

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget - historisk 2010-2021 d. 01-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 01. september 2020 kl. 14:30

Mødested Mødelokale 2

Mødedeltagere Finn Andersen, Vagn Kjær-Hansen, Jan Lundquist, Tom Bech
Fredriksen, Mette Aabrink

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan 254 Ældrecenter Vesterled, Brøndbyvester, Kommuneplantillæg nr. 3 og miljø	3
Beslutning om prioritering af igangsætning af fysisk planlægning i 2. halvår 2020.....	6
Beslutning om dispensation fra LP 338 for Brøndby Strand Parkerne til solceller på tage i Kisumpa	9
Beslutning om dispensation fra lokalplan 338 for Brøndby Strand Parkerne til to boilerrum.....	12

Punkt 394: Forslag til lokalplan 254 Ældrecenter Vesterled, Brøndbyvester, Kommuneplantillæg nr. 3 og miljøscreening samt navngivning af nyt vejstykke

S2020-66209

Resume

Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet at bygge et ældrecenter i Brøndbyvester. Byggeriet kræver en ny lokalplan og et kommuneplantillæg samt en miljøscreening af disse. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljøscreeningen forelægges med denne sag til politisk behandling. Det foreslås, at der afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Lokalplan 254: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=203>

Lokalplan 254: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=203>

Kommuneplantillæg nr. 3: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=1405>

Kommuneplantillæg nr. 3: <http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=1405>

Samtidig hermed forelægges forslag til navngivning af den nye interne vej, som skal etableres til betjening af ældrecenteret.

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

Sagen behandles på Teknik- og Miljøudvalgets ekstraordinære udvalgsmøde d. 01-09-2020, da sagen ikke kunne nå at blive færdig til det ordinære udvalgsmøde d. 19-08-2020.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen godkender at sende lokalplanforslag 254 og kommuneplantillæg nr. 3 i offentlig høring i 8 uger,
2. at Kommunalbestyrelsen på baggrund af miljøscreeningen af planforslagene godkender, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport,
3. at Kommunalbestyrelsen godkender, at der afholdes et borgermøde om planforslagene i høringsperioden, og
4. at Kommunalbestyrelsen beslutter hvilket vejnavn, man ønsker til den nye interne vej.

Sagsfremstilling

Baggrund

I Brøndby Kommune er der øget behov for tidssvarende plejeboliger, da Kommunen ønsker at tiltrække og fastholde borgerne i Brøndby Kommune. De eksisterende faciliteter er nedslidte og kan ikke efterleve det øgede behov. For at imødekomme behovet for tidssvarende plejeboliger har Brøndby Kommune udpeget det ubebyggede grønne areal ved Banemarksvej/Park Allé som byggegrund for et nyt ældrecenter.

For at kunne realisere plejecentret er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og forslag til en lokalplan med tilhørende miljøscreening. Samtidig er der behov for at navngive den nye interne vej, der skal etableres for at betjene ældrecenteret.

Retsgrundlag

Kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet efter Planlovens regler herom og screenet efter Miljøvurderingslovens bestemmelser. Navngivningen af den kommende interne vej reguleres af adresseloven og bekendtgørelse om vejnavne og adresser.

Planforslagenes indhold samt miljøscreening

Det primære formål med planforslagene er at sikre plads til et ældrecenter med tilhørende fællesfaciliteter, produktionskøkken og private haver med store terrasser til fælles brug for beboerne. I arbejdet med lokalplanen har der været lagt vægt på at sikre et samspil med den eksisterende daginstitution, det omkringliggende villakvarter og industrikvarteret ved Banemarksvej og HOFORs fremtidige planer for spildevand- og regnvandshåndtering.

Muligheden for et ældrecenter på arealet indgår allerede i kommuneplanen, men med det foreliggende lokalplanforslag, lægges der op til, at bebyggelsen enkelte steder bliver op til 15 meter høj, mens højdebegrænsingen i den eksisterende kommuneplanramme 20.201 er 12 meter. Det har derfor været nødvendigt at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg.

