Høringssvar vedr. Lokalplan GL60.1 – parkeringshus ved Engtoftevej og Kommuneplantillæg nr. 3

Til Glostrup Kommunalbestyrelse

Vi ønsker at afgive høringssvar til forslag til Lokalplan GL60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej samt Kommuneplantillæg nr. 3.

Vi bor i Birkegården, som ifølge lokalplanforslaget ligger ca. 32 meter fra byggefeltet til det kommende parkeringshus. Den faktiske, oplevede afstand fra vores bolig vil dog være kortere: Vi anslår, at der er omkring 20 meter fra vores altan til den planlagte beplantning foran parkeringshuset. Det planlagte parkeringshus vil derfor få meget konkret betydning for vores bolig og vores daglige nærmiljø.

Birkegårdens udearealer omfatter både det indre gårdrum og det grønne areal på ydersiden af bebyggelsen. Begge områder bruges dagligt af beboernes børn og familier til leg, ophold og færdsel. Børnene bevæger sig løbende mellem områderne til fods, på cykler og på løbehjul.

For vores egen bolig er påvirkningen særlig konkret. Vi har netop fået etableret altan mod det område, hvor parkeringshuset planlægges, og på samme side af boligen ligger vores stue og værelser. Hvor vi i dag har udsigt mod et åbent og grønt område, vil vi fremover kunne komme til at se direkte mod en stor parkeringskonstruktion med biler, aktivitet og belysning.

Vi er ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men når der gives mulighed for et parkeringshus i op til fire etager, med parkering på taget og mulighed for op til seks parkeringslag ved delvis nedgravning, så tæt på eksisterende boliger, mener vi, at hensynet til de nuværende beboere skal sikres gennem konkrete og bindende krav.

Indblik og privatliv

Lokalplanen vurderer, at afstanden på ca. 32 meter betyder, at der i praksis ikke vil opleves indbliksgener. Begrundelsen er blandt andet, at et parkeringshus kun anvendes til midlertidigt ophold, og at følelsen af indblik ifølge lokalplanen forekommer ved kortere afstande.

Som direkte berørte beboere mener vi, at denne vurdering bør nuanceres.

For vores boliger vender både stue, værelser og vores nyetablerede altan direkte mod området. Det relevante er derfor ikke alene, om en person i parkeringshuset kan se detaljer i et ansigt på 32 meters afstand. Det handler også om oplevelsen af privatliv, når mennesker og biler på flere parkeringsniveauer befinder sig direkte over for boligens vinduer og private opholdsarealer.

Vi anmoder derfor om, at indbliksvurderingen suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner, og at der redegøres for, hvordan beboernes privatliv sikres. Derfor ønsker vi en helt lukket facade mod Birkegården.

Skygge – kommunen erkender påvirkningen om vinteren

Lokalplanen indeholder skyggediagrammer for jævndøgn og sommersolhverv, men ikke for vinterperioden.

Samtidig fremgår det direkte af lokalplanforslaget, at parkeringshuset om vinteren vil kaste skygger ind over Birkegården. Kommunen vurderer efterfølgende, at dette ikke udgør en fundamental udfordring, blandt andet fordi skygger generelt er lange om vinteren.

Dette mener vi ikke er tilstrækkeligt.

Når kommunen allerede konstaterer, at Birkegården vil blive ramt af skygge, bør beboerne have mulighed for at se omfanget, før lokalplanen vedtages endeligt.

Det er særligt relevant for os, fordi vi netop har fået etableret altan mod området.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes skyggediagrammer for vinterperioden, som konkret viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, vinduer, altaner og udearealer på forskellige tidspunkter af dagen.

Visuel påvirkning og tab af den grønne udsigt

En anden væsentlig bekymring er den visuelle påvirkning.

Fra vores bolig og altan har vi i dag udsigt mod et åbent og grønt område. Lokalplanen giver mulighed for et parkeringshus, som på det højeste sted bliver ca. 14,5 meter højt med elevatortårne yderligere ca. 2 meter højere. Kommunen beskriver selv højden som svarende til tagryggen på Birkegården.

Det er en meget markant ændring af vores omgivelser.

Lokalplanen indeholder krav om facadedetaljering og begrønning for at mildne det tekniske udtryk, men begrønning ændrer ikke ved bygningens samlede volumen og højde.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes realistiske visualiseringer af parkeringshuset set fra Birkegården, herunder fra boliger, altaner og udearealer.

Visualiseringerne bør vise både sommer- og vintersituationen, så parkeringshusets faktiske visuelle påvirkning ikke alene vises med fuldt udviklet grøn beplantning.

Der bør samtidig undersøges muligheder for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans mod Birkegården.

Krav om helt lukket facade mod Birkegården

Dette er et af de punkter, der bekymrer os mest.

Lokalplanen beskriver, at parkeringshusets facader af hensyn til naturlig ventilation og lys skal være forholdsvis åbne. De åbne dele skal udføres med strækmetal, hvor klatreplanter skal kunne begrønne facaden.

Netop denne løsning giver anledning til bekymring for os som naboer.

Et strækmetal med klatreplanter er ikke en lysmæssigt lukket facade. For vores boliger vil den side af parkeringshuset, der vender mod Birkegården, vende mod vores stue, værelser og altan.

Vi er derfor bekymrede for direkte lys fra billygter, når biler kører rundt i parkeringshuset, samt lys fra parkeringshusets almindelige belysning og nødbelysning.

Problemet bliver efter vores opfattelse særligt relevant om vinteren. Netop i den periode, hvor der er flest mørke timer, og billygter og kunstig belysning derfor anvendes mest, kan klatrebeplantningen samtidig være mindre tæt.

Det betyder, at den grønne facade potentielt kan yde den dårligste afskærmning på det tidspunkt af året, hvor behovet for lysafskærmning er størst.

Vi anmoder derfor om, at der stilles bindende krav om en fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården, så direkte lys fra billygter, parkeringsbelysning og nødbelysning ikke kan ramme boligers vinduer og altaner.

Parkeringshuset på Diget viser tydeligt, hvordan naboer i alle døgnets mørke timer kan komme til at kigge direkte ind i en generende og fuldt oplyst bygning. Bygningen omtales negativt både i kommunen og andre steder. Vi håber, at de samme problemer ikke gentages ved dette parkeringshus.

Begrønning kan fortsat anvendes uden på facaden og bidrage positivt til bygningens udseende, men beplantningen bør ikke være den primære beskyttelse af naboerne mod lys og indblik.

Parkering på taget bør genovervejes

Lokalplanen giver mulighed for parkering på selve tagfladen, og tagparkeringen regnes ikke som en etage. Ved delvis nedgravning kan parkeringskonstruktionen samlet indeholde op til seks parkeringslag.

Vi anmoder om, at muligheden for parkering på taget genovervejes.

Det øverste parkeringsniveau vil være vanskeligere at afskærme mod de omkringliggende boliger, både hvad angår billygter, støj, aktivitet og indblik.

Hvis kommunen fastholder muligheden for tagparkering, bør der stilles bindende

krav om en tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården, der effektivt forhindrer direkte lys fra biler og begrænser støj og indblik.

Støj fra selve parkeringshuset

Lokalplanforslaget anfører, at parkeringshuset ikke vil skabe støjgener, og at konstruktionen tværtimod vil virke afskærmende for vejstøj fra Søndre Ringvej mod de nærliggende boligbebyggelser.

Vi savner imidlertid en mere konkret behandling af støjen fra selve anvendelsen af parkeringshuset.

