



GLOSTRUP
K O M M U N E

Christiansvej – Glostrup

Nyt bolig- og erhvervsområde ved Glostrup Fritidscenter



Invitation til dialog om udbygning af projektområdet Christiansvej ved Glostrup Fritidscenter

Vi inviterer hermed bygherrer, investorer samt rådgivere til at indgå i en tæt, konstruktiv og værdiskabende dialog omkring udbygningen af det nye bolig- og erhvervsområde (projektområdet) ved Christiansvej i Glostrup.

Projektområdet ønskes udbygget med boliger og erhverv m.m.



Oversigtskort – udviklingsområdet
Christiansvej

Dialogen med bygherrer, investorer og rådgivere skal give et relevant og markedsmæssigt bud på boformer, boligernes størrelse, arkitektur, rekreative områder, de optimale klima- og miljømæssige løsninger, parkeringsforhold o.l. til brug for det videre arbejde med udformningen af en design- og lokalplan for projektområdet samt udbudsvilkår.

Beliggenhed

Det nye bolig- og erhvervsområde – Christiansvej – omfatter de store kommunale grundarealer omkring Glostrup Fritidscenter.

Området omkranses af Glostrup Fritidscenter, bebyggelsen langs Ring 3, Ring 3, jernbanen, Sydvestvej og villaerne på Emilsvej, som vist på ovenstående oversigtskort.

Udviklingsområdet ved Christiansvej andrager ca. 30.000 m² grundareal.

Projektområdet ligger ca. 500 m fra Glostrup Station og Glostrup Centret og ca. 350 m vest for Rådhusparken.

Området er forbundet med den centrale bymidte med den trafiksanerede allé Sydvestvej, der giver en god direkte forbindelse til midtbyen.

Befolkningsudviklingen i Glostrup Kommune

Glostrup Kommune har siden 2009 haft en positiv befolkningstilvækst og er i dag oppe på 23.129 borgere.

Vores prognose for befolkningsudviklingen estimerer, at i 2030 vil indbyggertallet ligge omkring 27.700.

Boligmarkedet i Glostrup Kommune

Gennem de seneste 8 år har Glostrup Kommune haft en stigning i antallet af indbyggere og boliger.

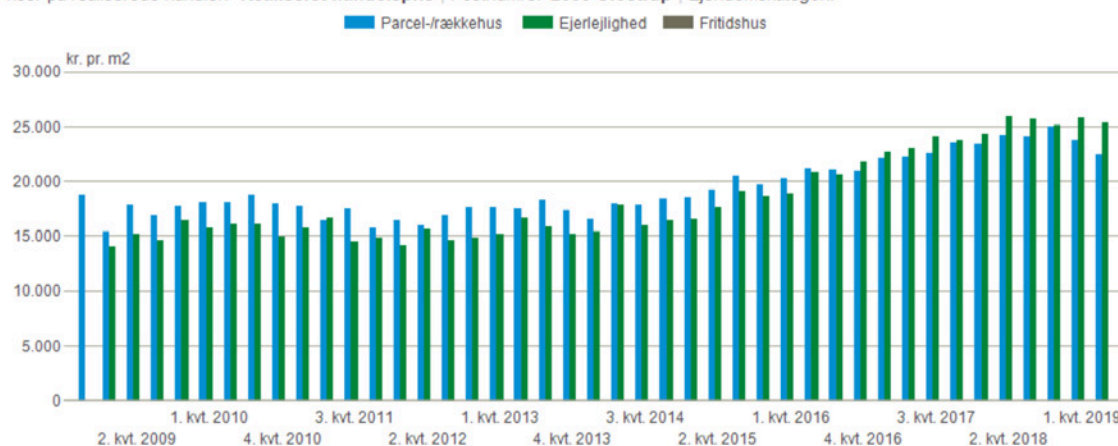
I den periode er bl.a. Hvinge Øst gradvist blevet udbygget med nye boliger.

