

Endelig vedtagelse af Lokalplan GL51 - for etageboliger på Christiansvej og Kommuneplantillæg nr. 20 samt tilhørende miljøvurdering

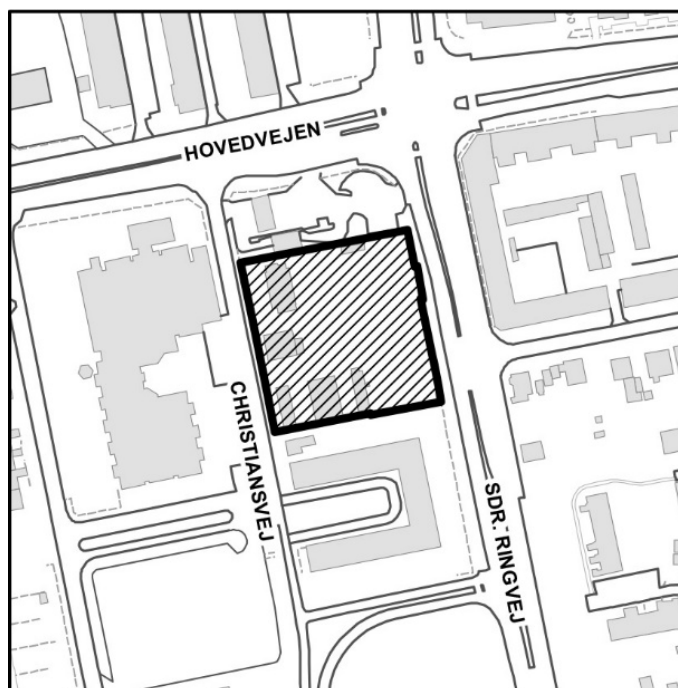
Glostrup Kommunalbestyrelse har den 2. februar 2022 endeligt vedtaget nedenstående to planer. Der er ligeledes udarbejdet en sammenfattende miljøredegørelse, der offentliggøres sammen med planerne.

Planerne offentliggøres den 11. februar 2022 og kan fra denne dato ses sammen med den udførte miljøvurdering og tilhørende sammenfattende miljøredegørelse på Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk/Glostrup/hoeringer, i Borgerkontakt - Rådhusparken 2 eller på Glostrup Bibliotek - Kildevældets Alle 5.

Lokalplan GL51 - for etageboliger på Christiansvej

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges en ny karrébebyggelse på ejendommene, der afgrænses af Christiansvej, Uno-X tanken, Søndre Ringvej og den hesteskoformede bebyggelse "Birkegaarden". Bebyggelsen vil være i indtil 8 etager i hjørnet ud mod Hovedvejen/Søndre Ringvej og vil trappe ned til 4 etager i karréens sydlige fløj (3 etager + tagterrasse).

Lokalplanen giver mulighed for etablering af indtil 122 boliger på en base af parkering udført enten som kælderparkering eller parkeringshus i stueetagen – eller en kombination. Lokalplanen sikrer at facader til et sådan p-hus skal begrønnes med klatreplanter eller lignende.



Områdefgrænsning til Lokalplan GL51

Lokalplanen har været i høring fra den 23. juni 2021 til den 28. august 2021.

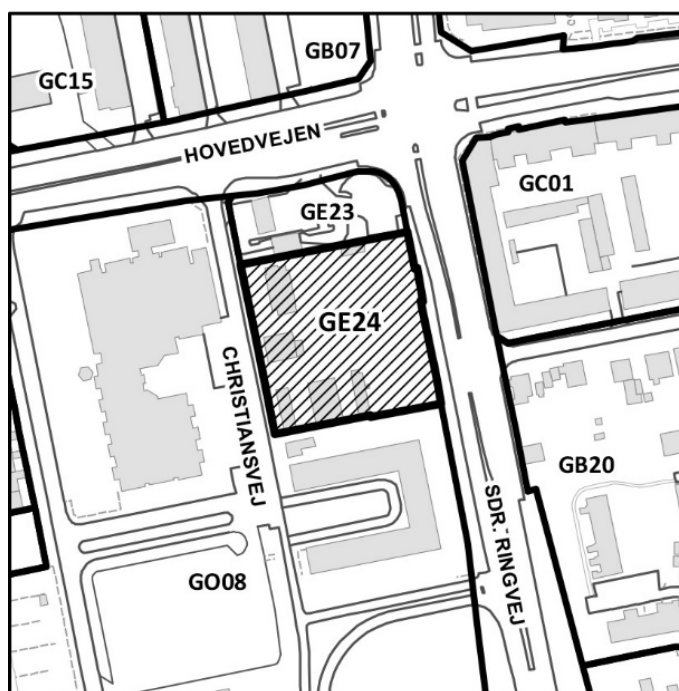
I høringsperioden er der modtaget 9 indsigelser, der hovedsageligt er møntet på den etagehøjde, der var muliggjort i lokalplanforslaget (10 etager). I den politiske behandling i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen er etagehøjden blevet drøftet i flere omgange. Det blev besluttet at reducere den maksimale etagehøjde til 8 etager.

Kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-2025

Det nye rammeområde, GE24 er i dag omfattet af Rammeområde GE23 i Kommuneplan 2013-2025, der udlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, offentlige formål og boliger. Denne anvendelse opretholdes i det nye rammeområde og tillægget er dermed i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2013-2025.

Tillæg nr. 20 ændrer de bygningsmæssige bestemmelser for rammeområdet idet der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 260 og at den maksimale bygningshøjde i den nordøstlige del af området må trappes op til 8 etager/33m.

