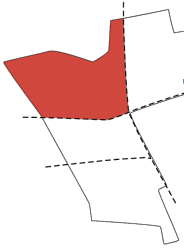


## Lokalplan 243

for blandet boligområde, Kirkebjerg Søpark 5, og  
Kirkebjerg Parkvej 7  
for Brøndbyvester



**BRØNDBY  
KOMMUNE**

Forslag den. 14.03.2018

# Indholdsfortegnelse

Formål og baggrund .....	1
Bestemmelser .....	3
§ 1 Formål .....	4
§ 2 Område .....	5
§ 3 Områdets anvendelse .....	6
§ 4 Udstykninger .....	8
§ 5 Veje, stier og parkering .....	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 7 Bebyggelsens udformning .....	15
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning .....	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning .....	19
§ 10 Ophævelse af lokalplan .....	20
§ 11 Vedtagelsespåtegning .....	21
Redegørelse .....	22
Lokalplanområdets afgrænsning .....	23
Baggrund for lokalplanen .....	24
Lokalplanens formål og indhold .....	26
Kulturarv .....	27
Delområder .....	30
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	31
Skiltning .....	34
Vej, sti og parkeringsforhold .....	35
Grøn struktur .....	39
Ubebyggede arealer .....	41
Områdets historie .....	42
Forhold til anden planlægning .....	43
Forhold til anden lovgivning .....	48
Permanente retsvirkninger .....	50
Miljøvurdering .....	51
Servitutter .....	52
Kortbilag .....	53
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	54

<b>Kortbilag 2 - Delområder</b>	<b>57</b>
<b>Kortbilag 3 - Grøn struktur</b>	<b>59</b>
<b>Kortbilag 4 - Trafik og parkering</b>	<b>62</b>
<b>Kortbilag 5 - Illustrationsplan</b>	<b>65</b>
<b>Kortbilag 6 - Vejforhold</b>	<b>68</b>
<b>Indkomne høringssvar</b>	<b>71</b>
<b>Hvad er en Lokalplan</b>	<b>72</b>

# Formål og baggrund

## Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for en omdannelse og fortætning af en del af erhvervsområdet ved Kirkebjerg til en attraktiv bydel med blandede byfunktioner i overensstemmelse med visionen i helhedsplanen "Kirkebjerg - en levende bydel". Lokalplanområdets centrale placering ved Glostrup Station og en kommende letbane danner et godt grundlag for en omdannelse af det tidligere erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde med en intensiv udnyttelse af arealerne.

## Baggrund

Brøndby er en fuldt udbygget kommune, hvorfor der er særligt fokus på at byudvikle, omdanne og fornye eksisterende byområder, så kommunen fortsat kan udvikle sig og være et godt sted for borgerne at bo, leve og arbejde i.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af Kirkebjerg Erhvervspark, der blev etableret fra slutningen af 1940'erne som et egentligt industriområde. Området har med tiden ændret karakter til et erhvervsområde med primært videnserhverv fremfor produktionserhverv.

I 2009 blev der udarbejdet en helhedsplan for erhvervsområdet ved Kirkebjerg. Planen omfatter et større areal, der berører både Brøndby og Glostrup Kommune. Planen blev udarbejdet i samarbejde mellem Brøndby og Glostrup Kommune. Helhedsplanen udstikker retningslinjerne for en bæredygtig byudvikling, hvor der skal ske en omdannelse af erhvervsområdet til en moderne bydel med tiltag som bymæssig fortætning, funktionsintegration, udnyttelse af stationsnærheden, god infrastruktur samt attraktive grønne arealer.

Se helhedsplanen for > [Kirkebjerg - en levende bydel](#) (nyt vindue)



*Lokalplanområdet*

# Bestemmelser

En lokalplan består af 2 hovedkapitler - en bestemmelsesdel og en redegørelsesdel.

Dels **lokalplanens bestemmelser**, som indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre at bestemmelserne overholdes.

Dels en **redegørelse**, der beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning og lovgivning.

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

# § 1 Formål

Det er lokalplanens formål at:

## **§ 1.1 Formål**

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål, fælles park- og friarealer samt offentlige formål med undtagelse af plejehjem, døgninstitutioner og kulturelle formål.
- at friholde dele af området fra bebyggelse til indretning af grønne fælles friarealer.

*Ad 1.1*

*Planloven § 19.*

*Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med formålet eller principperne i planen.*

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1. Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter matr. nr. 22r, 22ao, 22au og 22s, Brøndbyvester By, Brøndbyvester, samt alle matrikler, som efter lokalplanens vedtagelsesdato udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet fremgår af illustrationen nedenfor og kortbilag 1.



*Lokalplanområdet*



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 2. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, park- og friarealer samt offentlige formål, herunder:

- Boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse til helårsbeboelse,
- Kontor-, service- og liberale erhverv,
- Offentlige formål med undtagelse af plejehjem, døgninstitutioner og kulturelle formål.
- Butikker, cafeer og lignende.

#### § 3.1.1 Delområde 1:

Delområde 1 er udlagt til boliger, erhverv, offentlige formål og grønne friarealer.

#### § 3.1.2 Delområde 2:

Delområde 2 er udlagt til rekreativt, grønt fælles park- og friareal.

Den eksisterende anvendelse til tekniske anlæg kan lovligt fortsætte indtil det bliver muligt at ændre anvendelsen til rekreativt grønt friareal.

#### Ad 3.1

*Der kan ikke meddeles dispensationer, som er i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser - det, der kaldes lokalplanens principper. Det kan f.eks. også være den planlagte struktur og forholdet mellem friarealer og bebyggede arealer. Hvis man ønsker ændringer, som er i strid med planens principper, skal der laves en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.*

*Områder der er udlagt til blandede bolig- og serviceerhverv rummer de samme funktioner som bycenterområder bortset fra detailhandel. Dog kan der indrettes lokale detailhandelsfunktioner eller detailhandelsfunktioner, som ikke kan placeres i den centrale del af byen. Indenfor de blandede bolig- og serviceerhverv kan der gives mulighed for privat- og offentlig service, håndværk og andre funktioner, der alene medfører uvæsentlig forurening*

*Serviceerhverv og liberale erhverv er erhverv, der producerer tjenesteydelser og ikke fysiske varer. Service omfatter eksempelvis handel, IT, finansiering, reklame o.lign. Lokalplanen har ikke en nærmere udtømmende definition af servicebegrebet. Det vil være afgørende for et givent serviceerhverv kan etablere sig i området, om aktiviteten ligger indenfor miljøklasse 1-2 og dermed*

*ikke medfører miljømæssige gener i forhold til omgivelserne.*

*Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, selskabslokale, pavilloner, café der drives af boligforening o.lign., garage/carporte, skure, tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning mv. samt veje, stier, fælles arealer (herunder også lokale pladser, opholdsarealer o.lign.) og beplantning.*

*Miljøklasse 1 (0 meter ifht. boliger) omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.*

*Miljøklasse 2 (20 meter ifht. boliger) omfatter de virksomheder, som giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og vil kunne placeres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.*

*Ved offentlige formål er plejehjem og lignende ikke inkluderet.*

# § 4 Udstykning

## § 4.1 Udstykning

De ved lokalplanens vedtagelse eksisterende matrikler 22ao og 22s kan sammenlægges. Derudover må ikke ske matrikulære ændringer i form af sammatrikulering, udstykning og skelregulering, dog med undtagelse af udstykning af sokkelparceller, jf. § 4.2.

## 4.2 Sokkelparceller

Sokkelparceller skal udstykkes således, at de enkelte bygninger eller dele af bygninger udstykkes til én selvstændig ejendom.

*Ad § 4.2*

*Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan dog også omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse m.v.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, o.lign.*

*Hvis området udstykkes som sokkelparceller, skal rummeligheden fordeles mellem de enkelte sokkelparceller, se pkt. 6.1.*

*Ved udstykning af sokkelparceller skal der dannes en grundejerforening, der skal forestå drift og vedligehold af fælles friarealer og parkeringsarealer. Aftalen tinglyses i forbindelse med udstykningen.*

*Tekniske anlæg, parkeringsarealer o.lign. kan også udstykkes som sokkelparceller.*

# § 5 Veje, stier og parkerings forhold

## § 5.2 Stier

Der skal etableres gang- og cykelstier som vist på kortbilag 3 med det formål at sikre en nord-sydgående, sammenhængende stiforbindelse for at sikre nem adgang til Glostrup Station og naboområderne.

Stierne skal udlægges med en bredde på minimum 5 meter og anlægges i en bredde af minimum 3 meter med fast belægning. Indtil at det trekantede areal (matr. nr. 22au) kan anvendes som rekreativt areal, skal stien anlægges udenom.

## *Ad. 5.2*

*Principielt skal stiforbindelsen lede langs lokalplanområdets østlige og nordlige skel - herunder også igennem det grønne areal som ejes af Biofos. Da der ikke er indgået en aftale med Biofos om anvendelse af området på nuværende tidspunkt, skal stiforbindelsen anlægges uden om det grønne areal som angivet på kortbilag 3.*

*Med "i princippet" menes, at stiens placering sker i forbindelse med udarbejdelse af det endelige projekt.*

*Der kan udover de stiforbindelser, der er angivet på kortbilag etableres mindre stier i området. For disse gælder kravet om fast belægning ikke.*

*Stierne igennem området vil være offentlige tilgængelige og kobles på det overordnet stinet med nem adgang til Glostrup Station.*

*Stier kan benyttes til ærindekørsel. Adgangen kan reguleres via nedfældbare pullerter.*

## § 5.3 Parkeringsnorm

§ 5.3.1 Der skal udlægges bil parkeringsareal svarende til mindst:

- 1 parkeringsplads pr. bolig for etageboligbebyggelsen.
- 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal for kontor- og serviceerhverv og produktionserhverv.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> for klinikker og institutioner.
- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal.
- 0,25 p-plads pr. ungdomsbolig.
- 1 p-plads pr. ældrebolig.

