

# Kommunalbestyrelsen\_11-12-2019

## Punkt 715: Beslutning om prioritering af lokalplaner for 1. halvår 2020

23000072019-296100738812302

### Resume

For at sikre at der kan ske en byudvikling i kommunen, er der et løbende behov for at revidere eksisterende lokalplaner og udarbejde nye lokalplaner.

På grund af den gode udvikling i kommunen er ønskerne til udarbejdelse af nye lokalplaner større, end hvad Teknik- og Miljøforvaltningen har ressourcer til.

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker derfor, at kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvilke lokalplaner den ønsker prioriteret igangsat i løbet af 1. halvår 2020.

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

### Indstilling

**Teknik- og Miljøforvaltningen** indstiller,

1. at følgende ønsker om lokalplaner prioriteres igangsat i løbet af det første halvår i 2020 (i prioriteret rækkefølge):

- Facaderenovering og mindre vaskerier i Brøndby Strand Parkerne
- Mulighed for dagligvarer samt boliger i op til tre etager ovenpå i Kirkebjerg Bydelscenter

### Sagsfremstilling

#### *Eksisterende prioriteringer*

Der arbejdes p.t. med udviklingsplaner for Sportsbyen og Brøndby Strand bydel, som skal være med til at definere gode rammer for lokalplanarbejdet og for kommunens udvikling. Dertil skal forvaltningen efter kommuneplanens forventede vedtagelse i december også opstarte arbejdet med den kommende planstrategi i 2020.

Sideløbende med udviklingsarbejdet udarbejder planafdelingen lokalplaner. Nedenfor er de lokalplanforslag, som der p.t. arbejdes med listet op. De lokalplaner, som er tættest på vedtagelse og efterfølgende offentlig bekendtgørelse ligger først, dem der har længst igen sidst.

- LP 249 – Boliger nord for Banemarksvej – *forelægges til endelig vedtagelse i KB i december 2019*
- LP 149 - Parkering ved Eventhallen i Priorparken - *lokalplanforslag forelægges KB i december 2019*
- LP 242 – Forplads ved Kirkebjerg Letbanestation – *lokalplanforslag under udarbejdelse, forventes forelagt KB i februar 2020*
- LP 254 - Ældrecenter i Vesterled – *lokalplanforslag under udarbejdelse*
- LP 248 - Mulighed for dagligvarebutik, boliger og indretning af parkeringsareal på Park Allé 235 - *lokalplanforslag under udarbejdelse*

- LP 244 – Boliger på Søndre Ringvej 33A i det nordvestlige Kirkebjerg, hvor der p.t. ligger bl.a. en autolakerer – *lokalplanforslag under udarbejdelse*
- LP 2xx – Boliger på Kirkebjerg Parkvej 14-34 i det sydvestlige Kirkebjerg, hvor der p.t. ligger bl.a. en autolakerer – *tidlig dialog*
- LP 2xx - Udvidelse af Brøndbyvester Skole, afdeling Krogagervej - *tidlig dialog*
- LP 2xx - Udvidelse af Brøndbyvester Skole, afdeling Tjørnehøj - *tidlig dialog*

#### *Forvaltningens kapacitet til opstart af nye lokalplaner*

Det er svært at sige entydigt, hvor mange lokalplaner der kan produceres i forvaltningen. Nogle lokalplaner er meget ressourcekrævende både med hensyn til erfaring, inddragelse af parter og anvendelse af tid, andre mere enkle.

Med de igangværende udviklingsplaner og den kommende planstrategi, vurderes det, at Teknik- og Miljøforvaltningen derudover har kapacitet til løbende at arbejde med maksimalt 9-10 lokalplaner i forskellige stadier, når der samtidig skal være mulighed for at håndtere den øvrige drift med nogenlunde fornuftige sagsbehandlingstider. Forvaltningen er p.t. i gang med 9 lokalplaner. Kun én af disse forventes endeligt vedtaget før jul, og yderligere én på denne side af sommerferien.

Der forventes derfor at være mulighed for at igangsætte arbejdet med to til tre nye lokalplaner i løbet af 1. halvår 2020, efterhånden som de andre planer afsluttes og kommer længere i vej. Forvaltningen foreslår, at der alene prioriteres to lokalplaner på nuværende tidspunkt.

#### *Ønsker til nye lokalplaner*

Siden sidste prioriteringsrunde, har forvaltningen modtaget de nedenstående forespørgsler om nye lokalplaner fra en række forskellige eksterne parter:

- Boligselskaberne i Brøndby Strand Parkerne har anmodet om, at der udarbejdes planmæssig mulighed for at igangsætte de facaderenoveringer, som er en del af Grønby Strand projektet, såvel som opførelse af en række mindre bygninger til genhusning af vaskerier efter nedrivningen.
  - *Forvaltningen vurderer, at en ny lokalplan for Brøndby Strand parkerne er nødvendig for at muliggøre de facaderenoveringer, som er en del af Grønby Strand projektet, og som Landbyggefonden har afsat midler til. Af hensyn til at sikre en ordentlig boligkvalitet i Brøndby Strand parkerne anbefaler forvaltningen derfor, at denne lokalplan prioriteres igangsat som en af de første i 2020. Samtidig kan sikres mulighed for genhusning af de vaskerier, der bliver nedrevet sammen med de fem østligste højhuse.*
- Sino Ejendomme ønsker fortsat en lokalplan for Kirkebjerg Butikscener, der giver mulighed for butiksførelse med dagligvarer op til 1500 m<sup>2</sup> i stueplan samt boliger i op til 3 etager ovenpå butikkerne i den sydlige del af området, samt mindre tilpasninger i den øvrige del af centerområdet.
  - *Forvaltningen bemærker, at SINO Ejendommens ønsker i store træk er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Kirkebjerg, såvel som den kommende Kommuneplan 2019, og er i dialog med ejeren om at lande et projekt, som lever op til udviklingsplanens principper. Dialogen pågår fortsat. Der vurderes at være faglige synergier i at igangsætte arbejdet med denne lokalplan nu, så den kan samtænkes med den lokalplan, der er under udarbejdelse for letbaneforpladsen på den modsatte side af Søndre Ringvej. Tilsvarende vil der*