Et parkeringshus med 325-380 parkeringspladser vil indebære biler, der starter, accelererer og bremser, kørsel på ramper, bildøre, samtaler og anden aktivitet. Lokalplanen beskriver samtidig, at boligernes parkeringsbehov er størst om aftenen og natten.

Vi anmoder derfor om, at det konkret dokumenteres, hvordan støj fra parkeringshusets faktiske drift, herunder aften- og nattebrug samt eventuel tagparkering, påvirker Birkegården.

Den ændrede trafikføring og Birkegårdens børn

Dette er et andet af vores væsentligste kritikpunkter.

Det grønne areal på ydersiden af Birkegården er en del af Birkegårdens eget beboelsesareal og bruges dagligt af beboernes børn og familier.

Børnene bevæger sig mange gange dagligt mellem gårdrummet i midten af Birkegården og det grønne areal. De løber frem og tilbage og færdes på cykler og løbehjul og benytter fortovet langs Christiansvej som en naturlig del af deres bevægelse mellem udearealerne.

Kommunens egne beregninger viser samtidig, at parkeringshuset forventes at generere omkring 770 køretøjer til og fra parkeringshuset i døgnet, og at omkring 550 af disse forventes at ankomme via Hovedvejen og Søndre Ringvej/Engtoftevej.

Indkørslen til selve parkeringshuset ligger på Christiansvej. Det er netop langs denne strækning, Birkegårdens børn dagligt løber, cykler og kører på løbehjul mellem bebyggelsens udearealer.

Der er således ikke blot tale om et spørgsmål om, hvorvidt vejen har tilstrækkelig teknisk kapacitet. Lokalplanen konstaterer selv, at den fremtidige trafikbelastning på Christiansvej vil være mærkbar, men vurderer, at vejen har tilstrækkelig kapacitet.

For os som beboere er spørgsmålet imidlertid også: Hvad betyder den nye trafik for børnene, der allerede bruger området hver eneste dag?

Vi anmoder derfor om en konkret trafiksikkerhedsvurdering med fokus på

Birkegårdens børn og deres faktiske bevægelsesmønstre, herunder børn til fods, på cykel og på løbehjul langs Engtoftevej og mellem gårdrummet og det grønne areal.

Der bør på baggrund heraf fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag. Vi ønsker herunder, at der etableres et fartdæmpende vejbump ud for Birkegården.

Den nye infrastruktur bør indrettes under hensyn til det eksisterende boligområde og den måde, børnene allerede bruger deres udearealer på – ikke omvendt.

Tryghed og kriminalpræventiv indretning

Vi er også bekymrede for trygheden omkring et stort parkeringshus med flere parkeringsniveauer, trappe- og elevatorkerner og områder med begrænset naturligt opsyn.

Vi har tidligere oplevet salg af stoffer på den gamle parkeringsplads i området. Derfor er det vigtigt for os, at man ikke etablerer nye rammer, der kan blive attraktive for utryghedsskabende ophold eller stofhandel.

Det er særligt vigtigt, fordi parkeringshuset placeres tæt på Birkegårdens udearealer, hvor børn og familier dagligt opholder sig, og fordi der desuden ligger en kommunal daginstitution i umiddelbar nærhed.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes en konkret trygheds- og kriminalpræventiv plan for parkeringshuset og de omkringliggende arealer, hvor blandt andet videoovervågning, adgangsforhold, oversigtsforhold og belysning vurderes.

Eventuel sikkerhedsbelysning skal samtidig udformes, så den ikke skaber nye lysgener for de omkringliggende boliger.

Parkering for Birkegårdens eksisterende beboere

Lokalplanen inddrager allerede Birkegården i beregningen af områdets parkeringsbehov. Der er beregnet et parkeringsbehov på 56 pladser til de eksisterende boliger i Birkegården, mens beregningen for spidsbelastningstidspunktet angiver 11 pladser. Lokalplanen oplyser desuden, at parkeringshuset i mindre grad forventes at dække parkeringsbehovet for eksisterende boliger i området.

Birkegården består imidlertid af 60 lejligheder, og flere husstande råder over mere end én bil, eksempelvis fordi familien både har en privatbil og en firmabil. Det faktiske parkeringsbehov blandt de eksisterende beboere kan derfor være større, end antallet på 56 pladser umiddelbart giver indtryk af.

Samtidig har udviklingen af området betydet, at eksisterende gratis parkeringsmuligheder i nærområdet er blevet eller vil blive reduceret. Når Birkegårdens parkeringsbehov allerede indgår i grundlaget for planlægningen af parkeringshuset, mener jeg, at det bør følges af en konkret stillingtagen til

beboernes reelle mulighed for at benytte parkeringshuset og til hvilken pris**.**

Vi anmoder derfor om, at der etableres mulighed for parkering til en lav og rimelig beboertakst for eksisterende beboere i Birkegården og de øvrige berørte boliger på Christiansvej og Eriksvej**.**

Det bør samtidig undersøges, om der kan tilbydes mere end én beboerlicens pr. husstand, hvor der er et dokumenteret behov, eksempelvis ved både privatbil og firmabil.

Når parkeringshuset medfører væsentlige ændringer af de eksisterende beboeres nærmiljø, og deres parkeringsbehov samtidig indgår i beregningsgrundlaget, forekommer det rimeligt, at de eksisterende beboere også får reel og økonomisk overkommelig adgang til de parkeringspladser, der etableres**.**

Samlet anmodning

På baggrund af ovenstående anmoder vi Kommunalbestyrelsen om, at følgende forhold behandles konkret inden den endelige vedtagelse af Lokalplan GL60.1:

1. Der udarbejdes **skyggediagrammer for vinterperioden**, som viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, altaner og udearealer.
2. Kommunens vurdering af **indblik og privatliv** suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner.
3. Der udarbejdes **realistiske visualiseringer set fra Birkegården**, både sommer og vinter, og mulighederne for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans undersøges.
4. Der stilles bindende krav om **fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården**, så et åbent strækmetal med klatrebeplantning ikke er den eneste beskyttelse mod billygter, parkeringsbelysning, nødbelysning og indblik.
5. Muligheden for **parkering på tagfladen genovervejes**. Hvis den fastholdes, kræves tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården.
6. Der foretages en konkret vurdering af **støj fra parkeringshusets faktiske drift**, herunder aften- og nattebrug og eventuel tagparkering.
7. Der gennemføres en **trafiksikkerhedsvurdering med udgangspunkt i Birkegårdens børns faktiske daglige færdselsmønstre**, særligt langs Engtoftevej og mellem Birkegårdens gårdrum og grønne areal.
8. Der fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag på baggrund af denne vurdering, herunder et fartdæmpende vejbump ud for Christiansvej 23.
9. Der udarbejdes en trygheds- og kriminalpræventiv plan, herunder vurdering af videoovervågning, adgang, oversigtsforhold og belysning, med særlig opmærksomhed på nærheden til Birkegårdens udearealer og den nærliggende daginstitution.
10. Der tages konkret stilling til **beboerparkering og rimelige priser for eksisterende beboere**, som også indgår i lokalplanens beregnede parkeringsbehov.

Vi er som udgangspunkt ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men lokalplanen giver mulighed for en meget stor ændring af vores nærmiljø: et parkeringshus med 325-380 pladser, op til seks parkeringslag, parkering på taget og en højde, der på det højeste sted svarer omtrent til Birkegårdens tagryg. Samtidig forventes parkeringshuset at generere omkring 770 køretøjer til og fra anlægget i døgnet.

