



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE		
Udvalg Teknik- og Miljøudvalget	Mødedato 20. marts 2019	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Plan/Dawid Rami Al-Khumisi		Dato 04-03-2019
Journalnummer 01.02.05/153-2017-36022	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Boliger ved Banemarksvej - behandling af indsendte ideer og forslag efter planlovens § 23c samt godkendelse af forslag til Lokalplan 249 og Kommuneplantillæg 20 til høring - godkendelse

Beslutningstema

Teknik- og Miljøforvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 249 for Boligerne ved Banemarksvej og Kommuneplantillæg nr. 20 med henblik på, at Kommunalbestyrelsen godkender at sende forslagene i 8 ugers offentlig høring.

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

Kommuneplantillæg 20: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=750>

Formålet med den nye Lokalplan 249 er at åbne op for, at ejeren kan etablere cirka 170 boliger i 2-6 etager nord for Banemarksvej. I lokalplanforslaget sikres en arkitektonisk kvalitet for den fremtidige bebyggelse samt lys, luft og større grønne arealer. I lokalplanforslaget tages der hensyn til de eksisterende boliger i Vesterled, og udformningen af byggeriet afspejler også et forsøg på at mindske eventuelle indbliksgener.

Lokalplanen udarbejdes i et tæt samarbejde med Glostrup Kommune, da det samlede boligprojekt strækker sig hen over kommunegrænsen. Samarbejdet skal sikre, at der kommer en sammenhæng mellem de to lokalplaner på hver sin side af kommunegrænsen.

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

Sagsfremstilling

Det væsentligste indhold i lokalplanen er:

- Lokalplanen giver mulighed for, at der bygges rækkehuse og etageboliger i 2-6 etager nord for Banemarksvej.
- Lokalplanen giver mulighed for, at der bygges boliger i op til 4-6 etager mod jernbanen, så der skærmes af mod støjen fra togtrafikken og de bagvedliggende erhverv, men samtidig sikres lysindfald ind i gårdrummene mod syd, da der kun må bygges 2-4 etager ud mod Banemarksvej. Udformningen af den nye bebyggelse og afskærmningen af støj fra jernbanen og det bagvedliggende erhverv vil i øvrigt komme de eksisterende parcelhuse til gavn. De eksisterende borgere vil opleve en reduceret støjpåvirkning.
- 2-4 etager med forbud mod vinduer i gavlparterier mod Banemarksvej skal sikre, at indbliksgener så vidt muligt undgås for de eksisterende parcelhuse.
- Der gives ikke mulighed for etablering af tagterrasser for at undgå indbliksgener.

- Der gives mulighed for, at de grønne arealer kan udnyttes i forbindelse med håndtering af regnvand (LAR). Løsninger til håndtering af regnvand skal indgå som rekreative elementer.
- Bebyggelsen skal variere i højden og i facaderne for at sikre en spændende bebyggelse. Materialvalget skal overvejende bestå af mursten i nuancerne grå, brun og rød eller lignende, men mindre dele af bygningen kan bestå af andre materialer. Hver "karré" får sin egen identitet og farve.
- Bebyggelsesprocenten er på max. 80 procent af delområde A og B.
- Der stilles krav om et fælles friareal på mindst 40% af den samlede boligmasse.
- Al parkering håndteres på terræn. (1 p-plads pr. bolig)
- Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen har en åben struktur, som gennemskæres af en grøn sti, som forbinder bebyggelsens gårdrum med stisystemet og naboområderne.
- Delområde B skal fortsat holdes som et ubebygget, grønt areal. Der udlægges areal til en eventuel fremtidig supercykelsti som skal føre vestpå parallelt med jernbanen.



Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at Arkitektgruppen Invest A/S sammen med PenSam og TopDanmark rettede henvendelse til Glostrup og Brøndby Kommune i januar 2017 med et ønske om at omdanne arealet nord for Banemarksvej fra erhverv til en blanding af etageboliger og rækkehuse.

Fortætning og udvikling af arealerne langs Søndre Ringvej stemmer overens med Kommuneplan 2013, og da projektområdet ligger på grænsen mellem Glostrup og Brøndby, med den vestlige del beliggende i Brøndby og den østlige del i Glostrup, bliver lokalplanen udarbejdet i et tæt samarbejde med Glostrup Kommune, så der kommer en sammenhæng mellem de to lokalplaner på hver sin side af kommunegrænsen.

