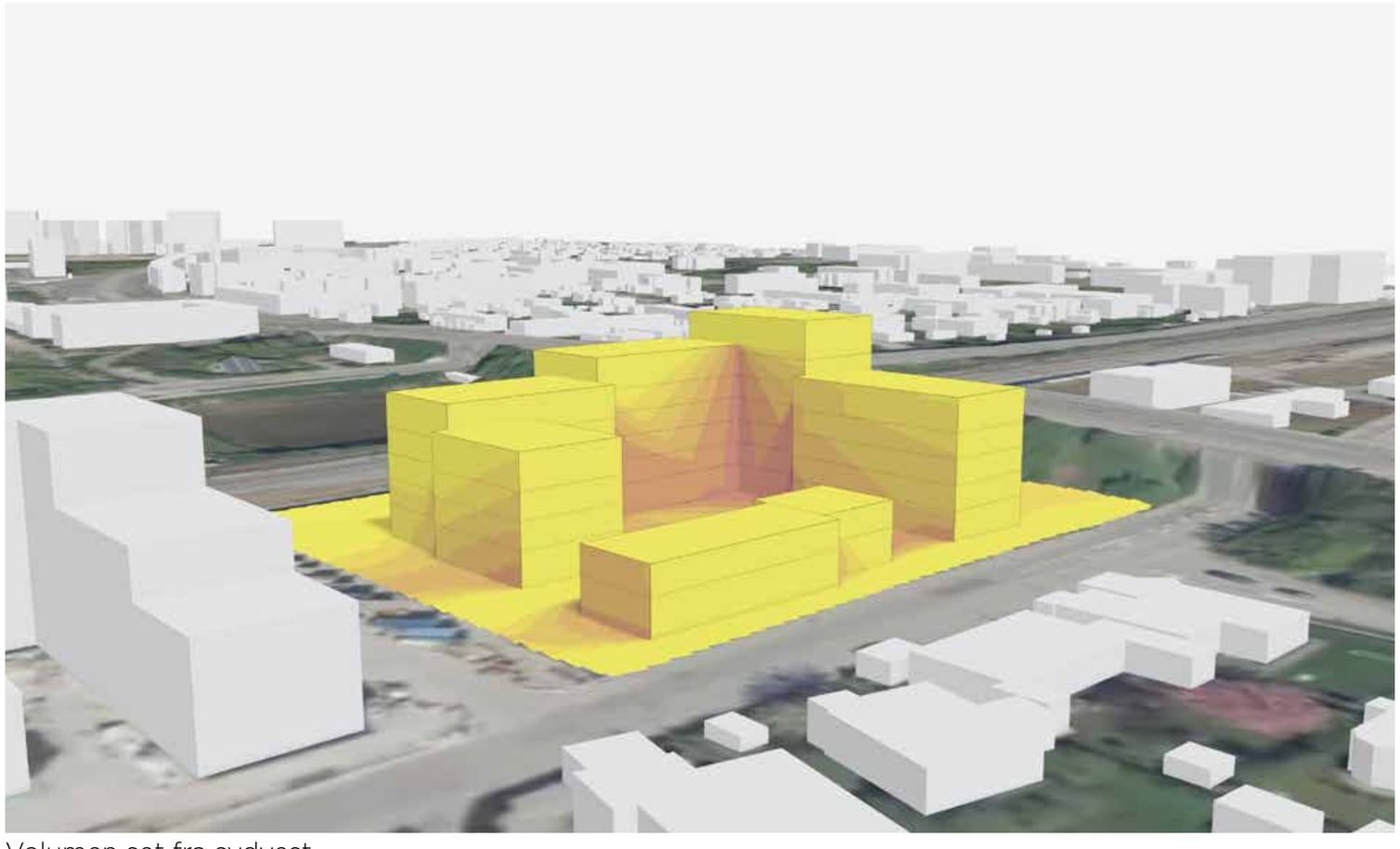


Reference: Grønnebro, Hvidovre (AART)

Volumenstudie B - 2 til 7 etager og bebyggelsesprocent på 130 %

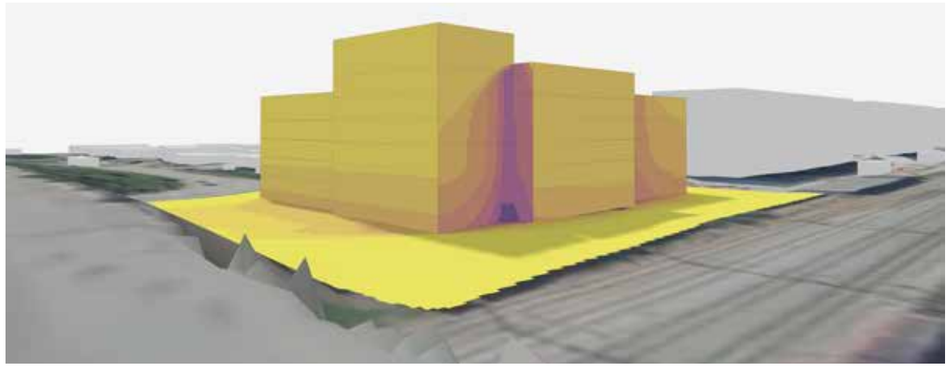
Bebyggelsen består af en karré i 3 til 7 etager, suppleret af rækkehuse i to etager mod villaområdet i syd. Bebyggelsen er højest mod nordøst, ud til ringvejen og jernbanen, hvor skyggepåvirkningen ikke er til gene.

