Ansøgning om opstart af planproces

Stadionvej 15-37 og Hovedvejen 206, 2600 Glostrup

Med henvisning til Glostrup Kommunes tilbagemelding på det fremsendte skitseforslag fremsendes hermed en supplerende og revideret ansøgning om opstart af planproces for en samlet udvikling af ejendommene Stadionvej 15-37 og Hovedvejen 206.

Projektet omfatter en fortætning og videreudvikling af det eksisterende boligområde med i alt ca. 80 nye boliger. Udgangspunktet er at skabe en samlet plan for de to ejendomme, hvor ny og eksisterende bebyggelse, adgangsforhold, parkering, friarealer og landskab tænkes sammen i én helhed.
Planområdet omfatter matr.nr. 6be og 6as, Glostrup By, Glostrup, med et samlet grundareal på 17.056 m².

På Stadionvej 15-37 findes i dag 106 boliger med et samlet boligareal på 7.161 m². Projektet tilfører samlet ca. 6.480 m² nyt boligareal, fordelt med ca. 4.240 m² på Stadionvej 15-37 og ca. 2.240 m² på Hovedvejen 206. Det samlede boligareal bliver herefter ca. 13.641 m², svarende til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 80 % for de to matrikler.

Boliger og bebyggelse

De ca. 80 nye boliger fordeles med:

	Stadionvej 15-37	Hovedvejen 206	Samlet
Eksisterende boliger	106	–	106
Nye boliger	55	ca. 25	ca. 80
Nyt boligareal	ca. 4.240 m²	ca. 2.240 m²	ca. 6.480 m²
Boliger efter udbygning	161	ca. 25	ca. 186

På Stadionvej placeres den nye bebyggelse i planområdets nordøstlige og sydøstlige hjørner. Disponeringen friholder de centrale grønne arealer mellem de eksisterende boligblokke og bevarer det sammenhængende fælles landskabsrum. Samtidig afslutter de nye bygninger bebyggelsen mod de omkringliggende vejrum og skaber en tydeligere struktur.

Den nordøstlige bebyggelse får hovedadgang fra Springholm. Den sydøstlige bebyggelse får adgang via en portgennemgang mellem Springholm og det indre gårdrum, som samtidig skaber en direkte forbindelse mellem byrummet og de fælles opholdsarealer.

På Hovedvejen 206 disponeres bebyggelsen ud fra en samlet vurdering af sol- og dagslysforhold, støj, adgang, parkering og kvaliteten af udearealerne. Boligerne orienteres mod øst og vest og udformes med fokus på gennemlyste boliger og gode dagslysforhold.

Langs Hovedvejen etableres en sammenhængende støjskærm, der reducerer påvirkningen fra vejtrafikken og skaber et mere beskyttet bolig- og opholdsmiljø. Bebyggelsen placeres bag støjskærmen med gavlen orienteret mod Hovedvejen. Støjskærmen tænkes som et integreret landskabselement, eksempelvis med træbeklædning kombineret med beplantning og klatreplanter.

Vejadgang til Hovedvejen 206

Som en del af projektet foreslås den eksisterende biladgang direkte fra Hovedvejen til Hovedvejen 206 nedlagt.
Den fremtidige biladgang etableres i stedet fra syd som en forlængelse af Vestergårdsvej og videre over Vestergårdsvej 2, matr.nr. 6æ, samt Stadionvej 15-37 til Hovedvejen 206. Løsningen giver en

København
6. august 2026
Side 1 af 3

C.F. Møller Danmark A/S
CVR 29244391

København:
Hillerødgade 30B
2200 København N
Danmark

T: +45 3288 7844
cfmoller@cfmoller.com
www.cfmoller.com

Hovedkontor
Europaplads 2, 11.
8000 Aarhus C
Danmark

Projekt id:
Udarbejdet af: FOE

Aarhus
Copenhagen
Aalborg
Oslo
Stockholm
Malmö
Berlin

20260805 Stadionvej_ansøgning om opstart af planproces[94].docx

mere sammenhængende intern trafikbetjening og reducerer samtidig antallet af direkte overkørsler til Hovedvejen.

Det er noteret, at Glostrup Kommune ejer Vestergårdsvej 2, matr.nr. 6æ, og at gennemførelsen af den foreslåede adgang derfor forudsætter en købsaftale/aftale med Glostrup Kommune om anvendelse af det nødvendige areal til vejadgang.
Der vil ligeledes foreligge en tilkendegivelse fra ejeren af Stadionvej 15-37 om, at vejforbindelsen til Hovedvejen 206 kan etableres over denne ejendom.
Disse forhold håndteres som en del af den videre udvikling af projektet og som forudsætning for realisering af den foreslåede adgangsløsning.

