

Behandling af høring om ændret anvendelse af et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej, syd for Genbrugsstationen

Sagsnr. i ESDH: 20/29099

Beslutningskompetence: Vækst- og Byudviklingsudvalget

Resumé

Behandling af bemærkninger til debatoplægget omkring på forudgående høring – "Ændret anvendelse af et område mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej, syd for Genbrugsstationen" samt afklaring af en række forhold omkring seniorboligprojekt på Paul Bergsøes Vej 17.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 11. november 2020 at igangsætte et nyt plangrundlag for et seniorboligprojekt på del af matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup, Paul Bergsøes Vej 17. På denne baggrund blev der i foråret 2021 udarbejdet et debatoplæg og afholdt en høring i henhold til Planlovens § 23c om ændringen af ejendommens anvendelse fra erhverv til boliger.

Vækst- og Byudviklingsudvalget behandlede på mødet den 26. maj 2021 de indkomne høringssvar og besluttede at gå videre med ændringen af anvendelsen af del af Paul Bergsøes Vej 17 til seniorboliger.

Imidlertid kom der i sommeren 2021 kommet en afgørelse fra Planklagenævn (Vallensbækafgørelsen), der betød, at støjbelastede arealer (belastet af støj fra veje, virksomheder eller jernbaner) hvor den nye anvendelse ikke kan overholde støjkrafterne uden etablering af afskærmningsforanstaltninger, ikke kan udlægges til boligområde.

Paul Bergsøes Vej 17 er påvirket af vejstøj fra Motorring 3 og det nye seniorboligprojekt kan ikke overholde støjkrafterne uden etablering af afskærmningsforanstaltninger i form af støjhegn, specialbyggede støjvinduer og overdækkede terrasser.

På denne baggrund besluttede Vækst- og Byudviklingsudvalget på mødet den 7. marts 2022 at udvide området til at omfatte området mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej - syd for Genbrugsstationen og at anvendelsen skulle ændres til blandede byfunktioner. Se redegørelse i udskrift fra Vækst- og Byudviklingsudvalgets møde den 7. marts 2022 i bilag.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. april 2022 at sende et nyt debatoplæg i høring i henhold til Planlovens § 29c. Se debatoplæg i bilag.

Tilbage melding på revideret forudgående høring

Det reviderede debatoplæg har været i høring fra 18. maj til den 8. august 2022. Ved høringsfristen indløb var der indkommet 5 bemærkninger, se høringssvar og høringsskema i bilag.

Bemærkninger kommer fra 2 omkringliggende virksomheder, Seniorrådet og Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet.

De omkringliggende virksomheder HCS A/S Transport og Spedition og Rentokil Initial A/S er bekymret om hvilke restriktioner et kommende boligprojekt vil ligge på deres virksomheder i forhold til eksisterende og evt. kommende miljøgodkendelser og branchegodkendelser. HCS ser gerne at der laves en helhedsplan for hele Hvissinge Erhvervsområde. Seniorrådet finder ikke placeringen af seniorboligerne særligt seniorvenlig og har en række bemærkninger til vejadgang og hvordan boligerne skal indrette. Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet har en række bemærkninger til hvilke redegørelser det kommende plangrundlag skal indeholde. Se administrationens bemærkninger i bilaget Høringsskema.

Afklaring af forhold omkring seniorboligprojektet på Paul Bergsøes Vej 17

Den kommende lokalplan kommer blandt andet til at omhandle et seniorbofælleskab på del af Paul Bergsøes Vej 17.

Seniorboligprojektet indeholder 140 boliger fordelt på 2 klynger i 3 etager med overdækkede atriumgårde. Der vil være adgang til boligerne via altangange i atriumgården og hver bolig vil have et depotrum. Derudover vil der i hver klynge være en gæstebolig/fælleslokale og et værksted. Bebyggelsen vil få en bebyggelsesprocent på omkring 80, en højde på max. 12 meter og der ønskes vejadgang fra Hvissingevej. Seniorboligprojektet forventes at blive private udlejningsboliger og vil være en boligform, som endnu ikke findes i Glostrup Kommune.

I den forbindelse er der en række forhold som skal afklares så det kan indarbejdes i lokalplanen.

Bebyggelsesprocenter

Udviklers foreløbige arealopgørelse viser en bebyggelsesprocenten på ca. 76 som også omfatter atriumgård og de altaner og terrasser, der skal aflukkes på grund af støj. Den forslåede bebyggelsesprocent på 80 er passende for et 3 etagers byggeri, når der skal være plads til friarealer og parkering på terræn.

Boligerne – størrelser mv.

Boligerne forventes at få en husdybde på ca. 11 meter og få lys fra 2 sider, hvor den ene er fra svaleadgangen. Lysforholdene er i overensstemmelse med de principielle retningslinjer i arkitekturpolitikken.

Lejlighederne har en gennemsnitsstørrelse på 71,8 m² (incl. adgangsareal via svalegang, men uden atriumgård) og overholder derved ikke kommuneplanens generelle retningslinjer om en minimumsstørrelse på 75 m². Senioregnede boliger kan ikke sammenlignes med visiterede ældreboliger og er derfor ikke omfattet af kommuneplanens mulighed for mindre boligstørrelser.