Forvaltningen har screenet lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i henhold til miljøvurderingsloven. Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og der derfor ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport. Endvidere blev der foretaget en fuld miljøvurdering af kommuneplan 2019, hvor muligheden for ældrecenteret allerede var indarbejdet, og derfor indgik i den samlede miljøvurdering.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget sendes i 8 ugers offentlig høring, og at der i denne periode afholdes et borgermøde, eksempelvis torsdag den 22. oktober 2020.

Navngivning af ny intern vej

Til betjening af ældrecenteret, skal der etableres en ny intern vej med indkørsel fra Banemarksvej. Den nye interne vej skal navngives, og spørgsmålet forelægges til kommunalbestyrelsens beslutning. Forvaltningen foreslår, at vejen navngives et af de tre følgende forslag, som er reserveret i Danmarks Adresseregister.

1. Fagervangen (det man oprindeligt havde tænkt sig at kalde Park Allé - set på et kort fra 1920)
2. Grønnevangen (dette spiller på vejnavnene i det nordfor liggende villakvarter (Lillevang, Østervang og Rundvangen) samt den grønne karakter stedet har)
3. Blomstervangen (ligeledes i tråd med kvarterets vejnavne)

Alle tre forslag ender på -vangen, da man således spiller på, at veje i området der forløber nord-syd hedder --vang (Lillevang og Østervang) og veje der forløber øst-vest (Rundvangen + den nye vej) således hedder -vangen.

Supplerende sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling vil foreligge ved Økonomiudvalgets møde.

Økonomiske konsekvenser

Planforslagene og navngivningen af den nye interne vej har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Byggeriet af ældrecenteret med dertilhørende faciliteter og infrastruktur finansieres via særskilt anlægsprojekt.

Beslutning

Indstillingen anbefales, idet Teknik- og Miljøudvalget indstiller vejnavnet Fagervangen.

Bilag

bilag til miljøscreening: Skyggediagrammer

Miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan forslag.

Punkt 395: Beslutning om prioritering af igangsætning af fysisk planlægning i 2. halvår 2020

S2019-34026

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 2. halvår 2020.

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

Sagen behandles på Teknik- og Miljøforvaltningens ekstraordinære udvalgsmøde d. 02-09-2020, da der ikke var tid til at behandle punktet på Teknik- og Miljøforvaltningens ordinære udvalgsmøde d. 19-08-2020.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at der for 2. halvår 2020 alene opstartes arbejdet med ny planmæssige rammer for Ragnesminde Erhvervsområde, og
2. at arbejdet med en ny planstrategi først opstartes efter kommunalvalget i 2022.

Sagsfremstilling

Status og 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. Ligeledes bruger forvaltningen mange kræfter på arbejdet med at realisere den allerede vedtagne udviklingsplan for Kirkebjerg. Sideløbende med udviklingsarbejdet udarbejder planafdelingen en del lokalplaner.

Siden sidste forelæggelse om prioritering af lokalplan-arbejdet, er følgende lokalplaner vedtaget endeligt.

- LP 249 – Boliger nord for Banemarksvej – *vedtaget i KB i december 2019*
- LP 149 - Parkering ved Eventhallen i Priorparken - *vedtaget i KB i april 2020*

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 244 – Boliger på Søndre Ringvej 33A i det nordvestlige Kirkebjerg, hvor der p.t. ligger bl.a. en autolakerer – *forventes endeligt vedtaget i KB i august 2020*
- LP 242 – Forplads ved Kirkebjerg Letbanestation – *lokalplan forventes forelagt til endelig vedtagelse i KB i november 2020*
- LP 254 - Ældrecenter i Vesterled – *lokalplanforslag forelægges KB i september 2020*
- LP 340 - Facaderenovering m.m. i Brøndby Strand Parkerne - *lokalplanforslag forventes forelagt KB i oktober 2020*
- LP 248 – Boliger på Kirkebjerg Parkvej 14-20 i det sydvestlige Kirkebjerg, hvor der p.t. ligger bl.a. en autolakerer – *lokalplanforslag forventes forelagt KB i oktober 2020*
- LP 248 - Mulighed for dagligvarebutik, boliger og indretning af parkeringsareal på Park Allé 235 - *lokalplanforslag under udarbejdelse*
- LP 252 - Udvidelse af Brøndbyvester Skole, afdeling Tjørnehøj - *lokalplanforslag under udarbejdelse*