Bebyggelsen bliver en mere markant afslutning på bebyggelsen langs Banemarksvej. Der etableres udgang til tagterrasse fra trappetårne til tilstødende bygningstage.

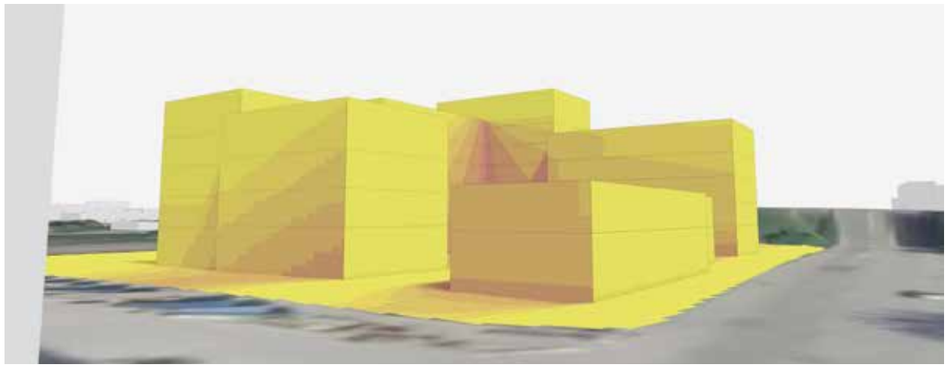


Volumen set fra sydvest

Hovedtal	
Bruttoetageareal	**8.633 m²**
Grundareal	**6.641 m²**
Bebyggelsesprocent	**130%**
Boligareal	8.433 m²
Erhvervsareal	200 m²
Boliger	
Antal boliger	**119 stk.**
Heraf antal lejligheder	114 stk.
Heraf antal rækkehuse	5 stk.
Lejlighedsstørrelse gennemsnit	ca. 70 m²
Friarealer	
Friarealkrav 30% bolig og 10% erhverv	**2.550 m²**
Friareal terræn (ekskl. vej, parkering)	1.500 m²
Friareal altaner (Arkitekturpolitik)	615 m²
Evt. friarealer på tag	500 m²
Potentielle friarealer i alt	**2.615 m²**
Opholdsarealer	
Opholdsarealkrav 20% af boligareal	**1.686 m²**
Opholdsarealer terræn (støjdæmpet)	850 m²
Altaner (delvist støjdæmpede)	615 m²
Evt. opholdsarealer tag (støjdæmp)	500 m²
Potentielle støjdæmpede oph.arealer	**1.965 m²**
Parkering	
Bilparkeringspladser krav	**122 stk.**
Heraf pladser på terræn	100 stk.
Heraf pladser i kælder /andet anlæg	22 stk.
Cykelparkeringspladser krav	**298 stk.**
Heraf pladser på terræn	179 stk.
Heraf pladser i kælder 40%	119 stk.



Volumen set fra nordøst



Volumen set fra Banemarksvej, sydøst

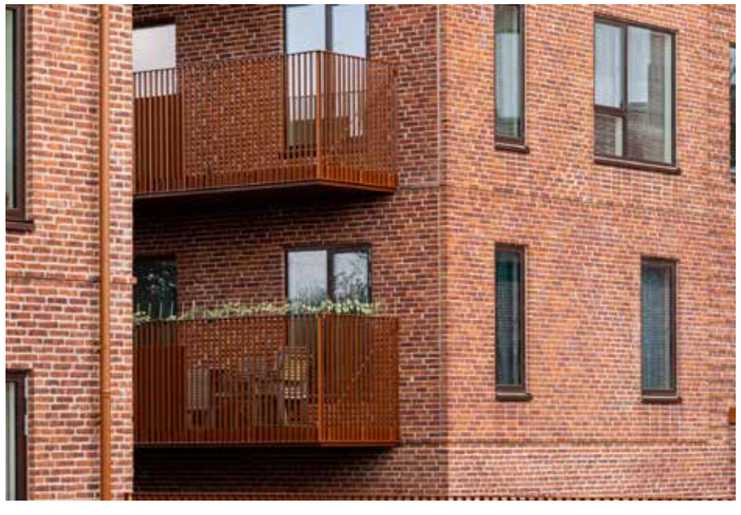
+

Markant afslutning af bebyggelsen
Mere sol i gårdrum
Mere varieret byggeri

÷

Kræver kommuneplantillæg

Med klassiske teglfacader, lette overetager i stål og velproportionerede detaljer har bebyggelsen et moderne og karakterfuldt udtryk. De monotone farvenuancer skaber en harmonisk helhed mellem bygningerne, mens stue-etagerne er bearbejdet med mønstermurværk og markante indgange, der giver både identitet og tryghed.







