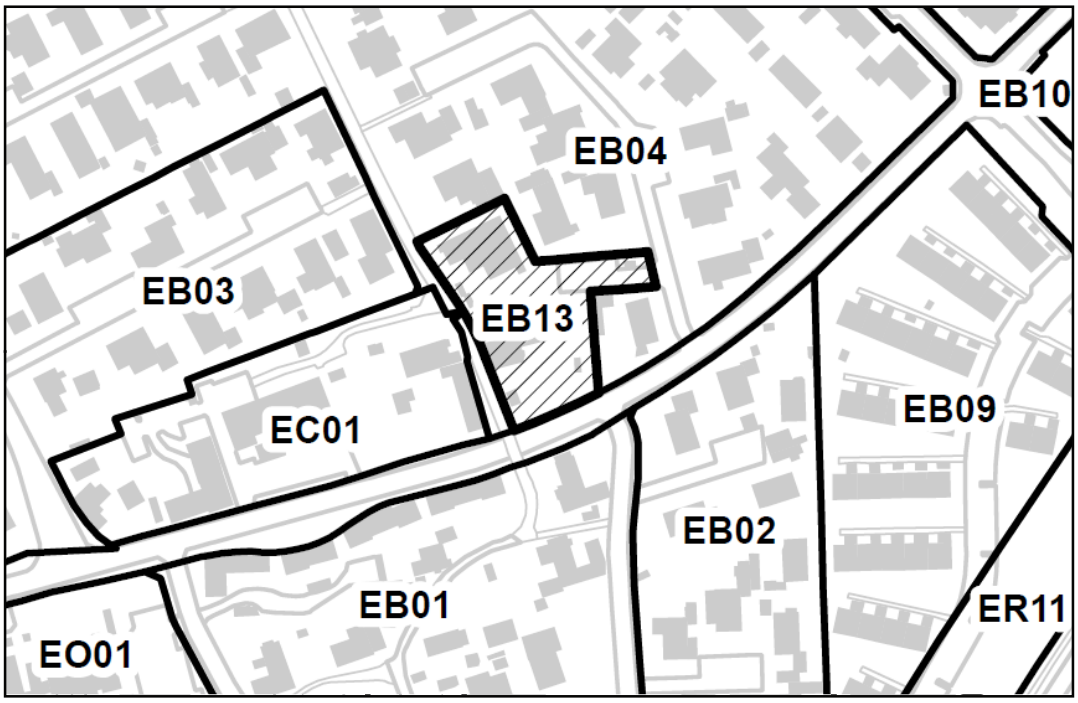
Oktober 2026

KOMMUNEPLAN 2025 - 2037



TILLÆG NR. 2

Redegørelse

Børneinstitutionen Ejbyhus på Ejby Mosevej 13-15 flytter til nye lokaler i Leragergård i Hvissinge med udgangen af skoleåret 2025/26. Flytningen efterlader et ledigt område centralt i Ejby. Med områdets placering tæt på skole og letbanestation, vil det være relevant at bringe i spil som et nyt boligområde.

Dette kommuneplantillæg er derfor udarbejdet for at give de nødvendige planlægningsmæssige rammer for at der kan ske en udvikling af ejendommene Ejby Mosevej 13 og 15 med boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Området er i kommuneplan 2025-2037 omfattet af rammeområde EB04 - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej. Rammeområdet er udlagt til boligformål med åben-lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre eller indrette af kollektive anlæg som fx børneinstitutioner o.l. Derudover fastsætter EB04 en maksimal bebyggelsesprocent på 30 beregnet ud fra den enkelte grund.

Glostrup Kommunalbestyrelse ønsker at vedtage en ny lokalplan, som giver mulighed for en ny boligbebyggelse på 10-12 rækkehuse med en bebyggelsesprocent på 35. Da en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver dette en justering af kommuneplanens rammebestemmelser. Af den årsag udlægger tillæg nr. 2 et nyt rammeområde EB13 - Rækkehusområde ved Ejby Mosevej og Skolestien.

Med kommuneplantillæg nr. 2 vil der således blive udlagt et nyt rammeområde EB13 - Rækkehusområde ved Ejby Mosevej og Skolestien bestående af de to matrikler for ejendommene Ejby Mosevej 13 og 15, matr. 9k og 9ar af Ejby By, Glostrup. Rammeområde EB04 beskæres tilsvarende. Rammebestemmelserne for EB04 videreføres uændret.

Ændringen i rammevilkårene for området vil bestå af følgende elementer:

1. Rammeområdets specifikke anvendelse ændres fra åben-lav boligbebyggelse og dagsinstitutioner til tæt-lav boligbebyggelse.
2. Bebyggelsesprocenten ændres fra 30 beregnet ud fra den enkelte grund til 35 beregnet for området som helhed.
3. En bestemmelse om grundstørrelse på 800 m^2 videreføres ikke.

Tillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2025-2037.

