



Til  
Brøndby og Glostrup kommuner.

## Høring vedrørende boligbebyggelse på Banemarksvej.

Brøndby kommune har sendt forslag til lokalplan nr. 249 samt kommuneplantillæg nr. 20 i høring, og Glostrup Kommune har sendt forslag til lokalplan GL110 samt kommuneplantillæg nr. 11 i høring.

Begge lokalplansforslag omhandler boliger på Banemarksvej umiddelbart nord for foreningens område.

Vesterled Grundejerforening har følgende bemærkninger til forslaget.

De fremlagte lokalplaner frygtes at blive til stor gene samt give et større værditab for de eksisterende ejendomme i grundejerforeningens område på Banemarksvej, da det forslåede byggeri vil medføre: Indbliksgener, skyggegener på visse tidspunkter af året, øget støj fra jernbanen, øget trafik, eventuel bil-parkering på villavejene, en stor udgift for alle boligejere til separatkloak og en øget gennemkørende trafik i foreningens villaområde henset til begge kommuners kommende massive boligfortætning i nærområdet. De enkelte punkter er kort uddybet herunder.

Vesterled Grundejerforening ser gerne et boligbyggeri på Banemarksvej, hvis den maksimale byggehøjde holdes på maksimalt 3 etager langs jernbanen, og i 1½ etage langs Banemarksvej.

Et mere begrænset projekt skønnes at kunne give værdi for området samt under alle omstændigheder visuelt, at være betydeligt mere afdæmpet og passende i forhold til den nærliggende bebyggelse i villakvarteret.

Det skal ligeledes tilføjes, at Brøndby kommune i forhold til tidligere forhøring og nuværende projektudkast vil tillade henholdsvis 5. og 6. etagers boligbebyggelse mod tidligere max. 4. etager, hvilket forekommer i aldeles modstrid de indkomne forhørings svar.

### Indbliksgener og skyggegener.

Ved byggeri i op til 6 etager vil der være væsentlige indbliksgener for beboerne i de nærliggende villaer på og op til Banemarksvej, der altid vil føle sig overvåget fra de meget høje bygninger med vinduer og altaner, der vender ud mod Banemarksvej. Dette også selv om de 6 etagers ejendomme ligger tættest på banen. Endvidere viser skyggescenarier i det fremlagte projekt, at de tættestbeliggende villaer og haver i aftentimerne fra juni og frem vil ligge i konstant skygge.

### Støjgener.

Ved nedrivning af de eksisterende bygninger på Banemarksvej og etablering af boligblokke vil der være risiko for en betydelig støjbelastning af kvarteret, da der ikke længere vil være en ubrudt "støjmur" mod banen og rangerterrænet.

Lokalplanerne angiver, at der laves støjforanstaltninger, men det er uklart hvilke foranstaltninger. Det er således op til udvikler at finde løsninger og dokumentere! Der er endvidere ingen dokumentation for, at 6 etagers boligblokke giver mere støjdæmpning mod foreningens område end 3 etagers boligblokke tættest på banen vil gøre.

### Bilparkering på villavejene.

Der er kun afsat én p-plads pr. lejlighed, mod 1,5 i tidligere forslag. Det er naturligvis et drømmescenarie, at der vil køre færre biler, men erfaringerne viser, at der kommer flere og flere biler, og ofte mere end én pr. bolig. Samtidig opleves der oftere og oftere, at en parkeringsplads er tilkøb for beboerne i private udlejningsejendomme, og mange derfor vælger at parkere på offentlige veje, hvor parkering er gratis.

Vi kan derfor frygte, at en stor del af beboerne i det nye byggeri vil parkere på villavejene i Vesterled.

Der bør derfor sikres tilstrækkelig parkering til beboerne samt gæster indenfor boligbebyggelsens område.

### Trafik.

Der nævnes, at der vil blive afsat vejareal til cykelsti, men det fremgår ikke af beskrivelsen, at kommunerne vil afsætte penge til ændring af vejarealet.

Der er allerede nu mange cyklister på Banemarksvej og vejens fortsættelse ad Stationsparken.