Reference: Grønnebro, Hvidovre (AART)

Visualisering af Volumenstudie B

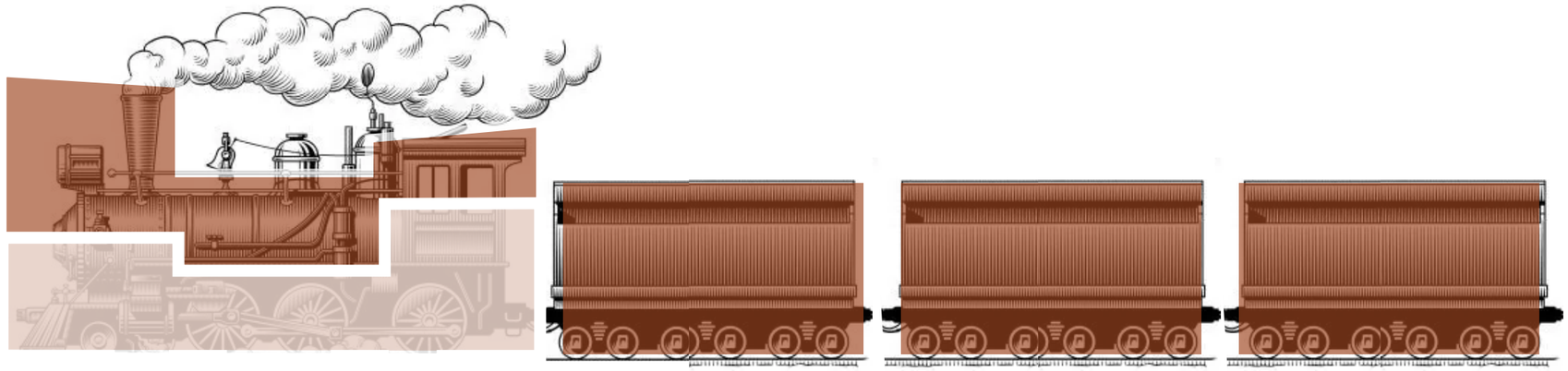
Skitsemæssig visualisering af "Volumenstudie B" med en bygningshøjde på syv etager og en bebyggelsesprocent på 130. Studiet undersøger et muligt facademotiv med inspiration fra det tilsvarende projekt "Grønnebro" ved Hvidovre st.



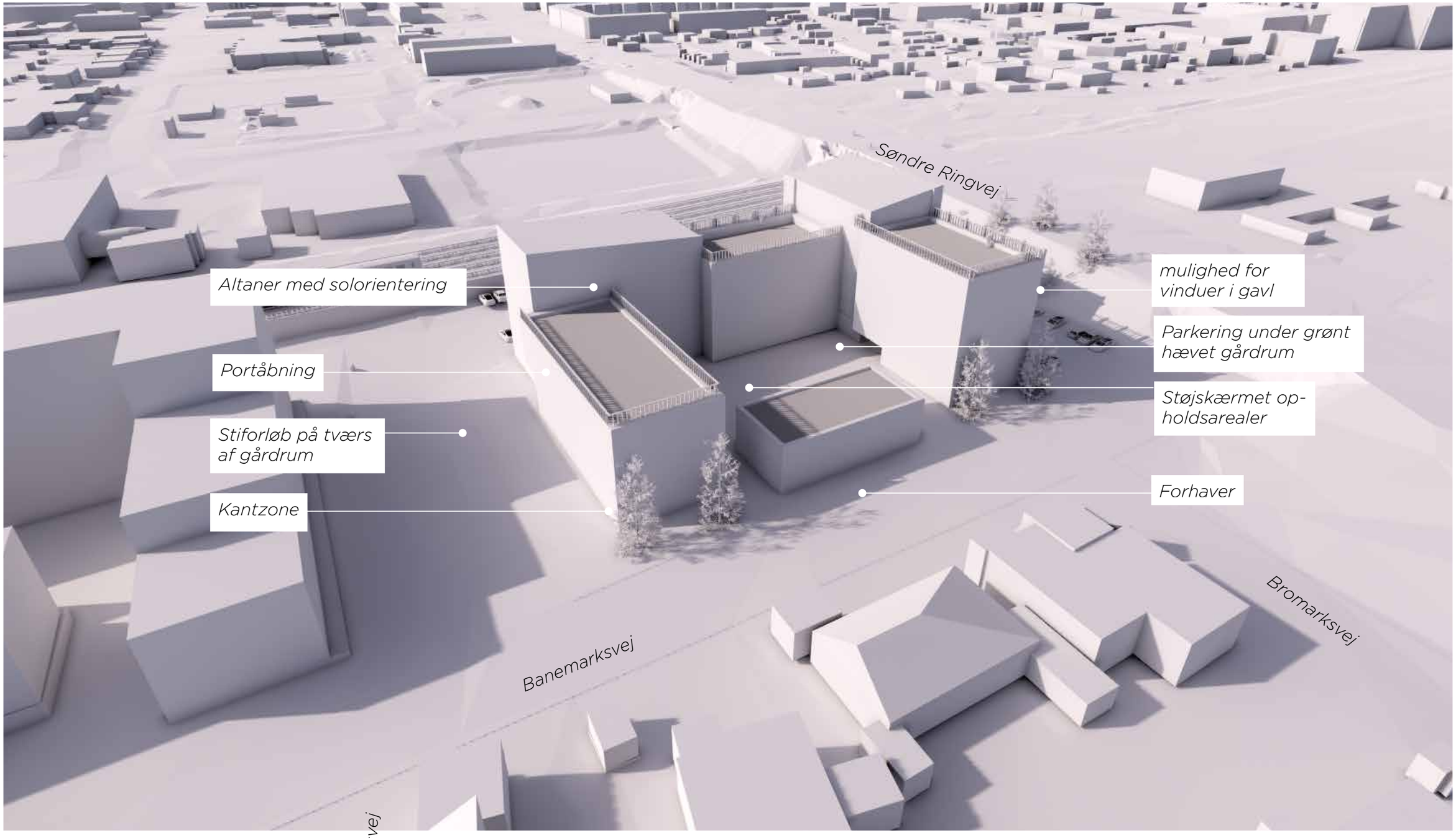
Visualiseringen formidler projektets arkitektoniske karakter og stemning og skal betragtes som et foreløbigt konceptuelt oplæg.