Boligtyper og husstande	BOLIGER I KOMMUNEN
Husstande pr. 1. januar (2019)	10.666
Andel ejerboliger (2018) %	43,2
Andel almennyttige boliger (2018) %	36,9
Andel privat udlejning (2018) %	19,9
Parcel/stuehuse, beboede (2019)	2.628
Række-, kæde- og dobbelthuse, beboede (2019)	1.591
Etageboliger, beboede (2019)	6.348
Fritidshuse, i alt (2019)	1.448

Prisudviklingen på boliger i postnummer 2600 - 2008 til 2019

Ejendomspriser på boligmarkedet

Priser på realiserede handler: **Realiseret handelspris** | Postnumre: **2600 Glostrup** | Ejendomskategori:



Kilde: Realkreditrådet



Stigende vækst i Glostrup Kommune og fortsat interesse for projektudvikling

Den stigende vækst og interesse for udvikling af nye bolig- og erhvervsområder i Glostrup Kommune ser ud til at fortsætte.

Det skyldes bl.a. de stadig meget gunstige skatteforhold for både borgere og investorer.

År	Skat	Procent	Rangering
2019	Udskrivningsprocent	23,60%	7. laveste i Danmark
	Grundskyldspromille	25	3. laveste på Vestegnen
	Dækningsafgift	9,9%	Gns.

Der er i øjeblikket især interesse fra bl.a. projektudviklere til at involvere sig i boligudviklingsprojekter med fokus på udvikling af fortættede etageboligbyggerier i nærheden af nye letbane-stationer, omdannelse af erhvervsejendomme til etageboliger og fortætning af eksisterende boligområder.

I Glostrup Kommune udgør almene boliger i dag ca. 37 % af den samlede boligmasse, og vi har derudover en gunstig variation af boligtyper og ejerformer.

I den fremtidige byudvikling vil vi fortsat fokusere på at sikre egnede boliger til unge, familier og ældre i takt med behovet.



Det forventes, at den demografiske sammensætning af vores befolkning holdes nogenlunde konstant og at der sker en positiv tilvækst i alle aldersgrupper efterhånden som befolkningstallet stiger.

Vi vil også sikre, at der skabes plads til den nødvendige, lokale forsyning af forskellige serviceydelser og dagligvarebutikker.

Erhvervsliv og arbejdspladser

Glostrup Kommune er én af de kommuner i landet med flest arbejdspladser pr. indbygger.

Dette er med til at sikre et stabilt skattegrundlag og en rigtig sund økonomi, der igen er med til at indfri kommunens ambition om at skabe et børnevenligt forstadsliv med masser af fritidstilbud til borgere i alle aldre samt gode handels- og indkøbsmuligheder.

Det giver samtidig mulighed for, at borgere i Glostrup Kommune kan nå et alsidigt arbejdsmarked indenfor en kort afstand af deres bolig.

Erhvervslivet i Glostrup Kommune er i dag sammensat af en række virksomheder indenfor bl.a. bygge og anlæg, handel og transport, erhvervsservice og offentlig administration samt undervisning og sundhed.

Rigshospitalet Glostrup er én af kommunens største arbejdspladser med 3.200 ansatte, svarende til 2.700 fuldtidsstillinger.



Knudepunktet Glostrup Station

Glostrup Station er ét af de centrale trafikknudepunkter i Region Hovedstaden med et dagligt passagerantal på ca. 17.000 på S-togene. Glostrup Station er en hub for et større antal busser, der forbinder et stort opland på Vestegnen og langs Ring 3.

Glostrup Station forventes udbygget med et regionaltoogsstop senest i slutningen af 20'erne, så Glostrup Station igen bliver et stop på de regionale og landsdækkende togforbindelser.

Derved sikres en let adgang fra såvel det centrale København som til Københavns Lufthavn.

I 2027 forventes det samlede passagerantal for regionaltog, S-tog og Letbanen at andrage ca. 36.000 daglige passagerer og lægges hertil passagerantallet for busser, så vil der i 2027 være omkring 50.000 daglige passagerer på Glostrup Station.

Letbanen forventes i drift i 2025.

Det betyder, at de borgere, der i dag bor i Glostrup Kommune og som dagligt pendler til og fra deres arbejdsplads, vil opleve en mere effektiv offentlig transport og endnu kortere rejsetider.