For os betyder det, at den side af vores bolig, hvor vi har stue, værelser, ny altan og i dag udsigt mod et åbent og grønt område, fremover vil vende mod et stort parkeringsanlæg med biler, lys og aktivitet.

Samtidig ændres trafikforholdene umiddelbart op til Birkegårdens udearealer, hvor beboernes børn og familier færdes hver dag.

Vi mener derfor, at disse hensyn bør sikres nu og gennem konkrete og bindende bestemmelser i planlægningen – ikke først håndteres, hvis generne viser sig, efter parkeringshuset er bygget.

Vi anmoder om, at det ved behandlingen af høringssvarene fremgår konkret, hvordan Kommunalbestyrelsen har taget stilling til ovenstående punkter.

Med venlig hilsen

Fraidoon Johari

Christiansvej 21,1 tv

2600 Glostrup

Glostrup Kommune
Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 2
2600 Glostrup

Att. Rasmus Hansen
Kommunens sagsnummer: 26/14993

Hovedstadens Letbane

Metrovej 5
2300 København S
dinletbane.dk

T +45 3311 1700
E info@dinletbane.dk

06-07-2026

Hovedstadens Letbanes bemærkninger til høring af lokalplanforslag GL60.1 for et parkeringshus ved Engtoftevej inklusive kommuneplantillæg

Hovedstadens Letbane har den 26. juni 2026 modtaget høring af lokalplanforslag GL60.1 for et parkeringshus ved Engtoftevej inklusive kommuneplantillæg. Det fremgår af høringsmaterialet at lokalplanforslaget muliggør etablering af et parkeringshus på op til 6 etager inkl. kælderkonstruktion og med op til 380 bilparkeringspladser. Lokalplanen stiller som minimumskrav, at der etableres 325 bilparkeringspladser. Kommuneplantillægget ændrer ikke kommuneplanrammens anvendelse, men øger bebyggelsesprocenten fra 200 % til 250 %. Et kommende parkeringshus ved Engtoftevej er tiltænk at servicere boligområderne vest og nord for lokalplanområdet, Glostrup Fritidscenter, samt som pendlerparkering til Glostrup Station.

Hovedstadens Letbane har fokus på at sikre en god sammenhæng mellem byen og Letbanen. Bevidste prioriteringer i byplanlægningen inden for Letbanens stationsopland kan bidrage til øget passagertal, et styrket byliv og en bedre udnyttelse af de store investeringer i den kollektive infrastruktur. Hovedstadens Letbane har på den baggrund følgende bemærkninger til lokalplanforslag GL60.1:

Øget parkeringsdækning i stationsoplandet har negativ betydning for rejser med Letbanen og den øvrige kollektiv transport

Glostrup St. er et væsentligt regionalt trafikknudepunkt, der betjenes af Letbane, bus, S-tog samt på sigt fjerntog. Lokalplanområdet er beliggende ca. 400 m fra Glostrup St. med gode forbindelser til stationen for gående og cyklister langs Sydvestvej, og har dermed en særlig attraktiv stationsnær placering. Parkeringsdækningen nærmest lokalplanområdet og Glostrup St. vurderes under de nuværende forhold, at være betydeligt, herunder med parkeringsmuligheder på terræn og i konstruktion ved henholdsvis Glostrup St., Glostrup Centeret og syd for Glostrup Fritidscenter ved Christiansvej. Hovedstadens Letbanen vurderer at øge parkeringsdækningen med et nyt parkeringshus inden for lokalplanområdet, vil øge incitamentet til rejser med bil, frem for Letbanen og den øvrige kollektive transport ved Glostrup St. Et nyt parkeringshus inden for lokalplanområdet vurderes dermed at påvirke passagergrundlaget for Hovedstadens Letbane negativt.

Strategisk arealudnyttelse i stationsoplandet understøtter brugen af Glostrup St.

En person, der bor eller arbejder tæt på en station, er markant mere tilbøjelig til at

vælge kollektiv transport frem for bil. Anvendelser med højt letbanebehov som boliger, erhverv og uddannelsesinstitutioner genererer et større rejsegrundlag, end anvendelser med lavt letbanebehov som for eksempel parkeringshus, boldbaner og plejehjem. At udnytte et særligt stationsnært areal på 4.000 m^2 inden for stationsoplandet til parkeringshus, vurderes dermed at påvirke passagergrundlaget for Letbanen og den øvrige kollektive transport ved Glostrup St. negativt. Hovedstadens Letbane anbefaler på den baggrund, at Glostrup Kommune undersøger mulighederne for at ændre arealanvendelsen inden for lokalplanområdet til en anvendelse med større letbanebehov som for eksempel boliger og/eller erhverv. Dette for at skabe bedre forudsætninger for rejser med Letbanen og den øvrige kollektive transport ved Glostrup St., understøtte Letbanens passagergrundlag, samt gennem byplanlægningen bidrage til størst muligt udbytte af de store investeringer der er foretaget i Letbanen.

For spørgsmål relateret til dette høringssvar kan Hovedstadens Letbane kontaktes på byggeprojekt@dinletbane.dk.

Med venlig hilsen

Camilla Boye Randbæk
Byplanlægger
Arealer, Rettigheder og Byudvikling

Høringssvar vedr. Lokalplan GL60.1 – parkeringshus ved Engtoftevej og Kommuneplantillæg nr. 3

Til Glostrup Kommunalbestyrelse

Vi ønsker at afgive høringssvar til forslag til Lokalplan GL60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej samt Kommuneplantillæg nr. 3.

Vi bor i Birkegården, som ifølge lokalplanforslaget ligger ca. 32 meter fra byggefeltet til det kommende parkeringshus. Den faktiske, oplevede afstand fra vores bolig vil dog være kortere: Vi anslår, at der er omkring 20 meter fra vores altan til den planlagte beplantning foran parkeringshuset. Det planlagte parkeringshus vil derfor få meget konkret betydning for vores bolig og vores daglige nærmiljø.

Birkegårdens udearealer omfatter både det indre gårdrum og det grønne areal på ydersiden af bebyggelsen. Begge områder bruges dagligt af beboernes børn og familier til leg, ophold og færdsel. Børnene bevæger sig løbende mellem områderne til fods, på cykler og på løbehjul.

For vores egen bolig er påvirkningen særlig konkret. Vi har netop fået etableret altan mod det område, hvor parkeringshuset planlægges, og på samme side af boligen ligger vores stue og værelser. Hvor vi i dag har udsigt mod et åbent og grønt område, vil vi fremover kunne komme til at se direkte mod en stor parkeringskonstruktion med biler, aktivitet og belysning.

Vi er ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men når der gives mulighed for et parkeringshus i op til fire etager, med parkering på taget og mulighed for op til seks parkeringslag ved delvis nedgravning, så tæt på eksisterende boliger, mener vi, at hensynet til de nuværende beboere skal sikres gennem konkrete og bindende krav.

Indblik og privatliv

Lokalplanen vurderer, at afstanden på ca. 32 meter betyder, at der i praksis ikke vil opleves indbliksgener. Begrundelsen er blandt andet, at et parkeringshus kun anvendes til midlertidigt ophold, og at følelsen af indblik ifølge lokalplanen forekommer ved kortere afstande.

Som direkte berørte beboere mener vi, at denne vurdering bør nuanceres.

