

Dagsordenens pkt. 8 på mødet den 18. april 2018 i Teknik- og Miljøudvalget Glostrup kommune.

8. Ansøgning om igangsættelse af nyt plangrundlag for Banemarksvej 2A

Resumé

Beslutningskompetence: Miljø- og Teknikudvalget

Behandling af ansøgning om nyt plangrundlag for matr.nr. 7es, Glostrup By, Glostrup, beliggende Banemarksvej 2A, til boligbebyggelse i form af etageboliger op til 15 etager.

Sagsfremstilling

Ejer SOBCO A/S søger om nyt plangrundlag for ejendommen beliggende Banemarksvej 2A (matr.nr. 7ce 42, Glostrup By, Glostrup). Ejendommen er placeret umiddelbart syd for jernbanen og vest for Sdr. Ringvej i forlængelse af "Semler" ejendommen mod øst. Placeringen af ejendommen fremgår af bilag.

Med udgangspunkt i den transformation fra erhverv til boliger, der i øjeblikket sker i området, ønsker ejer at rive de eksisterende lagerhaller ned og etablere et boligprojekt. Der er fremsendt et projektudkast med 6 sammenbyggede punkthuse i varierende højder med 5-15 etager. Det fremgår, at projektet vil rumme et etageareal på ca. 14.700 m², hvilket svarer til ca. 150 boliger og en bebyggelsesprocent på 220.

Ejendommen ligger stationsnært og parkering placeres dels i kælder og dels på terræn. Byggeriet og friarealer placeres på en hævet plint over kælderen (max. 1,25 m over terræn). Se projektudkastet på bilag.

Administrationen har været i dialog med ejer om projektudvikling på ejendommen og vurderer, at omdannelse af ejendommen fra erhverv til boliger samt en væsentlig fortætning i bebyggelsens volumen vil passe godt ind i den igangværende byomdannelse på Banemarksvej og omkring Glostrup Station. Etageboliger langs jernbanen vil fungere som støjskærm mellem banen og parcelhuskvarteret i Brøndby Kommune. Transformationen kan bidrage til at forskønne området, og et skift fra erhverv til boliger vil få en del af den tunge trafik ud af området og øge trafikken af personbiler. I forbindelse med den igangværende planlægning for boliger på "Semler"-ejendommen mod øst, er der udarbejdet et notat om de overordnede trafikforhold for fremtidige boliger i Kirkebjergområdet.

Ansøger tegner fortsat på projektet, og administrationen er opmærksomme på følgende forhold, som en videre skitsering skal afklare:

Støj fra jernbanen og Sdr. Ringvej skal håndteres i udformning og placering af boligerne, så de fastlagte grænseværdier for støjfølsom anvendelse overholdes.

Projektet skal indeholde den tilstrækkelige mængde parkeringspladser til at overholde kommunens parkeringsnorm.

Projektet skal reservere areal til en udvidelse af vejprofilen på Banemarksvej, så der kan anlægges cykelsti.

Det skal sikres, at lejlighederne bliver gennemlyste og har tilstrækkeligt sollys.

Den hævede plint skal indpasses, så ejendommen integreres naturligt i området.

Den ansøgte anvendelse er ikke i overensstemmelse med eksisterende plangrundlag for området, idet ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme GE05 – Erhvervsområde ved Banemarksvej, der udlægger området til kontor og serviceerhverv. Ejendommen er endvidere omfattet af Byplanvedtægt G15 – Industriområde ved Herstedøstervej, Sydvestvej og Godsbanevej m.fl. fra 1965. Byplanvedtægten udlægger området til industri- og værkstedsvirksomhed eller oplag samt til forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder eller efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Den ansøgte ændring af plangrundlaget, kommuneplantillæg og lokalplan vil blandt andet omfatte en anvendelsesændring fra erhverv til bolig. En ændring af kommuneplanens anvendelsesbestemmelser vil i henhold til planlovens § 23c kræve afholdelse af en forudgående offentlighed af ændringen af anvendelsen.

I forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget vil der blive udarbejdet en screening af, hvorvidt planerne kræver en miljøvurdering.

Økonomi

-

Indstilling

Center for Miljø og Teknik indstiller:

At et nyt plangrundlag for ejendommen skal muliggøre etablering af boliger i form af etagebyggeri i op til 15 etager med en samlet bebyggelsesprocent på 220

At der igangsættes nyt plangrundlag i form af en forudgående høring af kommuneplantillæg og lokalplan for ejendommen Banemarksvej 2A.

Bilag

Oversigtskort

Principansøgning - Banemarksvej 2A - Bilag A - 180315 Banemarksvej 2A Volumenstudie.pdf