Greb

Koncept for volumen
De eksisterende bygninger danner en perlerække af ensartede "togvogne" langs banen. Mod Søndre Ringvej fuldendes rækken af et nyt "lokomotiv" i syv etager, der skaber en markant og værdig afslutning.






Søndre Ringvej
Altaner med solorientering
mulighed for vinduer i gavl
Portåbning
Parkering under grønt hævet gårdrum
Støjskærmet op-holdsarealer
Stiforløb på tværs af gårdrum
Kantzone
Forhaver
Bromarksvej
Banemarksvej
Plovmarksvej


Plovmarksvej
Banemarksvej
Bromarksvej
Tagterrasser
Tagflader med hældning
Nedkørsel til P-kælder
Indgangspartier
Kantzone
Boligvej
Boligvej
Søndre Ringvej
Parkering langs nord- og østskel
Boliger med hævede stueplan med kantzone
Ensrettet boligvej

AART

Plangrundlag

Glostrup Kommune vurderer, at et nyt projekt på ejendommen kræver en ny lokalplan. De følgende afsnit gennemgår plangrundlaget fra kommunen.

Kommuneplan 2025-2037 for Glostrup Kommune
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme GB53 – Etageboliger på Banemarksvej. Rammen tillader etageboliger, kontor og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 opført i maksimalt 6 etager. Volumenstudie B foreslår en bebyggelse på op til 7 etager, hvilket vil kræve et kommuneplantillæg.

Projektet på ejendommen opfylder følgende kriterier fra kommuneplanen og ligger strategisk i forhold til kollektiv trafik og eksisterende infrastruktur.

- Arbejder med stationsnærhedsprincippet og fortætning
- Prioriterer byudvikling i kerneområder omkring stationer
- Ønsker at udnytte de gode kollektive transportmuligheder

Fingerplanen
Projektet understøtter Fingerplanen, som fremhæver stationsnære kerneområder som oplagte steder for byomdannelse og fortætning, hvilket understøtter brugen af kollektiv infrastruktur.

Byplanvedtægt
Byplanvedtægt G15 - industriområdet ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl. er gældende i området. Med en ny lokalplan ophæves byplanvedtægten for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Parkering
De generelle bilparkeringsnormer er 1 p-plads pr. etageboliger (dog max. 1 p-plads pr. 50 m² jf. Fingerplanen), 1,6 p-plads for tæt-lav bebyggelse og 1 p-plads pr. 50 m² erhverv. Der kan evt. arbejdes med dobbeltudnyttelse ift. erhverv/bolig, og op til 20% af parkeringen kan placeres i et eksternt parkeringsanlæg i nærheden.