For vores boliger vender både stue, værelser og vores nyetablerede altan direkte mod området. Det relevante er derfor ikke alene, om en person i parkeringshuset kan se detaljer i et ansigt på 32 meters afstand. Det handler også om oplevelsen af privatliv, når mennesker og biler på flere parkeringsniveauer befinder sig direkte over for boligens vinduer og private opholdsarealer.

Vi anmoder derfor om, at indbliksvurderingen suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner, og at der redegøres for, hvordan beboernes privatliv sikres. Derfor ønsker vi en helt lukket facade mod Birkegården.

Skygge – kommunen erkender påvirkningen om vinteren

Lokalplanen indeholder skyggediagrammer for jævndøgn og sommersolhverv, men ikke for vinterperioden.

Samtidig fremgår det direkte af lokalplanforslaget, at parkeringshuset om vinteren vil kaste skygger ind over Birkegården. Kommunen vurderer efterfølgende, at dette ikke udgør en fundamental udfordring, blandt andet fordi skygger generelt er lange om vinteren.

Dette mener vi ikke er tilstrækkeligt.

Når kommunen allerede konstaterer, at Birkegården vil blive ramt af skygge, bør beboerne have mulighed for at se omfanget, før lokalplanen vedtages endeligt.

Det er særligt relevant for os, fordi vi netop har fået etableret altan mod området.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes skyggediagrammer for vinterperioden, som konkret viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, vinduer, altaner og udearealer på forskellige tidspunkter af dagen.

Visuel påvirkning og tab af den grønne udsigt

En anden væsentlig bekymring er den visuelle påvirkning.

Fra vores bolig og altan har vi i dag udsigt mod et åbent og grønt område. Lokalplanen giver mulighed for et parkeringshus, som på det højeste sted bliver ca. 14,5 meter højt med elevatortårne yderligere ca. 2 meter højere. Kommunen beskriver selv højden som svarende til tagryggen på Birkegården.

Det er en meget markant ændring af vores omgivelser.

Lokalplanen indeholder krav om facadedetaljering og begrønning for at mildne det tekniske udtryk, men begrønning ændrer ikke ved bygningens samlede volumen og højde.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes realistiske visualiseringer af parkeringshuset set fra Birkegården, herunder fra boliger, altaner og udearealer.

Visualiseringerne bør vise både sommer- og vintersituationen, så parkeringshusets faktiske visuelle påvirkning ikke alene vises med fuldt udviklet grøn beplantning.

Der bør samtidig undersøges muligheder for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans mod Birkegården.

Krav om helt lukket facade mod Birkegården

Dette er et af de punkter, der bekymrer os mest.

Lokalplanen beskriver, at parkeringshusets facader af hensyn til naturlig ventilation og lys skal være forholdsvis åbne. De åbne dele skal udføres med strækmetal, hvor klatreplanter skal kunne begrønne facaden.

Netop denne løsning giver anledning til bekymring for os som naboer.

Et strækmetal med klatreplanter er ikke en lysmæssigt lukket facade. For vores boliger vil den side af parkeringshuset, der vender mod Birkegården, vende mod vores stue, værelser og altan.

Vi er derfor bekymrede for direkte lys fra billygter, når biler kører rundt i parkeringshuset, samt lys fra parkeringshusets almindelige belysning og nødbelysning.

Problemet bliver efter vores opfattelse særligt relevant om vinteren. Netop i den periode, hvor der er flest mørke timer, og billygter og kunstig belysning derfor anvendes mest, kan klatrebeplantningen samtidig være mindre tæt.

Det betyder, at den grønne facade potentielt kan yde den dårligste afskærmning på det tidspunkt af året, hvor behovet for lysafskærmning er størst.

Vi anmoder derfor om, at der stilles bindende krav om en fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården, så direkte lys fra billygter, parkeringsbelysning og nødbelysning ikke kan ramme boligers vinduer og altaner.

Parkeringshuset på Diget viser tydeligt, hvordan naboer i alle døgnets mørke timer kan komme til at kigge direkte ind i en generende og fuldt oplyst bygning. Bygningen omtales negativt både i kommunen og andre steder. Vi håber, at de samme problemer ikke gentages ved dette parkeringshus.

Begrønning kan fortsat anvendes uden på facaden og bidrage positivt til bygningens udseende, men beplantningen bør ikke være den primære beskyttelse af naboerne mod lys og indblik.

Parkering på taget bør genovervejes

Lokalplanen giver mulighed for parkering på selve tagfladen, og tagparkeringen regnes ikke som en etage. Ved delvis nedgravning kan parkeringskonstruktionen samlet indeholde op til seks parkeringslag.

Vi anmoder om, at muligheden for parkering på taget genovervejes.

Det øverste parkeringsniveau vil være vanskeligere at afskærme mod de omkringliggende boliger, både hvad angår billygter, støj, aktivitet og indblik.

Hvis kommunen fastholder muligheden for tagparkering, bør der stilles bindende krav om en tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården, der effektivt forhindrer direkte lys fra biler og begrænser støj og indblik.

Støj fra selve parkeringshuset

Lokalplanforslaget anfører, at parkeringshuset ikke vil skabe støjgener, og at konstruktionen tværtimod vil virke afskærmende for vejstøj fra Søndre Ringvej mod de nærliggende boligbebyggelser.

Vi savner imidlertid en mere konkret behandling af støjen fra selve anvendelsen af parkeringshuset.

Et parkeringshus med 325-380 parkeringspladser vil indebære biler, der starter, accelererer og bremser, kørsel på ramper, bildøre, samtaler og anden aktivitet. Lokalplanen beskriver samtidig, at boligernes parkeringsbehov er størst om aftenen og natten.

Vi anmoder derfor om, at det konkret dokumenteres, hvordan støj fra parkeringshusets faktiske drift, herunder aften- og nattebrug samt eventuel tagparkering, påvirker Birkegården.

Den ændrede trafikføring og Birkegårdens børn

Dette er et andet af vores væsentligste kritikpunkter.

Det grønne areal på ydersiden af Birkegården er en del af Birkegårdens eget beboelsesareal og bruges dagligt af beboernes børn og familier.

Børnene bevæger sig mange gange dagligt mellem gårdrummet i midten af Birkegården og det grønne areal. De løber frem og tilbage og færdes på cykler og løbehjul og benytter fortovet langs Christiansvej som en naturlig del af deres bevægelse mellem udearealerne.

Kommunens egne beregninger viser samtidig, at parkeringshuset forventes at generere omkring 770 køretøjer til og fra parkeringshuset i døgnet, og at omkring 550 af disse forventes at ankomme via Hovedvejen og Søndre Ringvej/Engtoftevej.

Indkørslen til selve parkeringshuset ligger på Christiansvej. Det er netop langs denne strækning, Birkegårdens børn dagligt løber, cykler og kører på løbehjul mellem bebyggelsens udearealer.

Der er således ikke blot tale om et spørgsmål om, hvorvidt vejen har tilstrækkelig teknisk kapacitet. Lokalplanen konstaterer selv, at den fremtidige trafikbelastning på Christiansvej vil være mærkbar, men vurderer, at vejen har tilstrækkelig kapacitet.

For os som beboere er spørgsmålet imidlertid også: Hvad betyder den nye trafik for børnene, der allerede bruger området hver eneste dag?

Vi anmoder derfor om en konkret trafiksikkerhedsvurdering med fokus på Birkegårdens børn og deres faktiske bevægelsesmønstre, herunder børn til fods, på cykel og på løbehjul langs Engtoftevej og mellem gårdrummet og det grønne areal.