- LP 255 - Detailhandel og boliger i Kirkebjerg Bydelscenter - *startredegerelse forventes vedtaget i KB i august 2020*

Opstart af den kommende planstrategi

Jf. Planlovens § 23A skal kommunalbestyrelsen inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Det vil sige, at der skulle have været lavet en planstrategi i 2018-2019. Brøndby er imidlertid kommet ud af takt med de frister der er indarbejdet i planloven, såvel som arbejdet i de omkringliggende kommuner. Således blev sidste planstrategi vedtaget i 2016, og den efterfølgende revision af kommuneplanen blev først endeligt vedtaget i december 2019. Det betyder, at kommunen er kommet ud af takt med både de frister der er indarbejdet i planloven, såvel som de omkringliggende kommuner.

I 2020 har Kommunalbestyrelsen desuden udarbejdet Brøndby 2030, den nye strategi for kommunens virke over de næste 10 år. Dertil pågår arbejdet med udviklingsstrategier for både Sportsbyen og Brøndby Strand bydel. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at arbejdet med en ny planstrategi først opstartes efter kommunalvalget i 2022, så kommunen igen kan følge de kadencer, som følger af planloven.

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, samt en langtidssygemelding i byplanteamet, vurderes det, at Teknik- og Miljøforvaltningen derudover har kapacitet til løbende at arbejde med maksimalt 9 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 8 lokalplaner. 2-3 af disse forventes endeligt vedtaget før jul.

Da revisionen af de planmæssige rammer i Ragnesminde vil være en af de større og mere komplicerede lokalplaner, forventes der alene at være mulighed for at igangsætte arbejdet med denne éne ny lokalplan i løbet af 2. halvår 2020, efterhånden som de andre planer afsluttes og kommer længere i vej. På den anden side af årsskiftet 2020/2021 vil der atter være mulighed for at prioritere igangsætningen af nye lokalplaner.

Ønsker til nye lokalplaner

Siden sidste prioriteringsrunde, har forvaltningen primært modtaget en række forespørgsler til revision af de planmæssige rammer for Ragnesminde Erhvervsområde, som også har været behandlet politisk i hhv. TMU og KB i løbet af 1. halvår 2020, hvor det blev besluttet at imødekomme bl.a. COOPs ønske om en revision af planlægningen for deres matrikel i Ragnesminde Nord.

Forvaltningen anbefaler, at der ses samlet på en opdatering af de planmæssige rammer af Ragnesminde Erhvervsområde, som i dag er reguleret af to lokalplaner; hhv. LP 212 for Ragnesminde Nord og 213 for Ragnesminde Syd. Dette arbejde vil forventeligt være ganske omfattende og kompliceret, hvorfor der forventes en tidsramme på i al fald halvandet år, fra arbejdet opstartes. Forvaltningen vil fremlægge et forslag til startredegerelse, inden arbejdet med selve lokalplanforslaget igangsættes, for at få de nærmere rammer for arbejdet afklaret politisk.

Ejeren af Kirkebjerg Allé 88 ønsker fortsat en 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 mere behov for at få igangsat en revision af de planmæssige rammer for Ragnesminde, hvorfor denne ikke foreslås prioriteret p.t.

Endelig har forvaltningen modtaget en anmodning om, at muliggøre rækkehuse på Brøndbyøstervej 78 og 80 i Brøndbyøster Landsby, hvor der i dag er maskinsnedkeri. Det vil kræve en ny lokalplan. Forvaltningen går efter sommerferien i nærmere dialog med ansøgeren, om det hensigtsmæssige i den ønskede anvendelse, og vil til næstkommende prioriteringsrunde, kunne komme med en kvalificeret anbefaling.

Supplerende sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling vil foreligge ved Økonomiudvalgets møde.

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 deklARATIONER, når nye lokalplaner vedtages. Disse kan finansieres over driften.