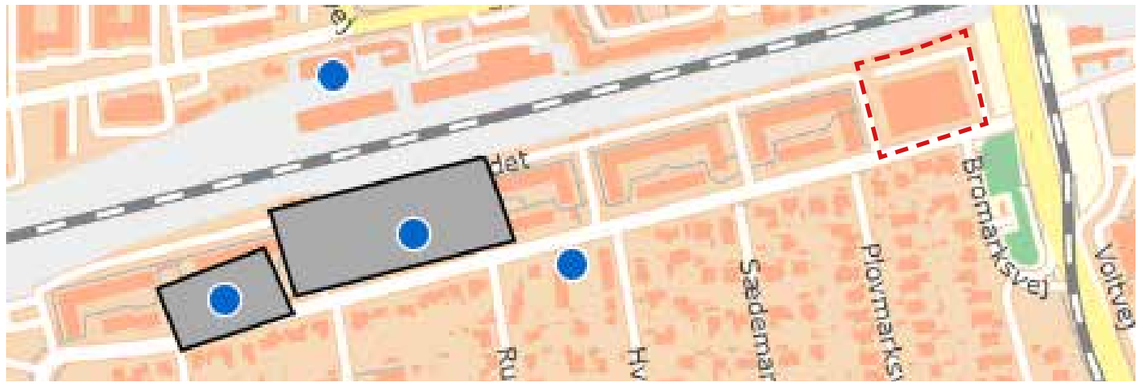
De generelle cykelparkeringsnormer er 2,5 plads pr. etagebolig, parkering på egen grund ved tæt-lav bebyggelse og 1 plads pr. 40 m² for erhverv. Ca. 40% af cykelparkeringen skal være overdækket.

Miljøvurdering
I forbindelse med opstart af lokalplanarbejdet skal der udarbejdes en miljøscreening for at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanen.

Regnvand
Det centrale Glostrup er fælleskloakeret jf. Glostrup Kommunes Spildevandsplan. Det forudsættes, at ny kloakering skal udføres med separat spildevands- og regnvandsledning frem til det offentlige tilslutningspunkt. Det forventes, at afløbskoefficienten fastsættes til 0,6, hvilket medfører en afledningsret på 84 l/s/ha grundareal v. blandet bolig og erhverv, som angivet i Spildevandsplanen og Kommuneplanen. Hvis projektet medfører en større regnvandsafstrømning end den tilladte afledningsret, skal den overskydende vandmængde håndteres på egen grund ved forsinkelse, nedsivning eller anden lokal regnvandshåndtering, inden regnvandet afledes til det offentlige kloaksystem.

Anlæg til forsinkelse af regnvand (LAR-anlæg) kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner, rørbassiner og lignende.

Arkæologi
Der blev i 1958, i forbindelse med udgravningen til den tidligere erhvervsbebyggelse langs Banemarksvej, fundet rester af en jernalderlandsby i dette område. På Slots- og Kulturstyrelsens kort er der udpeget fire ikke fredede fortidsminder i området, se nedenstående kort.



Der er ikke registreret fund inden for projektområdet, hvorfor det antages, at der ikke blev fundet noget på denne matrikel.

Jordforurening
Grunden er omfattet af UIK (Udgået inden kortlægning), hvilket betyder at regionen har undersøgt grunden i forbindelse med en mulig forureningssag, men at den ikke er blevet kortlagt som forurenet. Enten fordi mistanken om forurening har kunnet afvises med historiske undersøgelser eller fordi grunden er blevet oprenset tilstrækkeligt.

Grunden er, som resten af bykernen, omfattet af almindelig områdeklassificering, hvilket betyder, at det er et område med krav om analyser. Grunden er således hverken kortlagt på vidensniveau V1 eller vidensniveau V2 og der er ingen øget forventning om at støde på jordforurening.

Planforhold i fremtidig lokalplan

Anvendelse
Lokalplanen skal udlægge området til blandede byfunktioner.

Bebyggelsens omfang er ca. 8.600 m² bruttoetageareal. Anvendelsen er primært boliger, bestående af lejligheder i forskellige størrelser, rækkehuse mod syd og ca. 200 m² liberalt erhverv, som fx to lægeklinikker eller lign.

Bebyggelsesprocent og bygningshøjder
Bebyggelsesprocenten er fastsat til 130 % og beregnes ud fra den eksisterende grundstørrelse på 6.641 m². Volumenstudierne viser bebyggelse i 2-7 etager, der trapper op og ned. Mod villabebyggelsen har rækkehusene to etagers højde i begge forslag. Frasalg af et mindre areal til cykelsti ændrer ikke på de skitserede bebyggelsesomfang.

En stigning i bebyggelsens højde og etageantal mod jernbanen og Søndre Ringvej vil kunne skabe en bebyggelse, som skærmer for trafik og støj og samtidig give godt solindfald i alle lejligheder. En vis tæthed og højde på ejendommen vil ikke give skyggegener for bebyggelse mod nord og øst.

Vej og parkering
Der vil være adgang til grunden via to overkørsler fra Banemarksvej, hvor den østlige overkørsel vil blive brugt som indkørsel og den vestlige overkørsel som udkørsel. Der arbejdes således med en ensrettet boligvej omkring den nye karrébebyggelse.

Der afsættes areal langs grundens sydside til en offentlig cykelsti langs Banemarksvej.

Den rekreative sti fra nabobebyggelserne fortsættes gennem den nye bebyggelse i et svungent forløb gennem to høje porte.