Der bør på baggrund heraf fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag. Vi ønsker herunder, at der etableres et fartdæmpende vejbump ud for Birkegården.

Den nye infrastruktur bør indrettes under hensyn til det eksisterende boligområde og den måde, børnene allerede bruger deres udearealer på – ikke omvendt.

Tryghed og kriminalpræventiv indretning

Vi er også bekymrede for trygheden omkring et stort parkeringshus med flere parkeringsniveauer, trappe- og elevatorkerner og områder med begrænset naturligt opsyn.

Vi har tidligere oplevet salg af stoffer på den gamle parkeringsplads i området. Derfor er det vigtigt for os, at man ikke etablerer nye rammer, der kan blive attraktive for utryghedsskabende ophold eller stofhandel.

Det er særligt vigtigt, fordi parkeringshuset placeres tæt på Birkegårdens udearealer, hvor børn og familier dagligt opholder sig, og fordi der desuden ligger en kommunal daginstitution i umiddelbar nærhed.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes en konkret trygheds- og kriminalpræventiv plan for parkeringshuset og de omkringliggende arealer, hvor blandt andet videoovervågning, adgangsforhold, oversigtsforhold og belysning vurderes.

Eventuel sikkerhedsbelysning skal samtidig udformes, så den ikke skaber nye lysgener for de omkringliggende boliger.

Parkering for Birkegårdens eksisterende beboere

Lokalplanen inddrager allerede Birkegården i beregningen af områdets parkeringsbehov. Der er beregnet et parkeringsbehov på 56 pladser til de eksisterende boliger i Birkegården, mens beregningen for spidsbelastningstidspunktet angiver 11 pladser. Lokalplanen oplyser desuden, at parkeringshuset i mindre grad forventes at dække parkeringsbehovet for eksisterende boliger i området.

Birkegården består imidlertid af 60 lejligheder, og flere husstande råder over mere end én bil, eksempelvis fordi familien både har en privatbil og en firmabil. Det faktiske parkeringsbehov blandt de eksisterende beboere kan derfor være større, end antallet på 56 pladser umiddelbart giver indtryk af.

Samtidig har udviklingen af området betydet, at eksisterende gratis parkeringsmuligheder i nærområdet er blevet eller vil blive reduceret. Når Birkegårdens parkeringsbehov allerede indgår i grundlaget for planlægningen af parkeringshuset, mener jeg, at det bør følges af en konkret stillingtagen til beboernes reelle mulighed for at benytte parkeringshuset og til hvilken pris**.**

Vi anmoder derfor om, at der etableres mulighed for parkering til en lav og rimelig beboertakst for eksisterende beboere i Birkegården og de øvrige berørte boliger på Christiansvej og Eriksvej**.**

Det bør samtidig undersøges, om der kan tilbydes mere end én beboerlicens pr. husstand, hvor der er et dokumenteret behov, eksempelvis ved både privatbil og firmabil.

Når parkeringshuset medfører væsentlige ændringer af de eksisterende beboeres nærmiljø, og deres parkeringsbehov samtidig indgår i beregningsgrundlaget, forekommer det rimeligt, at de eksisterende beboere også får reel og økonomisk overkommelig adgang til de parkeringspladser, der etableres**.**

Samlet anmodning

På baggrund af ovenstående anmoder vi Kommunalbestyrelsen om, at følgende forhold behandles konkret inden den endelige vedtagelse af Lokalplan GL60.1:

1. Der udarbejdes **skyggediagrammer for vinterperioden**, som viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, altaner og udearealer.
2. Kommunens vurdering af **indblik og privatliv** suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner.
3. Der udarbejdes **realistiske visualiseringer set fra Birkegården**, både sommer og vinter, og mulighederne for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans undersøges.
4. Der stilles bindende krav om **fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården**, så et åbent strækmetal med klatrebeplantning ikke er den eneste beskyttelse mod billygter, parkeringsbelysning, nødbelysning og indblik.
5. Muligheden for **parkering på tagfladen genovervejes**. Hvis den fastholdes, kræves tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården.
6. Der foretages en konkret vurdering af **støj fra parkeringshusets faktiske drift**, herunder aften- og nattebrug og eventuel tagparkering.
7. Der gennemføres en **trafiksikkerhedsvurdering med udgangspunkt i Birkegårdens børns faktiske daglige færdselsmønstre**, særligt langs Engtoftevej og mellem Birkegårdens gårdrum og grønne areal.
8. Der fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag på baggrund af denne vurdering, herunder et fartdæmpende vejbump ud for Christiansvej 23.
9. Der udarbejdes en trygheds- og kriminalpræventiv plan, herunder vurdering af videoovervågning, adgang, oversigtsforhold og belysning, med særlig opmærksomhed på nærheden til Birkegårdens udearealer og den nærliggende daginstitution.
10. Der tages konkret stilling til **beboerparkering og rimelige priser for eksisterende beboere**, som også indgår i lokalplanens beregnede parkeringsbehov.

Vi er som udgangspunkt ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men lokalplanen giver mulighed for en meget stor ændring af vores nærmiljø: et parkeringshus med 325-380 pladser, op til seks parkeringslag, parkering på taget og en højde, der på det højeste sted svarer omtrent til Birkegårdens tagryg. Samtidig forventes parkeringshuset at generere omkring 770 køretøjer til og fra anlægget i døgnet.

For os betyder det, at den side af vores bolig, hvor vi har stue, værelser, ny altan og i dag udsigt mod et åbent og grønt område, fremover vil vende mod et stort parkeringsanlæg med biler, lys og aktivitet.

Samtidig ændres trafikforholdene umiddelbart op til Birkegårdens udearealer, hvor beboernes børn og familier færdes hver dag.

Vi mener derfor, at disse hensyn bør sikres nu og gennem konkrete og bindende bestemmelser i planlægningen – ikke først håndteres, hvis generne viser sig, efter parkeringshuset er bygget.

Vi anmoder om, at det ved behandlingen af høringssvarene fremgår konkret, hvordan Kommunalbestyrelsen har taget stilling til ovenstående punkter.

Med venlig hilsen
Caroline Wrona Stjerne
Christiansvej 17 1. th.

Medunderskrivere:

Victor Søborg Stjerne

Isabel Stjerne

Emma Stjerne

Andrea Stjerne

Henrik Christiansen

Charlotte Løvenhardt

Hi dear all

I am writing with concern to municipality plan GL60.1 which affects me significantly as resident/ owner of the property located on Christiansvej 23, 2tv. The construction will be literally in front of my apartment.

Despite all the disruption of my daily life and i guess my neighbours daily routine too with extra noise, dust and transport. My biggest concern is the permanent consequences after the completion of the project.

So I emphasize on the following aspects which i kindly ask you to consider seriously and take the necessary actions in order not to affect negatively the future of mine particularly and the whole neighborhood in general.

1.Distance of the parking lot from our building. We selected to live outside the highly populated center of the capital. So please keep in mind that there must be enough distance. We used to see green area and in 2-3 years from now a metal construction will appear. At least the distance must be kept far enough.

2.The height of the parking lot. In my opinion it must be maximum at the same level as ours. Otherwise the light to our apartments will be affected to a great extent. Light is important for the existing citizens psychology and daily life.

3.Visual contact, loss of privacy, lights from the cars, extra noise from cars in the parking lot. Have you considered? The place will be secure with security personel or this parking lot will attract illegal transactions because it will offer coverage?

