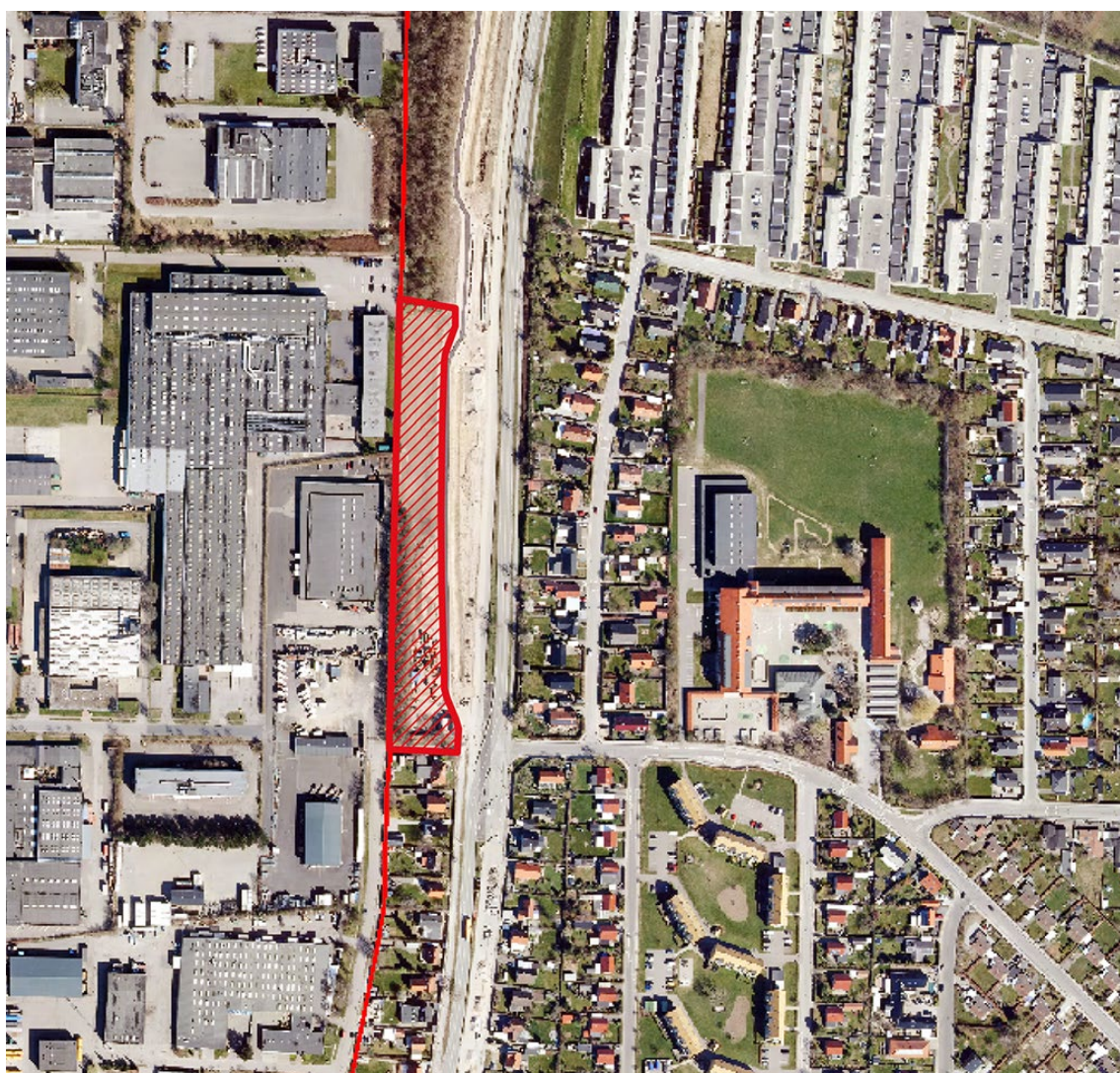




Forhøring

Ændret anvendelse af et område langs Nordre Ringvej



Glostrup Kommune - Februar 2023

Kommunalbestyrelsen overvejer at ændre de planlægningsmæssige muligheder for erhvervs ejendommen Nordre Ringvej 129, der ligger umiddelbart syd for den kommende letbanestation, Glostrup Nord. Ved at ændre ejendommens status fra erhvervsområde til et område for blandede byfunktioner, kan der gives mulighed for en ny boligbebyggelse, og i den nordlige del af området kan der også være en café/butik/fælleshus med facade ud mod den kommende stationsforplads.