§ 5.3.2 Der skal udlægges cykel parkeringsareal svarende til mindst:

- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker, kontor og serviceerhverv. Der skal være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler.
- 2,5 cykelparkeringspladser pr. bolig.
- 1,5 pr. ungdomsbolig.
- 0,5 pr. ældrebolig.

Minimum 40 % af cykelparkering skal være overdækket.

Cyklerne placeres i klynger i definerede områder.

#### **§ 5.4 Udformning af parkering**

§ 5.4.1 Mindst 70% af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion for boligerne i det nordlige byggefelt A og mindst 60% af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion for boligerne i det sydlige byggefelt B.

§ 5.4.2 Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal på terræn eller i konstruktion. Adgang til parkeringskældre og parkering på terræn må kun ske fra de interne veje eller som angivet på kortbilag 4.

§ 5.4.3 Parkering på terræn skal etableres indenfor de markerede zoner på kortbilag 4.

§ 5.4.4 Parkeringsarealer på terræn skal anlægges i permeabel belægning, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det. Parkering kan indgå i klimasikring.

§ 5.4.5 Parkeringsarealer på terræn inden for delområde 1 skal anlægges med en grøn struktur og der

#### *Ad. 5.4*

*Med "i konstruktion" menes, at parkeringspladserne skal være etableret i kælder, p-hus, under gårdrum og lignende konstruktioner.*

*Parkeringspladser på terræn, som er overdækket med en let konstruktion, med det formål ovenpå konstruktionen at etablere rekreative arealer og funktioner så som boldbaner, græsplæner, opholdsarealer og lignende, der kan anvendes aktivt af beboerne i området, vil også tælle som parkering i konstruktion.*

skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydræer så som kirsebær(prunus), tjørn(crataegus) og æble(malus) kombineret med mindre buske/pur af bøg(fagus), ribs(ribes) eller lignende.

Træerne skal ved plantning have en minimumstørrelse på H 18-20 og opfylde normerne for vejtræer.

# § 6 Bebyggelsens omfang og placering

## § 6.1 Bebyggelsesprocent

§ 6.1.1. Bebyggelsesprocenten i delområde 1, byggefelt A må ikke overstige 130 %

§ 6.1.2. Bebyggelsesprocenten i delområde 1, byggefelt B må ikke overstige 100 %

§ 6.1.3 Arealer til parkering etableret i kælder, under gårdrum og lignende konstruktioner, hvor parkeringspladserne er skjult, medregnes ikke i bebyggelsesprocenten. For P-huse i flere etager gælder, at kun bygningens fodaftryk (én etage) medregnes i bebyggelsesprocenten.



Delområder og byggefelter

## § 6.2 Delområde 1 - Byggefelter og placering

§ 6.2.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A og B i delområde 1, der er vist på kortbilag 2 og illustrationen ovenfor.

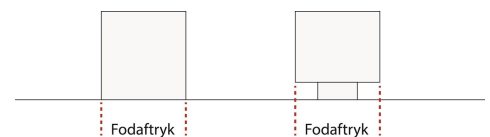
§ 6.2.2 Affaldsøer o.lign. skal opføres indenfor

Ad 6.1.1

*I byggefelt A beregnes bebyggelsesprocenten af matr. nr. 22r, i byggefelt B beregnes bebyggelsesprocenten af matr. nr. 22s og 22ao. Se bilag 1 for matr. nr.*

Ad. 6.1.3

*Med "fodaftryk" menes der bygningens bredeste omrids set oppefra og ned. Hvis man bygger en stueetage med et forholdsvis lille samlet areal og de øvre etager er bygget med et større areal, vil det største areal være "fodaftrykket".*



byggefelterne og så vidt muligt være en integreret del af bygningen.

§ 6.2.3 Byggefelt A: I byggefelt A etableres en karré-bebyggelse, karréens facader skal følge Kirkebjerg Parkvej og Kirkebjerg Søpark, (den lilla streg) som vist på kortbilag 2 og illustrationen ovenfor.

§ 6.2.4 Byggefelt B: I byggefelt B etableres to grupper af mindre bebyggelser/åbne karréer adskilt af en sti/åbent grønt rum.

### **§ 6.3 Bygningshøjder**

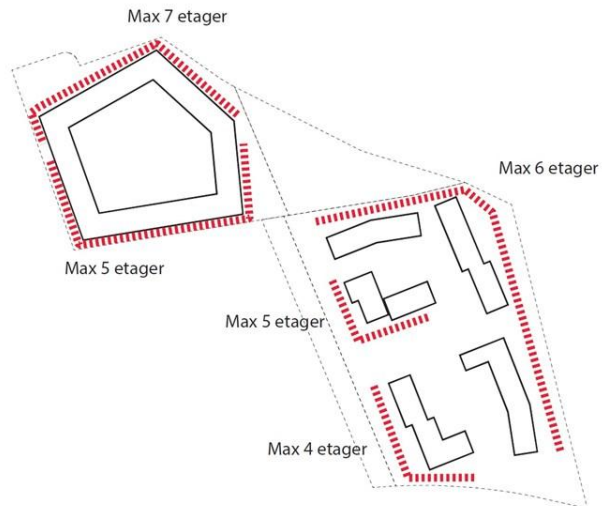
§ 6.3.1 Bebyggelsen inden for byggefelt A kan opføres i max. det antal etager som illustrationen nedenunder angiver, dvs. max. 7 og max. 5 etager, med en max. højde på 26 meter. Tagterrasser tæller ikke med i etageantal. De 7 etager skal være i den nordligste del af bygningen.

§ 6.3.2 Bebyggelsen inden for byggefelt B kan opføres i max. det antal etager som illustrationen nedenunder angiver, dvs. max. 6 max. 5 og max. 4 etager, med en max. højde på 23 meter. Tagterrasser tæller ikke med i etageantal.

§ 6.3.3 Ved bygningshøjder i 6 og 7 etager skal der være en variation i bygningshøjder på min. 2 etager, over et samlet forløb som angivet på illustrationen nedenfor.

§ 6.3.4 Ved bygningshøjder i 4 og 5 etager skal der være en variation i bygningshøjder på min. 1 etage, over et samlet forløb som angivet på illustrationen nedenfor.





#### **§ 6.4 Udhuse, skure, containergårde**

Udhuse, skure, containergårde og overdækninger til cykelparkering mv. skal udføres så de visuelt komplementerer den resterende bebyggelse. Udhusene mv. skal være enkle og lavet af træ eller lign. Mindre skure på max 15 m<sup>2</sup> kan udføres udenfor byggefelterne.

#### **§ 6.5 Gårdrum**

Gårdrum skal være offentligt tilgængelige og der skal være en passage gennem byggeriet. Portåbninger skal min. være 2 etager høje og med en bredde der er min. halvdelen af højden.

# § 7 Bebyggelsens udformning

## **§ 7.1 Facader**

§ 7.1.1 Facader skal overvejende udføres i røde tegl. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre lette materialer, f.eks. træ, metal, skifer, pladebeklædning eller med begrønning i form af klatreplanter, eller en kombination af disse materialer. Facader må ikke fremstå i rå beton.

§ 7.1.2 Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

§ 7.1.3 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer, som spiller sammen med resten af området arkitektur og materialevalg.

## **§ 7.2 Tage**

§ 7.2.1 Tage skal enten udføres, så de syner flade (med op til 5 graders hældning), med ensidig taghældning, eller en blanding heraf.

§ 7.2.2 Tage på sekundære bygninger, udhuse o.lign kan udføres med andre tagformer og hældninger.

§ 7.2.3 Flade tage skal udføres som terrasserede grønne tage eller som tagterrasser.

§ 7.2.4 Til tagbeklædning på alle bygninger, herunder også sekundære bygninger, må der ikke anvendes reflekterende materialer (maks. glanstal på 20).

## **§ 7.3 Opdeling af facader og variation**

§ 7.3.1 For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en deling per opgang, dog minimum en deling per 25m facade. Opdelingen skal ske ved

*Ad. 7.1.1*

*Store dele af de omkringliggende boligbebyggelser er opført i røde tegl i blank mur, det samme gælder flere af de bevaringsværdige industribygninger i Kirkebjerg. Det kan anbefales at arbejde videre med dette udtryk for at sikre en sammenhæng med omgivelserne.*

design/karakter-skift.

§ 7.3.2 I bebyggelse, hvor boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til den ønskede variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus.

§ 7.3.3 Der kan ikke etableres åbne altangange og svalegange.

§ 7.3.4 Karnapper og altaner må godt gå ud over byggefeltet. Dog max. 3 meter.

### **§ 7.7 Indblik**

Der må ikke være direkte indblik til parkeringsarealer i konstruktion igennem facaden på nær ved og omkring indkørsler og lign.

### **§ 7.10 Paraboler**

Der må ikke opsættes individuelle paraboler og antenner uden på bygningerne.