Why the solution of an underground parking was not selected. Is it only economic reasons? I hope you will consider my concerns

kind Regards
Xenofon Mantzouris
Christiansvej 23, 2tv

Oversættelse:

Kære alle,

Jeg skriver for at udtrykke min bekymring vedrørende lokalplan GL60.1, som får stor betydning for mig som beboer og ejer af ejendommen på Christiansvej 23, 2. tv. Byggeriet vil komme til at ligge lige foran min lejlighed.

Ud over alle de gener, det vil medføre for min hverdag – og formentlig også mine naboers dagligdag – i form af øget støj, støv og trafik, er min største bekymring de varige konsekvenser, når projektet er afsluttet.

Jeg vil derfor gerne fremhæve følgende punkter, som jeg beder jer overveje grundigt, og jeg opfordrer jer til at træffe de nødvendige foranstaltninger for at undgå negative konsekvenser for både min fremtid og hele kvarteret.

1. Afstanden fra parkeringshuset til vores bygning. Vi valgte at bo uden for hovedstadens tætbefolkede centrum, så vær venligst opmærksom på, at der skal være tilstrækkelig afstand. Vi har hidtil haft udsigt til grønne områder, men om 2-3 år vil der dukke en metalkonstruktion op. Afstanden skal i det mindste være tilstrækkelig stor.

2. Parkeringshusets højde. Efter min mening må det højst være i samme niveau som vores bygning. Ellers vil lysindfaldet til vores lejligheder blive væsentligt påvirket. Lys er vigtigt for beboernes trivsel og hverdag.

3. Visuel kontakt, tab af privatliv, lys fra biler og ekstra støj fra biler i parkeringshuset. Har I overvejet dette? Vil området blive sikret med vagtpersonale, eller vil parkeringshuset tiltrække ulovlige aktiviteter, fordi det giver mulighed for at skjule sig?

Hvorfor blev løsningen med underjordisk parkering ikke valgt? Er det udelukkende af økonomiske årsager? Jeg håber, at I vil overveje mine bekymringer.

Hermed fremsendes KABS kommentarer til høring i forbindelse med lokalplansændringer med henblik på etablering af parkeringshus på Engtoftevej. KABS Ledelse og administration har lokaler i Glostrup Fritidscenter og har i den forbindelse gennemgået det materiale, der er bilagt høringen. Vi har følgende kommentarer:

- Kommunen bør sikre, at der etableres andre midlertidige parkeringspladser, når man igangsætter opførelse af parkeringshuset, da området allerede er udfordret af mangel på samme. På nuværende tidspunkt er det som følge af etablering af regnvandsbassin vanskeligt at finde parkeringspladser og mange gæster parkerer både udenfor afmærkede båse og på parkeringspladsen ved Bauhaus selvom denne er forbeholdt butikkens gæster.
- Kommunen bør genoverveje forslag om at gøre Christiansvej 2-sporet som gennemgangsvej fra Sydvestvej til Hovedvejen. Udkørsel fra Christiansvej ligger så tæt på krydset Ringvejen/Hovedvejen at udkørsel forventes at skabe flere trafikale problemer ved udkørsel til Hovedvejen end der allerede er i dag. Vi bemærker at:
    - Udkørende biler skal ud umiddelbart før svingbane mod syd af ringvejen, for at kunne fortsætte mod øst af hovedgaden. En større ind og udkørselsadgang til og fra Christiansvej gør trafikanternes overblik eller mangel på samme umiddelbart før lyskrydset mere udfordrende.
    - Udkørende biler vil ikke kunne komme til svingbanen mod nord af ringvejen. Udkørende trafikanter som ønsker at komme mod nord af ringvejen, vil forventeligt køre rundt om Fritidscentret for at benytte udkørsel fra Eriksvej, hvilket giver mere trafik rundt om Fritidscentret.
- Kommunen bør overveje fordele ved at styrke gennemkørslen på Mjølnersvej mellem Sydvestvej og Hovedvejen fremfor de 'små' veje hvor fritids-, bolig- og rekreative formål ikke bør nedprioriteres til fordel for gennemkørselsmuligheder.
- Såfremt kommunen fastholder ønsket om en tosporet forbindelsesvej på Christiansvej bør kommunen sikre tydelig adskillelse af bløde og hårde trafikanter, idet belægningen omkring Fritidscentret er slidt og ikke tydeligt markerer, hvor man kan køre, cykle og gå.
- Kommunen gøres opmærksom på at området huser daginstitution, et fritidscenter (svømmehal, motionscenter og foreningsliv) samt socialinstitutioner som alt andet lige vil tiltrække bløde og særligt udsatte trafikanter (børn, ældre, mennesker med funktionsnedsættelser), hvorfor det er kritisabelt at disse forhold ikke er belyst i kommunens høringsmateriale.

Med venlig hilsen

Rasmus Axelsson
Centerleder

KABS
Tlf. 4511 7500
Christiansvej 2, 2600 Glostrup

Handicaprådet
Rådhusparken 2
2600 Glostrup

Politisk.betjening@glostrup.dk
www.glostrup.dk
Tlf: 4323 6233

Center for Miljø og Teknik

1. september 2026
Sagsnr. 26/14993

Høringssvar - Orientering om høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan GL 60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej

Handicaprådet har på sit møde den 27. august 2026 behandlet 'Orientering om høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan GL 60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej' og har følgende bemærkninger:

- Handicaporganisationernes repræsentanter er tilfredse med, at de eksisterende handicapparkeringspladser omkring fritidscenteret ikke fjernes.
- Der ønskes en opmærksomhed på, at udgang fra parkeringshuset og vejen til fritidscenteret er handicapvenligt.

Med venlig hilsen

Lone Bjørn
sekretær

GLOSTRUP KOMMUNE

Seniorrådet

Til

Center for Miljø og Teknik
Rådhusparken 4
2600 Glostrup

31-08-2026

Høringssvar vedr. forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan GL 60.1 for parkeringshus.

Seniorrådet har den 24. august 2026 modtaget forslag til Kommuneplantillæg nr.3 og Lokalplan GL60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej til høring.

Høringsfristen er den 4. september 2026 som Seniorrådet finder alt for kort

Seniorrådet har den 31. august 2026 drøftet Kommunens planer og har ikke yderligere bemærkninger
Et flertal i Seniorrådet stemte for.

Med venlig hilsen
På Seniorrådets vegne
Carsten Goldek

Høringssvar vedr. Lokalplan GL60.1
– parkeringshus ved Engtoftevej og Kommuneplantillæg nr. 3

Til Glostrup Kommunalbestyrelse
Vi ønsker at afgive høringssvar til forslag til Lokalplan GL60.1 for parkeringshus ved Engtoftevej samt Kommuneplantillæg nr. 3.

Vi bor i Birkegården, som ifølge lokalplanforslaget ligger ca. 32 meter fra byggefeltet til det kommende parkeringshus. Den faktiske, oplevede afstand fra vores bolig vil dog være kortere: Vi anslår, at der er omkring 20 meter fra vores altan til den planlagte beplantning foran parkeringshuset. Det planlagte parkeringshus vil derfor få meget konkret betydning for vores bolig og vores daglige nærmiljø. Birkegårdens udearealer omfatter både det indre gårdrum og det grønne areal på ydersiden af bebyggelsen. Begge områder bruges dagligt af beboernes børn og familier til leg, ophold og færdsel. Børnene bevæger sig løbende mellem områderne til fods, på cykler og på løbehjul. For vores egen bolig er påvirkningen særlig konkret. Vi har netop fået etableret altan mod det område, hvor parkeringshuset planlægges, og på samme side af boligen ligger vores stue og værelser. Hvor vi i dag har udsigt mod et åbent og grønt område, vil vi fremover kunne komme til at se direkte mod en stor parkeringskonstruktion med biler, aktivitet og belysning.