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Punkt 396: Beslutning om dispensation fra LP 338 for Brøndby Strand Parkerne til solceller på tage i Kisumparken

S2020-16201

Resume

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 338 for Brøndby Strand Parkerne til opsætning af solceller på tage på ejendommene Kisumparken 3-61 samt Kisumparken 93-12. Ansøgningen er vedlagt som bilag 1.

Sagen har været behandlet som godkendelse af skema A for demonstrationsprojektet på økonomiudvalgets [møde den 18. september 2019](#), hvor det blev besluttet at tiltræde indstillingen. Det ansøgte har været i nabohøring, og sagen forelægges hermed til politisk stillingtagen.

Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Sagen behandles på Teknik- og Miljøforvaltningens ekstraordinære udvalgsmøde d. 02-09-2020, da der ikke var tid til at behandle punktet på Teknik- og Miljøforvaltningens ordinære udvalgsmøde d. 19-08-2020.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at den konkrete dispensationsansøgning imødekommes med følgende vilkår:
 - Solcelleanlægget skal udgøre én ensartet og sammenhængende flade, der fordeles jævnt på tagfladen i tagets længderetning for hver bygningskrop.
 - Solcellerne skal være sorte med sorte rammer og beslag.
 - Solcellerne skal have overfladebehandlet glas med enten antirefleks teknikker så som coating, ætsning eller teksturering (kategori 2), og der kan endvidere anvendes plastfilm eller satineret glas til det yderste dæklag (kategori 3), og
2. at forvaltningen får mandat til at give dispensation til eventuelt fremtidige solcelleanlæg i Brøndby Strand Parkerne der placeres på tage, på samme vilkår.

Sagsfremstilling

Det ansøgte

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning fra BO-VEST om dispensation fra Lokalplan 338 for Brøndby Strand Parkerne til opsætning af solcelletage på ejendommene Kisumparken 3-61 og på ejendommen Kisumparken 93-121, matr. nr. 15 bk Brøndby Strand. Sagen har været behandlet som godkendelse af skema A for demonstrationsprojektet på økonomiudvalgets [møde den 18. september 2019](#), hvor det blev besluttet at tiltræde indstillingen. Ansøgningen er vedlagt som bilag 1.

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere behandlet tilsvarende sager om solceller på Ringerloddan. Forvaltningen har i denne sag taget afsæt i de retningslinjer, der er udarbejdet i samarbejde med Teknologisk institut i denne sag. Teknik- og Miljøudvalget vurderer, at solcelletaget vil passe ind i området, og at solceller stemmer godt overens med kommunens klimapolitik. Det skal dog sikres, at solcellerne har en overflade, der er så lidt reflekterende som muligt, så blændingsrisikoen mindskes. Udkast til dispensation er vedlagt som bilag 6.

Retsgrundlag

De relevante ejendomme ligger indenfor lokalplanområde 338. Det ansøgte er omfattet af lokalplanens § 7 om bebyggelsens udformning følgende:

- § 7.1 Ombygninger, facaderenoveringer, nyanlæg mv., skal for områderne A, B, C1, C2 og D1 udformes i henhold til et for lokalplanområdet fælles sæt retningslinjer for valg af materialer, farver mv. således, at den samlede bebyggelse fremstår som en helhed. Disse retningslinjer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

Brøndby Strand Parkerne er opført som en større helhed med bl.a. højhusbyggelse. Fra højhusene er der udsigt til rækkehuse og etagehuse, hvor tage fremstår som en 5. facade på bebyggelsen. Også fra etagehusene vil der være udsigt til tage med solceller. Det ansøgte solcelletag ønskes etableret som et pilotprojekt på et begrænset antal bygninger, så helheden brydes. Dette forudsætter dermed en dispensation fra §7.1.

Høring

Ansøgningen fra BO-VEST har været sendt til beboere i naboejendomme i orientering i perioden 19. juni til den 3. juli. 2020. Bilag nr. 2 er høringsmaterialet med præsentation og visualisering af projektet.