*Ad. 7.7*

*Med denne bestemmelse forsøger man at undgå parkeringsdæk på søjler uden lukkede facader.*

# § 8 Ubebyggede arealer og beplantning

## § 8.1 Ubebyggede arealer

§ 8.1.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til adgangsvej og parkering, skal udlægges som fælles opholdsarealer til områdets beboere og ansatte. Arealerne skal anlægges og vedligeholdes som haveanlæg og fremstå med solitære træer.

§ 8.1.2 Lokalplanens delområde 2 er udlagt til offentligt friareal i overensstemmelse med Helhedsplanen for Kirkebjerg.

### Ad. 8.1.2

*Delområde 2 omfatter matr. nr. 22au og er ved lokalplanens vedtagelse ejet af BIOFOS. Arealet anvendes til underjordisk spildevandsanlæg og overfladen er dækket af græs.*

*Områdets nuværende anvendelse som teknisk anlæg kan bevares, men arealet kan, hvor det er muligt uden at driften af det tekniske anlæg generes, åbnes op for offentligheden. Endvidere kan arealet på sigt i videst mulig omfang udformes som et rekreativt areal med beplantning og også - i det omfang det er muligt - med legeredskaber, plinte og lignende faciliteter.*

## § 8.2 Fælles fri arealer

§ 8.2.1 Der skal i tilknytning til boliger anlægges fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 40 % af boligarealet. Udendørs ophold kan både være på terræn og tagterrasse og skal være offentligt tilgængeligt for ejendommens beboere.

§ 8.2.2 Der skal i tilknytning til bygninger, der indrettes til erhverv eller offentlige formål anlægges udendørs opholdsarealer svarende til minimum 10 % af bygningens etageareal.

§ 8.2.3 Der udlægges grønne arealer som angivet på kortbilag 3. (undtaget er delområde 2, der først udlægges til grønt areal når det er muligt i forhold til den nuværende anvendelse som teknisk anlæg)

§ 8.2.4 Udover de på kortbilag 3 udlagte grønne arealer skal der i byggefelt B anlægges et grønt areal på 1000 m<sup>2</sup> som samlet større fælles grønt areal for hele lokalplanområdet, arealet skal kunne være indenfor et kvadrat på 50x50 meter. Sti/åbent grønt rum i byggefelt B kan indgå som en del af arealet.

### **§ 8.3 Private udendørs opholdsarealer**

§ 8.3.1 Private udendørs opholdsarealer skal etableres som haver og terrasser for boliger i stueplan eller som taghaver, tagterrasser eller altaner.

§ 8.3.2 For haver i stueplan gælder, at de må afskærmes mod nabohaver/terrasser af espalier, tynde raftehegn eller lignende i max 1,8 m højde, mod offentlige arealer må der max hegnes i 1,5 m højde. Der må ikke afskærmes lige ude foran døren.

### **§ 8.8 Udformning af skæringspunkterne.**

Skæringspunktet, som ses angivet på kortbilag 3, skal markeres ved en skulptur, en særlig beplantning, belægning eller belysning. Skæringspunktet skal derudover også kunne fungere som mødested.

# § 9 Forudsætning for ibrugtagelse

## § 9.3 Friarealer og grøn struktur

§ 9.3.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor det byggefelt, der tages i brug, skal de grønne opholdsarealer i byggefeltet være anlagt i overensstemmelse med planens § 8.1 - 8.4.

§ 9.3.2 Derudover skal der være anlagt fælles grønt areal i byggefelt B i henhold til § 8.2.4

## *Kommentar til § 9.3.2*

*Den endelige udformning og placering af fælles grønt areal kan afvente, at der bygges i byggefelt B. Der skal dog etableres et grønt areal af en størrelse og med adgang som angivet i § 9.3.2 i forbindelse med ibrugtagning af byggeri i byggefelt A. Arealet kan dog være midlertidigt.*

*Grunden til at der ikke stilles krav om en endelig placering af grønt areal er, at der gives mulighed for etablering af byggeplads, men samtidig sikres det at der vil være et større grønt fælles areal indenfor lokalplanområdet.*

## § 9.6 Grundejerforening

Det er en forudsætning for ibrugtagelse af nyt byggeri i lokalplanområdet, at der er oprettet en grundejerforening, som skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen som helhed kan også indtræde i en anden, etableret grundejerforening i området.

Der er medlemspligt i grundejerforeningen.

Såfremt at delområde 1 kun har en grundejer, bortfalder pligten til at oprette en grundejerforening, da drift og vedligehold af fællesanlæg og fællesarealer så påhviler grundejeren.

## § 10 Ophævelse af lokalplan

# § 11 Vedtagelsespåtegning

## § 11.1 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag til udsendelse i offentlig høring af Brøndby Kommunalbestyrelse den 14.03.2018.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Kent Max Magelund  
Borgmester

Casper Toftholm  
Direktør



# Redegørelse

En lokalplan består af 2 hovedkapitler - en bestemmelsesdel og en redegørelsesdel.

Dels lokalplanens **bestemmelser**, som indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre at bestemmelserne overholdes.

Dels en **redegørelse**, der beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning og lovgivning.

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

# Lokalplanområdet afgrænsning

Lokalplanens område afgrænses mod vest af Kirkebjerg Parkvej, og mod syd af Kirkebjerg Søpark samt matr. nr. 22a1, Brøndbyvester By, Brøndbyvester. Mod nord afgrænses området af matr. 4s, af Glostrup, mens det mod øst afgrænses af matr. nr. 4ao og 33fg, Brøndbyvester By, Brøndbyvester

Matr. nr. 4S, mod den nordlige del af området under Glostrup Kommune, ligger et grønt areal, som er en del af den grønne struktur i helhedsplanen. Lokalplanens delområde 2 er nu et teknisk spildevandsanlæg som ejes af Biofos, lokalplanen udlægger det til grønt areal. De to arealer har et stort potentiale som rekreativ område i nærheden af stationen.

Lokalplanområdet fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanområdet udgør et areal på 24.568 m<sup>2</sup>. Lokalplanens er delt i to delområder som vist i kortbilag 2. Delområde 1 udgør 22.170 m<sup>2</sup>, og delområde 2 udgør 2.398 m<sup>2</sup>.

# Baggrund for lokalplanen

Brøndby er en fuldt udbygget kommune, hvorfor der er særligt fokus på at byudvikle, omdanne og forny eksisterende byområder, så kommunen fortsat kan udvikle sig og være et godt sted for borgerne at bo, leve og arbejde i.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af Kirkebjerg Erhvervspark, der blev etableret fra slutningen af 1940'erne som et egentligt industriområde. Området har med tiden ændret karakter til et erhvervsområde med primært videnserhverv fremfor produktionserhverv.

Kirkebjerg Erhvervsområde er centralt beliggende i hovedstadsområdet, langs Søndre Ringvej og tæt på Glostrup Station. Kirkebjerg Erhvervsområde er i dag et traditionelt erhvervsområde, som er præget af den brancheglidning fra produktions- til videnerhverv, der har fundet sted i de københavnske erhvervsområder de senere år.

Den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed til bl.a. S-togsstation og en kommende letbane til Lundtofte og Ishøj giver området et godt udgangspunkt for omdannelse til en mere intensiv udnyttelse.

## **Helhedsplan "Kirkebjerg - en levende bydel"**

[se her](#)

Kirkebjerg Erhvervsområde ligger både i Brøndby Kommune og i Glostrup Kommune og de to kommuner har sammen udarbejdet en helhedsplan for området "Kirkebjerg – en levende bydel". Visionen er, at Kirkebjerg Erhvervsområde skal omdannes til en attraktiv og levende bydel med kontorerhverv og service, butikker, boliger og kultur.

Helhedsplanen udstikker retningslinjerne for en bæredygtig byudvikling. Omdannelsen af det traditionelle erhvervsområde til en moderne bydel bygger på bæredygtige tiltag som bymæssig fortætning, funktionsintegration, udnyttelse af stationsnær placering, god infrastruktur samt attraktive grønne arealer.

Helhedsplanens vision er at skabe et bæredygtigt grundlag for en grøn bydel, hvor der er mulighed for at bo, arbejde, gøre indkøb og benytte sig af rekreative områder.



# Lokalplanens formål og indhold

## Eksisterende forhold

Det meste af lokalplanområdet består af erhvervsbygninger samt et grønt trekantet areal. Det grønne areal dækker over et underjordisk vandbassin, overfladen er med græs og indhegnet.



*Delområde 2 i lokalplanen. Området er nu et teknisk spildevandsanlæg, med bassiner nedenunder og grønt hegnet græsareal. Lokalplanen ligger op til at arealet kan åbnes som offentligt grønt areal, kræver dog aftaler med ejeren Biofos.*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er, at åbne muligheder for et funktionsblandet område i form af boliger samt evt. kontor- og service, restaurant, café, børneinstitution, butik eller offentlig formål.

Lokalplanen skal sikre områdets fremtidige grønne struktur ved at udlægge grønne fællesarealer for ophold og bevægelse samt cykel- og gangstier igennem området.

Endvidere skal lokalplanen sikre sammenhæng med den fremtidige byomdannelse i Kirkebjerg Erhvervsområde og sikre en bæredygtig bydel bl.a. gennem funktionsintegration og større bymæssig tæthed.

Lokalplanen giver mulighed for en bymæssig fortætning.