Vi er ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men når der gives mulighed for et parkeringshus i op til fire etager, med parkering på taget og mulighed for op til seks parkerings lag ved delvis nedgravning, så tæt på eksisterende boliger, mener vi, at hensynet til de nuværende beboere skal sikres gennem konkrete og bindende krav.

Indblik og privatliv

Lokalplanen vurderer, at afstanden på ca. 32 meter betyder, at der i praksis ikke vil opleves indbliksgener. Begrundelsen er blandt andet, at et parkeringshus kun anvendes til midlertidigt ophold, og at følelsen af indblik ifølge lokalplanen forekommer ved kortere afstande. Som direkte berørte beboere mener vi, at denne vurdering bør nuanceres.
For vores boliger vender både stue, værelser og vores nyetablerede altan direkte mod området. Det relevante er derfor ikke alene, om en person i parkeringshuset kan se detaljer i et ansigt på 20 meters afstand. Det handler også om oplevelsen af privatliv, når mennesker og biler på flere parkeringsniveauer befinder sig direkte over for boligens vinduer og private opholdsarealer. Vi anmoder derfor om, at indbliksvurderingen suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner, og at der redegøres for, hvordan beboernes privatliv sikres. Derfor ønsker vi en helt lukket facade mod Birkegården.

Skygge – kommunen erkender påvirkningen om vinteren

Lokalplanen indeholder skyggediagrammer for jævndøgn og sommersolhverv, men ikke for vinterperioden. Samtidig fremgår det direkte af lokalplanforslaget, at parkeringshuset om vinteren vil kaste skygger ind over Birkegården. Kommunen vurderer efterfølgende, at dette ikke udgør en fundamental udfordring, blandt andet fordi skygger generelt er lange om vinteren. Dette mener vi ikke er tilstrækkeligt.

Når kommunen allerede konstaterer, at Birkegården vil blive ramt af skygge, bør beboerne have mulighed for at se omfanget, før lokalplanen vedtages endeligt.
Det er særligt relevant for os, fordi vi netop har fået etableret altan mod området.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes skyggediagrammer for vinterperioden, som konkret viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, vinduer, altaner og udearealer på forskellige tidspunkter af dagen.

Visuel påvirkning og tab af den grønne udsigt.

En anden væsentlig bekymring er den visuelle påvirkning. Fra vores bolig og altan har vi i dag udsigt mod et åbent og grønt område. Lokalplanen giver mulighed for et parkeringshus, som på det højeste sted bliver ca. 14,5 meter højt med elevatortårne yderligere ca. 2 meter højere. Kommunen beskriver selv højden som svarende til tagryggen på Birkegården.
Det er en meget markant ændring af vores omgivelser. Lokalplanen indeholder krav om facadedetaljering og begrønning for at mildne det tekniske udtryk, men begrønning ændrer ikke ved bygningens samlede volumen og højde.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes realistiske visualiseringer af parkeringshuset set fra Birkegården, herunder fra boliger, altaner og udearealer. Visualiseringerne bør vise både sommer- og vintersituationen, så parkeringshusets faktiske visuelle påvirkning ikke alene vises med fuldt udviklet grøn beplantning. Der bør samtidig undersøges muligheder for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans mod Birkegården.

Krav om helt lukket facade mod Birkegården

Dette er et af de punkter, der bekymrer os mest.
Lokalplanen beskriver, at parkeringshusets facader af hensyn til naturlig ventilation og lys skal være forholdsvis åbne. De åbne dele skal udføres med strækmetal, hvor klatreplanter skal kunne begrønne facaden. Netop denne løsning giver anledning til bekymring for os som naboer. Et strækmetal med klatreplanter er ikke en lysmæssigt lukket facade. For vores boliger vil den side af parkeringshuset, der vender mod Birkegården, vende mod vores stue, værelser og altan. Vi er derfor bekymrede for direkte lys fra billygter, når biler kører rundt i parkeringshuset, samt lys fra parkeringshusets almindelige belysning og nødbelysning.
Problemet bliver efter vores opfattelse særligt relevant om vinteren. Netop i den periode, hvor der er flest mørke timer, og billygter og kunstig belysning derfor anvendes mest, kan klatrebeplantningen samtidig være mindre tæt. Det betyder, at den grønne facade potentielt kan yde den dårligste afskærmning på det tidspunkt af året, hvor behovet for lysafskærmning er størst.

Vi anmoder derfor om, at der stilles bindende krav om en fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården, så direkte lys fra billygter, parkeringsbelysning og nødbelysning ikke kan ramme boligers vinduer og altaner. Parkeringshuset på Diget viser tydeligt, hvordan naboer i alle døgnets mørke timer kan komme til at kigge direkte ind i en generende og fuldt oplyst bygning. Bygningen omtales negativt både i kommunen og andre steder. Vi håber, at de samme problemer ikke gentages ved dette parkeringshus. Begrønning kan fortsat anvendes

uden på facaden og bidrage positivt til bygningens udseende, men beplantningen bør ikke være den primære beskyttelse af naboerne mod lys og indblik.

Parkering på taget bør genovervejes

Lokalplanen giver mulighed for parkering på selve tagfladen, og tagparkeringen regnes ikke som en etage. Ved delvis nedgravning kan parkeringskonstruktionen samlet indeholde op til seks parkeringslag.

Vi anmoder om, at muligheden for parkering på taget genovervejes. Det øverste parkeringsniveau vil være vanskeligere at afskærme mod de omkringliggende boliger, både hvad angår billygter, støj, aktivitet og indblik. Hvis kommunen fastholder muligheden for tagparkering, bør der stilles bindende krav om en tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården, der effektivt forhindrer direkte lys fra biler og begrænser støj og indblik.

Støj fra selve parkeringshuset

Lokalplanforslaget anfører, at parkeringshuset ikke vil skabe støjgener, og at konstruktionen tværtimod vil virke afskærmende for vejstøj fra Søndre Ringvej mod de nærliggende boligbebyggelser. Vi savner imidlertid en mere konkret behandling af støjen fra selve anvendelsen af parkeringshuset. Et parkeringshus med 325-380 parkeringspladser vil indebære biler, der starter, accelererer og bremser, kørsel på ramper, bildøre, samtaler og anden aktivitet. Lokalplanen beskriver samtidig, at boligernes parkeringsbehov er størst om aftenen og natten.

Vi anmoder derfor om, at det konkret dokumenteres, hvordan støj fra parkeringshusets faktiske drift, herunder aften- og nattebrug samt eventuel tagparkering, påvirker Birkegården.

Den ændrede trafikføring og Birkegårdens børn

Dette er et andet af vores væsentligste kritikpunkter. Det grønne areal på ydersiden af Birkegården er en del af Birkegårdens eget beboelsesareal og bruges dagligt af beboernes børn og familier. Børnene bevæger sig mange gange dagligt mellem gårdrummet i midten af Birkegården og det grønne areal. De løber frem og tilbage og færdes på cykler og løbehjul og benytter fortovet langs Christiansvej som en naturlig del af deres bevægelse mellem udearealerne. Kommunens egne beregninger viser samtidig, at parkeringshuset forventes at generere omkring 770 køretøjer til og fra parkeringshuset i døgnet, og at omkring 550 af disse forventes at ankomme via Hovedvejen og Søndre Ringvej/Engtoftevej.

