

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 d. 21-05-2025

Mødedato Onsdag d. 21. maj 2025 kl. 14:15

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Finn Andersen, Arno Hurup Christiansen (Fravær), Allan Søndergaard
Orland, Vagn Kjær-Hansen, Franz Hansen

Indholdsfortegnelse

Drøftelse af Teknik- og Miljøforvaltningens oplæg til budget 2026 (budgetkatalog).....	3
Beslutning om godkendelse af Brøndby Kommunes høringssvar til Ministeriet for Grøn Treparts uc	5
Beslutning om endelig godkendelse af Spildevandsplan 2025.....	7
Beslutning om tilladelse til parkering i skillerabatter i Brøndby Kommune.....	9
Beslutning om midlertidigt stop for udarbejdelse af nye lokalplaner og udviklingsinitiativer i Kirke	11
Beslutning om nedlæggelse af §14-forbud for ejendommen Gildhøj.....	13
Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 261, ældrecenter i Vesterled.....	15
Beslutning om input til revision af Fingerplanen 2019.....	17
Orientering om Brøndby Kommunes deltagelse i et udviklingsprojekt om fremtidens kvartershus....	19
Beslutning om budgetopfølgning pr. 31. marts 2025, Teknik- og Miljøudvalget.....	21
Orientering om forsørgelsesgrundlag, alder og herkomst for befolkningen i Kirkebjerg.....	24
Ønsker til kommende møder.....	27
Meddelelser.....	28
Lukket: Beslutning om stitunnel forbedring under Sønder Ringvej med mulig ekspropriation til løst	29
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	30
Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 153 for fremtidens Enghusene.....	31

Punkt 476: Drøftelse af Teknik- og Miljøforvaltningens oplæg til budget 2026 (budgetkatalog)

S2024-22897

Resume

Budgetkataloget udarbejdes i samarbejde mellem fagudvalgene og forvaltningen. Kataloget indeholder forslag til besparelser, effektiviseringer samt udvidelser. Budgetforslagene behandles på udvalgs møderne i marts, april og maj. Første udgave af det samlede budgetkatalog sendes til Kommunalbestyrelsen den 19. juni.

På dette møde skal udvalget tage stilling til, hvilke budgetforslag der skal indgå i budgetkataloget.

Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget drøfter forvaltningens budgetforslag og beslutter, hvilke budgetforslag der skal indgå i budgetkataloget (bilag 1), og
2. at Teknik- og Miljøudvalget drøfter de politiske forslag og beslutter, hvilke budgetforslag der skal indgå i budgetkataloget (bilag2).

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 9. april 2025 besluttet, at måltallet for budgetforslag 2026 udgør i alt 48,8 mio. kr. og fordelingen på udvalg er vist herunder i afrundede tal:

- Økonomiudvalget, 8,2 mio. kr. (alle udvalg har en andel)
- Teknik- og Miljøudvalget, 1,2 mio. kr.
- Børne- og Skoleudvalget, 19,2 mio. kr.
- Beskæftigelsesudvalget, 0,1 mio. kr.
- Idræts- og Fritidsudvalget, 0,5 mio. kr.
- Kulturudvalget, 0,9 mio. kr.
- Social- og Sundhedsudvalget, 18,8 mio. kr.

Teknik- og Miljøudvalget skal finde besparelser for i alt 5,4 mio. kr.:

- 1,2 mio. kr. på Teknik- og Miljøudvalget område
- 4,2 mio. kr. på Økonomiudvalgets område

Udvalget får på mødet en gennemgang af de udarbejdede budgetforslag til budgetkataloget. Udvalget skal tage stilling til eventuelle tilpasninger, samt om der er yderligere budgetforslag, der skal medtages i budgetkataloget frem mod udvalgsbehandling i maj.

Første udgave af budgetkataloget sendes til Kommunalbestyrelsen den 19. juni. På temamødet den 26. juni om budget 2026-2029 vil budgetkataloget være et af hovedemnerne. Den endelige udgave af budgetkataloget sendes til Kommunalbestyrelsen den 4. juli.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkning.

Konsekvenser for grøn omstilling

Der er ingen direkte konsekvenser for den grønne omstilling

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Sagen blev drøftet.