# Kulturarv

Kirkebjerg indeholder en del bevaringsværdige bygninger. Derfor har Forstadsmuseet foretaget en SAVE analyse af kulturhistoriske bygninger. Analysen udpeger den gamle Hudecentral som den mest bevaringsværdige bygning i Kirkebjerg. Derudover er bygningerne på Kirkebjerg Parkvej 7 også udpeget som bevaringsværdige.

[Se SAVE analysen her](#)

## 1. Hudecentralen

Inden for området ligger en gammel hudecentral, som kan omdannes til boliger eller på anden måde indgå i det nye boligområde. Teknisk Forvaltning vurderer dog, at det kan være udfordrende at genanvende til boligformål, og samtidig bevare hudecentralens karakteristiske udtryk. Forstadsmuseet skriver følgende om bygningen:



## Bygningshistorie

De danske andelsslagterier oprettede i 1951 Hude-Centralen A.m.b.A, så de selv kunne afsætte deres biprodukter, herunder huder. Kort efter opførte de to hudecentraler, en i Brabrand og den i Kirkebjerg, som var hovedcentralen og administration for Hude-Centralen. Et komplet fabriksanlæg med tre sammenbyggede hudehaller udvidet ca. 1960 mod øst, kontor- og folkerumsbygning samt funktionærbolig m. egen have. På den vestlige side af hudehallerne var der adgang til eget vigespor fra det centrale jernbanespor. Med hudecentralen blev hudeforarbejdningsprocessen centraliseret, og hallerne blev opført som en til formålet specielt konstrueret hudecentral, der blev en nyskabelse indenfor branchen. Civilingeniør N.E. Wernberg, der tegnede hudehallerne, var specialist i anlæg af kødindustri-fabrikker i ind- og udland.

Hudecentralen er et enestående industrianlæg. Som hovedsæde for en væsentlig landsdækkende virksomhed er den opført som den første af sin slags til formålet. Kontorbygningen og funktionærboligen samt fabrikkens direkte adgang til

jernbanesporet er ligeledes karakteristisk for tiden og en del af anlæggets helhed. Sammen m. nabofabrikken, Danske Andelsslagteriers Tarmsalg, Kirkebjerg Parkvej 9, illustrerer hudecentralen et voksende dansk agroindustrielt kompleks.

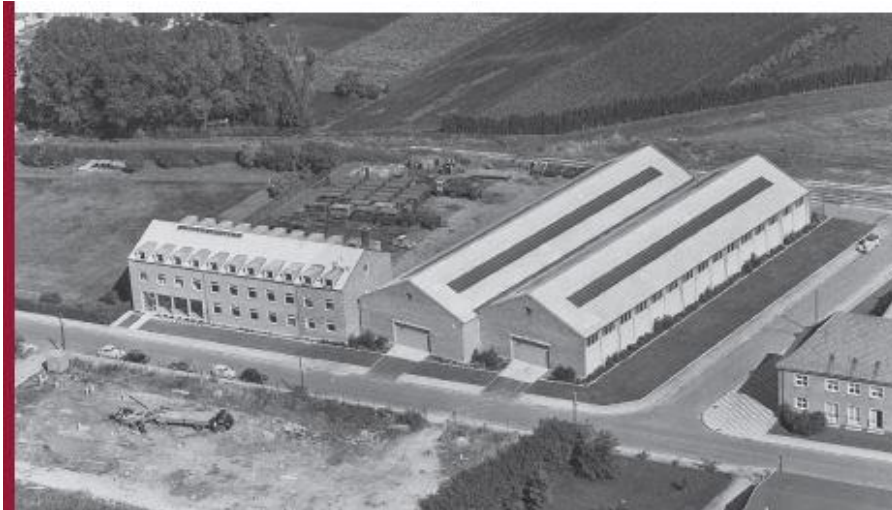
Hudecentralen udgør derfor et unikt anlæg i en vigtig dansk industrisektor og er centralt for kvarterets bærende fortællinger.

### Arkitektur

Hudecentralen blev opført som et moderne, til formålet specielt konstrueret centrallager, der formede sig som et utraditionelt byggeri. Det store halkompleks er opført af fabriksfremstillede jernbetonelementer og udmuret med røde, håndstrøgne sten (som i dag er hvidpudset). Halanlægget fremtræder velbevaret og monumentalt. Foruden hallen er den fritliggende oprindelige folkerums- og administrationsbygning samt funktionærbolig bevaret.

## 2. Automobilforretningen ICI A/S

Den gamle automobilforretning består af en aflang lagerhal og en etagebygning, som kan omdannes til boliger eller på anden måde indgå i det nye boligområde. Forstadsmuseet skriver følgende om bygningerne:



### Bygningshistorie

Automobilforretningen ICI A/S flyttede i starten af 1950'erne ud til Kirkebjerg fra lokaler på Frederikssundsvej grundet pladsmangel. ICI A/S reparerede og istandsatte bl.a. Civilforsvarsstyrelsens vogne, foruden de importerede landbrugsmaskiner, typisk fra USA. Fra 1957-1963 var ICI A/S samlestation og generalagent for SAAB-biler i Danmark, og i 1958 ankom den første togvogn med SAAB-bildele. Samlingen fandt sted på samleband i de sammenbyggede haller, mens bygningen mod Kirkebjerg Parkvej

fungerede som kontor- og folkerumsbygning. Arkitekten hed AA. & F. Thilo. I 1961 udvidede fabrikken med den fritliggende bygning mod øst.

ICI A/S er et helstøbt mindre industrianlæg med tidstypisk branche – automobiler og landbrugsmaskiner – der illustrerer tidens accelererende mekanisering af landbruget og stigende privatbilisme. Med sin placering lige syd for Roskildebanen repræsenterer den også tidens brug og afhængighed af jernbanen. Fabriksanlægget er en markant del af det samlede industrielle kulturmiljø langs Kirkebjerg Parkvej med de røde murstensbygninger på begge sider af vejen og er centralt for kvarterets bærende fortællinger.

### **Arkitektur**

Kirkebjerg Parkvej 7 består af to tydeligvis arkitekttegnede bygninger (administration i 2 1/2 etage, høj hal med to saddeltagslænger), som ligger ud mod Kirkebjerg Parkvej og en senere etagebygning i jernbeton bag på grunden. De rødmurede oprindelige bygninger afspejler sognerådets krav til materialer/udtryk, den moderne funktionsbestemte udformning af bygninger (skråtstillede placering, rent håndværksmæssige detaljeringer) og blandingen af jernbeton – muret byggeri.



# Delområder

Lokalplanen etablerer to delområder, og to byggefelter.

**Delområde 1:**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 i det nordlige byggefelt A og 100 i det sydlige byggefelt B.

**Delområde 2:**

Delområde 2 vil med tiden kunne blive et grønt friareal.

Lokalplanområdets delområder og byggefelter fremgår af illustrationen kortbilag 2.

# Bebyggelsens ydre fremtræden

Der tilstræbes at skabe et område med blandede funktioner, varieret arkitektur og rekreative udemiljø.

I området etableres forskellige rekreative udearealer i forbindelse til et grønt bælte i den østlige del af området, og til den grønne kile langs Kirkebjerg Parkvej.

Facader og kantzoner kan skabe gode rammer for bylivet. Det er især bygningernes nederste etager, som formidler samspillet mellem bruger, byrum og bygning. Ved at arbejde med facader og materialer skabes gode rammer for bylivet langs bygningerne.

Det tilstræbes, at bygningerne i området tilsammen skaber en funktionel og arkitektonisk helhed med plads til kreativitet og variation i bebyggelsen. Det er intentionen, at den samlede bebyggelse fremstår åben og indbydende, således at der skabes mulighed for en god sammenhæng med de omkringliggende kvarterer.

Lokalplanen muliggør flere nye bygninger i delområde 1, placeret i byggefelter A og B.

Områdets bebyggelse skal fremstå som en karrébebyggelse med terrasserede tage i byggefelt A, og som grupper af mindre bebyggelser eller som åbne karréer i byggefelt B. Tagflader kan udformes som tagterrasser.

Der er også krav i lokalplanen om at facaden visuelt skal opdeles i mindre sektioner, min. pr. 25 meter. Det kan være skift i materialer, udformning eller højder. På denne måde sikres der variation i byggeriet.



*Sluseholmen er eksempel på byggeri der har stor variation i facader.*

Bygningers facader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, ikke-reflekterende metal, beton og glas. Endvidere kan der anvendes energiproducerende paneler på facader og tagflader, såfremt de integreres i arkitekturen.

Regnvand håndteres som udgangspunkt på egen grund.

Eventuelle grønne tage sikrer at regnvand bliver tilbageholdt ved kraftig regn og giver også et bedre mikroklima.



*Mulig udformning af ny bebyggelse set fra syd. Bebyggelsen er åbne karréer med variende højder fra 4-6 etager. Parkering kan etableres under gårdrummene eller i*

*p-hus.*



*Den nordlige karre. Tættest mod Glostrup er den op til 7 etager. I den sydlige ende 5 etager, hvilket giver gode lysforhold i gårdrummet.*

# Skiltning

Skiltningen skal fremtræde som en integreret del af bygningens arkitektur.

# Vej, sti og parkeringsforhold

Udviklingen af Kirkebjerg Erhvervsområde forudsætter en trafikstruktur med god funktionalitet og sammenhæng mellem de forskellige trafikarter.

Lokalplanområdet ligger i et stationsnært kerneområde med kort afstand til S-tog stationen. En kommende letbane vil yderligere styrke det kollektive trafiksystem.