Der er samlet set kommet 3 høringssvar i perioden, som er vedlagt som bilag 3. To af høringssvarene spørger til, om projektet vil give en huslejestigning, og i et af svarene spørges der til udnyttelsen af energien, når megen energi vil blive produceret i dagtimer, hvor der ikke er nogen hjemme (til at bruge den) samt til en dårlig udnyttelse ved skygge og i de mørke vintermåneder. Et tredje høringssvar er positivt, men samtidig skeptisk over for gennemførelsen af projektet. Høringssvar med forvaltningens bemærkninger til de enkelte høringssvar er vedlagt som bilag 4.

Konsekvenser

Solceller kan give genskinsgener, ligesom solcelletage kan fjerne fokus fra bebyggelsens arkitektur både i solskin og gråvej. Matte paptage (som nu) er meget diskrete, og alle typer solceller er glatte og ensartede i deres udtryk.

Solceller stemmer imidlertid godt overens med kommunens klimapolitik og udvalgets tidligere beslutning i sagerne om Ringerloddan. Endvidere er der generelt psykologisk større tolerance for, hvad der opleves som generende, når genen har positiv indvirkning på andre ting f.eks. klimaet.

I forbindelse med den politiske behandling af solceller på Ringerloddan, har forvaltningen fået Teknologisk Instituts vurdering af genskinseffekter for forskellige typer af solceller. Notatet er vedlagt som bilag 5. Vinklen og højden på taget samt overfladebehandlingen er afgørende for, hvor meget genskin solcellerne vil generere. Vandrette og lodrette flader reflekterer i en vinkel, der ikke generer.

Teknologisk Institut inddeler opdeler solcellepaneler i 3 kategorier alt efter reflektionsgrad.

Eventuelle genskinsgener, såvel som ændringen af det arkitektoniske udtryk kan mindskes ved at anvende solceller i kategori 2 og 3 (ikke blanke)

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de opstillede vilkår er i god overensstemmelse med både dispensationsansøgningen (bilag 1) og det udsendte høringsmateriale (bilag 2).

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation på de vilkår, der fremgår af indstillingens pkt. 1, der sikrer, at eventuelle fremtidige solcelleanlæg skal etableres på en tilsvarende måde, så der opnås en helhed i taglandskabet og eventuelle genevirkninger for tilgrænsende beboere i form af genskin minimeres.

Økonomiske konsekvenser

Dispensationen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget tiltræder 1. at.

2. at tiltrædes ikke.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning

Bilag 2. Høringsmateriale solceller

Bilag 3. Høringssvar samlet

Bilag 4. Høringsliste

Bilag 5. Solceller, baggrundsoplysninger fra Teknologisk Institut

Bilag 6. Udkast til dispensation til etablering af solcelleanlæg i Silergården

Punkt 397: Beslutning om dispensation fra lokalplan 338 for Brøndby Strand Parkerne til to boilerrum

S2020-60053

Resume

PAB (Postfunktionærernes Andels-Boligforening) i Brøndby Strand har søgt om dispensation fra lokalplan 338 til etablering af to boilerrum (centralvarmeanlæg) i Tranumparken 20 og Albjergparken i Brøndby Strand.

De to boilerrum skal erstatte to eksisterende fælles boilerrum i højhusene Albjergparken 1 og Tranumparken 2, som forsyner nogle nærliggende rækkehuse og boliger med varme. Begge højhuse er blandt de 5 højhuse, der skal rives ned på grund af PCB forurening.

Det fremgår af § 6.1 i lokalplan 338, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet, på nær sundhedshus og lobbyer. Etablering af de ansøgte boilerrum kræver derfor dispensation fra § 6.1.

Det ansøgte har været i naboorientering fra den 3. til den 20. juli 2020. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Sagen behandles på Teknik- og Miljøforvaltningens ekstraordinære udvalgmøde d. 02-09-2020, da der ikke var tid til at behandle punktet på Teknik- og Miljøforvaltningens ordinære udvalgmøde d. 19-08-2020.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget meddeler dispensation til to boilerrum ud for gavlen på Tranumparken 20 og i gårdrummet ud for Albjergparken 25 i overensstemmelse med bilag 1 og 2 på vilkår om, at bygningerne skal have fladt tag med enten tagpap eller sedumtag (beplantet tag) og med en facadebeklædning med lodrette lister i hårdt træ.