Svalegange

Boligerne har adgang via svalegange i bebyggelsens atriumgård. Dette er ikke i overensstemmelse med de principielle retningslinjer i Arkitekturpolitikken. Svalegangene er en del af det fælles opholdsareal i atriumgården og en del af bebyggelsens omdrejningspunkt.

Friarealer

I henhold til Arkitekturpolitikken skal der fastsættes et mål på 30% friareal ved nybyggeri.

Administrationen forslår, at der i det konkrete projekt stilles krav om at der skal etableres opholdsareal svarende til mindst 30 % af bebyggelsens bruttoboligetageareal. Opholdsarealerne kan både være inden- og udendørs fællesarealer, friarealer, brandveje anlagt som rekreativt areal etc. Samt private terrasser og altaner (der ikke er overdækkede). Friarealer der er belastet af støj ud over de gældende støjgrænser for etageboliger må ikke medregnes som opholdsareal.

Vejadgang

Matr.nr. 11ad Hvissinge By, Glostrup ønskes opdelt i 2 dele, hvor den vestlige del ønskes udlagt til seniorboliger og den østlige fastholdes til erhvervsformål. Ejendommen har i dag vejadgang fra Paul Bergsøes Vej og der ønskes vejadgang til seniorboligerne fra Hvissingevej. Hvissingevej er Vej- og Trafikplanen udlagt til fordelingsvej, hvor det vil være naturligt at have en udkørsel fra et større boligprojekt til.

Parkering

Paul Bergsøes Vej 17 ligger i Parkeringsnorm 2019 med tilhørende tillæg i det stationsnære område i henhold til den kommende s-togstation ved Priorparken. Der skal i henhold til parkeringsnormen udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Projektet indeholder også et par gæsteboliger og der skal også udlægges en parkeringsplads pr. gæstebolig. Derudover skal der cykelparkering og handicapparkering efter reglerne i parkeringsnorm 2019 med tilhørende tillæg samt el-ladestander efter reglerne i el-ladestander bekendtgørelsen.

Støjforhold

Området er påvirket af støj fra dels nabovirksomheder og dels fra Motorring3. Der er derfor udarbejdet en indledende støjundersøgelse der er baseret på de omkringliggende virksomheders nuværende miljøgodkendelser. Undersøgelsen viser at støjkravene til de nye boliger kan overholdes, hvis der indenfor projektområdet opsættes støjhegn, opsættes specialbyggede støjvinduer og en række af boligerne får aflukkede terrasser/altaner.

Det vil i den kommende lokalplan blive indarbejdet bestemmelser om, at det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse at de udendørs- og indendørs støjkrav kan overholdes.

Beslutning

Center for Miljø og Teknik forslår, at udvalget tager stilling til de beskrevne forhold omkring seniorboligprojektet på Paul Bergsøes Vej 17 og på denne baggrund igangsætter udarbejdelsen af et nyt plangrund for blandet byfunktioner i området mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej – syd for Genbrugsstationen.

Miljøscreening:

Der vil i forbindelse med den efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan blive udarbejdet en miljøscreening/miljøvurdering af det konkrete projekt, hvor støj vil være en af de parametre, som der

Indstilling

Center for Miljø og Teknik indstiller:

- A. at udvalget tager stilling til de beskrevne forhold omkring seniorboligprojektet på Paul Bergsøes Vej 17 vedrørende:

1. at bebyggelsesprocent i seniorboligprojektet fastsættes til max. 80
2. at gennemsnitsstørrelse i seniorboligprojektet fastsættes til min. 71 m²
3. at adgang til boligerne i seniorboligprojektet første og anden salshøjde kan ske via svalegange i atriumgård
4. at de fælles opholdsarealer i atriumgården kan medregnes i seniorboligprojektets friarealer
5. at seniorboligprojektet kan få vejadgang fra Hvissingevej, og

- B. at igangsætter udarbejdelsen af et nyt plangrund til blandet byfunktioner i området mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej – syd for Genbrugsstationen

Beslutning i Vækst- og Byudviklingsudvalget den 05-01-2023

Udvalget godkendte

A:

1. at bebyggelsesprocent i seniorboligprojektet fastsættes til max. 80
2. at gennemsnitsstørrelse i seniorboligprojektet fastsættes til min. 71 m²
3. at adgang til boligerne i seniorboligprojektet første og anden salshøjde kan ske via svalegange i atriumgård, idet det forudsættes, at svalegangene har opholdskvalitet, jf. projektets særlige karakter
4. at de fælles opholdsarealer i atriumgården kan medregnes i seniorboligprojektets friarealer
5. at seniorboligprojektet kan få vejadgang fra Hvissingevej, og

- B. at der igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrund til blandede byfunktioner i området mellem Hvissingevej og Paul Bergsøes Vej – syd for Genbrugsstationen.

BILAG:

1 - 2499805	Åben	Samlet høringssvar - fornyet høring	(117637/22)	(H)
2 - 2499806	Åben	Høringsskema fornyet høring	(117638/22)	(H)
3 - 2499812	Åben	Udskrift VBU 07032022.	(117644/22)	(H)
4 - 2460317	Åben	Bilag - Debatoplæg	(86041/22)	(H)