



Forhøring

Ændret anvendelse af et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej, syd for Genbrugsstationen



Glostrup Kommune - April 2022

Kommunalbestyrelsen overvejer at omdanne del af Hvissinge Erhvervsområde, der ligger mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej - syd for genbrugsstationen, til blandede byfunktioner, så der indenfor området kan opføres nye bebyggelse til boliger, liberalt erhverv, kontorer samt erhverv af miljøklasse 1 og 2.

Baggrunden er, at ejeren og udvikler på den vestlige del af Paul Bergsøes Vej 17 er i dialog med kommunen om at opføre et seniorboligprojekt med 2 klyngebebyggelser med i alt ca. 140 boliger fordelt på 3 etager med en overdækket atriumgård. En omdannelse af området fra erhverv til blandede byfunktioner giver god mening, da der i forvejen er boliger i området og i umiddelbar nærhed. Boligerne sætter begrænsninger for, hvilke typer erhverv der kan være i området, hvorved området bliver mindre attraktivt for støjende erhverv, som det ellers i sin tid var tiltænkt.

For at skabe bedst mulig sammenhæng i området vurderer kommunalbestyrelsen, at hele den sydlige del af erhvervsområdet mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej bør indgå i projektet, og omdannes fra erhverv til blandede byfunktioner.

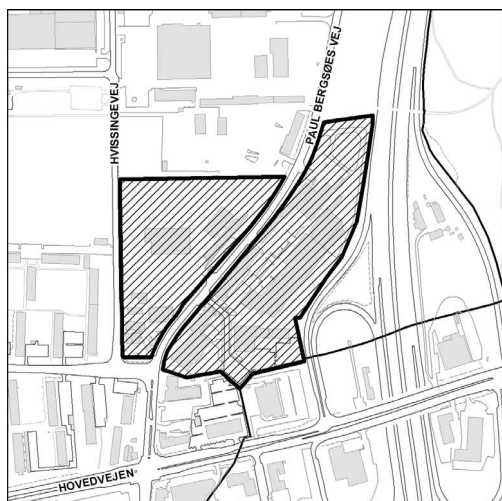
Det ønskede kan ikke lade sig gøre i henhold til de eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025 og den gældende lokalplan for området. Ændringen af kommuneplanen er af en sådan karakter, at det kræver afholdelse af en forudgående høring af ændringen.

Til brug for det videre arbejde med ændring af plangrundet (kommuneplan og lokalplan) indkalder kommunalbestyrelsen hermed ideer og forslag til den fremtidige udvikling og anvendelse af området.

Området i dag - Gældende planer

Området er en del af Hvissinge Erhvervsområde og omfatter 6 ejendomme, der har været brugt til forskellige former for erhverv og oplag. To af ejendommene anvendes til boliger.

Området er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde HE01 – Erhvervsområde ved Paul Bergsøes Vej.

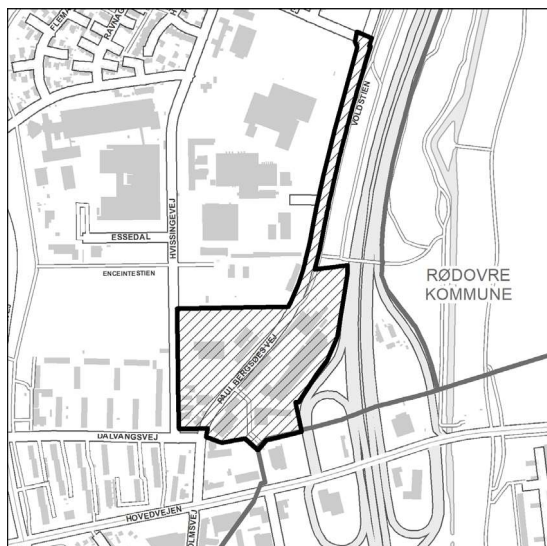


Afgrænsning af Kommuneplanramme HE01

Kommuneplanrammen udlægger området til erhvervsformål med en specifik anvendelse til lettere industri. Indenfor området kan der etableres industri- og håndværksvirksomheder i miljøklasse 1-4, servicevirksomhed og kontor. Der kan

indenfor området etableres kontorer over 1.500 m², da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Indenfor området kan der opføres byggeri i op til 4 etager, med en max. højde 20 meter og en bebyggelsesprocent for området som helhed på 110.