Sagsfremstilling

Det ansøgte

Teknik- og Miljøforvaltningen modtog den 26. maj 2020 en ansøgning fra PAB (Postfunktionærernes Andels-Boligforening) om dispensation fra lokalplan 338 til etablering af to boilerrum (centralvarmeanlæg) i Brøndby Strand Parkernes bebyggelse. Det ene er ud for gavlen på Tranumparken 20 og det andet er i gårdrummet ud for Albjergparken 25. De to boilerrum skal erstatte to eksisterende fælles boilerrum i højhusene Albjergparken 1 og Tranumparken 2, som forsyner nogle nærliggende rækkehuse og boliger med varme. Begge højhuse er blandt de 5 højhuse, der skal rives ned på grund af PCB forurening.

Boilerrummene, der har et grundmål på 8 x 12,7 meter, skal opføres i niveau -1, som er samme niveau som parkeringsdækkene. Ved siden af boilerrummet skal der være et mindre depot og en mindre garage til materiel.

Det er tanken, at der på sigt eventuelt kan etableres et vaskeri oven på boilerummet, hvilket også fremgår af det vedhæftede materiale. Muligheden for et vaskeri vil dog blive behandlet i forbindelse med et lokalplanforslag for området, der vil komme i høring i efteråret 2020. Den aktuelle ansøgning handler kun om etablering af boilerrum i niveau -1.

Boligselskabet oplyser, at placeringen af de to boilerrum er valgt ud fra beliggenheden af det kommende stræde (det fælles gangareal, der er defineret i designmanualen for Grønby Strand / HP4). Strædet er tænkt som et gennemgående strøg, som fællesfunktioner kan knytte sig til og dermed give optimal tilgængelighed for beboerne. I skitseforslaget, som er vedlagt som bilag 2, vises bygningerne med fladt tag og med facader, der er beklædt med lodrette trælistes.

Ansøgningen er vedlagt som bilag 1 og et samlet skitseforslag til vaskeri, varmecentral og garage er vedlagt som bilag 2. Udkast til dispensation er vedlagt som bilag 3.

Retsgrundlag

Arealet er omfattet af lokalplan 338 for Brøndby Strand Parkerne, delområde A.

Lokalplan 338 har blandt andet til formål at fastholde området som boligområde, og delområde A må kun anvendes til boligformål (etageboliger, rækkehuse og højhuse) og liberalt erhverv. Det fremgår af § 6.1 i lokalplan 338, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet, på nær sundhedshus og lobbyer. Etablering af det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen.

Høring

Det ansøgte har været i naboorientering fra den 3. til den 20. juli 2020, jf. planlovens § 20. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens principper, da det er en nødvendig funktion for bebyggelsens anvendelse til boliger og dermed en del af boliganvendelsen. Forvaltningen vurderer også, at det er nødvendigt med nye boilerrum som erstatning for de eksisterende, som forsvinder ved den allerede planlagte nedrivning af de fem højhuse.

I den sammenhæng skønner forvaltningen, at placeringen ud til det kommende stræde i boligbebyggelsen er en god placering, hvor eventuelle fremtidige vaskerier, der kunne blive bygget oven på boilerrummene, vil kunne understøtte en god tilgængelighed.

Desuden vurderer forvaltningen, at det indsendte skitseforslag med fladt tag og en facadebeklædning med lodrette trælisters formmæssigt passer godt ind i området og tilfører en god detaljering og materialitet med trælisterne på facaden.

Anbefaling

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der meddeles tilladelse til etablering af to boilerrum i overensstemmelse med ansøgningen og det fremsendte skitsemateriale på vilkår om, at bygningerne skal have fladt tag med enten tagpap eller sedumtag (beplantet tag) og med en facadebeklædning med lodrette lister i hårdt træ.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Brøndby Kommune.

Beslutning

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 338

Bilag 2. Skitseforslag til vaskeri, varmecentral og garage

Bilag 3. Udkast til dispensation til to Boilerrum i Brøndby Strand Parkerne