Miljøscreening

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) er der foretaget en screening af såvel lokalplan 43 som kommuneplantillæg nr. 2 for at vurdere om vedtagelsen af planerne potentielt kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet. På grundlag af screeningen har kommunen vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

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. 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 er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Natura 2000-område nr. 139), som ligger ca. 6 km nord for det aktuelle areal. Glostrup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for dette eller andre Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter:
Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter inden for planområdet. Planområdet indeholder dog flere større og ældre træer, som potentielt kan være levesteder til flagermus, som er en af de bilag IV-arter, der er registreret i Glostrup Kommune.

Ud over en mindre ændring af bebyggelsesprocenten fra 30 til 35 ændrer kommuneplantillægget ændrer ikke de nuværende vilkår for områdets træer. Derfor vurderes planen ikke at føre til ændringer i levesteder for flagermus.

På grund af planområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til andre af de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune.

Oversvømmelse og klimasikring
Hele kommuneplanrammen er uden risiko for klimarelateret oversvømmelse ifølge kommunens oversvømmelseskort. Der er kun en marginal aftegning af et område, som vil kunne være berørt af en 100-årshændelse. Der skal derfor ikke etableres særlige afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser, inden der opføres ny bebyggelse.

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025-2037 for Glostrup Kommune

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025-2037 er vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse den xx. xx 2026.

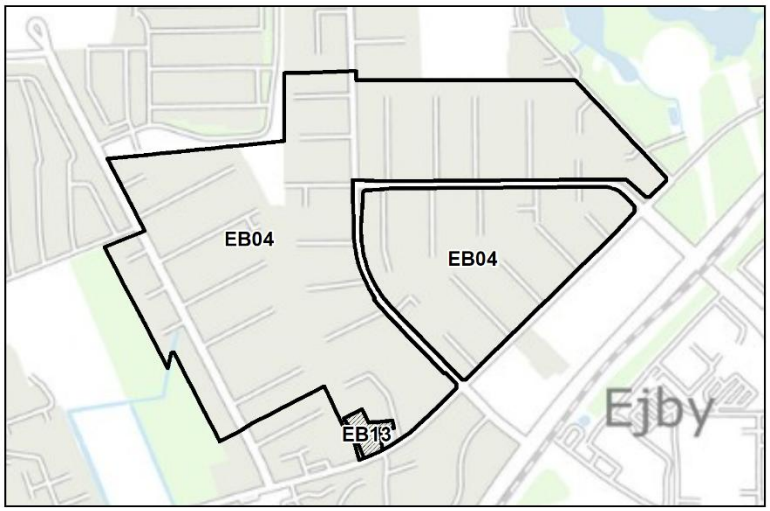
GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den xx. xx 2026

Kasper Damsgaard Borgmester	/	Anders Asmind Centerchef

Rammer for lokalplanlægningen - Glostrup Kommune

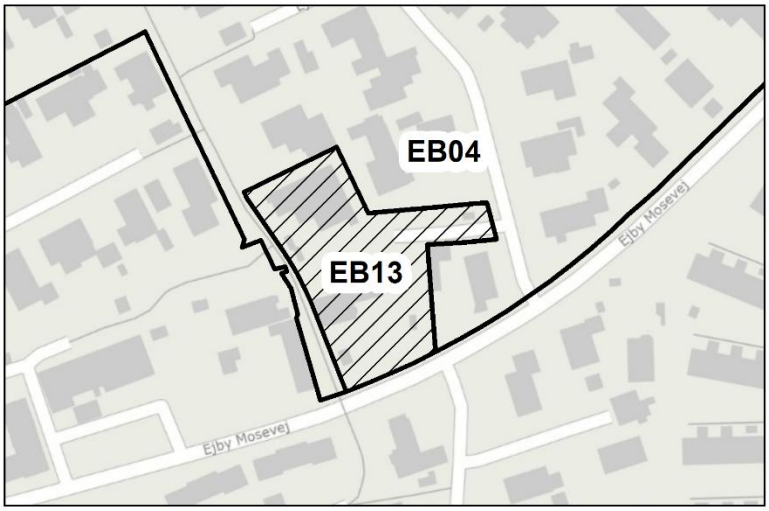
I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastlægger tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025 - 2037 følgende bestemmelser for rammeområde EB13:

EB04 - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej



Afgrænsning af eksisterende rammeområde EB04

EB13 - Rækkehusområde ved Ejby Mosevej og Skolestien



Afgrænsning af nyt rammeområde EB13

Hidtidige rammebestemmelser

Rammenr	HC04
Områdenavn	Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Daginstitutioner
Områdets anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Der kan indenfor områder opføres eller indrettes kollektive anlæg som fx børneinstitutioner o.l
Zone	Byzone
Grundstørrelse	800
Max højde (m)	8,5
Bebyggelsesprocent	30 % beregnet ud fra den enkelte grund
Max antal etager	1,5

Nye rammebestemmelser

Rammenr	EB13
Områdenavn	Rækkehusområde ved Ejby Mosevej og Skolestien
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Områdets anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Zone	Byzone
Max højde (m)	8,5
Bebyggelsesprocent	35 % beregnet ud området som helhed
Max antal etager	1,5

Nye/ændrede rammebestemmelser med rødt