Baggrunden er, at ejeren af ejendommen, AKF Holding A/S, ønsker at opføre ca. 120 boliger i form af etageboliger på 3 til 4 etager og et mindre erhvervsareal i stueetagen mod den kommende stationsforplads. AKF er også grundejer af en større ejendom på den anden side af kommunegrænsen i Albertslund Kommune. På denne ejendom planlægger AKF at opføre ca. 900 boliger og bl.a. en dagligvarebutik.

Ejendommen i Albertslund Kommune er en del af Hersted Industripark, et erhvervsområde på ca. 162 ha, hvoraf ca. en tredjedel er udpeget til at være nyt byudviklingsområde. Det er vedtaget i Albertslund kommuneplan 2022 - 2034. På længere sigt er det meningen, at hele Hersted Industripark skal omdannes til en ny bydel med plads til ca. 24.000 indbyggere.

Den smalle erhvervsgrund i Glostrup Kommune er direkte nabo til det store udviklingsområde. For at kunne skabe en naturlig bymæssig sammenhæng til den kommende by, som vil vokse op i Albertslund Kommune, vurderer kommunalbestyrelsen i Glostrup Kommune, at erhvervsområdet langs Nordre Ringvej bør omdannes fra erhverv til et område med blandede byfunktioner.

Det kan imidlertid ikke lade sig gøre hverken efter de eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025 eller efter den gældende byplanvedtægt for området. Ændringen kræver derfor både udarbejdelse af ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg. Da ændringen af kommuneplanen er af væsentlig karakter, kræver det også en såkaldt forudgående høring, hvor befolkningen bliver inviteret til at komme med input til den forestående planproces.

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.

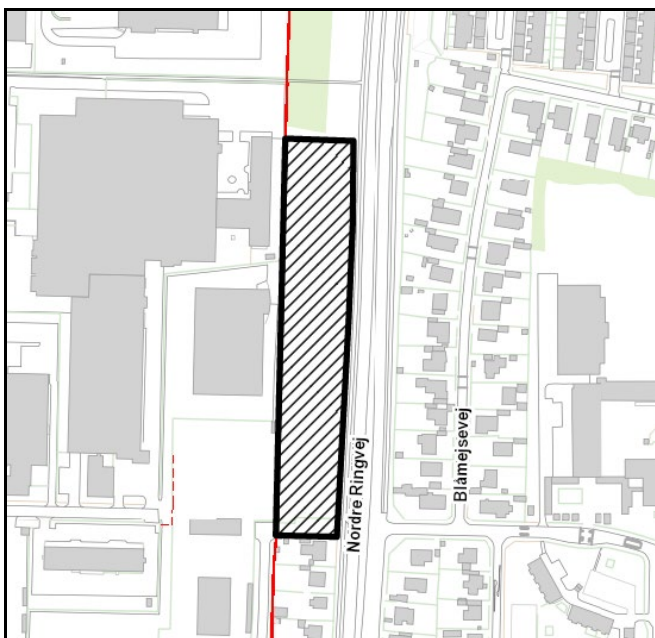
Området i dag - Gældende planer

Det område, som det drejer sig om, er det smalle ubebyggede areal langs Nordre Ringvej, som i dag benyttes af Hovedstadens Letbane som oplagsplads. Nord for området kommer letbanestationen Glostrup Nord med ny stationsforplads, og mod syd ligger det lille boligområde Malervangen med 15 parcelhuse. Mod vest ligger som nævnt det store byudviklingsområde, Hersted Industripark i Albertslund Kommune.

Området ligger i byzone men har siden 1960'erne ligget ubenyttet hen og har aldrig været bebygget. Siden 1980'erne har der dog været forskellige mere eller mindre permanente installationer af kunstnerisk karakter, og i en periode har arealet været benyttet til fårehold. Senest er grunden taget i brug af Hovedstadens Letbane, som siden 2020 har anvendt den til arbejds- og oplagsplads for letbanearbejdet.

I Kommuneplan 2013-2025 er området udpeget som et selvstændigt rammeområde HC04 – Stationsområdet ved Hersted Industripark.

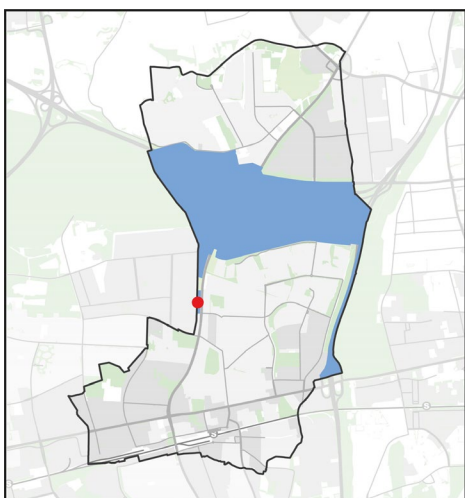
Kommuneplanrammen udlægger området til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, offentlige formål og uddannelsesinstitutioner. Indenfor området kan der etableres kontorer over 1.500 m², da området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Indenfor området kan der opføres byggeri med mindst 3 og højst 5 etager. Maks. 80 % af grundens areal må befæstes.