Området er omfattet af lokalplan GL62 for et område mellem Hvissingevej/Paul Bergsøes Vej og motorringvejen fra 1986.



Afgræsning af lokalplan GL62

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Indenfor området må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige mere end 1/3 af grundarealet. Den maksimale bygningshøjde er 16,5 meter.

Området i fremtiden – Forslag til nye rammer

Kommunalbestyrelsen overvejer at ændre de gældende planlægningsmæssige bestemmelser for området, så der bliver mulighed for at etablere område med blandede byfunktioner i form af til boliger, liberalt erhverv, kontor samt erhverv af miljøklasse 1 og 2.

Glostrup Kommune forslår, at rammeområdet udlægges til blandede byfunktioner med følgende bestemmelser:

Anvendelse:	Blandet bolig og erhverv som boliger, liberalt erhverv, kontor over 1.500 m ² samt andet erhverv af miljøklasse 1 og 2, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
Max. højde:	12 meter
Max. antal etager:	3 etager
Bebyggelsesprocent:	80 for den enkelte ejendom
Notat:	Max. 80% af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.

Lovgrundlag

Før der kan udarbejdes forslag til større ændringer af kommuneplanen, skal kommunalbestyrelsen i henhold til Planlovens §23c indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet.

Indkaldelsen af ideer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forslåede planlægning. Indkaldelsen skal ske ved fremsendelse af brev til ejere, lejere og naboer til området samt ved annoncering på kommunes hjemmeside, se www.glostrup.dk/glostrup/hoeringer.

Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for afgivelse af ideer og forslag mv.

Processen

Med denne forhøring indkaldes ideer og forslag til brug for det kommende planlægningsarbejde. Når høringsfristen på 8 uger er udløbet, vil høringssvarene blive forelagt for Vækst- og Byudviklingsudvalget som tage stilling til hvilke forslag, der skal inddrages i den kommende planlægning. Herefter vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg, en lokalplan samt en vurdering af planernes miljømæssige konsekvenser. Planerne sendes i høring i 8 uger, hvor der er mulighed for at komme med indsigelser og bemærkninger. Når høringsfristen er udløbet, tager kommunalbestyrelsen stilling til, hvilke af de indkomne bemærkninger mv. der skal indarbejdes i planerne, og herefter vil planerne blive endeligt vedtaget.

Hvad mener du?

Inden planlægningsarbejdet igangsættes ønsker kommunalbestyrelsen at høre dine forslag til, hvordan arealet kan anvendes og hvilke hensyn, der bør tages.

- Hvordan skal området anvendes?
- Hvordan tilgodeses hensynet til naboerne og omgivelserne?
- Hvilke forhold skal tilgodeses i den kommende planlægning af området?

Frist for afgivelse af forslag

Forslag til ideer til udvikling og anvendelse af området skal være skriftlige og sendes til:

Center for Teknik og Miljø, Rådhusparken 2, 2600 Glostrup eller på e-mail til plan@glostrup.dk med angivelse af navn og adresse.

senest **den 8. august 2022**.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til:

Susanne Nørgaard, Center for Miljø og Teknik, tlf. nr. 4323 6354 eller på e-mail plan@glostrup.dk.

Der er åbenhed i kommunens sagsbehandling, indkomne hørings svar er omfattet af reglerne om aktindsigt. Hørings svar, samt indsigers navn og adresse vil optræde i Glostrup Kommunes afgørelse, som blandt andet offentliggøres på kommunens hjemmeside.