

## 6. Endelig vedtagelse af Lokalplan GL110 - boliger ved Banemarksvej

Sagsnr. i ESDH: 19/16037

Beslutningskompetence: Kommunalbestyrelsen

### RESUMÉ

Lokalplan GL110 – Boliger ved Banemarksvej fremlægges til kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse.

Vedtagelse af lokalplanen er afhængig af, at kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 også bliver endelig vedtaget.

Lokalplanen åbner mulighed for at en del af et erhvervsområde på Banemarksvej kan omdannes til boligbebyggelse i form af tæt-lav og etageboliger.

### SAGSFREMSTILLING

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 10. april 2019 at sende forslag til lokalplan GL110 – Boliger på Banemarksvej i høring, samt at lokalplanen ikke skulle miljøvurderes.

Projektet på "Semler-ejendommene" på Banemarksvej omfatter ca. 530 boliger hvoraf 350 boliger (50.000 m<sup>2</sup>) ligger Glostrup Kommune og 180 boliger (30.000 m<sup>2</sup>) ligger i Brøndby Kommune.

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdet anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse samt offentlige formål med mulighed for at etablere en daginstitution
- at fastlægge bestemmelser for placering af bebyggelse, bebyggelsens arkitektoniske udtryk samt friarealer
- at sikre en gennemgående grøn forbindelse
- at bebyggelsen overholder de vejledende støjgrænser.

Bebyggelsen vil blive opdelt i åbne karréer med gårdrum, der bindes sammen af en grøn forbindelse. Mod nord, langs jernbanen kan bebyggelsen opføres i 6 etager med "vinger", der trapper ned mod Banemarksvej. Langs Banemarksvej vil der blive opført rækkehuse i 2 etager.

Lokalplanen fastlægger, at facader overvejende skal udføres i tegl i røde, brune, grå og beige nuancer, og at der skal være en visuel opdeling i sektioner for at opnå en bebyggelsesmæssig variation men samtidig også en materialemæssig sammenhæng.

Den grønne forbindelse der løber gennem området bebyggelse skal danne rammen om områdets udendørs opholdsarealer. Der skal integreres klimasikring i lokalplanens grønne områder. Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til min. 30 % af boligarealet.

Dele af parkeringen i Glostrup Kommune anlægges i eksisterende parkeringskælder og resterende på terræn, hovedsageligt mod jernbanen. Lokalplanen udlægger parkering efter Parkeringsnorm 2019. Størstedelen af lokalplanområdet ligger stationsnært. Mindst 5 % af parkeringspladserne skal anlægges med elladestandere, derudover skal både p-pladser der befinder sig i byggeriets konstruktion og op til boligbyggeriet være forberedt med infrastruktur til elladestandere.

Lokalplanen åbner mulighed for, at Banemarksvej kan udvides mod nord, så der kan etableres cykelstier på begge sider af Banemarksvej.

Området er påvirket af støj fra jernbanen, en virksomhed på den anden side af jernbanen samt vejstøj fra Banemarksvej. Der har været foretaget en række støjundersøgelser der viser, at der skal opsættes forskellige former for støjbarrierer for at det indendørs støjkrav i boliger kan overholdes og for at støjkrav til udendørs opholdsarealer kan overholdes. Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse ikke tages i brug før det kan dokumenteres at disse krav kan overholdes.

Udbygningen af boligerne i lokalplanområdet er indarbejdet i Glostrup Kommunes befolkningsprognose, og der vil i løbet af de kommende år blive indarbejdet plads til børn i institutioner og skoler i området.

Lokalplanen er udarbejdet i et tæt samarbejde med Brøndby Kommune, da det samlede boligprojekt strækker sig hen over kommunegrænsen nord for Banemarksvej. Samarbejdet sikrer, at der kommer en sammenhæng mellem de to lokalplaner på hver sin side af kommunegrænsen. Den del af bebyggelsen der ligger i Brøndby Kommune er omfattet af Lokalplan 249 – Banemarksvej – Brøndbyøster – Brøndby Kommune. Lokalplanforslagene har været i høring samtidig og forventes også endeligt vedtaget samtidig.

Lokalplanforslaget har sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 11, se andet punkt på dagsorden, været i høring fra 7. maj 2019 til 5. juni 2018. Der har sammen med Brøndby Kommune den 26. juni 2019 været afholdt et borgermøde med ca. 50 deltagere. Ved høringsfristens udløb var der indkommet 8 bemærkninger til forslagene. Høringssvarene fremgår af bilaget Høringssvar og administrationens bemærkninger til høringssvarene fremgår af bilaget Høringsskema. Det fremgår af Høringsskemaet hvilke bemærkninger der også modtaget i Brøndby Kommune.

Der er ikke kommet bemærkninger til beslutningen om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Borgerne er generelt bekymret for den udbygning af området som lokalplanen åbner mulighed for og de problemer dette kan medføre i både Vesterled og Kirkebjergområdet og ser gerne at bebyggelsen på Semler ejendommene bliver i 3 etager i stedet for 6 etager og rækkehusene i 1½ etaget i stedet for 2 etager.

