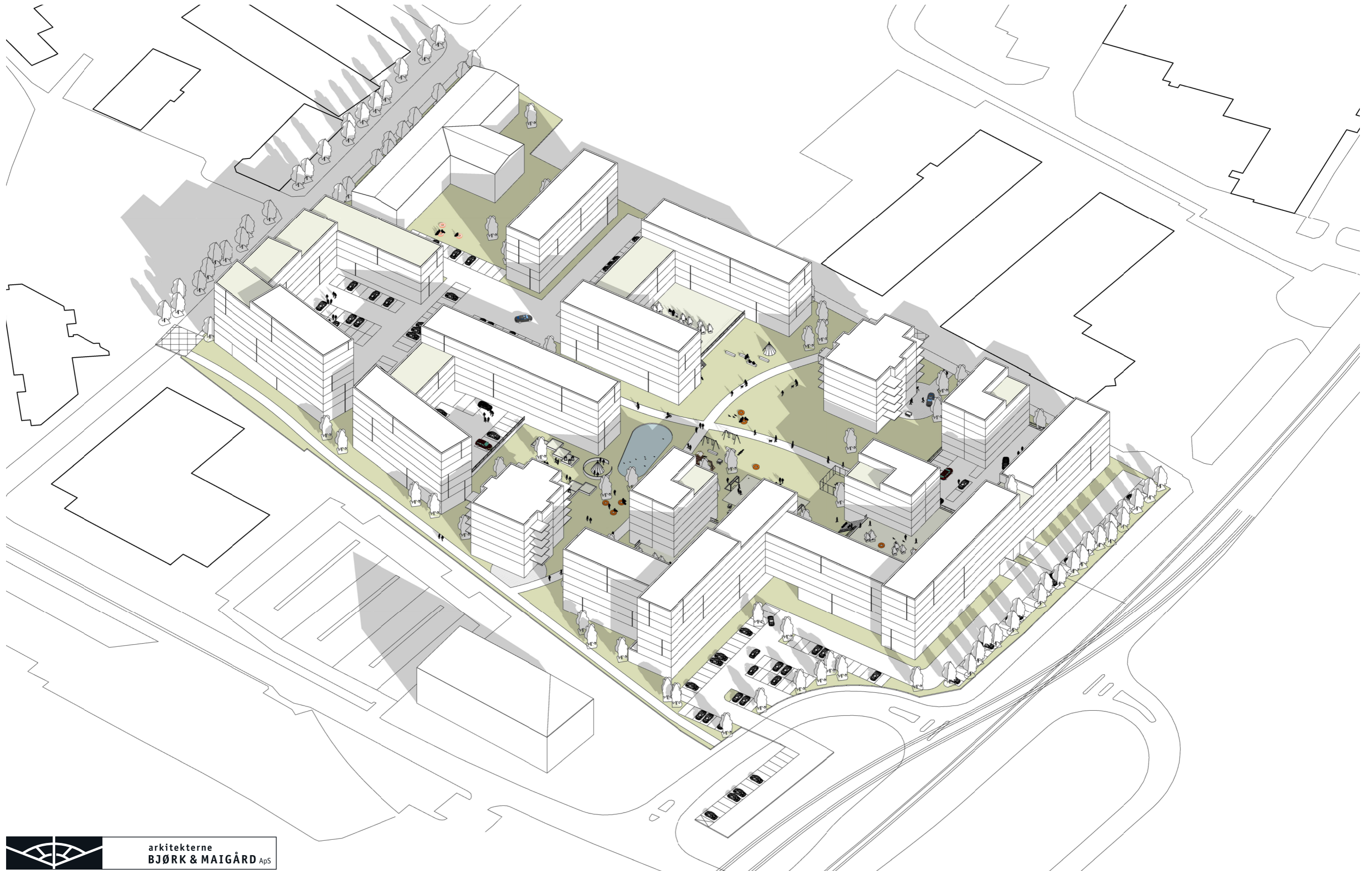


KIRKEBJERG PARKVEJ BRØNDBY

præsentation / 09. marts 2017



arkitekterne
BJØRK & MAIGÅRD ApS

- 5. april 2016 blev der holdt indledende møde, hvor projektet blev præsenteret
- Efter møde med teknisk direktør blev der aftalt ændringer efter ønske fra forvaltningen
- 7. juni Redegørelse fra Forvaltningen til politikerne om at indstille til §23c høring
- 24. august 2016 – beslutning fra Teknisk Udvalg og Kommunalbestyrelsen om at igangsætte lokalplanen med bag grund i vedhæftede bilag.
- 6. januar 2017 – møde med borgmester og udvalgsformand. Er betænkelig ved højhus, bebyggelsesprocent og skygger.
- 2. februar - studietur for Teknisk Udvalg m.fl.
- 2. marts – møde vedr. tilrettet projekt, referenceprojekter og dialog om fælles fagligt grundlag



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE		
Udvalg Teknik- og Miljøudvalget	Mødedato 22. juni 2016	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Plan/Dawid Rami Al-Khumisi		Dato 07-06-2016
Journalnummer 01.02.05/153-2016-20717	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Søndre Ringvej 29 - 31 – igangsættelse af lokalplan for boliger - vedtagelse

Beslutningstema

Ejeren af ejendommen Søndre Ringvej 29 – 31 har rettet henvendelse til Teknisk Forvaltning med et ønske om at etablere boliger på området. På givende tidspunkt er området omfattet af Lokalplan 232 fra 2012.

Projektet ligger ikke helt i tråd med Brøndby Kommunes ønske om at omdanne den vestlige del af Kirkebjerg Erhvervsområde til erhverv, jf. Helhedsplanen for omdannelse af Kirkebjerg Erhvervsområde fra 2009. Teknisk Forvaltning er dog positivt indstillet over for projektet, da noget af området går ind over den del som i helhedsplanen er udlagt til bolig/erhverv.

Det konkrete projekt vil give mulighed for boliger i også den nordvestlige del af Kirkebjerg, som er udlagt til erhverv i helhedsplanen og den gældende lokalplan. Den ændrede anvendelse passer godt ind i området med boliger, erhverv og offentlige formål så som børneinstitutioner og lignende.

