



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE

Udvalg Teknik- og Miljøudvalget	Mødedato 21. februar 2018	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Plan/Dawid Rami Al-Khumisi	Dato 22-01-2018	
Journalnummer 01.02.05/153-2016-3489	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Kirkebjerg Søpark 5 og Kirkebjerg Parkvej 7 – forslag til lokalplan 243 samt kommuneplantillæg nr. 16 – Vedtagelse

Beslutningstema

Teknisk Forvaltning fremlægger [forslag til lokalplan 243](#) for Kirkebjerg Søpark 5 og Kirkebjerg Parkvej 7, samt [kommuneplantillæg nr. 16](#) med henblik på, at Kommunalbestyrelsen giver grønt lys til at sende forslagene i 8 ugers offentlig høring.

Formålet med den nye Lokalplan 243 er at åbne op for, at ejeren kan etablere ca. 330 boliger i 4-7 etager i området.

Sagen har tidligere været forelagt på ekstraordinært TMU og på KB i august 2017. Kommunalbestyrelsen valgte at sætte lokalplanarbejdet på pause, indtil at man havde haft mulighed for at drøfte udviklingen af Kirkebjerg på et temamøde den 6. december 2017.

På baggrund af temamødet er projektet nu blevet tilrettet med en række ændringer:

- Lokalplanen giver mulighed for, at ejeren bygger op til 7 etager og en bebyggelsesprocent på op til 130 mod Glostrup. Mod syd tillader lokalplanen at der bygges i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på op til 90 (faldet fra 150% som helhed).
- Parkering skal anlægges på en måde, at mindst 70% (faldet fra 85%) af p-pladserne skjules i konstruktion i den nordlige del og 60% i den sydlige del.
- Der skal etableres mindst 40% (forhøjet fra 25%) friareal i tilknytning til boligerne.

Der stilles fortsat krav til kvalitet og variation i bebyggelsens højde og facader.

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

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan er revideret med ændringer i forhold til, hvad der blev tilkendegivet af Kommunalbestyrelsen på temamødet i december 2017.

Samtidig med denne sag forelægges en sag på TMU, ØU og KB i februar/marts 2018 om vedtagelse af igangsættelse af en ny Udviklingsplan for Kirkebjerg som opfølgning på de drøftelser og tilkendegivelser, som blev bragt op på temamødet om Kirkebjerg i december 2017;

- Bebyggelsesprocenten i Kirkebjerg skal overordnet sættes ned til omkring 90-100.
- Højden skal ikke overstige 6 etager som udgangspunkt.
- Både bebyggelsesprocent og bygningshøjder skal være højest mod Glostrup og Søndre Ringvej mod nordvest, og falde mod Park Allé og Kirkebjerg Allé mod sydøst.
- Der skal stilles krav om et friareal procent på mindst 40.
- LAR skal indarbejdes som et rekreativt element.
- Så meget som muligt af parkering skal væk fra terræn.

- Der skal arbejdes med de kulturhistoriske værdier.
- Der skal være fokus på identitet, variation og kvalitet i byggeriet.

Forslag til lokalplan 243 er blevet tilpasset ovenstående ønsker. Det væsentligste indhold i lokalplanen er:

- Lokalplanen giver mulighed for, at ejeren bygger op til 8 etager og en bebyggelsesprocent på op til 130 mod Glostrup. Mod syd tillader lokalplanen at der bygges i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på op til 90.
- Bebyggelsen skal variere i højden og i facaderne for at sikre kvalitet og variation i området.
- Der stilles krav til kvaliteten af byggematerialer, f.eks. benyttelse af tegl.
- Parkering skal anlægges på en måde, at 70% af p-pladserne skjules i konstruktion.
- Der sikres en variation i størrelsen af de grønne arealer. Der kommer mindre intime grønne nærarealer samt større arealer med mulighed for f.eks. boldspil.
- I området er der nu et større indhegnet græsareal ejet af Biofos, som i første omgang ikke medregnes i lokalplanen som et ubebygget areal, og som derfor ikke indgår i udregningen af bebyggelsesprocenten. Lokalplanen giver dog mulighed for, at arealet på sigt kan overgå til et grønt areal som henvender sig til hele Kirkebjerg.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere almene boliger i området, men der er ikke en pligt til at en procentdel af boligerne skal være almene boliger.