Ifølge Glostrup Kommunes parkeringsnormer giver projektet behov for 121 bilparkeringspladser og 298 cykelparkeringspladser. Der er terrænparkering på grunden, samt en halv sænket parkeringskælder under gårdrummet.

Fri- og opholdsarealer
Der udlægges 30% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet til friarealer.
Der udlægges 20% af boligarealet til opholdsarealer.

Det betyder, at en mindre del af bebyggelsens tag sandsynligvis skal anvendes til tagterrasser, og at nogle af altanerne vil skulle støjdæmpes. Altaner og tagterrasser indgår ifølge Arkitekturpolitikken i opholdsarealet.

Støj
Da anvendelsen er blandet bolig og erhverv (blandede byfunktioner), kan reglen fra Planlovens §15, stk. 2, nr. 29 om støjdæmpning anvendes. Dermed accepteres et støjniveau på 68 dB på facaden. Maksimalt støjniveau på udendørs opholdsarealer er 58 dB. Maksimalt støjniveau på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer skal overholdes. Det betyder sandsynligvis delvist russervinduer i bebyggelsen.

Der arbejdes med et arkitektonisk koncept, hvor bygningskroppene skærmer for støjkilderne og sikrer nære opholdsarealer, hvor støjkravene er overholdt. Lokalplanen skal evt. muliggøre støjafskærmende foranstaltninger.

Dagslys i lejligheder
Alle boligerne har gode lysforhold. En mindre del (max. 15 %) af lejlighederne kan være ensidigt belyste, såfremt lejlighederne har dagslys fra syd eller vest.

Støjforhold

Lokalplanområdet er påvirket af vejtrafikstøj fra Søndre Ringvej og Banemarksvej. Da anvendelsen er blandet bolig og erhverv (blandede byfunktioner), kan muligheden for støjisolering af facader anvendes jf. Planlovens §15, stk. 2, nr. 29.

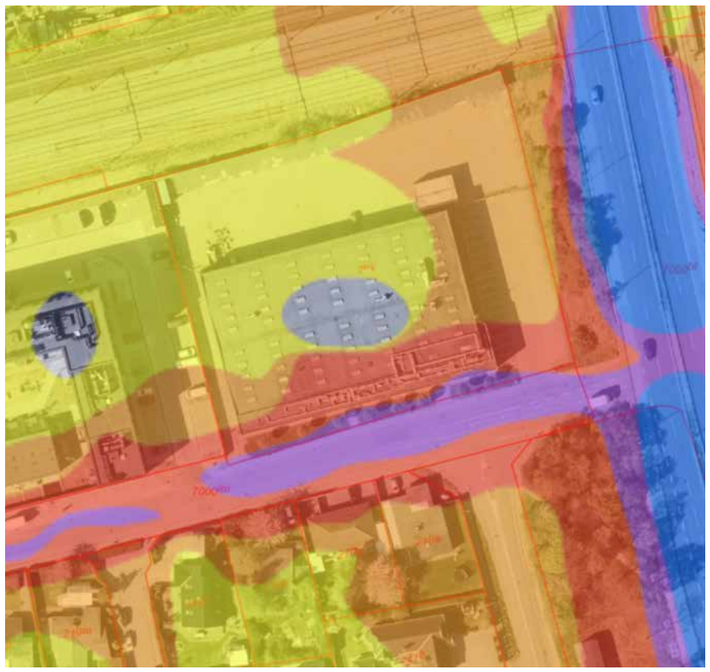
Lokalplanområdet ligger også op mod jernbanen, hvor der kører S-tog, fjerntog og godstog. Vejledende grænseværdier for boliger er udendørs 64 dB for forbikørende tog. Disse grænseværdier overholdes i projektet.

Virksomhedsstøj
Projektet skal tage hensyn til fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder for Banedanmarks omformerstation på Stationsparken 30. Banedanmark har udpeget et areal på ca. 5.000 m² omkring omformerstationen til arbejdspladsareal.

Med lokalplanen skal det sikres, at projektet ikke vil medføre konsekvenser for drifts- og udviklingsmulighederne for omformerstationen, hvilket kan ske gennem bestemmelser om fx afskærmningsforanstaltninger jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomhederne på matr.nr. 77d Glostrup By, Glostrup.



