

(Uddrag af KB behandling/vedtagelse i Glostrup kommune den 5. april 2017).

6. Ny boligbebyggelse

Resumé

Stillingtagen til udvidelse af Kirkebjerg Parkvej i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse på Stationsparken 35.

Sagsfremstilling

Et investeringsfirma har i efteråret 2016 købt ejendommen Stationsparken 35 og påtænker at opføre 114 boliger på ejendommen. Ejendommen har et areal på 5.572 m². Ejerne er så langt med projektet, at de påtænker at søge om byggetilladelse til boligerne i løbet af foråret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan GL97 for Kirkebjerg Erhvervspark, november 2011 og giver mulighed for centerformål i form af kontorer, administration, service, hotel, restaurant, uddannelse, kultur, udstillingsvirksomheder, boliger og produktions- og servicevirksomhed (i miljøklasse1) samt grønt område – offentlig park. Boliger skal have en minimumsstørrelse på 90 m² og skal være helårsboliger. Bebyggelsesprocenten er sat til 210, såfremt parkering etableres i kælder.

I forbindelse med igangsættelse af lokalplanarbejdet besluttede Teknisk Udvalg i 2011, at der alene skulle være adgang til lokalplanområdet, Stationsparken 35 fra Industrivej, den nuværende Kirkebjerg Parkvej. Det fremgår af udvalgsagen, at denne løsning kun kan anbefales, såfremt der blev etableret en signalregulering i krydset Industrivej/Stationsparken, se udskrift fra Tekniks Udvalgs møde 16. marts 2011.

Etablering af en signalregulering i krydset Stationsparken og Kirkebjerg Parkvej vil kræve en udvidelse af vejarealet på Kirkebjerg Parkvej. Der er ikke udlagt areal til denne udvidelse i lokalplanen. Lokalplanens byggefelt ligger 2½ meter fra skel på hele grunden.

I forbindelse med møder med Brøndby Kommune om udviklingen af Kirkebjerg har Brøndby Kommune oplyst, at de er gået i gang med 1. etape af omlægningen af Kirkebjerg Parkvej ved Park Allé, herunder etablering af fortove, cykelstier og svingbaner. De forventer at omlægge resten af Kirkebjerg Parkvej i løbet af de kommende år.

Center for Miljø og Teknik har i januar 2017 indledt en dialog med investeringsfirmaet omkring placeringen af bebyggelsen, så der er plads til en evt. kommende vejudvidelse.

Center for Miljø og Teknik har udarbejdet et forslag til vejudvidelse, hvor udvidelsen fordeles med 4,5 meter ud over eksisterende vejskel til hver side af Kirkebjerg Parkvej. Udvidelsen vil betyde, at der skal erhverves mellem 350-400 m² af ejendommen Stationsparken 35.

Udvidelsen af vejen betyder imidlertid, at investeringsfirmaets oprindelige bebyggelsesplaner ikke kan gennemføres, da ejendommens areal mindskes og byggeriet derfor skal flyttes længere ind på ejendommen. Investeringsfirmaet er interesseret i at finde en løsning. De har kigget nærmere på mulighederne og foreslår, at en mindre del af bebyggelsen opføres i 7 etager i stedet for 6 etager.

Center for Miljø og Teknik vurderer, at dette kunne være en god løsning og i tråd med bymidteplanerne med højere bebyggelse ved Glostrup Station. Denne løsning er dog ikke i overensstemmelse med det gældende plangrundlag for området og vil kræve dispensationer og evt. nyt plangrundlag. Administrationen har behov for at give investeringsfirmaet en tilbagemelding på, om Glostrup Kommune er interesseret i at købe jorden til vejudvidelsen og er indstillet på at give en dispensation, evt. udarbejde nyt plangrundlag.