De nuværende rammebestemmelser for rammeområde GE23 fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og generel maksimal bygningshøjde på 4 etager/15m.



Ny planramme GE24 og justering af planramme GE23

Kommuneplantillægget har været i høring fra den 23. juni 2021 til den 28. august 2021.

I høringsperioden er der ikke modtaget indsigelser specifikt til kommuneplantillægget, men da tillægget rummer de samme etagehøjder som Lokalplan GL51 kan indsigelserne regnes som fælles for de to planer.

Miljøvurdering

Der har været udarbejdet og offentliggjort en egentlig miljøvurdering sammen med høringen af planerne. Miljøvurderingen er udarbejdet for at sikre at de væsentligste miljøforhold allerede inden offentlig høring kunne være indarbejdet i planforslaget.

Lokalplanområdet er et område, der er udsat for forskellige miljøpåvirkninger – særligt fra trafik og jordforurening. Da lokalplanarbejdet endvidere er igangsat for at skabe mulighed for etablering af en bebyggelse med en forholdsvis høj tårnkonstruktion (10 etager) var det væsentligt at kortlægge mulige negative påvirkninger af omgivende arealer fra nyt byggeri indenfor lokalplanområdet.

Miljøvurderingen har bidraget til, at disse miljøhensyn er indarbejdet i planen samt at høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret.

Under udarbejdelsen af lokalplanen er den blevet tilpasset således, at potentielle miljøpåvirkninger imødegås bedst muligt. Planen sikrer således etablering af afskærmning mod støj fra vejene blandt andet ved at stueetagen kan bruges til andet end boligformål fx parkering og erhverv.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse og realisering af nyt etagebyggeri på Christiansvej forventes at medføre visse væsentlige virkninger på miljøet:

- Den største miljømæssige påvirkning i forbindelse med et nyt projekt vil være støjpåvirkningen af de nye boliger fra de omgivende veje. Denne påvirkning er vurderet "*væsentlig*".
- De næststørste miljøpåvirkninger er knyttet til bygningens planlagte tårn. Tårnets påvirkning af gadebilledet vurderes "*væsentligt*" og skyggegener fra det foreslåede 10 etagers tårn vurderes som "*moderat*".
- Påvirkningen af projektet fra eksisterende jordforureninger vurderes ligeledes "*moderat*".
- Alle andre påvirkninger fra eller på projektet vurderes "*mindre*" eller "*ubetydelig*" – selv den trafikdannelse som projektet vil forårsage.

Påvirkningen fra eksisterende vejstøj kan ikke ændres ved tilpasninger i lokalplanen og imødegåelse af denne påvirkning vil blive sikret gennem bygningsreglementets krav til støjsikring af nye boliger. Påvirkninger fra eksisterende jordforurening håndteres også gennem gældende lovgivninger, idet der stilles krav til håndtering af forureningen.

Den eneste miljøgene der i praksis kan ændres ved en tilpasning af lokalplanens indhold, er skyggepåvirkningen fra bygningens tårn. Påvirkningen fra tårnskyggen er dog vurderet moderat fordi den ikke giver en ensidig påvirkning af de tilstødende arealer, men derimod bevæger sig hurtigt afsted og ikke påvirker et sted ret længe ad gangen.

Høringssvar til miljøvurderingen

I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan de høringssvar, der omhandler lokalplanen, er taget i betragtning.

Der er ikke modtaget bemærkninger til selve miljøvurderingens indhold herunder rapportens konklusion angående vægtning af de forventede miljømæssige påvirkninger.

Alle indkomne indsigelser og bemærkninger til lokalplanen er samlet i et indsigelseskema med resumé af de enkelte høringssvar, administrationens bemærkninger, og hvorvidt høringssvaret foreslås at medføre ændringer til lokalplanen. Der er modtaget 9 indsigelser til lokalplanen. Indsigelserne er i al væsentlighed møntet på højden af det tårn som lokalplanen muliggør ud mod signalkrydset Hovedvejen/Søndre Ringvej.

Med henvisning til miljøvurderingens konklusion og den sontring, at det foreslåede nye byggeris tårnkonstruktion er den eneste miljømæssige påvirkning, der i praksis kan ændres gennem tilpasning af lokalplanen, er det besluttet at reducere lokalplanens maksimale bygningshøjde fra 10 etager til 8 etager. Derved forsvinder den egentlige tårnkonstruktionen og den nye bebyggelse vil blive en karrébebyggelse med et højt hjørne ud mod Hovedvejen/Søndre Ringvej.

Da der ikke er udført ændringer til lokalplanens øvrige miljørelevante indhold, er der ikke anledning til at revurdere de sandsynlige indvirkninger på miljøet, som er behandlet i miljørapporten.

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil. I henhold til planloven (§ 58, stk. 1 nr. 4), kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan klages, hvis du mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen - efter din opfattelse - burde have truffet en anden afgørelse. Enhver med retlig interesse i sagens udfald er berettiget til at klage (§ 59, stk. 1) og visse landsdækkende foreninger (§ 59, stk. 2).

Klagen skal indgives til Planklagenævnet via Klageportalen, som tilgås via www.naevneneshus.dk, se nærmere vejledning på nævnet hjemmeside. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet **inden 4 uger fra denne annonces offentliggørelse den 11. februar 2021**. Der opkræves et gebyr på 900 kr. for private personer der klager, og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, der klager. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelsen om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Se yderligere vejledning om fritagelse for brug af klageportalen på www.naevneneshus.dk.

Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt (§ 62, stk. 1).

Glostrup Kommunalbestyrelse den 10. februar 2021