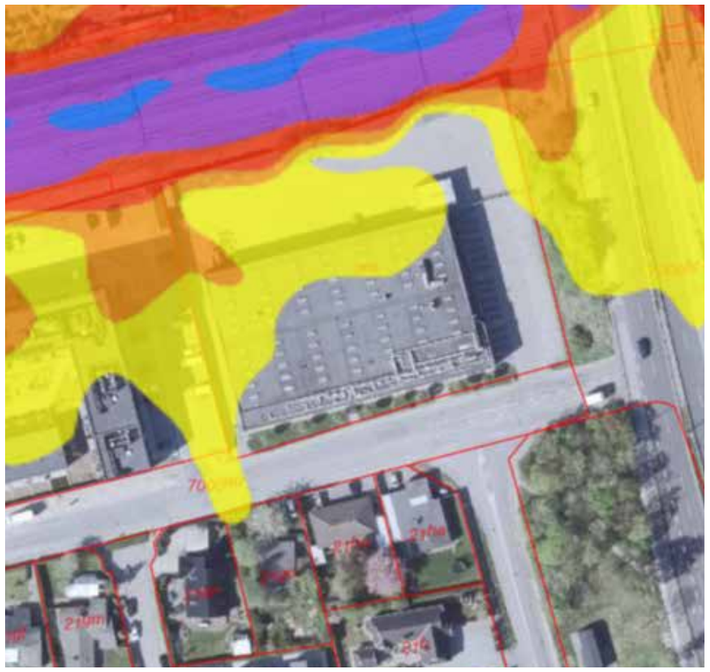
Udpeget arbejdspladsareal omkring omformerstation



Vejstøj fra Banemarksvej og Søndre Ringvej

Støj fra veje i by, 1,5m

- Over 73 dB
- 68 - 73 dB
- 63 - 68 dB
- 58 - 63 dB
- 53 - 58 dB



Støj fra jernbane

Støj fra større jernbaner

- Over 74 dB
- 69 - 74 dB
- 64 - 69 dB
- 59 - 64 dB
- 54 - 59 dB

Støjsimuleringer

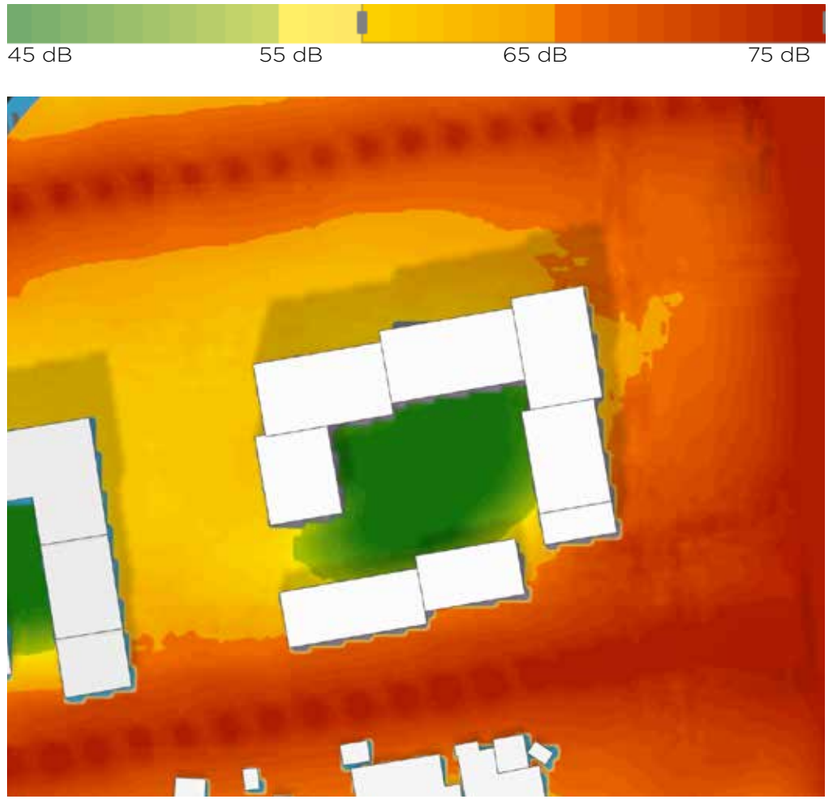
Støj
Diagrammerne viser en simulering af vejstøj fra Søndre Ringvej og Banemarksvej samt støj fra jernbanen. Støjsimuleringerne er meget ens for de to volumenstudier.

Gårdrummet vil være støjafskærmet og kan fungere som opholdareal for etageboligerne.