I kombination med den øvrige kommende og massive boligfortætning i nærområdet, kan vi kun opfordre begge kommuner til allerede nu at afsætte de nødvendige midler til ændring af vejarealerne på begge veje og senest i forbindelse med den evt. endelige vedtagelse af nærværende lokalplaner.

Der er således ingen grund til at "afvente og analysere" en efterfølgende trafikudvikling.

Det oplyses, at der som følge af byggeriet isoleret set ikke forventes problemer med trafikafviklingen på Banemarksvej.

I perioder er der allerede i dag udfordringer med at komme ind på Ringvejen fra opkørslerne.

Der vil komme flere og flere trafikale problemer med de massive byggerier, som både Brøndby og Glostrup kommuner ønsker i nærområdet, herunder på Stationsparken og i Kirkebjerg.

Dette vil give endnu større trafikudfordringer end i dag. Samtidigt vil der komme mere trafik gennem villakvarteret, da beboerne i de nye boligbebyggelser må forventes at køre gennem kvarterets villaveje, da igen andre veje vil være udfordrede.

Vi mener ikke, at kommunerne tager disse trafikale problemer og kommende udfordringer alvorligt nok.

### Kloak.

Brøndby kommune oplyser at lokalplanområdet ligger inden for fokusområderne i Klimatilpasningsplanen. Dette er ikke korrekt. Jævnfør Brøndby Kommunes klimatilpasningsplan fra 2013 og kort over fokusområder ligger Vesterled og Banemarksvej ikke indenfor fokusområderne.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. marts 2019, at Brøndby Kommune fremover ville håndhæve afløbskoefficienter ved nybyggeri, samt at Vesterled skal separatkloakeres.

Det forekommer derfor lidt besynderligt, at der ikke er fastsat en konkret afløbskoefficient i lokalplansforslaget, men alene henvises til en ukonkret spildevandsplan.

Vesterled Grundejerforening ser det som en urimelig økonomisk belastning af borgerne i Vesterled, at Brøndby Kommune vil separatkloakere Vesterled, for at skaffe plads i kloakkerne til spildevand fra et ny boligbyggeri. Vi skal derfor foreslå, at kommunen udarbejder et tillæg til den eksisterende spildevandsplan, hvor det nye byggeri på Banemarksvej separatkloakeres, og tilsluttes den eksisterende separatkloak ved erhvervskvarteret.

Dermed kan borgerne i Vesterled undgå en stor udgift til separatkloak, som der på nuværende tidspunkt ikke er grund til at etablerer, da den nuværende fælleskloak har tilstrækkelig kapacitet til afledning af regn- og spildevand i Vesterled i de næste mange år. Som det jo også fremgår af kommunens egen klimatilpasningsplan.

#### Øvrige bemærkninger.

Med en så stor masse af privat udlejning, som må forventes at blive i forholdsvis dyre lejligheder, må det formodes at det vil medføre en udgift for kommunerne til boligsikring. Er denne udgift regnet med i kommunens fremtidige budgetter?

#### Forslag.


Som tidligere anført vil grundejerforeningen foreslå, at byggeriet holdes på et lavere niveau i begge kommuner på max 3 etager nærmest banen og 1½ etage nærmest Banemarksvej. Dette vil i højere grad falde sammen med det nuværende villakvarter, og skabe værdi for området.

Samtidig vil dette naturligvis også ændre den trafikale udvikling med færre biler, da der vil være færre lejligheder. Dette kan sikre, at der ligeledes vil være tilstrækkelig plads til parkering inden på boligselskabets areal.

Afslutningsvis opfordrer vi Brøndby og Glostrup kommuner til at tage såvel forhørings svar, argumenterne fra borgerne på det netop afholdte borgermøde samt fremtidige hørings svar op til fornyet vurdering i forhold til de nuværende forslag til lokalplaner.

De eksisterende borger vil således kunne føle, at der ved lokalplansændringer tages hensyn til dem og ikke kun til investor/udviklers ønsker.

På bestyrelsens vegne

  
Steen W. Nielsen

Sendt pr. mail til TF-plan i Brøndby kommune og Teknik- og Miljø i Glostrup kommune den 3. juli 2019.