## **Vejforhold i lokalplanområdet**

Lokalplanområdet er centralt placeret i Kirkebjerg Erhvervsområde og den trafikale struktur er veludbygget og velfungerende. Både motorvejsnettet, Glostrup Station, busterminal og kommende letbane er indenfor kort afstand.

Lokalplanen åbner muligheder for en ændring fra Industriel -og erhvervsbygninger til et funktionsblandet område. Det vil give en ændring i trafikmønstre og trafikmængder. En ændret anvendelse vil betyde, at den trafikale situation ændres fra udpræget tung trafik til mere let trafik.

Trafiksystemet i lokalplanen tager udgangspunkt i det eksisterende vejnet ved at udnytte Kirkebjerg Parkvej og Kirkebjerg Søpark.

Adgang til lokalplanområdet sker via de overordnede veje Kirkebjerg Parkvej og Søpark. Mindre nye stikveje kan føre ind i delområderne.

Lokalplanområdets principielle adgangsveje fremgår i kortbilag 4.

Der er i byggefelternes placering taget højde for, at der skal ske en udvidelse af Kirkebjerg Parkvej med en samlet bredde på ca. 21 meter.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplanområdet, at der findes en trafikal løsning, hvor det kan påvises at trafikken til og fra lokalplanområdet kan afvikles uden større forsinkelser.

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de viste overkørsler på kortbilag 4.

## **Stiforbindelser**

Der skal etableres en gang- og cykelsti i den tværgående kile i fortsættelse af lokalvejen Kirkebjerg Parkvej.

Der skal etableres en gang- og cykelsti langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet.

## Parkering

Parkering skal etableres indenfor de markerede zoner på kortbilag 4. Parkering i konstruktion kan etableres i p-hus eller som overdækket parkering med mulighed for rekreativ udnyttelse af overdækningen.



Ovenstående billede viser hvordan et muligt parkeringshus (blåt) kunne anlægges.

Parkeringspladser på terræn skal gives en grøn karakter vha. beplantning. Der bør overvejende anvendes en permeabel belægning f.eks. græsarmering, da dette giver mulighed for nedsivning af regnvand

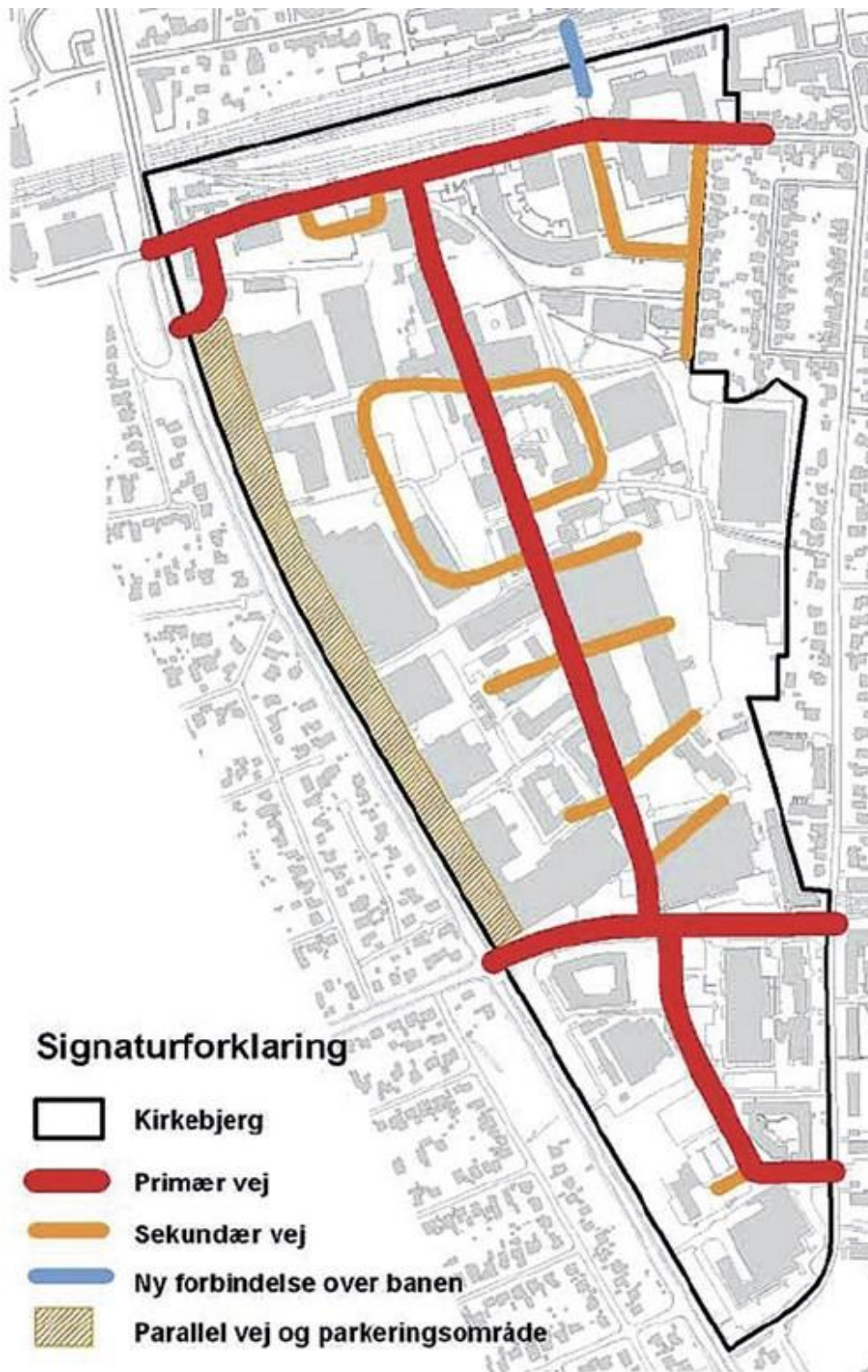
Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal, ved dagligvarebutik en p-plads pr 50 m<sup>2</sup> butiksareal.

Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etagemeter kontor- og serviceerhverv, produktionsvirksomheder.

Der skal i forbindelse med indretning til boligformål anlægges parkeringsarealer svarende til min.1 p-plads pr. bolig. Ved ungdomsboliger 0,25 p-plads pr. bolig og ved ældreboliger 0,5 pr. bolig.

Der skal i forbindelse med indretning til kontor- og serviceerhverv etableres minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Der skal være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler.

Der skal i forbindelse med indretning til boligformål etableres minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, dog 1 cykelparkering plads per ungdom - og ældrebolig.



Overordnet infrastruktur i Kirkebjerg





# Grøn struktur

## **De tværgående kiler**

Lokalplanområdet indeholder en grøn kile. Der fastlægges byggefelter for at sikre den fornødne plads til anlæg af sti, aktiviteter og beplantning.

Langs de tværgående kiler skal der plantes træer med udgangspunkt i den eksisterende beplantning.

## **De langsgående grønne alléer**

I lokalplanområdet indgår to grønne alléer, den langs Kirkebjerg Parkvej og den langs den østlige afgrænsning af området.

Langs de grønne alléer skal der plantes træer med udgangspunkt i den eksisterende beplantning.

Træerne plantes i en struktur med allékarakter. Med allékarakter menes, at træernes placering ikke nødvendigvis er så stringent som en allé normalt er. Det vil sige at træerne ikke behøver at stå med ens afstand og have ens størrelse.

## **Skæringspunkterne**

Lokalplanen skal sikre at de to skæringspunkter mellem den tværgående kile og de grønne alléer etableres. Skæringspunkterne markerer indgangen til den grønne kile med stiforbindelser og aktivitetsmuligheder. Markeringerne udformes individuelt. Skæringspunktets principielle placering fremgår af kortbilag 3.

## **Parkeringsarealer**

Parkeringsarealerne skal have et grønt udtryk med fx hække, buske og træer.

## **Øvrige friarealer i lokalplanområdet**

Bygninger, interne veje og parkeringsarealer placeres således, at friarealerne i udstrækning og orientering bliver sammenhængende og har naturlige overgange til den grønne struktur, således at de er let tilgængelige.



Figur 7: Den grønne struktur

Overordnet grøn struktur i Kirkebjerg, fra Helhedsplanen

# Ubebyggede arealer

I Brøndby Kommune prioriteres, at boligområderne er smukke og tilbyder indbydende friarealer for borgere, virksomheders ansatte og besøgende.

Helhedsplanens overordnede vision er at området skal udvikle sig til en levende bydel. En forudsætning for en levende bydel er gode byrum og grønne områder, hvor det er rart at være, da det sikrer attraktiviteten i den tætte by.

Friarealerne for lokalplanområdet skal tage udgangspunkt i den grønne struktur, der er beskrevet i helhedsplanen for Kirkebjerg Erhvervsområde. Den består af tværgående kiler, langsgående grønne alléer og deres skæringspunkter.

I et område som Kirkebjerg, der vil rumme blandet erhvervs- og boligbyggeri med en variation i arkitektur, vil en markant grøn struktur fungere som en visuel sammenhængskraft.

Den grønne struktur vil endvidere forstærke virkningen af de grønne friarealer på de enkelte grunde og give mulighed for naturlige forbindelser til de omgivende boligområder.

Den grønne struktur skal fungere som grønne forbindelseskorridorer. Et stisystem skal sikre, at fodgængere og cyklister kan komme på tværs af området.