Bilag

Budgetforslag - Teknik- og Miljøudvalget

TMU - politisk udvidelsesforslag - pulje til mindre byrumsforbedringer

Punkt 477: Beslutning om godkendelse af Brøndby Kommunes høringssvar til Ministeriet for Grøn Treparts udkast til genbesøg af vandområdeplanerne 2021 - 2027

S2025-6750

Resume

Ministeriet for Grøn Trepert har sendt et forslag til genbesøg af vandområdeplanerne 2021-2027 i høring indtil den 20. juni 2025. I genbesøget er der for Brøndby Kommune udpeget en indsats for Holme Sø, hvor forsyningsselskaberne skal gennemføre tiltag over for regnbetingede overløb. Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået konsekvenserne af forslaget for Brøndby Kommune og udarbejdet et høringssvar til Ministeriet for Grøn Trepert (vedlagt som bilag 1).

I høringssvaret gør vi blandt andet opmærksom på, at der ikke er nogle direkte regnbetingede overløb eller udledninger fra renseanlæg i Holme Sø, og vi opfordrer i høringssvaret til en markant opprioritering af vandmiljøindsatsen for Køge Bugt. Derudover gør vi også opmærksom på, at det generelt er svært at vurdere, om de opstillede mål for vandforekomster kan nås inden 2027.

Sagen behandles i Teknik- og miljøudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknik - og Miljøforvaltningen indstiller

1. at Kommunalbestyrelsen vedtager at indsende høringssvar (bilag 1) til Ministeriet for Grøn Trepert af udkast til vandområdeplanerne 2021 - 2027 (genbesøg)

Sagsfremstilling

EU's Vandrammedirektiv, der trådte i kraft i 2000, fastlægger bindende rammer for vandplanlægningen i EU's medlemslande. Derfor har Staten udarbejdet vandområdeplaner for vanddistrikterne i Danmark. De skal sikre, at søer, vandløb, grundvandsforekomster og kystvande opfylder miljømålet "god økologisk tilstand" og "god kemisk tilstand". Planerne skal også sikre, at vandområdernes tilstand ikke bliver forringet og er bindende for myndighederne.

I forbindelsen med *Aftale om grøn omstilling af dansk landbrug* blev det besluttet at genbesøge vandområdeplanerne for tredje planperiode. Dette forslag til genbesøg er sendt i høring af Ministeriet for Grøn Trepert fra den 20. december 2024 til den 20. juni 2025.

Brøndby Kommune er omfattet af Vandområdedistrikt 2 Sjælland og hører herunder til Hovedvandopland 2.3 Øresund og 2.4 Køge Bugt. Følgende vandforekomster i kommunen er omfattet af Forslag til genbesøg af vandområdeplanerne 2021-2027:

- Strandparksøerne Ringebæk Sø, Stubbe Sø, Maglebæk Sø samt Holme Sø
- Kyststrækning til Køge Bugt

Alle vandforekomster har et miljømål om god tilstand, og for hver vandforekomst er der foretaget en tilstandsvurdering. Endvidere beskriver vandområdeplanerne de indsatser, Ministeriet for Grøn Trepert vurderer skal implementeres for at sikre målopfyldelse.

Ifølge forslaget skal forsyningsselskaberne gennemføre en indsats for regnbetingede overløb i Holme Sø, som er den østligst beliggende sø i Strandparken. Et regnbetinget overløb er et udløb til søer, vandløb eller hav, der kan aflaste kloaksystemet ved meget kraftig regn, med den konsekvens at urenset, men fortyndet, spildevand ledes ud i vandområdet. Forvaltningen undrer sig over den planlagte indsats i Holme Sø, da der ikke er nogle direkte regnbetingede overløb til søen. Holme Sø modtager vand fra de øvrige søer i Strandparken og Fæstningskanalen, og vandkvaliteten i disse har derfor en betydning for vandkvaliteten i Holme Sø. Vi sætter spørgsmålstegn ved, at der er en indsats her og ikke i Maglebæk Sø, som er den eneste sø i Strandparken, hvor HOFOR og BIOFOS har regnbetingede overløb. Vi anbefaler i høringssvaret, at ministeriet forholder sig til de indirekte udledninger fra overløb i de øvrige søer i Strandparken og Fæstningskanalen.

HOFOR har overløb til Fæstningskanalen i Hvidovre og Brøndby Kommune. Vandplanerne peger også på, at Maglebæk Sø og Ringebæk Sø er belastede, men i indsatsprogrammet er der ikke peget på konkrete indsatser, så vi ved ikke hvilke indsatser, der skal gennemføres, for at søerne får det bedre. Det fremgår også af vandplanerne, at der er et renseanlæg i oplandet til Holme Sø. Dette er ikke korrekt, da der ikke er noget renseanlæg, som afleder til Fæstningskanalen eller søerne.

Teknik og Miljøforvaltningen har udarbejdet et høringssvar (vedlagt som bilag 1), hvor forslag til genbesøg for vandområdeplan 2021-2027 er gennemgået for Brøndby Kommune.