være faglige sammenfald med den lokalplan, som er under udarbejdelse for en tilsvarende anvendelse på Park Allé 235. Udviklingsplanen for Kirkebjerg har imidlertid ikke på samme vis som boligprojekterne detaljeret angivet rammerne for denne lokalplan. Forvaltningen foreslår derfor, at kommunalbestyrelsen prioriterer igangsættelse af denne lokalplan, men vil forelægge en startredegyørelse der opridser de vigtigste rammer for projektet, inden udarbejdelsen af lokalplanen for alvor går i gang.

- Ejeren af Kirkebjerg Allé 88 ønsker lokalplan for etablering af et p-hus med flere etagedæk på matr. nr. 3310 i det sydlige Kirkebjerg, af hensyn til muligheden for at udbyde parkeringspladser til et stigende behov, samt til boligforeningen overfor den pågældende matrikel.
  - Forvaltningen er enig i, at der er pres på parkeringen i området. Etablering af et p-hus virker umiddelbart fornuftigt, om end der er skyggevirksomheder, der skal undersøges nærmere. Forvaltningen vurderer dog, at der er andre lokalplaner, der er mere behov for at få igangsat, hvorfor denne ikke foreslås prioriteret p.t.
- Vallensbækvej 25 i det sydlige Ragnesminde, ønske om ændret anvendelse til klubformål. Forvaltningen fik i efteråret 2018 en anmeldelse fra 3F om, at 1. salen på ejendommen beliggende Vallensbækvej 25 blev anvendt til ulovlig beboelse. Ved besigtigelse af ejendommen sammen med politiet, blev forvaltningen endvidere opmærksom på, at stueetagen ligeledes blev anvendt i strid med lokalplanen til hhv. klubformål (en kurdisk forening) samt overnatning. Forvaltningen indledte i dialog med ejeren en lovliggørelse af sagen, og fik i den forbindelse en ansøgning om midlertidig dispensation til (fortsat) anvendelse af ejendommen til klubformål. Forvaltningen afslog dispensationsansøgningen i november 2018, da det ansøgte er i strid med lokalplanens principper og ikke har den fornødne midlertidige karakter, se bilag 1. Der skal derfor tilvejebringes en ny lokalplan, hvis det ansøgte ønske om klubformål skal tillades.
  - Forvaltningen vurderer, at ansøgningen ikke bør imødekommes, da det ansøgte vil medføre en ændring i området, som er i strid med den overordnede anvendelse af Ragnesminde som erhvervsområde, som foreslås fastholdt i Kommuneplan 2019. Ragnesminde er kommunens eneste, større sammenhængende erhvervsområde til produktion-, transport- og logistikerhverv, og der kan i området placeres virksomheder i miljøklasse 5, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. En ændring af mindre dele af erhvervsområdet til klubber kan derfor være problematisk. Dels kan en mere støjfølsom anvendelse have konsekvenser for de omkringliggende virksomheder. Dels vil mere publikumsorienterede anvendelser give trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, når tung og let trafik blandes. Endelig bør en eventuel ændring af erhvervsområdets anvendelse og profil efter forvaltningens vurdering først ske efter en dialog med erhvervslivet i området.
- Flere private udviklere, herunder et alment boligselskab, har henvendt sig til kommunen med ønske om etablering af boliger på den gamle rideskolegrund på

Strandskolevej i Brøndby Strand. Kommunen ejer grunden, som er udlagt til boliger i kommuneplanen.

- *Forvaltningen vurderer, at den foreslåede anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen igangsatte derfor også af egen drift - som en del af lokalplanen for Strandboligerne/Lionslund - arbejdet med lokalplangrundlag for boliger på den nævnte lokalitet. Undervejs blev denne del af lokalplanarbejdet dog sat på pause, da en støjrapport, som kommunen fik udarbejdet af en ekstern rådgiver, viste store problemer med støjbelastning af området. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke bør igangsættes en ny lokalplan for området, før der er forevist et projekt, hvor overholdelsen af de vejledende støjgrænser kan overholdes. Det bemærkes endvidere, at kommunen ejer området, og at der derfor tillige er en række regler omkring udbud m.v., som skal iagttages overholdt ved udviklingen af ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor, at der p.t. er andre lokalplaner, som det giver bedre mening at prioritere.*

#### Økonomiske konsekvenser

Udarbejdelsen af lokalplaner vil hovedsageligt betyde et ressourcemæssigt træk i forvaltningen ifht. udarbejdelsen af planerne. Derudover kan der for de planer, hvor kommunen selv er bygherre, følge mindre udgifter til bl.a. støjberegninger m.v. , ligesom der sig også lejlighedsvist knytter sig mindre omkostninger til aflysningen af gamle deklamationer, når nye lokalplaner vedtages. Disse kan finansieres over driften.

#### Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling tiltrædes.

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

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales.

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

Teknik- og Miljøudvalget indstiller endvidere, at der udarbejdes en temalokalplan for støjhegning for villakvarterene langs Søndre Ringvej fra Banemarksvej til Vallensbækvej.

Indstillingen anbefales.