Vi arbejder i øjeblikket på at skabe andre tilbud indenfor nem og hurtig transport rundt om i kommunen. Dette i form af f.eks. dele- og udlejningscykler, løbehjul og debiler som rejsende til og fra Glostrup Station vil kunne benytte.

Med udbygningen af den offentlige transport vil det blive endnu mere attraktivt at bosætte sig i Glostrup Kommune.

Transporttid fra Glostrup Station

Fra	Til	Tid (krak.dk)
Glostrup Station	Københavns Hovedbanegård	18 min (S-tog)
Glostrup Station	Københavns Rådhusplads	23 min (bil), 11 km, *
Glostrup Station	Københavns Lufthavn	16 min (bil), 21 km, *
Glostrup Station	Nørreport Station	23 min (S-tog)
Glostrup Station	Flintholm Station	15 min (S-tog skift Danshøj)

* udenfor myldretiden

Planforhold og bindinger

For at projektområdet omkring Christiansvej kan disponeres på den optimale måde, vil det være nødvendigt med en god og konstruktiv koordinering mellem dels Hovedstadens Letbane, som har ret til at anvende en del af området til arbejdsareal og dels Glostrup Forsyning, som vil skulle etablere bassiner indenfor arealet samt de enkelte bygherrer og investorer.

Af den årsag er det nødvendigt med en god markedsdialog for at sikre en stabil kurs i udviklingen.

Når først indholdet er fastlagt for udbygning af projektområdet, skal der udarbejdes en design-manual og en lokalplan. Herefter udbydes områdets byggemuligheder.

Udbygningsmuligheder

Udbygningen af området omkring Christiansvej vil komme til at indeholde 4 elementer:

- en stor daginstitution
- en erhvervsbebyggelse mod jernbanen
- et nyt boligområde
- en stor central park, der vil få funktion af oversvømmelsesbassin anlagt for at klimatilpasse byens regnvandskloaker



Ideoplæg for udbygning af Christiansvej

Daginstitutionen forventes at danne områdets ryg mod villaerne på Emilsvej.

De nye boliger vil kunne placeres som etageboliger i halvkarréer langs Sydvestvej.

I den østlige ende af området mod Ring 3 og nord for Sydvestvej vil der skulle etableres et lukket spildevandsbassin. Her vil kunne placeres 2 lag parkering med boliger ovenpå.

Derved kan den nuværende store parkeringsplads ved Fritidscenteret nedlægges og området omdannes til park og rekreative formål.

En stor del af dette område skal indrettes til oversvømmelsesareal for skybrudsregn. Dette vil kunne åbne hidtil usete rekreative muligheder.

På arealet ud mod jernbanen skal det eksisterende regnvandsbassin ombygges til et lukket bassin. Der forventes mulighed for at placere erhvervsbebyggelse/domicilbyggeri ovenpå.

Ud fra de foreliggende volumenstudier forventes der at kunne placeres ca. 25.000 m² ny bebyggelse ved Christiansvej, heraf ca. 10.000 m² i form af erhvervsbebyggelse syd for Sydvestvej.

Boligerne i den sydlige rand langs Sydvestvej vil være i et mix af 2 – 6 etages bebyggelser.

Parkeringskrav

Christiansvej er beliggende indenfor Bymidten i Glostrup. Baseret på Glostrup Kommunes parkeringsnorm skal der for nyt byggeri anlægges:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² erhverv

Parkering til de enkelte bebyggelser vil skulle placeres under disse. Enten i form af p-kældre eller som parkeringsetager.

Læs mere om Glostrup Kommune i folderen – Glostrup Kommune – velstand, værdiskabelse og vækst.

Velkommen til et konstruktivt og positivt samarbejde til glæde for Glostrup Kommunes borgere og erhvervsliv samt de kommende bygherrer og investorer.

For yderligere informationer kontakt

Rasmus Hansen

Byplanlægger

Glostrup Kommune

Rådhusparken 2

2600 Glostrup

Tlf.: +45 4323 6355

Mail: rasmus.hansen@glostrup.dk