Teknisk Forvaltning indstiller, at forvaltningen arbejder videre med lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Baggrund

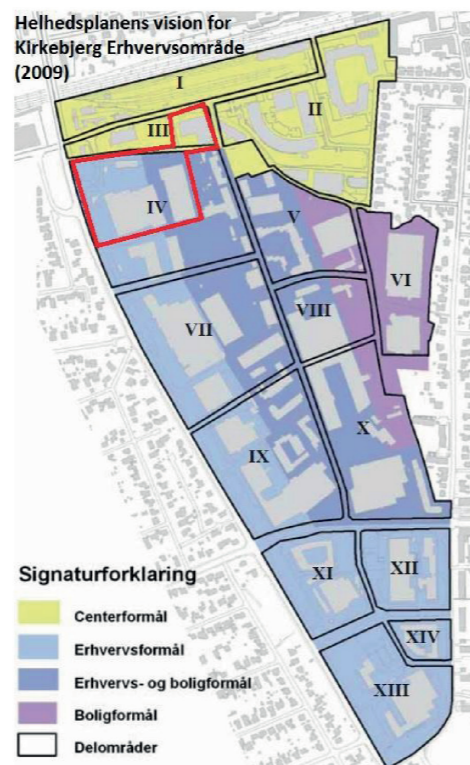
Ejeren rettede henvendelse til Brøndby Kommune i 2016 med henblik på at kunne etablere boliger på hele området. Ejendommen bruges i dag til erhverv.

Helhedsplanen for udviklingen af Kirkebjerg Erhvervsområde er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2009. Helhedsplanen har til formål at omdanne Kirkebjerg fra erhvervsområde til en attraktiv og levende bydel med plads til både boliger og erhverv.

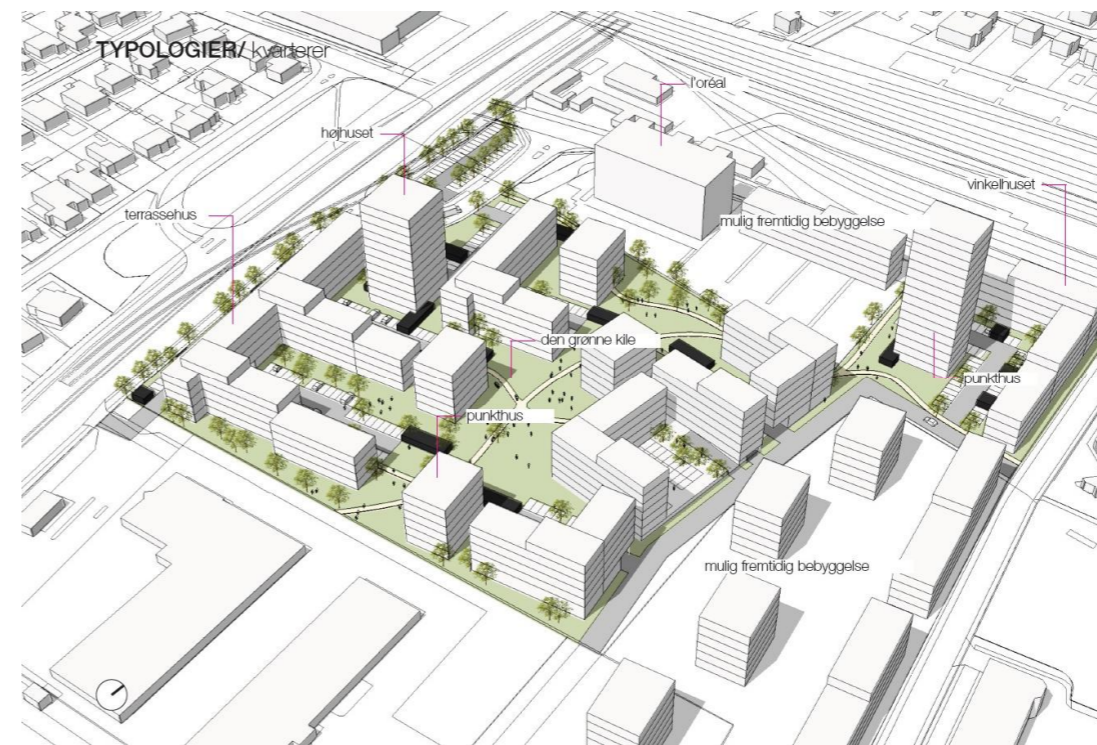
Teknisk Forvaltning gennemgår de overordnede konsekvenser og opmærksomhedspunkter ved de mange bolighenvendelser på temamøde om planstrategien for Kommunalbestyrelsen til august.

Ejeren har fremsendt et projektforslag for etablering af boliger på ejendommene. Projektet går ud på:

- Nedrivning af eksisterende bygninger.



- Etablering af boliger i en kombination af punkt-etagehuse og sammenhængende boligblokke i en karréstruktur ud mod gaderne.



Det fremsendte projektforslag (Bilag 1)

