

Kommunalbestyrelsen_11-12-2019

Punkt 716: Lokalplan 249 og Kommuneplantillæg nr. 20 – Boliger ved Banemarksvej – endelig vedtagelse

23000072019-168095821085011

Resume

Teknik- og Miljøforvaltningen fremlægger lokalplan 249 for boliger ved Banemarksvej og det tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 for Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Link til kommuneplantillæg nr. 20:

<http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=750>

Link til lokalplan 249: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=177>

Formålet med planerne er at give mulighed for etablering af etage- og rækkehusboliger i 2 – 6 etager nord for Banemarksvej. Lokalplanen sikrer en arkitektonisk kvalitet for den fremtidige bebyggelse med lys, luft og grønne arealer. I lokalplanen tages der hensyn til de eksisterende boliger i Vesterled, og udformningen af byggeriet afspejler også et forsøg på at mindske eventuelle indbliksgener.

Lokalplanen er udarbejdet i et tæt samarbejde med Glostrup Kommune, da det samlede boligprojekt strækker sig hen over kommunegrænsen nord for Banemarksvej. Samarbejdet sikrer, at der kommer en sammenhæng mellem de to lokalplaner på hver sin side af kommunegrænsen.

Lokalplanen har været i høring i 8 uger fra den 7. maj til den 5. juli 2019, og der er afholdt borgermøde den 26. juni 2019 i samarbejde med Glostrup Kommune. Der er indkommet 14 høringssvar i høringsperioden. Høringssvarene har givet anledning til nogle ændringer af planforslagene. Gennemgang af høringssvarene med Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger kan læses i bilag 2.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen vedtager kommuneplantillæg nr. 20 samt lokalplan 249, med de foreslåede ændringer, som de fremgår af sagsfremstillingen samt bilag 2
2. at Forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle ændringer inden offentliggørelsen.

Sagsfremstilling

Planernes indhold

Kommuneplantillæg nr. 20

Kommuneplantillægget giver mulighed for at omlægge området fra erhvervsformål til et boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, med etageboliger på max 6 etager og 24 meter i højden samt rækkehuse på max 2 etager og 8 meter i højden.

Lokalplan 249

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en omdannelse og fortætning af erhvervsområdet nord for Banemarksvej til et attraktivt boligområde med etage- og rækkehusbebyggelse og med grønne områder i en høj kvalitet og en gennemgående grøn stiforbindelse gennem bebyggelsen. Rammerne for den nye bebyggelse er indpasset mellem det eksisterende villakvarter (Vesterled) og jernbanen, med max 6 etager mod jernbanen trappet ned til 2 etages rækkehuse ud mod Banemarksvej. Der er arbejdet med at minimere gener som støj fra jernbanen og indblik fra etagebyggeriet langs jernbanen.

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 og forslag til lokalplan 249 for boliger ved Banemarksvej har været i offentlig høring i 8 uger fra den 7. maj til den 5. juli 2019. Der er indkommet 14 høringssvar i høringsperioden, se bilag 1. Glostrup Kommune har modtaget 8 høringssvar, hvoraf de 6 af svarene også er sendt til Brøndby Kommune, se bilag 3.

Høringssvarene handler hovedsagelig om bekymring for øget trafik, manglende parkering, støj samt antal af og udformning af de nye boliger. Der er også udtrykt bekymring for sætningsskader på eksisterende boliger. Flere høringssvar giver udtryk for at der, sammen med udviklingen i Kirkebjerg, sker en (for) voldsom udvikling af kvarteret.

Brøndby og Glostrup Kommune afholdt desuden et fælles borgermøde den 26. juni 2019 med repræsentanter fra begge kommuner. Omkring 50 borgere deltog i mødet. De fremmødte havde hovedsageligt bekymringer og spørgsmål omkring øget trafik og manglende parkering, ligesom der var spørgsmål til højden på de kommende bygninger og boligtyper. Nogle udtrykte utilfredshed med, at der ikke var forelagt alternative projektforslag som fx ældreboliger og studieboliger, og naboer fra Vesterled udtrykte bekymring for udviklingen fra roligt parcelhuskvarter med erhverv til tættere bymæssig bebyggelse.

Brøndby og Glostrup Kommuner har været i dialog med Hovedstadens Beredskab, der har henstillet til, at der i lokalplanerne indskrives, at der ved udlægning af grønne arealer i gårdrummet skal tages højde for friarealer til sikring af beredskabets indsats- og redningsmuligheder. Udvikler har derfor udarbejdet en brandplan, der viser hvilke arealer, der skal være tilgængelige for beredskabet. Forvaltningen har aftalt med HB, at brandplanen indsættes i lokalplanen som en principiel plan (kortbilag 5), der tager højde for beredskabets indsatsmuligheder samt at der bliver indføjet to nye bestemmelser til lokalplanen (bestemmelserne fremgår af listen nedenfor).