Udvikler ønsker at omdanne erhvervsområdet mellem Banemarksvej og jernbanen til et blandet boligområde med i alt cirka 530 boliger fordelt på cirka 500 etageboliger og cirka 30 rækkehuse. Boligerne fordeles således i udkastet, at der opføres cirka 170 boliger i Brøndby Kommune og cirka 360 boliger i Glostrup Kommune. Bebyggelsesprocenten og etageantal er i projektforslaget fordelt på 80% og 2-6 etager i Brøndby Kommune samt 100% og 2-6 etager i Glostrup Kommune.

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 19. april 2017, at Teknisk Forvaltning skulle udarbejde en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, som giver mulighed for, at der fortrinsvis kan etableres boliger på Banemarksvej 20 og 32 (matr. nr. 21dg, 21dk, 21di, og 20d), da det skønnes, at boliger vil skærme af for jernbanen og de bagvedliggende erhverv og dermed bidrage til en forskønnelse af området.

Siden da har lokalplanarbejdet været sat på pause gentagne gange, da der var udfordringer med støjen i området, og flere forskellige løsninger på støjproblematikken har været drøftet frem og tilbage. Forvaltningen vurderer, at der nu er fundet en løsning, så miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kan overholdes.

Den del af ejendommene, som ligger i Brøndby Kommune, er omfattet af kommuneplanramme 213.1 for Ragnesminde nord, der udlægger området til erhvervsområde med mulighed for industri, værksted, handels- og transportvirksomhed samt kontor og service i tilknytning hertil.

Den del af kommuneplanrammen, som omfatter projektområdet, ønskes ændret således, at der fortrinsvis indenfor området kan opføres boliger i form af rækkehuse og etageboliger.

Forhøring efter planlovens § 23c - høringsvar

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. juni 2017 at iværksætte en indkaldelse af ideer og forslag til anvendelse af området nord for Banemarksvej efter planlovens § 23c. Udgangspunktet var et udkast fra udvikler til omdannelse af arealet nord for Banemarksvej fra erhverv til en blanding af etageboliger og rækkehuse.

Oplægget blev sendt i høring til naboer og interessenter fra den 27. juni 2017 til den 19. september 2017. Høringsperioden var forlænget fra 8 til 12 uger for at give naboer og andre interesserede mulighed for at komme bemærkninger, da noget af høringsperioden lå i skolernes sommerferie.

Der indkom 27 høringsvar i høringsperioden. Høringsvarene er behandlet og vedlagt som bilag 2 og 3.

Høringsvarene omhandler først og fremmest trafikafvikling (herunder sikkerhed og parkeringspladser), højde på den nye bebyggelse og hvad dette kan medføre af indbliksgener samt støjproblematikken i tilknytning til jernbanen og afskærmning af denne.

Flere høringsvar indeholdt spørgsmål om hvilken type borgere, kommunen havde forestillet sig skulle bo i etageejendommene, og om Brøndby Strand borgere skulle genhuses på Banemarksvej som følge af nedrivningsprojektet i Brøndby Strand Parkerne.

Derudover omhandlede høringsvarene blandt andet grønne arealer, kloakering, bekymring om faldende ejendomsværdi og en række andre punkter.

På baggrund af forhøringen blev boligprojektet og lokalplanerne tilpasset på en række punkter:

- Byggeriet skal udformes på en måde, så der tages hensyn til indbliksgener i forhold til de eksisterende parcelhuse i Vesterled mod syd.
- Der må kun være rækkehuse i max 2 etager direkte ud til Banemarksvej.
- Etageboligers gavlparterier, som vender ud mod Banemarksvej, må være op til 3-4 etager, såfremt der er tale om en lukket gavl. De højeste etager (max. 6 etager) placeres ud mod jernbanen.
- Byggeriet er udformet på en måde, så der tages hensyn til den tætte beliggenhed til Erhvervsområdet Ragnesminde Nord. Byggeriet opføres på en måde, så der ikke lægges bånd på de eksisterende nabovirksomheders drift og eventuelle fremtidige udvidelsesmuligheder.
- Byggeriet skal tage højde for støj fra erhvervsvirksomhederne i Glostrup Kommune nord for jernbanen, og udformes på en måde, så der samtidig skærmes af for støj for de eksisterende parcelhuse syd for Banemarksvej.