Der er ikke afsat midler til vejudvidelsen på Glostrup Kommunes budget, og der søges derfor i første omgang om midler til erhvervelse af arealerne til vejudvidelsen, så muligheden for udvidelsen er til stede når det bliver aktuelt. Vejudvidelsen vil i øvrigt kræve, at der ligeledes kan erhverves et 4,5 m bredt bælte på østsiden af Kirkebjerg Parkvej. Center for Miljø og Teknik har bedt en rådgiver give et bud på en evt. købesum. Rådgivers bud på købesum forelægges på udvalgsrådet men skal efterfølgende forhandles med investeringsfirmaet.

Center for Miljø og Teknik foreslår:

at det meddeles investeringsfirmaet, at ejendommens oprindelige udnyttelsesmulighed for hele grunden (5.572 m²) med en bebyggelsesprocent på 210 ved parkering i kælder fastholdes

at det fornødne grundlag for at dele af bebyggelsen kan opføres i 7 etager frembringes, ved dispensation eller evt. som nyt plangrundlag

at det tilkendegives overfor investeringsfirmaet at Glostrup Kommune er interesseret i at overtage et areal til en kommende vejudvidelse

at sagen forelægges politisk, når beløbet for overtagelsen af arealet er forhandlet med investeringsfirmaet

at der i forbindelse med den kommende budgetforhandling søges om midler til at erhverve jorden til udvidelsen af vejen

at der søges indarbejdet midler på budget 2018/budget 2019 til anlæggelse af vejudvidelsen og lysreguleringen.

Indstilling

Center for Miljø og Teknik indstiller:

at det meddeles investeringsfirmaet, at ejendommens oprindelige udnyttelsesmulighed for hele grunden (5.572 m²) med en bebyggelsesprocent på 210 ved parkering i kælder fastholdes

at det fornødne grundlag for at dele af bebyggelsen kan opføres i 7 etager frembringes ved dispensation eller evt. som nyt plangrundlag

at det tilkendegives overfor investeringsfirmaet, at Glostrup Kommune er interesseret i at overtage et areal til en kommende vejudvidelse

at sagen forelægges politisk, når beløbet for overtagelsen af arealet er forhandlet med investeringsfirmaet

at der i forbindelse med den kommende budgetforhandling søges om midler til at erhverve jorden til udvidelsen af vejen, og

at der søges indarbejdet midler på budget 2018/budget 2019 til anlæggelse af vejudvidelsen og lysreguleringen.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 14-02-2017

Genoptages i marts.

Supplerende Sagsfremstilling

En vejudvidelse med en lysregulering i krydset Kirkebjerg Parkvej og Stationsparken vil ligeledes betyde, at der skal erhverves 4 ½ meter på den modsatte side af Kirkebjerg Parkvej. Ejerne af denne ejendom er orienteret om en kommende udvidelse af Kirkebjerg Parkvej. Det er samtidig oplyst, at Glostrup Kommune ikke har nogen aktuelle planer om at gennemføre vejudvidelsen. En flytning af byggeriet på Stationsparken 35 skal alene sikre, at der i fremtiden er mulighed for dele af vejudvidelsen.

Revideret indstilling:

Center for Miljø og Teknik indstiller:

at det meddeles investeringsfirmaet, at ejendommens oprindelige udnyttelsesmulighed for hele grunden (5.572 m²) med en bebyggelsesprocent på 210 ved parkering i kælder fastholdes

at det tilkendegives overfor investeringsfirmaet, at Glostrup Kommune er interesseret i at overtage et areal til en kommende vejudvidelse, og at prisen på baggrund rådgivers bud forhandles med investeringsfirmaet

at der i forbindelse med den kommende budgetforhandling søges om midler til at erhverve jorden til udvidelsen af vejen

at Glostrup Kommune er positivt indstillet til give en dispensation til at dele af bebyggelsen kan opføres i 7 etager. En dispensation vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der åbner mulighed for 7 etager

at Center for Miljø og Teknik bemyndiges til at give yderligere dispensationer, såfremt flytningen af bebyggelsen kræver dette.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 21-03-2017

Indstillingen anbefales godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 28-03-2017

Indstillingen anbefales godkendt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 05-04-2017

Indstillingen godkendt.