Lokalplan og lovgrundlag

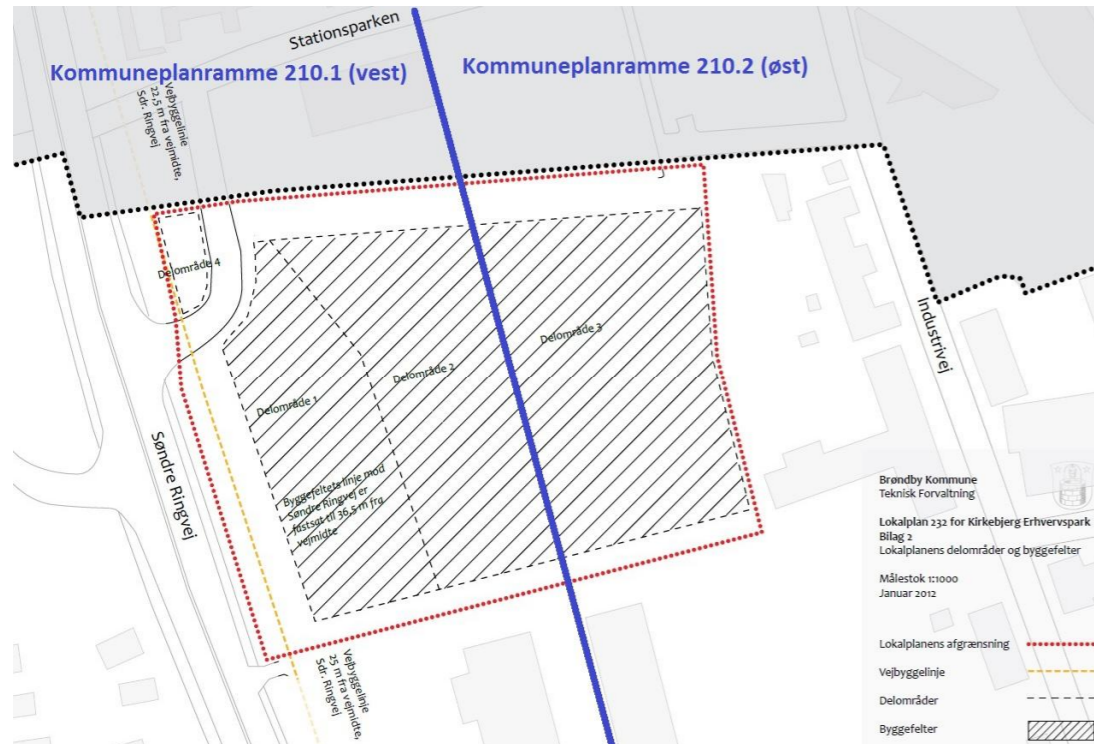
Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 232, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2012. Lokalplanen har således udarbejdet efter vedtagelsen af Helhedsplanen og afspejler Helhedsplans intentioner. Lokalplanen har til formål, at:

- sikre sammenhæng med den fremtidige byomdannelse i Kirkebjerg Erhvervsområde,
- åbne mulighed for en erhvervspark med kontor- og service (herunder udstilling og administration), produktionserhverv, butikker for pladskrævende varegrupper, boliger, restaurant, cafe, lægehus og sundhedsklinikker, børneinstitution, offentlig service,
- skabe mulighed for gode forbindelser til Glostrup Station og fremtidig letbanestop samt de omgivende kvarterer,
- sikre etablering af en ny parallelvej langs Søndre Ringvej,
- sikre grønne fællesarealer for ophold og bevægelse samt cykel- og gangstier igennem området.

Ovenstående formål videreføres i en ny lokalplan. Den gældende lokalplan deler området op i tre delområder:

- Delområde 1: Kontor- og service, herunder udstilling og administration, produktionsvirksomheder, restaurant, cafe, lægehus og sundhedsklinikker, børneinstitution, offentlig service samt butikker for særligt pladskrævende varegrupper i form af butikker for møbler, bilforhandler og én butik der forhandler byggematerialer.
- Delområde 2: Kontor- og service, herunder udstilling og administration, restaurant, cafe, lægehus og sundhedsklinikker, børneinstitution, offentlig service.
- Delområde 3: kontor- og service, herunder udstilling og administration, restaurant, cafe, lægehus og sundhedsklinikker, børneinstitution, offentlig service og boliger.

En ny lokalplan skal give mulighed for, at der også kan opføres boliger i delområde 1 og 2 (vest). Derudover vil områdets anvendelse forblive den samme.



Den gældende lokalplans opdeling af området (Lokalplan 232)

I kommuneplanen er området nu omfattet af to kommuneplanrammer:

- **Kommuneplanramme nr. 210.1 (delområde 1 og 2 - vest):** Området er udlagt til erhvervsområde.
Erhvervsområde, Kontor og serviceerhverv (herunder udstilling og administration), moderne produktionserhverv samt butikker for pladskrævende varegrupper, detailhandel, liberale erhverv i form af lægehus og sundhedsklinikker og offentlige formål i form af børneinstitutioner og offentlig service.
- **Kommuneplanramme nr. 210.2 (delområde 3 - øst):** Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.
Blandet bolig og erhvervsområde. Erhverv i form af kontor og service, moderne produktionsvirksomheder, restaurant, cafe, liberale erhverv i form af lægehus og sundhedsklinikker. Offentlige formål i form af børneinstitutioner og offentlig service.

Planloven kræver, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanrammer og lokalplaner. Derfor skal der laves et kommuneplantillæg til kommuneplanramme 210.1, hvis der skal gives tilladelse til, at der kan etableres boliger i den vestlige del af området også.

Teknisk Forvaltning er positiv overfor projektet, da:
- etablering af boliger i højere grad matcher markedet, som efterspørger boliger fremfor erhverv på ejendommen. Forvaltningen vurderer, at det er mere hensigtsmæssigt at etablere boliger, hvor der er ønske om det, og så i stedet fastholde eller tiltrække virksomheder andre steder i Kirkebjerg. Helhedsplanen forudsætter etablering af boliger – blot i den østlige del af ejendommen.
- der er skoler og dagligvareforretninger i området.

- det kan trække investeringer og liv til området i overensstemmelse med Helhedsplanens vision.

Teknisk Forvaltning indstiller på den baggrund, at Teknisk Forvaltning skal arbejde videre med forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Den ændrede anvendelse kræver en forudgående offentlig høring i henhold til Planlovens § 23c.

Teknisk Forvaltning foreslår, at forvaltningen sætter en frist for borgernes bemærkninger til 8 uger, og det kan af annonceringen fremgå, at det er kommunens vurdering, at ejendommen kan udnyttes til en blanding af boliger, erhverv og offentlige formål så som børneinstitutioner og lignende.

Forslag til tidsplan

August 2016
Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om, at Teknisk Forvaltning skal gå videre med ejerens ønske og igangsætte § 23c høring, så borgerne kan komme med forslag og ideer til, hvad Kommunalbestyrelsen skal tillade i området, og at Teknisk Forvaltning i samarbejde med ejeren kan lave et udkast til lokalplan.

1. september – 1. oktober 2016
§ 23c høring gennemføres, hvor borgerne kan komme med forslag til, hvad Kommunalbestyrelsen skal tillade i området.

Hvis høringen giver anledning til væsentlige indsigelser, eller der fremkommer væsentlige nye ideer til anvendelse af området, forelægges sagen Kommunalbestyrelsen på ny, inden Teknisk Forvaltning udarbejder udkastet til lokalplan.