Søer og kystvand

Brøndby Kommune har ikke landbrugsområder og skal derfor ikke bidrage til indsatser over for landbruget (CAP-indsatser). Derimod vil forøget separering og indgreb mod overløbene, jf. Spildevandsplan 2025, begrænse både fosforbelastningen af søerne og kvælstofbelastningen af Køge Bugt samt det nordlige Øresund.

Udover tilførsel af næringsstoffer fra landbrug og spildevand bliver tilstanden i Køge Bugt også påvirket af mange andre aktiviteter. Det omfatter både de udlagte områder til råstofindvinding i Danmarks Havplan, øget klappning, etablering af vindmølleparker og andre aktiviteter i Køge Bugt. Konsekvenserne af disse aktiviteter bør også indgå i vurdering af målopfyldelsen.

Brøndby Kommunes bemærkninger i høringssvaret er, at:

- der ikke er nogle direkte regnbetingede overløb eller udledninger fra renseanlæg i Holme Sø.
- vi opfordrer til en markant opprioritering af vandmiljøindsatsen for Køge Bugt.
- det generelt er svært at vurdere, om de opstillede mål for vandforekomster kan nås inden 2027.

Økonomiske konsekvenser

Vi vurderer, at vandområdeplanerne ikke umiddelbart har nogle økonomiske konsekvenser for Brøndby Kommune. HOFOR og BIOFOS skal gennemføre de eventuelle indsatser, der måtte være i forbindelse med regnbetingede overløb i Holme Sø. Hvis HOFOR og BIOFOS skal gennemføre en indsats i Holme Sø, *kan* det medføre en påvirkning af vandtaksterne for borgerne i Brøndby Kommune.

Konsekvenser for grøn omstilling

Vandområdeplanerne har en overvejende positiv konsekvens for den grønne omstilling, da vandområdeplanerne er en samlet plan for at opnå et godt vandmiljø i vandløb, søer, kystvande og grundvand. Ved en øget indsats på de beskrevne områder i vores høringssvar, vil konsekvenserne kunne blive endnu gunstigere. Det gælder for eksempel konkrete indsatser for søerne i Strandparken.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Brøndby Kommunes høringssvar til Ministeriet for Grøn Trepert - genbesøg af vandområdeplanerne 2021 -2027

Punkt 478: Beslutning om endelig godkendelse af Spildevandsplan 2025

S2024-8234

Resume

For at kunne ruste Brøndby Kommune endnu bedre til fremtidige klimaforandringer, herunder øgede regnmængder, har Teknik- og Miljøforvaltningen revideret kommunes spildevandsplan. Forslaget til [Spildevandsplan 2025](#) har været i otte ugers offentlig høring. I høringsperioden har forvaltningen modtaget fire høringssvar, som giver anledning til mindre ændringer og tilføjelser i Spildevandsplan 2025 (bilag 2). Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt med en fornyet høring.

Med disse ændringer er Spildevandsplan 2025 derfor klar til at blive endelig godkendt af Kommunalbestyrelsen.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen endeligt godkender Spildevandsplan 2025

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 5. februar 2025 at sende forslag til Spildevandsplan 2025 i otte ugers offentlig høring. Brøndby Kommune har modtaget fire høringssvar. Planen er digital og læses bedst gennem ovenstående link. Planen er vedlagt som PDF-fil i bilag 1 til reference.

Som en del af høringen har forvaltningen og HOFOR holdt et succesfuldt borgerarrangement for at informere om Spildevandsplan 2025. Der var cirka 50-55 besøgende. Det var arrangeret som et cafémøde med mulighed for at høre om spildevandsplanen, HOFOR's arbejde i Brøndby og om, hvad du som borger selv kan gøre. Borgerne var glade for arrangementet, og der var en rigtig god dialog. Borgerne var særligt interesseret i, hvad spildevandsplanen betyder for dem, og hvad de selv kan gøre for at håndtere regnvandet på egen grund. Der kom ingen informationer eller kommentarer på borgerarrangementet, der giver anledning til ændringer i planen.

