

Behandling af bemærkninger til forudgående høring af ændret anvendelse af et erhvervsområde på Banemarksvej

Sagsnr. i ESDH: 17/11208
Beslutningskompetence: Miljø- og Teknikudvalget

RESUMÉ

Beslutningskompetence: Miljø- og Teknikudvalget

Bemærkninger til debatoplæg til den forudgående høring om ændret anvendelse af del af rammeområde GE05 – Erhvervsområde ved Banemarksvej fremlægges til Miljø- og Teknikudvalgets behandling.

SAGSFREMSTILLING

Kommunalbestyrelsen besluttede den 7. juni 2017 at sende debatoplægget "Forudgående høring om kommuneplantillæg for boliger nord for Banemarksvej" i høring.

Debatoplægget foreslår at ændre områdets anvendelse fra erhverv til bolig i form af tæt-lavboliger og etageboliger i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på 120. Debatoplægget er udarbejdet i samarbejde med Brøndby Kommune, da erhvervsområdet ved Banemarksvej "Semler ejendommene" også omfatter ejendomme i Brøndby Kommune.

En ændring af anvendelsen anses for en væsentlig ændring af kommuneplanen og der skal i henhold til Planlovens § 23c afholdes en forudgående høring. Formålet med høringen er at give de implicerede parter en mulighed for at give deres bud på hvordan områdets skal anvendes og hvilke hensyn, der bør tages.

Debatoplægget har været i høring fra den 27. juni til den 19. september 2017. Debatoplægget fremgår af bilag.

Ved høringsfristens udløb var der kommet 16 bemærkninger til debatoplægget. Brøndby Kommune har modtaget 27 bemærkninger til debatoplægget. Det fremgår af høringsskemaet, hvis bemærkning også er modtaget i Brøndby Kommune. Bemærkningerne kommer hovedsageligt fra beboerne i det nærliggende parcelhusområde "Vesterled" i Brøndby Kommune.

Resumé af bemærkningerne samt Center for Miljø og Tekniks bemærkninger hertil fremgår af bilag – Høringsskema. Indsigelserne i sin helhed fremgår af bilag – Samlet høringssvar.

Bemærkningerne vedrører følgende emner:

- Etageantallet på byggeriet
- Trafik på Banemarksvej og i Kirkebjerg området i det hele taget
- Etablering af cykelstier på Banemarksvej
- Parkering i området
- Støj fra jernbanen
- Boligstørrelse og fordelingen af ejer- og lejeboliger
- Udlæg af legepladser og grønne områder
- Skygge- og indbliksgener fra etagebyggeriet
- Kloakering

- Børneinstitutioner og skoler i området.

Det er Center for Miljø og Tekniks vurdering, at der generelt er en positiv stemning for boliger i området, men der er til gengæld en stor bekymring og utilfredshed med højden på byggeriet, skygge- og indbliksgener, støj fra jernbanen og den generelle trafiksituation i området.

På baggrund af bemærkningerne til debatoplægget har udvikler ændret projektet, så bebyggelsen ud til Banemarksvej vil være 2 etagers rækkehus og enkelte husgavle (vinger) på 3 etager fra det bagvedliggende 6 etagers byggeri langs banen.

I lokalplanen vil der blive indarbejdet visualiseringer af skyggeforhold samt af indblik til parcelhusene i Vesterled fra de 6 etagers byggeri langs banen. Det 6 etagers byggeri langs banen vil hovedsageligt skygge på banearealerne og på erhvervsområdet Sydvestvej.

For at mindske støjen fra jernbanen arbejder udvikler med et støjhegn langs jernbanen og en delvis lukning af mellemrummene mellem bygningerne. Lokalplanen vil stille krav om, at boligerne skal støjisoleres, så kravene til indendørsstøj kan overholdes samt at støjkravene til udendørs opholdsarealer kan overholdes. Udvikler skal redegøre for, hvordan kravene kan overholdes.

Brøndby og Glostrup Kommune har i efteråret 2017 fået udarbejdet et notat om, hvordan den forventede udbygning af Kirkebjerg vil påvirke vejene og trafikken i området. Notatet viser overordnet, at der ikke vil være problemer på Banemarksvej eller ved op- og nedkørslerne til Sdr. Ringvej. Notatets konklusioner vil blive indarbejdet i lokalplanen.

Der vil i forbindelse med den efterfølgende kommuneplantillæg og lokalplan blive udarbejdet en screening af, hvorvidt et nyt kommuneplantillæg og en lokalplan kræver en egentlig miljøvurdering.

På baggrund af ovenstående foreslår Center for Miljø og Teknik, at der i kommuneplantillægget og lokalplanen for Semler ejendommene i Glostrup Kommune arbejdes videre med tæt-lav bebyggelse i 2 etager og etageboligbyggeri i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på max. 120, såfremt dele af parkeringen finder sted i kælder.

INDSTILLING

Center for Miljø og Teknik indstiller:

- At der i kommuneplantillægget og lokalplanen for Semler ejendommene i Glostrup Kommune arbejdes videre med tæt-lav bebyggelse i 2 etager og etageboligbyggeri i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på max. 120, såfremt dele af parkering finder sted i kælder.

BESLUTNING I MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET DEN 15-05-2018

Indstillingen godkendt.

Afbud: Robert Sørensen

BILAG:

- 1 Åben Samlet høringsvar
- 2 Åben Høringskema
- 3 Åben Debatoplæg

54024/18
54025/18
54028/18