Februar 2017
Kommunalbestyrelsen tager stilling til, om udkastet til lokalplan og kommuneplantillæg kan sendes i høring.

Marts – april 2017
Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er i 8 ugers høring.

Juni 2017
Kommunalbestyrelsen tager stilling til indkomne høringssvar og det endelige udkast til lokalplan og kommuneplantillæg.

Økonomiske konsekvenser
Udarbejdelsen af lokalplanen vil ikke i sig selv have økonomiske konsekvenser.

Hvis lokalplanforslaget vedtages, kan det medføre, at Brøndby Kommune skal etablere offentlige tilbud så som børneinstitutioner og lignende i området. Teknisk Forvaltning vil fremlægge et notat om dette, senest samtidig med udkast til lokalplan sendes i høring.

Teknisk Forvaltning indstiller,
at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning går i gang med at udarbejde en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, som giver mulighed for, at der fortrinsvis kan etableres boliger på hele området, og
at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning igangsætter en § 23 c høring.

Søren Johnsen

Bilag 1: Forslag til bebyggelse på Søndre Ringvej 29-31

1012. Søndre Ringvej 29 - 31 - igangsættelse af lokalplan for boliger - vedtagelse

Journalnummer: 01.02.05/153-2016-20717

Beslutningstema

Ejeren af ejendommen Søndre Ringvej 29 – 31 har rettet henvendelse til Teknisk Forvaltning med et ønske om at etablere boliger på området. På givende tidspunkt er området omfattet af Lokalplan 232 fra 2012. Projektet ligger ikke helt i tråd med Brøndby Kommunes ønske om at omdanne den vestlige del af Kirkebjerg Erhvervsområde til erhverv, jf. Helhedsplanen for omdannelse af Kirkebjerg Erhvervsområde fra 2009. Teknisk Forvaltning er dog positivt indstillet over for projektet, da noget af området går ind over den del som i helhedsplanen er udlagt til bolig/erhverv.

Det konkrete projekt vil give mulighed for boliger i også den nordvestlige del af Kirkebjerg, som er udlagt til erhverv i helhedsplanen og den gældende lokalplan. Den ændrede anvendelse passer godt ind i området med boliger, erhverv og offentlige formål så som børneinstitutioner og lignende.

Teknisk Forvaltning indstiller, at forvaltningen arbejder videre med lokalplanforslag og kommuneplantillæg. Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning går i gang med at udarbejde en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, som giver mulighed for, at der fortrinsvis kan etableres boliger på hele området, og

at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning igangsætter en § 23 c høring.

Teknik- og Miljøudvalget, den 22. juni 2016:

Indstillingen anbefales.

Økonomiudvalget, den 17. august 2016:

Indstillingen anbefales.

Bilag

153-2016-164708	Redegørelse - Teknik og Miljøudvalget - juni 2016
153-2016-173928	Bilag 1 - Forslag til bebyggelse på Søndre Ringvej 29-31

Kommunalbestyrelsen, den 24. august 2016:

Indstillingen tiltrædes.

REFERENCEPROJEKTER/

Kirkebjerg Terrasserne – lokalplan 237 fra september 2014:

- Bebyggelsesprocent Op til 150% ved 50% parkering i konstruktion uagtet om det er boliger eller erhverv
- Udendørs opholdsareal 20% ved boliger, 10% ved erhverv og 5% til butikker

Frederiks Brygge:

- Bebyggelsesprocent 150%+10% hvis der indrettes kulturelle- eller publikumsfaciliteter
- Friarealskrav 40%

Ny Ellebjerg Station:

- Bebyggelsesprocent 185%
- Friarealskrav 30%

Østerbro Brygge Aalborg:

- Bebyggelsesprocent 173%
- Udendørs opholdsareal 29%

REFERENCEPROJEKTER/

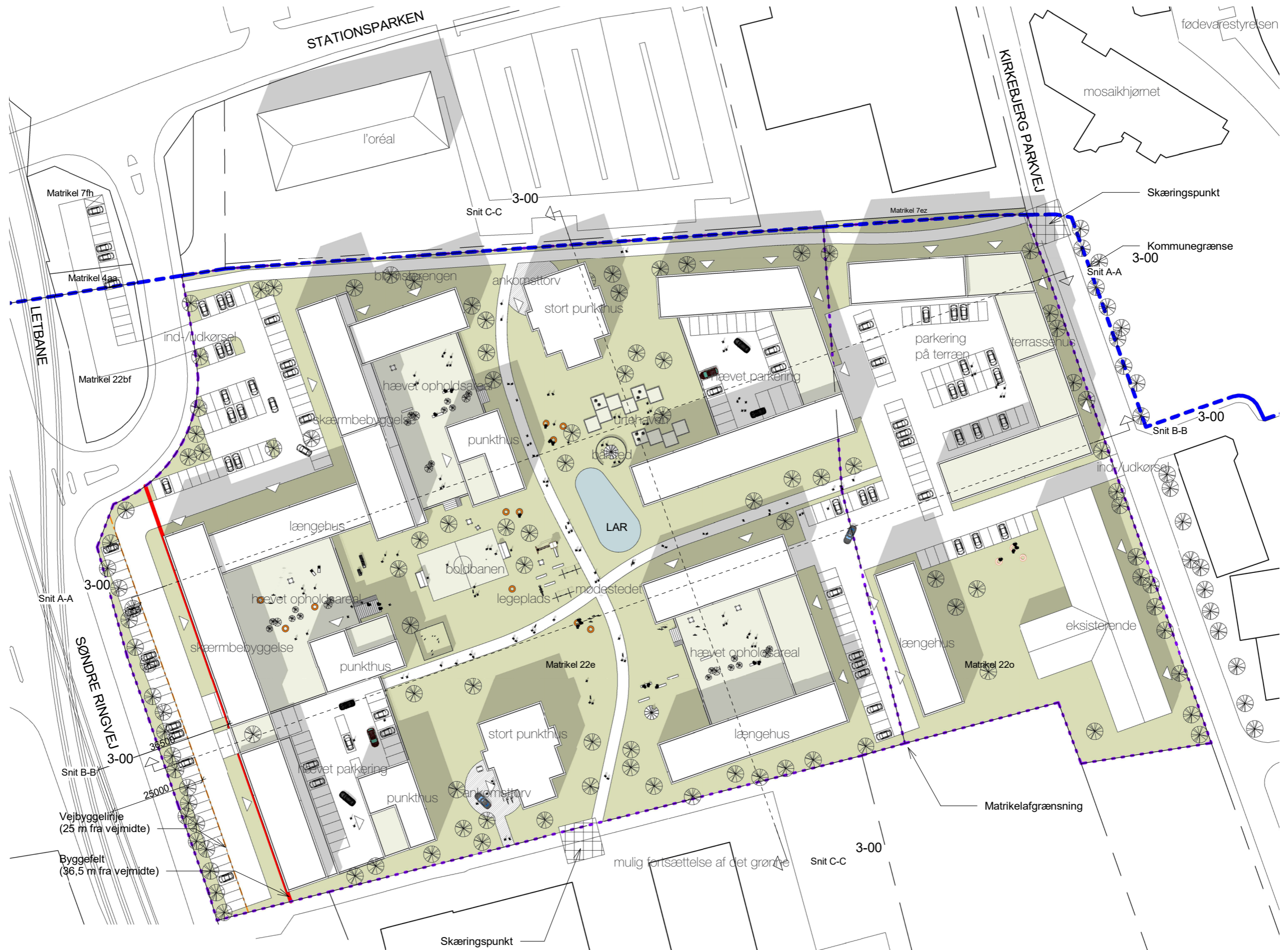
Nordhavnen:

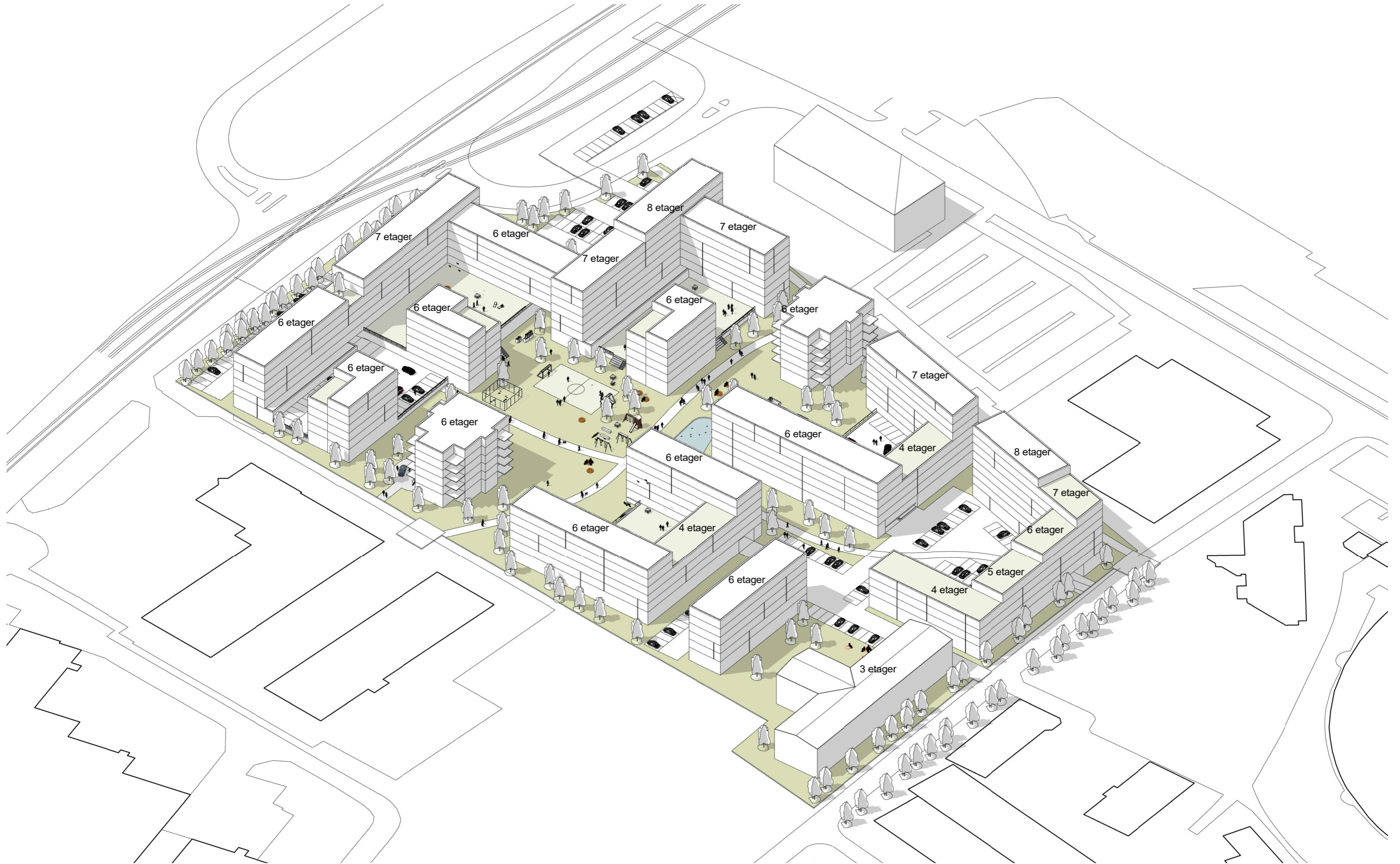
- Bebyggelsesprocent 200% beregnet inkl. vandarealer ellers 300%
- Friarealskrav 30%

Kirkebjerg/Sdr. Ringvej (aktuel lokalplan):

- Bebyggelsesprocent 145% stigende, hvis der indrettes mere erhvervsareal
- Udendørs opholdsareal 42%
- Friareal 44% (Funen Park har 47%)