Emner i høringssvar

De fire høringssvar omhandler:

1. at forvaltningen skal indarbejde krav til vandhåndteringsplaner i forbindelse med lokalplaner og byudvikling. Forslaget kommer fra sekretariatet for Fremtidens Brøndby Strand og bliver indarbejdet i planen.
2. at forvaltningen skal give mulighed for at etablere vejbede til et lavere serviceniveau end skrift 27. Forslaget kommer fra HOFOR og bliver indarbejdet i planen.
3. et ønske om ændret arealanvendelse af Brøndbyvester Kirkekasses matrikler. Forslaget kommer fra Brøndbyvester Kirke. HOFOR har undersøgt forslaget, som de anbefaler, at Brøndby Kommune ikke imødekommer på grund af hydrauliske forhold. Forslaget bliver derfor ikke indarbejdet i planen.
4. et ønske om, at der bliver tilføjet yderligere fire matrikler til listen over matrikler, som Brøndby Kommune forventer bliver berørt af planen. Forslaget kommer fra HOFOR. Forvaltningen har sendt forslaget i partshøring til de grundejere, der bliver berørt af ændringen. Høringen har givet anledning til, at forvaltningen tilføjer matriklerne til Spildevandsplan 2025.

Input fra høringen giver anledning til ændringer i Spildevandsplan 2025, se bilag 2. Her fremgår svar, og hvordan ændringerne bliver indarbejdet.

Derudover ændrer forvaltningen begrebet "stigende grundvand" til "terrænnært grundvand". Årsagen er, at "terrænnært grundvand" er det begreb, der bliver brugt i den kommende lovgivning, som forventes at træde i kraft den 1. juli 2025.

Forvaltningen vurderer, at input fra høringsfasen ikke giver anledning til en fornyet høringsperiode. Partshøringen er afsluttet den 13. maj.

Informationsmateriale til borgerne

Planen beskriver rettigheder og pligter vedrørende håndtering af regn- og spildevand for grundejere, forsyningsvirksomheder og kommunen som myndighed. Spildevandsplanen er en meget teknisk plan og primært rettet mod HOFOR og BIOFOS. Derfor har vi suppleret planen med informationsmateriale, hvor vi beskriver, hvordan grundejere kan håndtere regnvandet på egen grund. Læs på brondby.dk: [Regnvand i haven](#).

Økonomiske konsekvenser

Selve planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Det har implementering af planen derimod.

Det væsentligste fokus for HOFORs investeringer i Brøndby Kommune er at klimatilpasse og separere samt at renovere og vedligeholde det eksisterende kloaksystem. Herudover bliver der gennemført projekter, som har til formål at forbedre HOFORs drift af kloaksystemet. Spildevandsplanens økonomiske perspektiv er baseret på HOFORs forslag til budget for investeringer for 10-års perioden 2025-2034.

Brøndby Kommune skal som grundejer klimatilpasse kommunens ejendomme. Det betyder, at der skal afsættes penge til dette i budgettet ved de konkrete ejendomme, fx i forbindelse med nybyggeri.

Konsekvenser for grøn omstilling

I strategi Brøndby 2030 har Kommunalbestyrelsen to fokusområder, der er særligt relevante i forbindelse med Spildevandsplan 2025, nemlig *Mere klimavenlig kommune* og *Større variation i natur og grønne områder*.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Klimaplan for Brøndby, hvor målet er, at Brøndby Kommune skal være klimatilpasset og CO2-neutral senest i 2050.

Spildevandsplanen skal bidrage til at gøre Brøndby Kommune klar til kommende klimaudfordringer og få så meget regnvand ud af kloakrørene som muligt. Det handler blandt andet om at holde regnvand på egen grund hos borgere, virksomheder, boligselskaber og kommunens egne grunde. Mindre regnvand i spildevandskloakken reducerer belastningen af renseanlæg, giver bedre rensning og giver færre overløb til recipienterne, det vil sige havet, søer og åer. Samtidig giver det mulighed for at udvikle nogle spændende grønne områder, hvor vi udnytter regnvandet til glæde for mennesker, dyr og planter.

Både økonomiske konsekvenser og konsekvenser for grøn omstilling er beskrevet i den tidligere politiske sag fra 5. februar 2025 (KB-møde).

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Bilag 1: Spildevandsplan 2025 som PDF

Bilag 2: Oversigt over høringssvar og forvaltningens bemærkninger til Spildevandsplan 2025

Punkt 479: Beslutning om tilladelse til parkering i skillerabatter i Brøndby Kommune

S2024-20122

Resume

Teknik- og Miljøudvalget har udtrykt ønske om at undersøge mulighederne for at tillade parkering i skillerabatter i Brøndby Kommune. Parkering i skillerabatter er i dag ikke tilladt i henhold til Færdselsloven, medmindre der er truffet en konkret beslutning og opnået samtykke fra politiet. En skillerabat er fx det græsstykke, der er mellem kørebanen og en cykelsti. Altså en rabat, der adskiller to forskellige færdselstyper. Teknik- og Miljøforvaltningen præsenterer to modeller, som hver især kan muliggøre parkering i skillerabatter:

- Model 1 - Skiltning i udvalgte skillerabatter: Parkering tillades kun, hvor der konkret er opsat skilte, efter forudgående godkendelse fra politiet.
- Model 2 - Ændring af parkeringsbekendtgørelsen: Parkering tillades generelt i skillerabatter, med undtagelse af de steder, hvor der skiltes med forbud.