Ændringer i planerne på baggrund af høringen

På baggrund af de indkomne høringssvar og kommentarer til borgermødet har forvaltningen indarbejdet følgende forslag til ændringer af planforslagene:

- at der i kommuneplantillæggets redegørelsesdel indarbejdes en vurdering af bilag IV-arter
- at der i lokalplanen tilføjes en § 8.1.7 med teksten: "*Ved udlægning af grønne arealer i gårdrummet skal der tages højde for friarealer til sikring af beredskabets indsats- og redningsmuligheder, jf. principiel brandplan i kortbilag 5*", og en § 8.1.8 med teksten:

"Ud for redningsåbninger skal der være et stigerejsningsareal, hvilket betyder, at arealet ikke må beplantes og der må ikke etableres fastgjort inventar der forhindrer stigerejsning ved redningsåbninger."

- at der under lokalplanens kortbilag indsættes et bilag 5, der illustrerer ovenstående bestemmelser
- at det i redegørelsen under 'Forhold til anden lovgivning', 'Støj fra virksomheder' slettes, at "udviklerne og virksomheden på Sydvestvej har lavet en aftale om, at der ikke støjes efter kl. 7:00 om morgenen.", da støjforholdene fra ejendommen reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven, og den indgåede aftale med Louis Hansen og Søn ikke forpligter grundejeren. Forvaltningens uddybende bemærkninger om dette forhold fremgår af bilag 2.
- at der i redegørelsen under 'Bebyggelsens omfang og placering', i afsnit om 'Skyggepåvirkning' indsættes en illustration af ' Skyggediagram uden bebyggelse nord for Banemarksvej' ved siden af det oprindelige skyggediagram for juni kl. 20:00 og at der tilføjes følgende undertekst til illustrationerne for juni: *"Af diagrammet uden bebyggelse nord for Banemarksvej for juni kl. 20:00 kan man se, at hele området ligger i skygge, og at de eksisterende boliger på dette tidspunkt vil ligge i egen skygge, uanset om der er bebyggelse nord for Banemarksvej eller ej"*
- at der i redegørelsen under 'Bebyggelsens omfang og placering', i afsnit om 'Skyggepåvirkning' tilføjes følgende undertekst til skyggediagrammer for december: *"Det fremgår af diagrammet for december kl. 16:00, at der ikke er nogen skyggevirkning fra det planlagte byggeri på de eksisterende ejendomme syd for Banemarksvej, idet solens bane ikke på noget tidspunkt går nordligere end øst-vest. Skyggen kommer fra de eksisterende bygninger og ud mod Banemarksvej."*

Høringssvarene og forvaltningens mere detaljerede bemærkninger til disse er vedlagt som hhv. bilag 1 og 2.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at høringen samlet set kun har givet anledning til enkelte, primært administrative ændringer af planforslaget. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke har en karakter, at det kræver en fornyet høring, idet der ikke sker en væsentlig ændring af lokalplanen.

Miljøvurdering

I høringsbrevene er der blevet gjort opmærksom på screeningen af planernes miljømæssige påvirkninger. Der har ikke været nogen indsigelser til miljøscreeningen, der blev offentliggjort sammen med lokal-planforslaget.

Proces

Den endelige vedtagelse og offentliggørelse af planforslagene løber forskudt med Glostrup Kommune, idet planerne vedtages endeligt i Glostrup Kommune i oktober - november 2019 og i Brøndby Kommune i november - december 2019.

Udvidelse af vejareal

I forbindelse med planlægningen for boliger ved Banemarksvej er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at anlægge cykelstier samt fjerne de eksisterende spæringer i dag, for dels at øge sikkerheden for de bløde trafikanter, samt sikre fremkommeligheden på vejen trods den øgede trafikale belastning, som de nye beboere vil medføre. Lokalplanernes byggefelter er derfor planlagt således, at der er plads til en sideudvidelse af Banemarksvej mod nord.

Samtidig er der indgået en aftale med den pågældende grundejer om vederlagsfri overdragelse af det nødvendige areal til udvidelsen til Glostrup og Brøndby Kommuner, mod at grundejeren ikke pålægges vejbidrag af de kommende anlægsomkostninger til udvidelsen af vejen. Overførslen af arealet til hhv. Brøndby og Glostrup kommuner eksekveres, når der foreligger endeligt vedtagne lokalplaner for projektet i begge kommuner. Såfremt Lokalplanerne påklages rettidigt, anses Lokalplanen for endelig, når klageinstansen har afgjort en klagesag, således at Lokalplanen ikke længere kan påklages.

Økonomiske konsekvenser

Planforslagene har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Når Banemarksvej skal udvides, vil der være anlægsomkostninger hertil. Det præcise beløb kendes endnu ikke, da det bl.a. afhænger af en nærmere aftale mellem Glostrup og Brøndby Kommune om projektets udformning, fordelingsnøgle m.v. Udvidelsen af Banemarksvej vil blive forelagt kommunalbestyrelsen til godkendelse som selvstændigt anlægsprojekt, når det bliver aktuelt.

Beslutning

Indstillingen tiltrædes med 17 stemmer imod 1 stemme (Enhedslisten).

Beslutning på møde Økonomiudvalget 04-12-2019 - 08:00

Indstillingen anbefales.

Beslutning på møde Teknik- og Miljøudvalget 20-11-2019 - 12:30

Indstillingen anbefales.