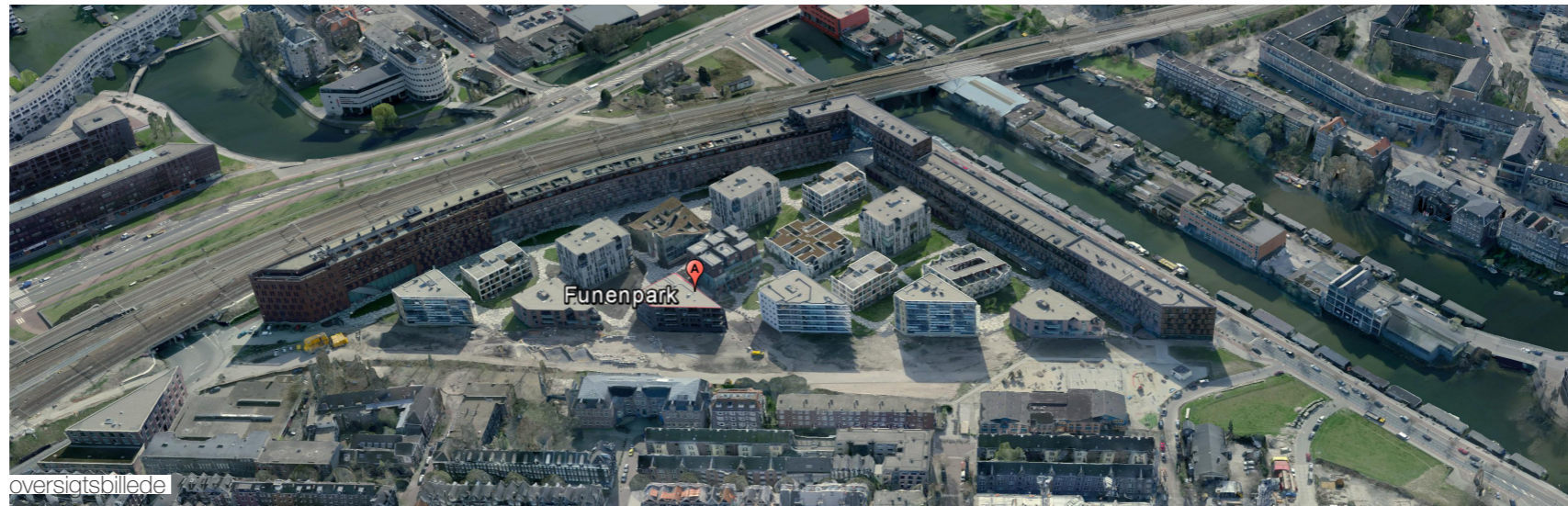
SITUATIONSPLAN/







REFERENCE/ funenpark amsterdam



REFERENCER/ teglholmen og ny ellebjerg station



TEGLHOLMEN - KARRÉBEBYGGELSE

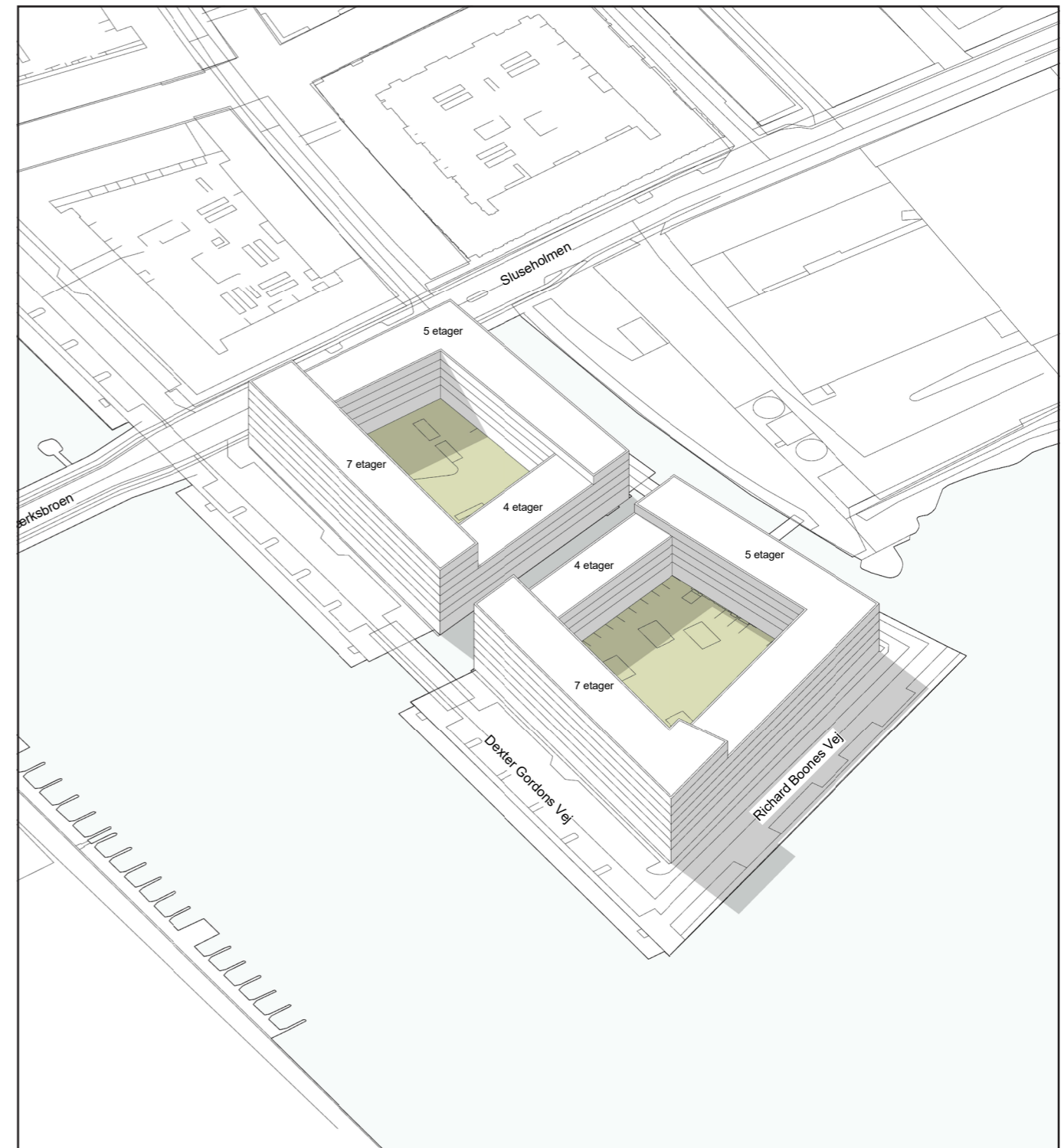