De indkomne bemærkninger der sig om:

- at det ville være hensigtsmæssigt at nedsætte etagebyggeriet til 3 etager og rækkehusebebyggelsen til 1½ etage
- at projektet vil give gener for beboerne i Vesterled
- at der vil komme mere trafik på Banemarksvej og i Vesterled
- at der bør anlægges cykelsti og fortov på begge sider af Banemarksvej og Stationsparken til Glostrup Station
- at der ikke er udlagt tilstrækkelig med parkering, og det vil betyde flere parkerede biler i Vesterled
- om der er tilstrækkelig med pladser til de nye børn i områdets børneinstitutioner og skoler
- om de nærmeste naboerne vil blive påvirket af indblik-, støj- og lysgener for den større trafik på Banemarksvej, og etagebebyggelsen
- at naboejendommen Banemarksvej 2a forsat skal kunne anvendes til erhverv
- at der i lokalplanen skal indarbejdes en bemærkning om byggeretligt skel på matr.nr. 7fx
- at bemærkningen om aftalen med Sydvestvej 69 skal fjernes fra lokalplanens redegørelsestekst
- at der i lokalplanen skal tages højde for beredskabets indsats- og redningsmuligheder i gårdrummene.

På baggrund af bemærkningerne foreslår Center for Miljø og Teknik følgende ændringer i lokalplanen:

- a. at der i lokalplanens redegørelse om "Servitutter og deklarationer" indarbejdes en bemærkning om byggeretlige skel på matr.nr. 7fx
- b. at det i lokalplanens redegørelse om "Støj fra Virksomheder" slettes at der er indgået en aftale med en virksomhed på Sydvestvej om ikke at støje om natten

c. at der i lokalplanens indsættes et nyt pkt. 8.5 med følgende tekst "Ved udlægning af grønne arealer i gårdrummet, skal tages højde for friarealer til sikring af beredskabets indsats- og redningsmuligheder."

For så vidt angår de øvrige bemærkninger henvises høringsskemaet.

#### Aftale om udvidelse af vejareal

I forbindelse med planlægningen for boliger ved Banemarksvej er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at anlægge cykelstier samt at fjerne de eksisterende forhindringer på Banemarksvej for at øge sikkerheden for de bløde trafikanter samt sikre fremkommeligheden på vejen trods den øgede trafikale belastning, som det nye projekt vil medføre.

Lokalplanernes byggefelter er planlagt således, at der er plads til en sideudvidelse af Banemarksvej mod nord. Der ved at blive indgået/er indgået en aftale med den pågældende grundejer om vederlagsfri overdragelse af det nødvendige areal til udvidelsen mod at grundejeren ikke pålægges vejbidrag af de kommende anlægsomkostninger til udvidelsen af vejen. Overførslen af arealet til hhv. Brøndby og Glostrup kommune gennemføres, når der foreligger inappellable lokalplan for projektet i begge kommuner.

#### INDSTILLING

Center for Miljø og Teknik indstiller:

1. at udvalget anbefaler, at Lokalplan GL110 – Boliger ved Banemarksvej vedtages endeligt med de punkt a-c beskrevne ændringsforslag, og
2. at udvalget anbefaler, at der indgås aftale med grundejer om vederlagsfri overdragelse af det nødvendige areal til udvidelsen mod at grundejeren ikke pålægges vejbidrag til de kommende anlægsomkostninger til udvidelse af vejen.

#### BESLUTNING I MILJØ-, TEKNIK- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 24-10-2019

1. Indstillingen anbefales godkendt af Kasper Damsgaard (A), Flemming Ørhem (O) og Leif Meyer Olsen (V).

Lars Thomsen (U) undlader at stemme.

2. Indstillingen anbefales godkendt af Kasper Damsgaard (A), Flemming Ørhem (O) og Leif Meyer Olsen (V).

Lars Thomsen (U) undlader at stemme.

Afbud: Søren Enemark

#### BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 05-11-2019

1. Indstillingen anbefales godkendt.

2. Indstillingen anbefales godkendt.

#### BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 13-11-2019

1. Indstillingen sættes til afstemning:

For stemmer A, C, F, O, Ø og V med 18 stemmer.

Imod stemmer U med 1 stemme.

Underlader ingen.

Indstillingen godkendt.

2. Indstillingen sættes til afstemning:

For stemmer A, C, F, O, Ø og V med 18 stemmer.

Imod stemmer U med 1 stemme.

Underlader ingen.

Indstillingen godkendt.

Lars Thomsen (U) fremsatte følgende afvigende mening:

Bylisten stemmer imod dette byggeri da Glostrup stille og roligt bliver plasket til med etagebyggeri uden en overordnet plan. Bylisten ønsker at Venstre, Socialdemokratiet og DF melder deres byggevision for Glostrup ud offentligt.

#### BILAG:

1	Åben	Høringssvar	107494/19
2	Åben	Lokalplan GL110 - endelig vedtagelse	107496/19
3	Åben	Høringsskema	109586/19