Indkørslen til selve parkeringshuset ligger på Christiansvej. Det er netop langs denne strækning, Birkegårdens børn dagligt løber, cykler og kører på løbehjul mellem bebyggelsens udearealer. Der er således ikke blot tale om et spørgsmål om, hvorvidt vejen har tilstrækkelig teknisk kapacitet. Lokalplanen konstaterer selv, at den fremtidige trafikbelastning på Christiansvej vil være mærkbar, men vurderer, at vejen har tilstrækkelig kapacitet. For os som beboere er spørgsmålet imidlertid også: Hvad betyder den nye trafik for børnene, der allerede bruger området hver eneste dag?

Vi anmoder derfor om en konkret trafiksikkerhedsvurdering med fokus på Birkegårdens børn og deres faktiske bevægelsesmønstre, herunder børn til fods, på cykel og på løbehjul langs Engtoftevej og mellem gårdrummet og det grønne areal. Der bør på baggrund heraf fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag. Vi ønsker herunder, at der etableres et fartdæmpende vejbump ud for Birkegården. Den nye infrastruktur bør indrettes under hensyn til det eksisterende boligområde og den måde, børnene allerede bruger deres udearealer på – ikke omvendt.

Tryghed og kriminalpræventiv indretning

Vi er også bekymrede for trygheden omkring et stort parkeringshus med flere parkeringsniveauer, trappe- og elevatorkerner og områder med begrænset naturligt opsyn. Vi har tidligere oplevet salg af stoffer på den gamle parkeringsplads i området. Derfor er det vigtigt for os, at man ikke etablerer nye rammer, der kan blive attraktive for utryghedsskabende ophold eller stofhandel. Det er særligt vigtigt, fordi parkeringshuset placeres tæt på Birkegårdens udearealer, hvor børn og familier dagligt opholder sig, og fordi der desuden ligger en kommunal daginstitution i umiddelbar nærhed.

Vi anmoder derfor om, at der udarbejdes en konkret trygheds- og kriminalpræventiv plan for parkeringshuset og de omkringliggende arealer, hvor blandt andet videoovervågning, adgangsforhold, oversigtsforhold og belysning vurderes. Eventuel sikkerhedsbelysning skal samtidig udformes, så den ikke skaber nye lysgener for de omkringliggende boliger.

Parkering for Birkegårdens eksisterende beboere

Lokalplanen inddrager allerede Birkegården i beregningen af områdets parkeringsbehov. Der er beregnet et parkeringsbehov på 56 pladser til de eksisterende boliger i Birkegården, mens beregningen for spidsbelastningstidspunktet angiver 11 pladser. Lokalplanen oplyser desuden, at parkeringshuset i mindre grad forventes at dække parkeringsbehovet for eksisterende boliger i området. Birkegården består imidlertid af 60 lejligheder, og flere husstande råder over mere end én bil, eksempelvis fordi familien både har en privatbil og en firmabil. Det faktiske parkeringsbehov blandt de eksisterende beboere kan derfor være større, end antallet på 56 pladser umiddelbart giver indtryk af.
Samtidig har udviklingen af området betydet, at eksisterende gratis parkeringsmuligheder i nærområdet er blevet eller vil blive reduceret. Når Birkegårdens parkeringsbehov allerede indgår i grundlaget for planlægningen af parkeringshuset, mener jeg, at det bør følges af en konkret stillingtagen til beboernes reelle mulighed for at benytte parkeringshuset og til hvilken pris.

Vi anmoder derfor om, at der etableres mulighed for parkering til en lav og rimelig beboertakst for eksisterende beboere i Birkegården og de øvrige berørte boliger på Christiansvej og Eriksvej. Det bør samtidig undersøges, om der kan tilbydes mere end én beboerlicens pr. husstand, hvor der er et dokumenteret behov, eksempelvis ved både privatbil og firmabil.

Når parkeringshuset medfører væsentlige ændringer af de eksisterende beboeres nærmiljø, og deres
parkeringsbehov samtidig indgår i beregningsgrundlaget, forekommer det rimeligt, at de eksisterende beboere også får reel og økonomisk overkommelig adgang til de parkeringspladser, der
etableres.

Samlet anmodning

På baggrund af ovenstående anmoder vi Kommunalbestyrelsen om, at følgende forhold behandles konkret inden den endelige vedtagelse af Lokalplan GL60.1:

1. Der udarbejdes skyggediagrammer for vinterperioden, som viser påvirkningen af Birkegårdens boliger, altaner og udearealer.
2. Kommunens vurdering af indblik og privatliv suppleres med en konkret vurdering set fra Birkegårdens boliger og altaner.
3. Der udarbejdes realistiske visualiseringer set fra Birkegården, både sommer og vinter, og mulighederne for at reducere parkeringshusets oplevede højde, volumen og visuelle dominans undersøges.
4. Der stilles bindende krav om fysisk og lysmæssigt lukket facade mod Birkegården, så et åbent strækmetal med klatrebeplantning ikke er den eneste beskyttelse mod billygter, parkeringsbelysning, nødbelysning og indblik.
5. Muligheden for parkering på tagfladen genovervejes. Hvis den fastholdes, kræves tilstrækkeligt høj og helt lukket afskærmning mod Birkegården.
6. Der foretages en konkret vurdering af støj fra parkeringshusets faktiske drift, herunder aften- og nattebrug og eventuel tagparkering.
7. Der gennemføres en trafiksikkerhedsvurdering med udgangspunkt i Birkegårdens børns faktiske daglige færdselsmønstre, særligt langs Engtoftevej og mellem Birkegårdens gårdrum og grønne areal.
8. Der fastlægges konkrete fysiske trafiksikkerhedstiltag på baggrund af denne vurdering, herunder et fartdæmpende vejbump ud for Christiansvej 23.
9. Der udarbejdes en trygheds- og kriminalpræventiv plan, herunder vurdering af videoovervågning, adgang, oversigtsforhold og belysning, med særlig opmærksomhed på nærheden til Birkegårdens udearealer og den nærliggende daginstitution.
10. Der tages konkret stilling til beboerparkering og rimelige priser for eksisterende beboere, som også indgår i lokalplanens beregnede parkeringsbehov.

Vi er som udgangspunkt ikke imod, at områdets parkeringsbehov skal løses. Men lokalplanen giver mulighed for en meget stor ændring af vores nærmiljø: et parkeringshus med 325-380 pladser, op til seks parkeringslag, parkering på taget og en højde, der på det højeste sted svarer omtrent til Birkegårdens tagryg. Samtidig forventes parkeringshuset at generere omkring 770 køretøjer til og fra anlægget i døgnet. For os betyder det, at den side

af vores bolig, hvor vi har stue, værelser, ny altan og i dag udsigt mod et åbent og grønt område, fremover vil vende mod et stort parkeringsanlæg med biler, lys og aktivitet. Samtidig ændres trafikforholdene umiddelbart op til Birkegårdens udearealer, hvor beboernes børn og familier færdes hver dag.

Vi mener derfor, at disse hensyn bør sikres nu og gennem konkrete og bindende bestemmelser i planlægningen – ikke først håndteres, hvis generne viser sig, efter parkeringshuset er bygget. Vi anmoder om, at det ved behandlingen af høringssvarene fremgår konkret, hvordan Kommunalbestyrelsen har taget stilling til ovenstående punkter.

På vegne af en større gruppe beboere på Christiansvej 7-23