NY ELLEBJERG STATION





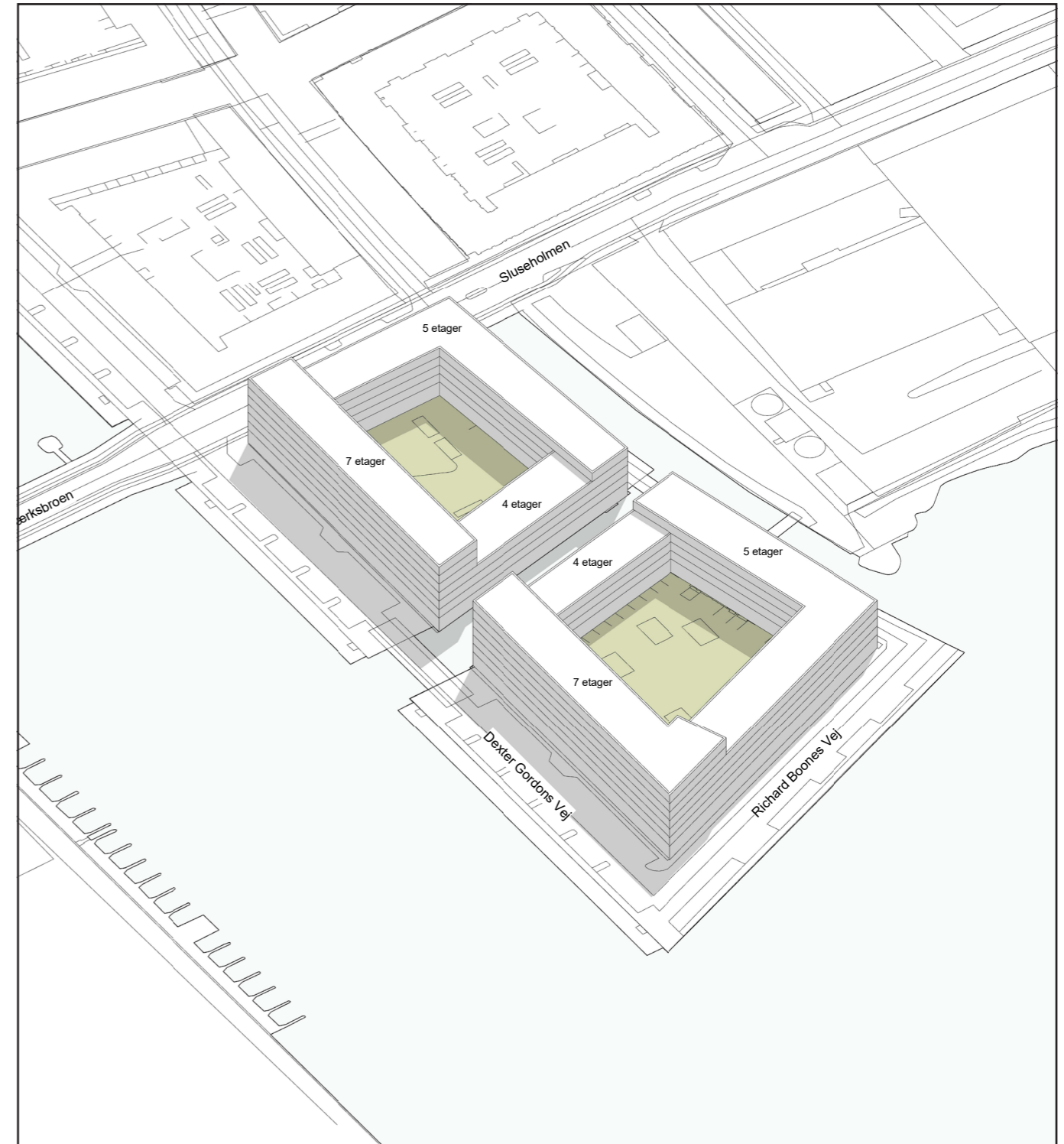
KIRKEBJERG - ÅBEN PLAN - 1:1000



TEGLHOLMEN - KARRÉ - 1:1000



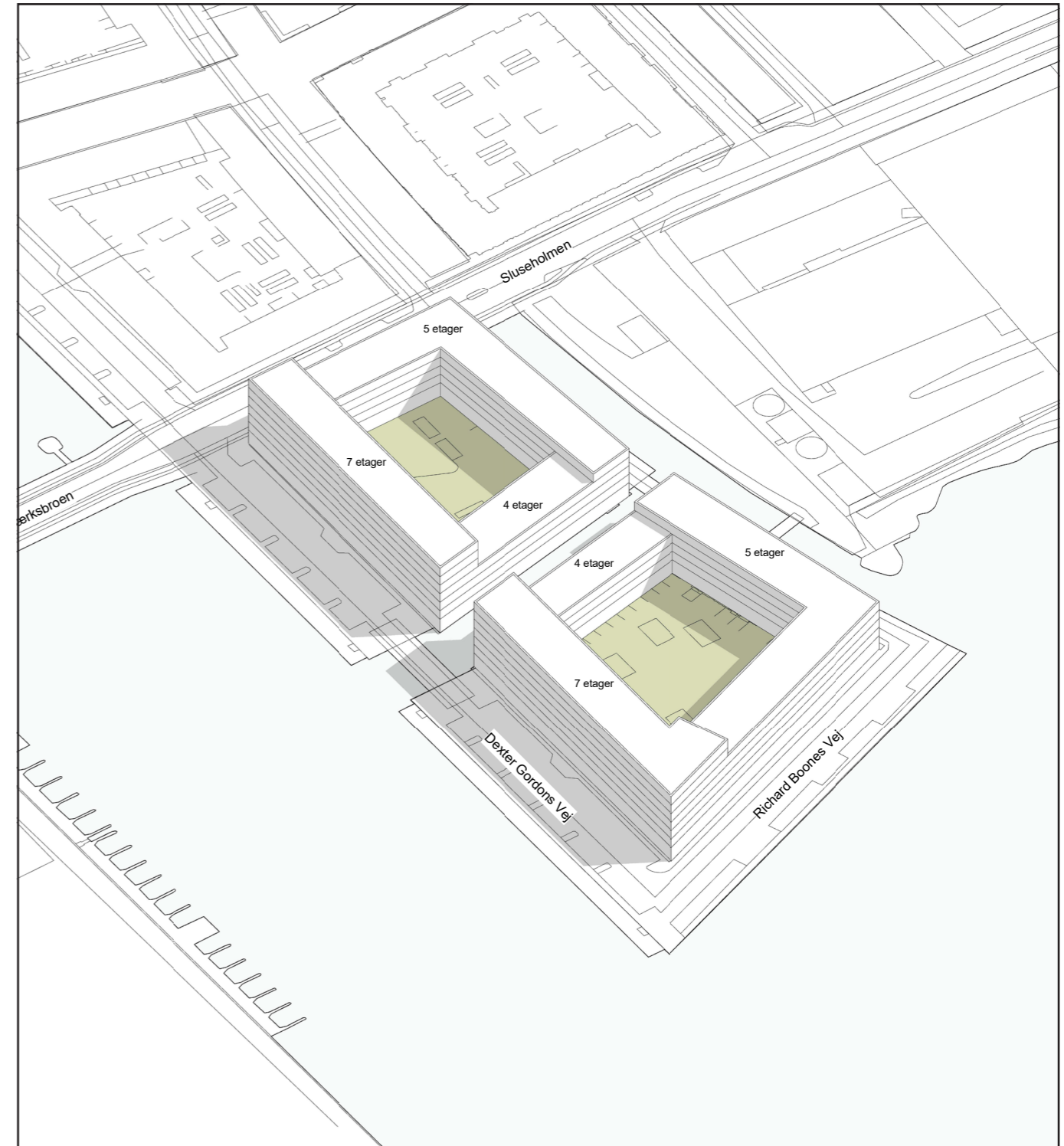
KIRKEBJERG - ÅBEN PLAN - 1:1000