Muligheden for fysisk aktivitet f.eks. i form af idrætsaktiviteter på de grønne arealer skaber liv i kvarteret. Lokalplanen skal sikre, at der både til virksomhedernes ansatte og boligbebyggelsernes beboere etableres grønne områder til ophold og bevægelse.

Oplevelsen af at være i den grønne struktur er vigtig, og der må derfor ikke etableres parkering i de tværgående grønne kiler og de langsgående grønne alléer.

For at sikre sammenhæng og kvalitet i det fremtidige Kirkebjerg, skal der sammen med ansøgning om byggetilladelse afleveres en plan for den landskabelige bearbejdning, herunder en beplantnings- og plejeplan for ubebyggede arealer, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen inden der kan gives en byggetilladelse.

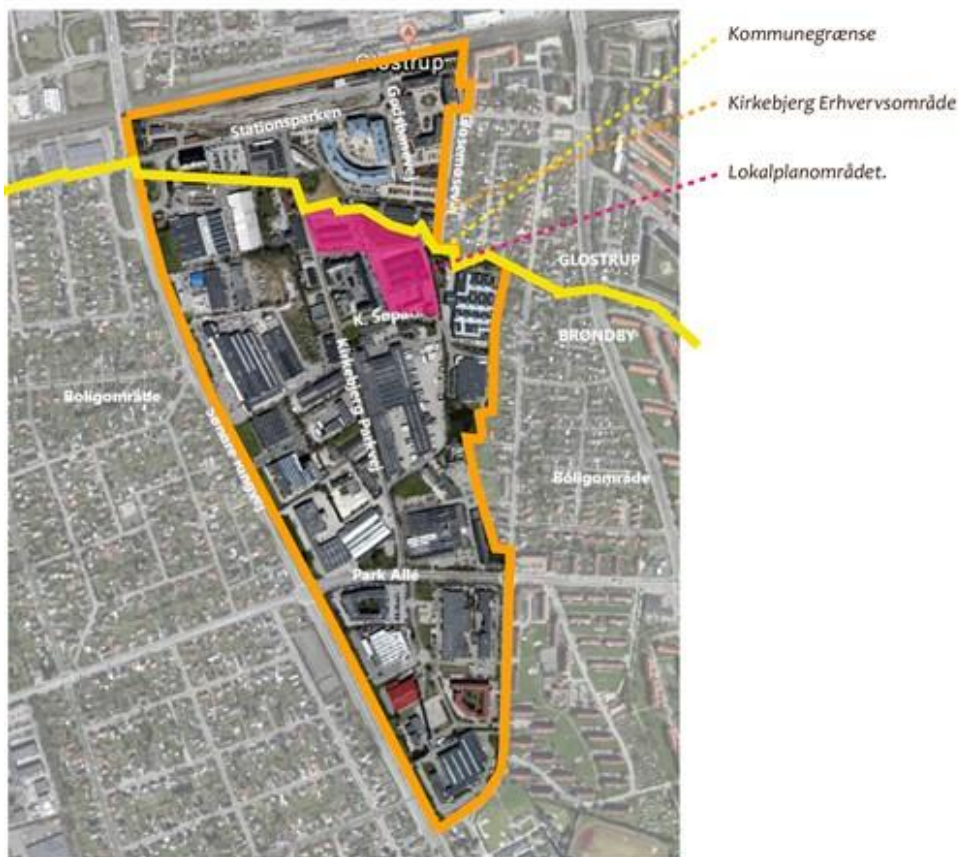


# Områdets historie

Lokalplanens område er en del af en større kvarterdannelse syd for Glostrup Station. Fra slutningen af 1940'erne og frem etablerede en række virksomheder sig i Kirkebjerg Erhvervsområde. Det skete i overensstemmelse med Fingerplanskitsen fra 1947. Efterhånden som København voksede, flyttede industrien og mange københavnere ud til forstæderne, hvor der var god plads til at bygge.

Kirkebjerg Erhvervsområde blev udstykket til industribyggeri som led i den overordnede industriplanlægning for Brøndby. Da flere københavnske virksomheder købte grunde i området syd for Glostrup Station bl.a. på parceller fra Glosemosegård og Kirkebjerggård, var der brug for en styring af udviklingen. Derfor blev der lavet rammer for erhvervsbyggeriet, og der skete en fordeling af grundene, så de største virksomheder blev placeret langs Søndre Ringvej, mens de mindre virksomheder blev henlagt til "baglandet".

## Lokalplanområdets Beliggenhed



Oversigtskort over Kirkebjerg Erhvervsområde.

# Forhold til anden planlægning

**Fingerplan 2017** Planområdet ligger indenfor udpegningen "Det ydre storbyområde", der omfatter byfingrene omkring det overordnede banenet. Fingerbystrukturen fastlægger, at byudvikling overvejende skal ske i tilknytning til den eksisterende og planlagte trafikale infrastruktur, hvilket skal fremme brugen af kollektiv transport og cykel, hvorved trængsel på vejnettet undgås.

Glostrup Station, der ligger ca. 300 meter nordøst for planområdet, er i Fingerplanen udpeget som station på S-banen. Der planlægges desuden for en ny letbane med stationen ved Glostrup. Fingerplanen skal bl.a. understøtte byomdannelse af arealer omkring hovedstadsområdets stationer. Især ved knudepunkter mellem flere forskellige infrastrukturanlæg, herunder bl.a. S-tog og ny letbane, vurderes der at være et udviklingspotentiale. Der skal ske en intensiv udnyttelse af arealerne omkring standsningssteder ved letbanen.

Fingerplan 2017 fastsætter, at bebyggelse med høj tæthed og mange besøgende skal placeres indenfor de stationsnære kerneområder indenfor en radius af 600 meter fra en station. Ifølge Fingerplan 2017 kan der indenfor de stationsnære kerneområder placeres større kontorejendomme over 1.500 etagemeter. Planområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde omkring Glostrup Station, udpeget i kommuneplan 2013, jf. nedenstående.

En omdannelse og fortætning af planområdet er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

## **Helhedsplan for Kirkebjerg - en levende bydel**

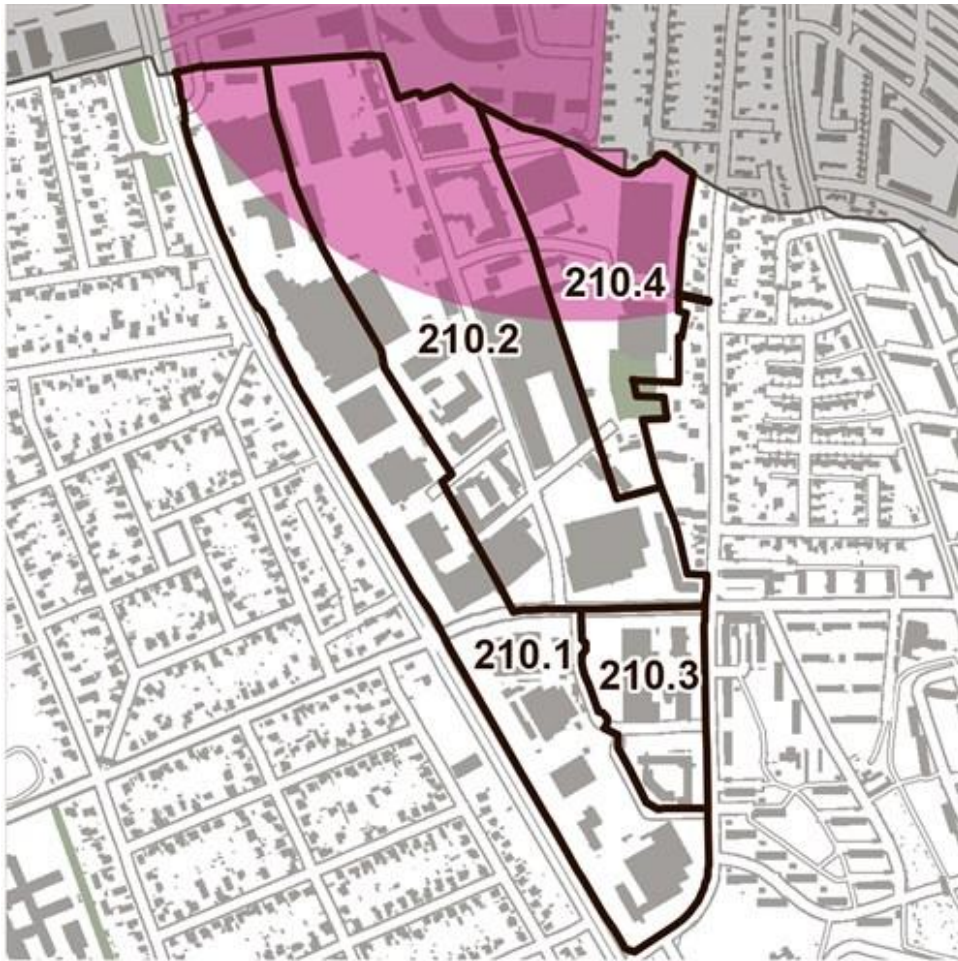
Lokalplanen tager afsæt i helhedsplanen "Kirkebjerg - en levende bydel" fra 2009.

Helhedsplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at omdanne Kirkebjerg

Erhvervsområde fra et traditionelt erhvervsområde til en blandet bydel med boliger og erhverv. Helhedsplanen er beskrevet nærmere i afsnittet "Baggrund for lokalplanen".

## **Kommuneplan 2013-2015**

Lokalplanområdet er dækket af to kommuneplanrammer.