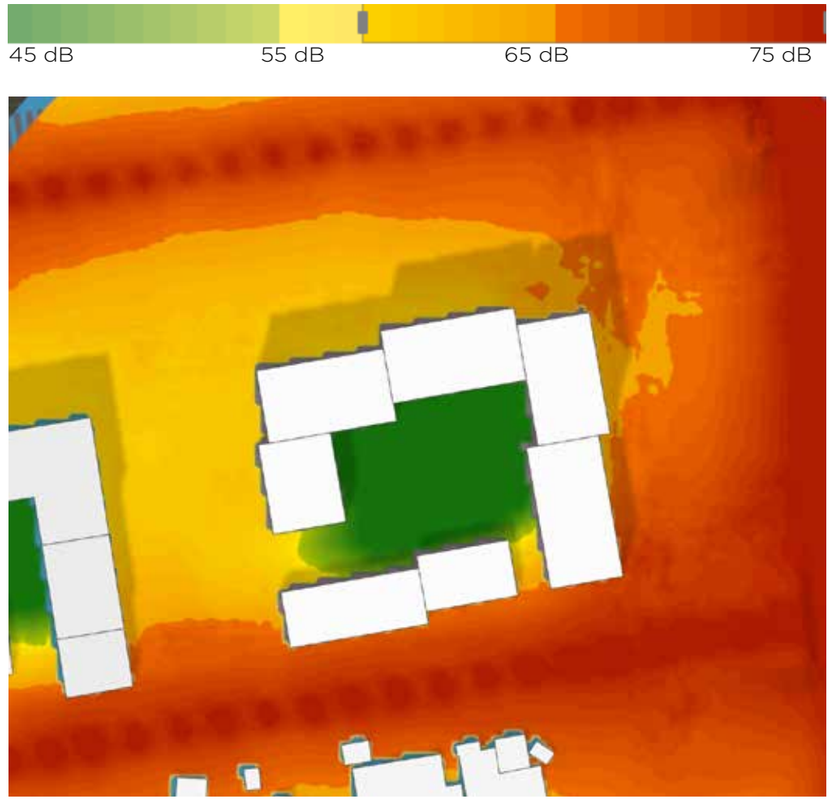
Rækkehusenes forhaver mod syd vil være støjudsatte (over 58 dB) og lokalplanen vil skulle muliggøre støjskærme mod syd for at forhaverne kan anvendes til opholdsareal.

Støj fra jernbanen (max 64 dB) overholdes i begge tilfælde for boliger og opholdsarealer.

Støjsimuleringerne skal i løbet af lokalplanprocessen verificeres af autoriseret akustiker.



Volumenstudie A



Volumenstudie B

Sollyssimuleringer

Sollys
I disse diagrammer undersøges dagslysgennemsnittet på tre forskellige tidspunkter på året: Solhverv og jævndøgn, som falder på hhv. d. 21. juni samt 21. marts/21. september.

Grundet nedtrapningen i etageantal mod syd er der et godt solindfald på sydvestlige facader samt i gårdrummet.

Det ses af simuleringerne, at daglyset i gårdrummet ikke forringes af den højere bebyggelsesprocent i volumenstudie B.

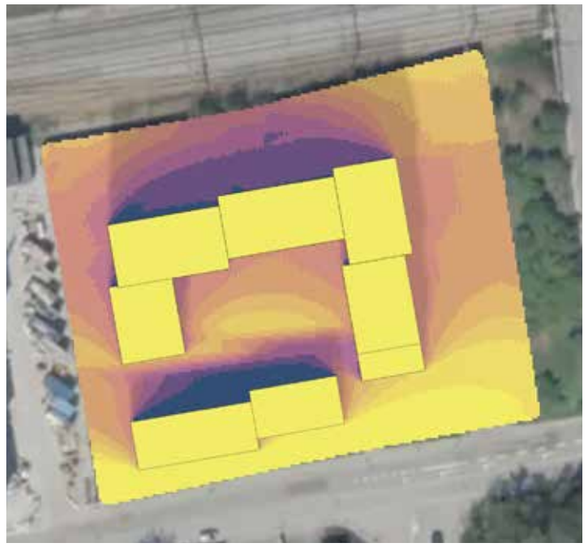


Volumenstudie A

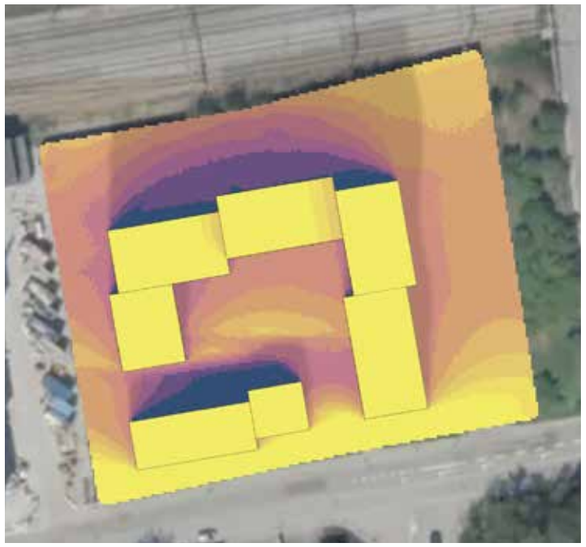


Volumenstudie B

21. juni



Volumenstudie A



Volumenstudie B

21. marts og 21. september

Forventet proces frem mod vedtaget lokalplan

august 2026
Indsender ansøgningsmateriale til Glostrup Kommune

oktober 2026
Igangsættelse af lokalplan (politisk)

Opstartsmøde med Glostrup Kommune

maj 2027
Udsendelse af lokalplanen i offentlig høring (politisk)

oktober 2027
Endelig vedtagelse af lokalplanen (politisk)



Forventede leverancer fra udviklere

i. Servitutredegørelse og LER
ii. Støjnotat for vejstøj fra Banemarksvej og Østre Ringvej
iii. Skitseprojekt som grundlag for lokalplanens indhold
iiii. Input til lokalplanen / skrive udkast til lokalplanen

AART