TEGLHØLMÉN - KARRÉ - 1:1000



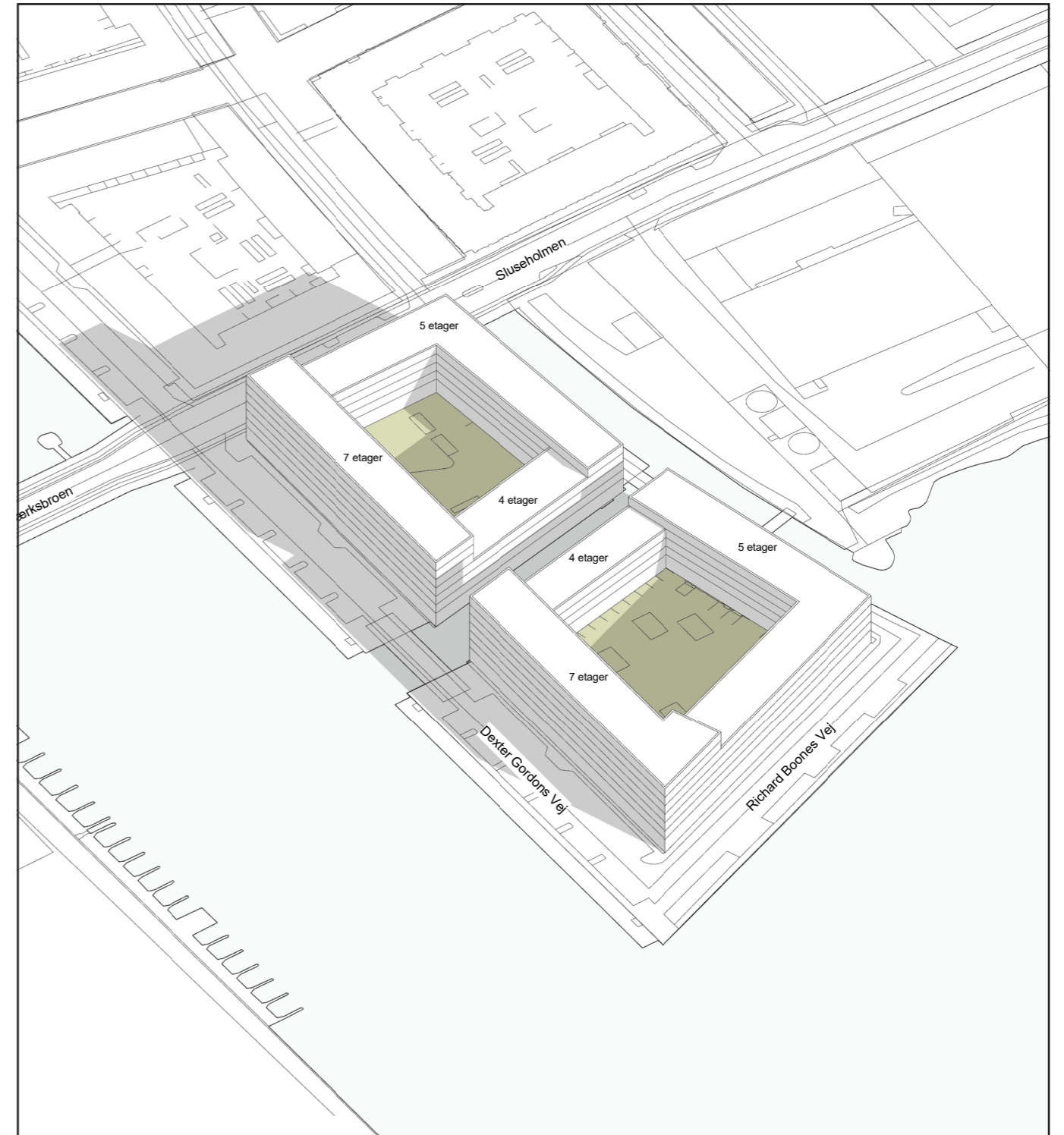
KIRKEBJERG - ÅBEN PLAN - 1:1000



TEGLHØLMÉN - KARRÉ - 1:1000



KIRKEBJERG - ÅBEN PLAN - 1:1000



TEGLHØLMÉN - KARRÉ - 1:1000