Teknisk Forvaltning vil invitere til et borgermøde under høringsfasen.

Teknisk Forvaltnings vurdering

Teknisk Forvaltning vurderer, at forslaget til lokalplan stemmer overens med Kommunalbestyrelsens ønsker, som blev tilkendegivet på temamødet i december 2017.

Nogle af de parametre, som blev drøftet på temamødet, var allerede beskrevet i det første udkast til lokalplanforslaget – herunder blandt andet krav til facadernes udseende, kvalitet og variation i bebyggelsen. De største ændringer i lokalplanen er beskrevet herunder:

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed er sat ned. Mod Glostrup i den nordlige del sættes bebyggelsesprocenten til 130, og i den sydlige del er den helt nede på 90%. Teknisk Forvaltning vurderer, at denne fordeling af bebyggelsesprocenten vil tage hensyn til og spille godt sammen med resten af naboområderne.
- 70% af parkeringen skal etableres i konstruktion i den nordlige del. 60% af parkeringen i det sydlige byggefelt skal etableres i konstruktion. Dette er 15-25% lavere end det tidligere krav (85%), men samtidig er bebyggelsesprocenten blevet reduceret markant, hvilket betyder, at 70% er relativt højt.
- 40% af boligarealet skal etableres som friareal. Tidligere var det kun 25%. Et større friareal kan give flere udfoldelsesmuligheder (eksempelvis boldspil), som kræver mere plads.

I forbindelse med SAVE-analysen af kulturhistoriske bygninger, som samtidig med denne sag forelægges politisk for TMU, ØU og KB i februar/marts 2018, er den gamle hudecentral blevet udpeget som den mest bevaringsværdige bygning i Kirkebjerg. Derudover er bygningerne på Kirkebjerg Parkvej 7 også udpeget som bevaringsværdige.

Teknisk Forvaltning ser helst, at Kirkebjergs kulturhistorie bevares i videst mulig omfang. Teknisk Forvaltning erkender dog, at visse typer af bygninger – herunder lagerhaller og lignende – er svære at omdanne til boliger særligt grundet manglende lysindfald og en udfordrende bygningsdybde.

I det konkrete tilfælde har arkitekterne forsøgt at indarbejde Hudecentralen som en del af boligområdet, men den er vanskelig at bygge om til boliger uden at ændre på bygningens karakteristiske udseende.

Teknisk Forvaltning vurderer, at Hudecentralen grundet bygningens dybde og udformning er svær at genanvende til boliger, og foreslår på den baggrund, at Kommunalbestyrelsen ikke vælger at bevare Hudecentralen i Lokalplan 243.

Økonomiske konsekvenser

Vedtagelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget vil ikke i sig selv have økonomiske konsekvenser.

Teknisk Forvaltning indstiller,

- at** Kommunalbestyrelsen godkender at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 18 i offentlig høring i 8 uger, og
- at** Kommunalbestyrelsen godkender at sende forslag til lokalplan 243, Kirkebjerg Søpark 5 og Kirkebjerg Parkvej 7, i offentlig høring i 8 uger med bl.a.:
- a) mulighed for at bygge op til 8 etager mod Glostrup Kommune med et faldende etageantal mod syd.
 - b) mulighed for at bygge op til 130%, på det nordlige byggefelt og op til 90% i det sydlige byggefelt med krav om at mindst 70% af parkeringen skal etableres i konstruktion.
 - c) at Hudecentralen, som beskrives som bevaringsværdig, kan nedrives og erstattes af boligbyggeri.

Casper Toftholm
Direktør