Parkering
Parkeringsbehovet opgøres særskilt for de to ejendomme i overensstemmelse med Glostrup Kommunes oplysning om de gældende parkeringsnormer.
Stadionvej 15-37 ligger stationsnært og har en parkeringsnorm på 1,0 parkeringsplads pr. etagebolig. Efter udbygningen vil ejendommen omfatte 106 eksisterende og 55 nye boliger, i alt 161 boliger.
Det giver et samlet parkeringskrav på: 161 boliger × 1,0 = 161 parkeringspladser.
Projektet disponeres med:

- 128 parkeringspladser på terræn
- 33 parkeringspladser i parkeringskælder
- I alt 161 parkeringspladser

Parkeringsnormen kan dermed opfyldes fuldt ud inden for projektet. Terrænparkeringen integreres i den samlede landskabsplan, mens parkeringskælderen begrænser behovet for yderligere parkering på terræn og dermed giver mulighed for at fastholde og udvikle de centrale grønne friarealer.
Handicapparkering indarbejdes i det videre projekt og placeres hensigtsmæssigt i nær tilknytning til boligernes primære adgangsveje.

For Hovedvejen 206 lægges kommunens oplyste parkeringsnorm på 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig til grund.
Med ca. 25 nye boliger giver dette: 25 boliger × 1,5 = 37,5 parkeringspladser, svarende til 38 parkeringspladser.
Parkeringen etableres på Hovedvejen 206 og disponeres i sammenhæng med den nye adgang fra syd via forlængelsen af Vestergårdsvej. Placeringen bearbejdes, så parkering og trafikafvikling fungerer hensigtsmæssigt samtidig med, at der sikres attraktive og sammenhængende opholdsarealer omkring bebyggelsen.

Landskab og friarealer
Et centralt element i projektet er at kombinere fortætningen med en markant kvalitativ forbedring af områdets fælles udearealer.
De centrale friarealer på Stadionvej friholdes for ny bebyggelse. De eksisterende, relativt ensartede græsarealer udvikles til et mere varieret og oplevelsesrigt landskab med nye træer, blomstrende beplantning, opholdsarealer og integrerede regnvandsløsninger.
Herved skabes bedre rammer for ophold, leg og fællesskab, samtidig med at områdets biodiversitet styrkes. Landskabet bliver dermed et samlende element mellem den eksisterende og den nye bebyggelse.
Projektet disponeres med minimum 30 % fælles friareal og minimum 20 % ubefæstet areal i overensstemmelse med principperne i Glostrup Kommunes Arkitekturpolitik.
Ved Hovedvejen 206 etableres ligeledes et grønt og beskyttet fælles opholdsareal. Kombinationen af bebyggelsens placering, støjafskærmningen og landskabet skal sikre gode opholdskvaliteter på trods af ejendommens trafikale beliggenhed.

20260805 Stadionvej_ansøgning om opstart af planproces[94].docx

Ledninger ved Springholm
Det fremsendte projektmateriale viser en mulig omlægning af eksisterende ledningsanlæg ved Springholm i forbindelse med placeringen af den nordøstlige bebyggelse.
Det bekræftes, at eventuel nødvendig omlægning af eksisterende ledninger som følge af projektet gennemføres og bekostes af ejer/udvikler.
Den konkrete løsning og omlægning af ledningerne afklares med de relevante ledningsejere som led i den videre projektering.

Fuldmagt og ejerforhold
Hovedvejen 206 indgår som en integreret del af den samlede ansøgning og planlægning for området.
Der vedlægges fuldmagt fra ejeren af Hovedvejen 206, som dokumentation for ejerens tilslutning til, at ejendommen indgår i projektet og den ansøgte planproces.
Der fremsendes ligeledes den nødvendige tilkendegivelse fra ejeren af Stadionvej 15-37 vedrørende etablering af den foreslåede vejforbindelse til Hovedvejen 206.

Samlet ansøgning
På ovenstående grundlag ansøges der om opstart af en samlet planproces for Stadionvej 15-37 og Hovedvejen 206.
Projektet omfatter ca. 80 nye boliger og 6.480 m² ny boligbebyggelse fordelt på de to ejendomme.
Med den samlede planlægning opnås en bebyggelsesprocent på ca. 80 %, samtidig med at ny bebyggelse, adgang, parkering, støjforhold, friarealer og landskab håndteres som dele af én samlet løsning.

På Stadionvej sker fortætningen ved at placere den nye bebyggelse i områdets hjørner og dermed friholde det centrale landskabsrum. På Hovedvejen 206 kombineres den nye boligbebyggelse med en ændret trafikbetjening, hvor den direkte adgang fra Hovedvejen lukkes, og området i stedet betjenes fra Vestergårdsvej. Samtidig etableres støjafskærmning mod Hovedvejen.
Projektets ambition er således ikke alene at tilføre nye boliger, men at bruge fortætningen som anledning til en samlet arkitektonisk, landskabelig og funktionel forbedring af boligområdet, til gavn for både eksisterende og kommende beboere.

20260805 Stadionvej_ansøgning om opstart af planproces[94].docx

For bygherre og ejendomsejer
Niels Jul Jakobsen
Falkenberg & Jul

Arkitekt
Franz Ødum
CF Møller arkitekter