### **Rammeområde 210.2**

Rammeområde 210.2 er udlagt til et 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.

Der kan ikke etableres spillehaller (spillehal som forlystelse), dog undtaget restauranter med alkoholbevilling, hvor spillemyndigheden kan give tilladelse til maksimalt 3 gevinstgivende spilleautomater.

Bebyggelse må højst være på 6 etager med en max højde på 22 meter.

Bebyggelsesprocenten er på max 120, men med mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 såfremt 50 % af parkeringsbehovet etableres i kælder.

Der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhverv.

### **Rammeområde 210.4**

Rammeområde 210.4 er udlagt til et boligområde med tæt/lav og etageboliger For helhedsplanen for Kirkebjerg delområde For helhedsplanens for Kirkebjerg, delområde

VI gælder, at bebyggelse skal være tæt/lav i max. 3 etager.



Højden må ikke overstige 12 meter. For de resterende delområder må bebyggelse være i max 6 etager, og højden må ikke overstige 22 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning.

Der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

### **Kommuneplantillæg**

Da kommuneplanramme 210.2 tillader en max højde på byggeri på 22 og 6 etager og lokalplanen giver mulighed for en max højde på byggeri på 30 og 8 etager i byggefelt A skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget bliver fremlagt sammen med lokalplanen.

### **Klimatilpasning**

Lokalplanen ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som fokusområde i forhold til klimatilpasning, klimatilpasset by- og erhvervsudvikling

For fokusområderne gælder:

Regnvand skal håndteres lokalt (LAR), således at kloaksystemet belastes mindst muligt ved f.eks.

-nedsivning af regnvand, som dækker regnbede, græs-bassiner, grøfter, faskiner og permeable belægninger.



-forsinkelse af regnvand dækker grønne tage, vandhuller, bassiner, sikringsvolde.

-genanvendelse af regnvand dækker regnvandsbeholdere og tankanlæg til vanding, toiletskyl, tøjvask.

Lokal håndtering af regnvand skal skabe øget rekreativ værdi, hvor det er muligt og skal ske under hensyntagen til drikkevandsinteresser og nedsivningsforhold. Ny bebyggelse og øvrige anlæg skal placeres under hensyntagen til terrænforhold og oversvømmelsesrisiko.

### **Varmeplan**

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

### **Affaldsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Brøndby Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

### **Klimastrategi**

Brøndby Kommune har med sin klimastrategi og Agenda 21 strategi sat fokus på at finde måder, der gør det muligt at reducere miljøbelastningen og ressourceforbrug i forbindelse med byggeri. I klimastrategien er målet, at kommunen indarbejder klimatilpasning i de relevante planer og procedurer, således at sagsbehandlingen og nye projekter er fremtidssikret.

### **Afvanding**

Afledning overfladevandet i Lokalplanområdet kan ske på 2 måder:

1) Ny tilslutning.

Når der etableres nyt kloaksystem i forbindelse med byggeri. Ved nye tilslutninger i kloakerede områder gælder følgende:

-Hvor det ikke er muligt at håndtere al overfladevand på egen grund, skal overfladevandet forsinkes på ejendommen inden det ledes til kloaksystemet.

-Den samlede tilledning fra bebyggede og befæstede områder, herunder veje, til det offentlige kloaksystem, skal reduceres til naturlig afstrømning svarende til 1 l/sek./ha. Denne begrænsning er nødvendig for, at Kloakforsyningen kan overholde de krav, der er fastsat i de tilladelser, som miljømyndigheden har meddelt til udledningerne fra det offentlige kloaksystem.

## 2) Kobling til Eksisterende kloaksystem.

Ved eksisterende tilslutninger fra allerede kloakerede grunde gælder følgende:

Hvis der ikke etableres nedsivning ved tilbygninger o. lign. til eksisterende tilslutninger, er der fastsat grænser for, hvor meget forskellige typer arealer må afvande til kloaksystemet, ved en maksimal afløbskoefficient.

Det betyder, at der er krav til, hvor meget regnvand der må afledes til kloaksystemet fra f.eks. tage, indkørsler, flisebelagte arealer mv. Den befæstede andel af grunden, som leder overfladevand direkte til kloakken, må højst svare til maksimale afløbskoefficient angivet for den respektive arealtype jf. tabel i ovennævnte link.

Den fastsatte maksimale afløbskoefficient skal altid overholdes. Hvis det beregnede afløb fra en ejendom overskrider den maksimale tilladelige vandmængde (jf., afløbskoefficienten) skal den overskydende regnmængde håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning eller forsinkelse inde på grunden.

## **Statslige vandplaner og grundvandsinteresser**

Området er vandforsynet af HOFOR.

Lokalplanområdet er udpeget til område med drikkevandsinteresser (OD) og indvindingsopland til almen vandforsyning (Brøndbyvester Vandværk).

Vand fra vej og parkering må ikke nedsives.

# Forhold til anden lovgivning

## **Vejloven**

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tre overkørsler. 2 fra Kirkebjerg Parkvej og 1 fra Kirkebjerg Søpark. Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlig vej til en ejendom skal godkendes af kommunen.

## **Færdselsloven**

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. Færdselslovens § 100).

## **Jordforureningsloven**

En del af Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og områdeklassificeret med krav om analyser. Der er således kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

Af hensyn til kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 skal overfladevand om nødvendigt afledes til offentlig kloak.

Ændret anvendelse (fra erhverv til bolig) af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Alt gravearbejde på den V1-kortlagte grund ikke må påbegyndes før Brøndby Kommune har givet en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Det betyder også, jævnfør Jordforureningslovens § 72 b, at ejeren eller brugeren af arealerne skal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning så kontakt med jorden undgås.

Hvis der ved grave- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette meddeles. Fundet anmeldes til Brøndby Kommune jf. jordforureningslovens § 71.

**Museumsloven** Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde iøvrigt findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standes i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, jf. Museumslovens § 27.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

## **Støj**

**Intern støj**

Støj og lugt fra ventilationsanlæg skal overholde miljølovgivningen. Der er normalt ikke støj fra kontor- og serviceerhverv lignende funktioner, men der kan være støj fra diverse ventilationsanlæg, hvorfor disse bør placeres og/eller afskærmses således at der tages hensyn til omboende.

Lokalplanområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv og ikke generende produktionserhverv. Dvs. erhvervstyper indenfor miljøklasse 1-2, der kan indpasses i et boligområde.

**Støj fra virksomheder**

Støjbelastning fra virksomheder, herunder også støj fra varelevering, må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern Støj" fra virksomheder, vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern Støj fra virksomheder".

**Støj fra trafikken**

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med betemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved boliger, herunder udendørs opholdsarealer er Lden 58 dB. I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på 46 idendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Det skal sikres, at opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau på maksimalt 58 dB(A). Såfremt dette ikke er tilfældet, kan arealet ikke indgå i beregningen af opholdsarealet

# Permante retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

# Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Screeningen er sket efter § 3 stk. 1 nr. 3.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

[Se screeningen her](#)

# Servitutter

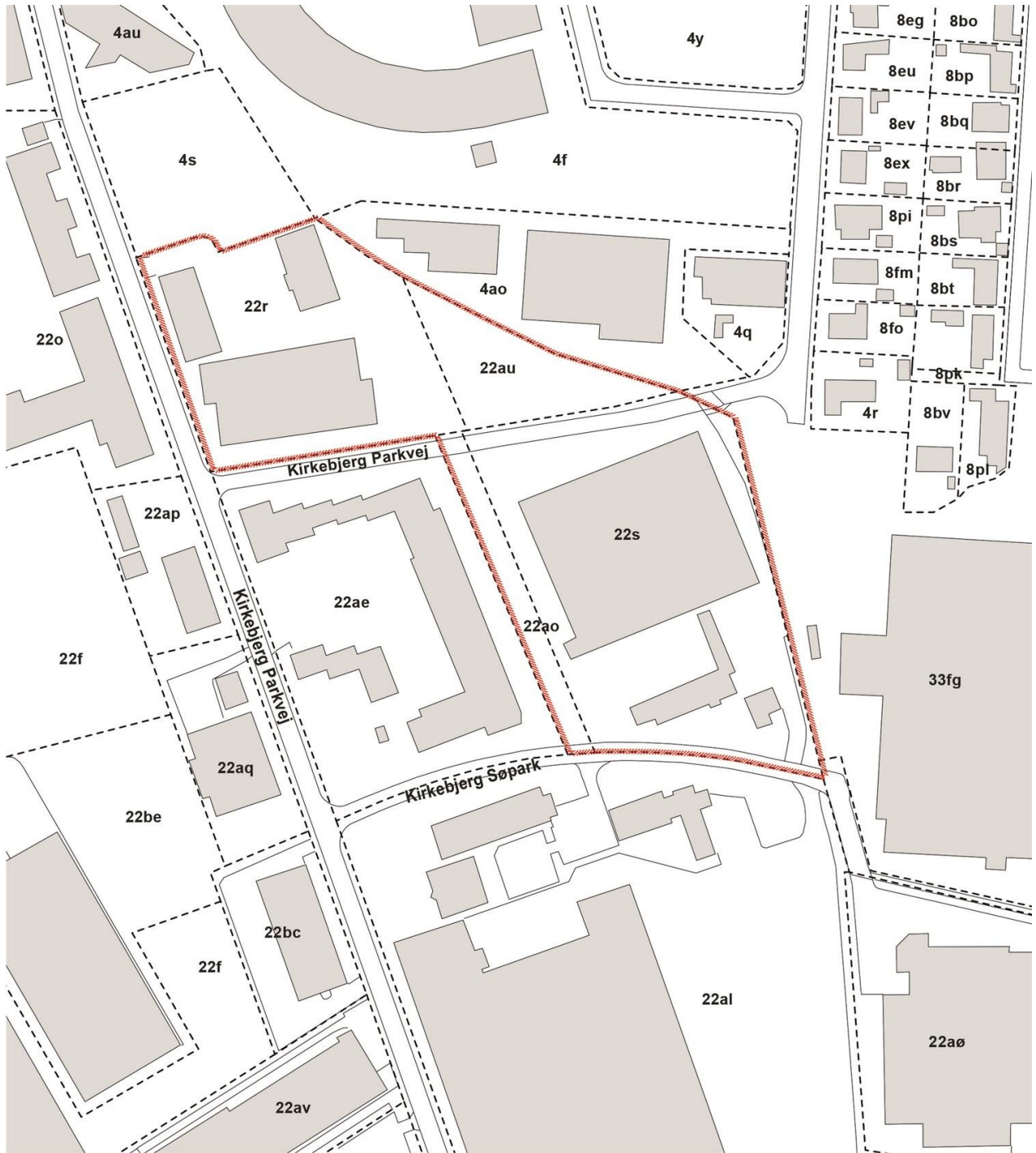
Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele-, tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Servitutter som er i modstrid mod lokalplanen aflyses af lokalplanen.