Trafik

Den udarbejdede trafikanalyse peger på, at særligt krydsene på Park Allé og Søndre Ringvej bliver hårdt belastede som følge af udbygningen i Kirkebjerg. Banemarksvej og opkørslen/afkørslen til Søndre Ringvej bliver ifølge analysen ikke belastet af, at der opføres 534 boliger nord for vejen.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen, skal det overvejes nærmere hvilke ændringer af vejforløbet på Banemarksvej, der er nødvendige på hhv. den korte og den lange bane. Forvaltningen har i boligprojektet gjort plads til en udvidelse af Banemarksvej til i alt 15,5 m., herunder etablering af cykelstier på begge sider af vejen for at øge sikkerheden og sikre tilgængeligheden til og fra området for bløde trafikanter.

Støj og vibrationer

Lokalplanområdet ligger op til jernbanen, hvor der på den nordlige side er et erhvervsområde, hvoraf et område benyttes som godsterminal.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet foretaget en række støjmålinger for at dokumentere, om de indendørs og udendørs støjgrænser for det nye byggeri kan overholdes. Det har især været støj før kl. 7:00 der har været et problem. Målinger har vist, at støjgrænserne om natten ikke kan overholdes. Derfor har udviklerne og virksomheden på Sydvestvej lavet en aftale om at der ikke støjes før efter kl. 7:00 om morgenen.

Dette er dog ikke tilstrækkeligt, derfor giver lokalplanen også mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme samt at ny bebyggelse kan opføres med støjdæmpende vinduer og facader. Etagebyggeriet ud mod jernbanen vil virke som en støjmur mod de foranliggende opholdsarealer og rækkehusbebyggelse.

Grundet områdets udsatte beliggenhed i forhold til støjende aktiviteter, vil det sandsynligvis være ret omkostningsfuldt og ressourcekrævende at skærme boligerne og de udendørs opholdsarealer tilstrækkeligt, før miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt.

Støj og vibrationspåvirkningen fra jernbanen måles ved realisering af den planlagte boligbebyggelse og tilhørende udearealer. De nødvendige foranstaltninger, der skal sikre, at de vejledende grænseværdier ikke overskrides, skal etableres.

Højde og indbliksgener

Bebyggelsen skal udformes på en måde, så det ikke medfører væsentlige indbliksgener hos naboerne i parcelhuskvarteret Vesterled. Etageboligerne trækkes helt tilbage på grunden, samtidig med at man etablerer en række af 2-etagers rækkehuse ud mod Banemarksvej, som skal være med til at sikre en sammenhængende, faldende overgang fra 5 etager til 2 etager.

Boligstørrelser:

Udvikler har i projektet regnet med, at der kan opføres ca. 170 boliger.

I kommunalbestyrelsens drøftelser om udkast til boligpolitik fremgår, at Brøndby Kommune ønsker at sikre attraktive boliger og efterkomme efterspørgslen på større boliger, men samtidig ønsker at sikre en variation i udbuddet.

Forvaltningens indstilling for den aktuelle lokalplan er som følger, hvilket også er indarbejdet i lokalplanforslaget, nemlig at:

I lokalplanen fastlægges:

For etageboliger:

- Etageboliger inden for lokalplanområdet ikke må være mindre end 60 m² brutto (inklusive fællesarealer) og 50 m² netto
- Gennemsnitsstørrelsen på etageboligerne i området skal som minimum ligge mellem 80 og 95 m² brutto

For rækkehuse:

- Rækkehuse inden for lokalplanområdet ikke må være mindre end 95 m² brutto.
- Grundstørrelsen må ikke være mindre end 95 m²
- Det enkelte rækkehus aftryk på grunden skal være mellem 48 m² - 50 m²

Dette er bestemmelser, som kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra ved konkret ansøgning ifbm. byggetilladelsen.

Miljøvurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene gennemført en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Teknik- og Miljøforvaltningen konkluderer på denne baggrund, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport.

Offentlig høring

Teknik- og Miljøforvaltningen fremlægger forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg med henblik på, at forslagene kan sendes i offentlig høring i 8 uger.

Konklusionen på miljøscreeningen offentliggøres sammen med udsendelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg med en klagefrist på 4 uger.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

- at** Kommunalbestyrelsen godkender at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 20 og forslag til Lokalplan 249 i offentlig høring i 8 uger,
- at** Kommunalbestyrelsen på baggrund af miljøscreeningen af planforslagene godkender, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport, og
- at** Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknik- og Miljøforvaltningen inviterer til et borgermøde om lokalplanen i høringsperioden. Dato og sted fastlægges snarest.

Casper Toftholm

Bilag:

- Bilag 1 – Projektmappe
- Bilag 2 – Høringsliste, behandlede høringssvar
- Bilag 3 – Høringssvar diagrammer
- Bilag 4 - Miljøscreening