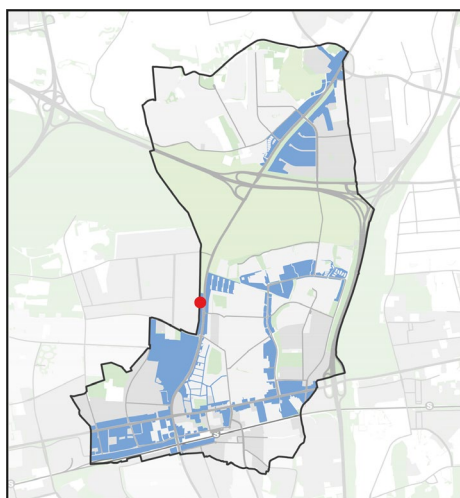
Nuværende afgrænsning af kommuneplanramme HC04

Området er omfattet af byplanvedtægt E3 for et rekreativt område omfattende bl.a. Vestvolden og Vestskoven. Byplanvedtægten, som dækker en stor del af de grønne områder i Glostrup Kommune, er fra 1970.

Byplanvedtægten udlægger området til offentlige rekreative formål, skov samt udendørs sport, såsom golf, fodbold, svømning, ridning o.lign. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,1 hvilket svarer til en moderne bebyggelsesprocent på højst 10%.



Afgrænsning af byplanvedtægt E3



Afgrænsning af temalokalplan FL4

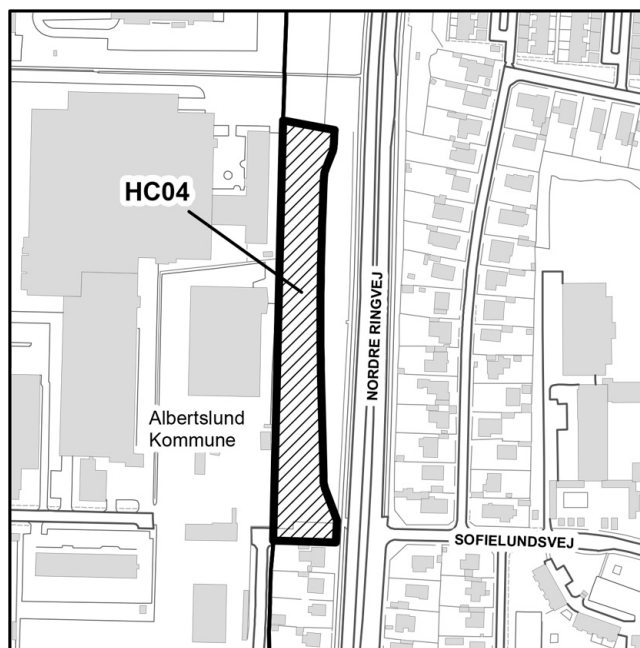
Området er desuden omfattet af temalokalplanen FL4 for hegn langs de større veje. Denne lokalplan giver mulighed for at grundejere kan etablere hegn med en højde op til 1,8 m. Hegn, der er højere end dette kræver dispensation og skal være begrønnede.

Området i fremtiden – Forslag til nye rammer

Kommunalbestyrelsen overvejer at ændre de gældende rammebestemmelser for området, så det fremover bliver muligt at bygge boliger og etablere café/butik eller lignende i forbindelse med letbanestationen.

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

Anvendelse:	Blandede byfunktioner (Blandet bolig og erhverv) i form af boliger, fælleshus, enkeltstående butik til lokalområdets forsyning eller lokalcenter med butiksstørrelse på max 600 m ² , café/restauration, publikumsorienteret service
Max. højde:	18 meter
Max. antal etager:	4 etager
Bebyggelsesprocent:	130% for området som helhed
Notat:	Max. 80% af grundens areal må befæstes. Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.



Ny afgrænsning af kommuneplanramme HC04 – Rammens afgrænsning er reduceret pga. ekspropriation i forbindelse med anlæg af letbanen.

Detailhandel

Kommunalbestyrelsen overvejer muligheden for en eller måske flere små butikker eller andet publikumsorienteret erhverv i den nordlige del af et kommende byggeri ud mod stationsforpladsen. Den kommende kommuneplanændring skal i så fald give mulighed for dette.

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 6 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 6 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 19. maj 2023**.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til:

Anders Christiansen, Center for Miljø og Teknik, tlf. nr. 4323 6356 eller på e-mail plan@glostrup.dk.

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