# Kortbilag



# Kortbilag 1 - Matrikelkort





**Brøndby Kommune**  
Teknisk Forvaltning


**Lokalplan 243 Kirkebjerg Søpark 5,  
og Kirkebjerg Parkvej 7**

**Bilag 1**

Juli 2017

 Lokalplanens afgrænsning

 Matrikelgrænser

 Eksisterende bygninger



Målestok 1 : 2000

[Hent PDF](#)

# Kortbilag 2 - Delområder



Brøndby Kommune  
Teknisk Forvaltning


Lokalplan 243 Kirkebjerg Søpark 5,  
og Kirkebjerg Parkvej 7

Bilag 2

Marts 2018

 Lokalplanens afgrænsning

 Facade Retning

 Delområde

 Byggefelt

Målestok 1 : 2000



# Kortbilag 3 - Grøn struktur



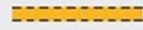





Brøndby Kommune  
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 243 Kirkebjerg Søpark 5,  
og Kirkebjerg Parkvej 7

Bilag 3

Jan. 2018

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Nord-sydgående stiforbindelse
-  Mulig fremtidig stiforbindelse
-  Grøn struktur
-  Øst-vest gående sti/grønt areal  
(Endelig placering fastlægges ifm. byggetilladelse)
-  Skæringspunkter/mødesteder

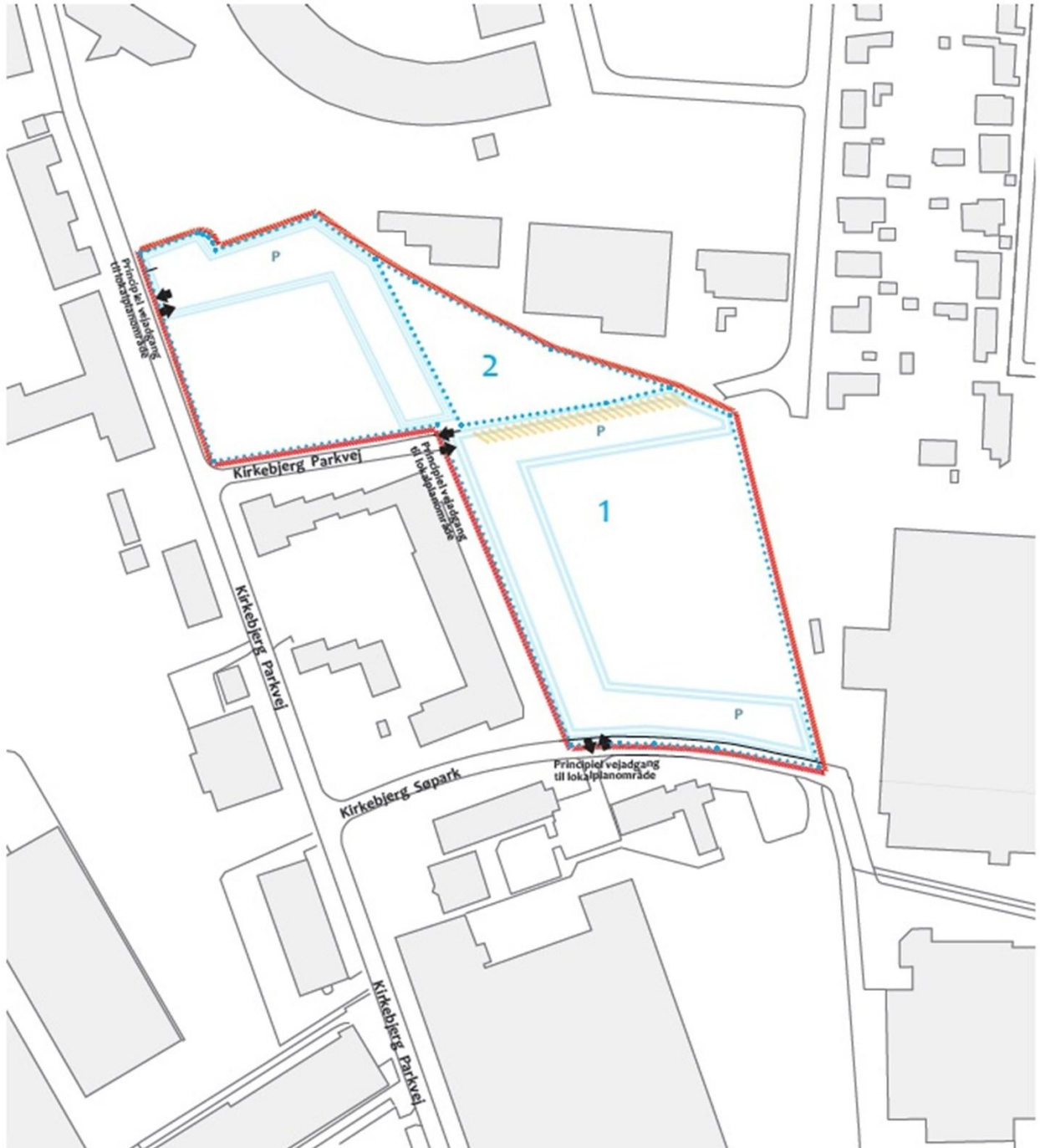


Målestok 1 : 2000

[Hent PDF](#)



# Kortbilag 4 - Trafik og parkering



Brøndby Kommune  
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 243 Kirkebjerg Søpark 5,  
og Kirkebjerg Parkvej 7

Bilag 4

Jan 2018



Lokalplanens afgrænsning

Eksist. vej

Vejadgang til lokalplanområde

Mulighed for parkering i terræn

Delområde



Målestok 1 : 2000

[Hent PDF](#)

# Kortbilag 5 - Illustrationsplan

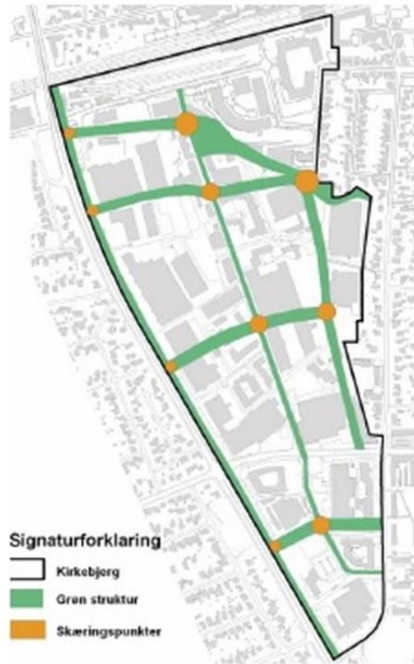


Illustration. Udsnit af den grøn struktur. Muligt kommende byggeri.

Brøndby Kommune  
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 243 Kirkebjerg Søpark 5,  
og Kirkebjerg Parkvej 7

Bilag 5

Juli 2017

Grønne udareler struktur



[Hent PDF](#)

# Kortbilag 6 - Vejforhold



Overordnet infrastruktur i Kirkebjerg  
 Illustration fra "Helhedsplan for omdannelsen af  
 Kirkebjerg Erhvervsområde" Helhedsplanen



Illustration. Vejforhold. Muligt kommende byggeri

Brøndby Kommune  
 Teknisk Forvaltning

Lokalplan 243 Søpark 5, og Parkvej 7  
 Bilag 6

Feb 2018

 Eksisterende primært vej  
 Eksisterende sekundær vej





[Hent PDF](#)

# Indkomne kommentarer

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring

# Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse af arealer og bebyggelse mv. inden for et geografisk afgrænset område i kommunen.

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold. En lokalplan medfører ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder.

Lokalplanens bestemmelsesel er juridisk bindende. I lokalplanens redegørelsesdel er der en uddybende gennemgang af planens baggrund, formål og indhold, herunder lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Kommunalbestyrelsen skal sikre at bestemmelserne overholdes.

Lokalplaner skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

I de tilfælde hvor lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

## Offentlig høring

Inden kommunalbestyrelsen kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i minimum otte uger.