Politiet har tilkendegivet, at de er åbne for begge modeller. Begge løsninger kan gennemføres administrativt med politiets samtykke og opsætning af skiltning. Ordningen foreslås i begge tilfælde evalueret efter et år, således at Teknik- og Miljøudvalget præsenteres for en status i løbet af efteråret 2026.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget vælger model 1, hvorefter forvaltningen ansøger politiet om tilladelse til opsætning af skilte i de skillerabatter, hvor parkering ønskes tilladt, eller alternativt.
2. at Teknik- og Miljøudvalget vælger model 2, hvorefter, forvaltningen igangsætter ændring af parkeringsbekendtgørelsen, så parkering i skillerabatter generelt tillades, medmindre der er skiltet forbud.
3. at ordningen evalueres ét år efter ikrafttrædelsen af den valgte model.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har anmodet om at få belyst mulighederne for at tillade parkering i skillerabatter. Det er i dag ikke lovligt at parkere i skillerabatter, medmindre der er truffet en konkret beslutning og opnået samtykke fra politiet, jf. Færdselsloven (bilag 1 - Lovgrundlag).

Forvaltningen har i den forbindelse været i dialog med politiet, som har oplyst, at begge nedenstående modeller kan accepteres, såfremt kommunen udarbejder en ansøgning og gennemfører skiltning.

Model 1 - Skiltning i udvalgte skillerabatter

Denne model indebærer, at kommunen søger politiets tilladelse til at opsætte skilte i specifikke skillerabatter, hvor det ønskes at tillade parkering. Kun i de afmærkede områder vil parkering i rabatterne være lovlig. Modellen giver mulighed for lokal tilpasning og gradvis implementering. Eksempelvis:

- Kirkebjerg Allé
- Sydgårdsvej
- Strandporten

Model 2 - Ændring af Brøndby Kommunes parkeringsbekendtgørelse

Denne model indebærer en ændring af parkeringsbekendtgørelsen, så det som udgangspunkt bliver tilladt at parkere i alle skillerabatter - med undtagelse af de steder, hvor kommunen opsætter forbudsskilte. Dette svarer til den gældende praksis

for delvis parkering på fortov.

Såfremt denne model vælges, foreslår forvaltningen, at skilte med parkeringsforbud opsættes primo efterår 2025 på følgende strækninger, hvor parkering vurderes at være uhensigtsmæssig af hensyn til trafiksikkerheden:

- Park Allé
- Højstens Boulevard
- Banemarksvej
- Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard
- Gammel Køge Landevej

Uanset valgt model anbefales det, at ordningen evalueres ét år efter implementering med henblik på vurdering af effekter og eventuelle justeringer.

Fordele og ulemper i forhold til parkering i skillerabatter

Fordele:

- Øger antallet af lovlige parkeringspladser i kommunen.
- Kan skabe bedre trafikafvikling og øget sikkerhed på smalle veje, særligt omkring skoler, hvis parkering flyttes fra kørebanen til rabatten.
- Giver mulighed for mere ensartet og fleksibel parkeringsløsning i boligområder.

Ulemper:

- Øget risiko for trafikale udfordringer, da bilister skal være opmærksomme på nye parkeringssituationer.
- Kørsel over kantsten i boligområder kan medføre risici for cyklister og fodgængere.
- Skillerabatter anvendt til biodiversitetsformål vil ikke længere kunne bevares som vildtvoksende arealer.
- Lettere adgang til parkering kan modvirke kommunens mål om at reducere biltrafik og fremme aktiv og kollektiv transport.
- Øgede driftsomkostninger ved nedslidning af græsrabatter, særligt i våde perioder.

Økonomiske konsekvenser

Uanset model kan tilladelse af parkering i skillerabatter medføre øgede driftsomkostninger, da græsrabatter risikerer at tage skade, særligt i perioder med høj fugtighed. Omfanget afhænger af antallet og placeringen af rabatter, der tages i brug til parkering.

Konsekvenser for grøn omstilling

I strategi Brøndby 2030 er øget biodiversitet et centralt mål. Flere skillerabatter er i dag tilrettelagt med henblik på at understøtte dette. Parkering i disse arealer vil kræve ændret vedligehold, hvilket kan svække biodiversiteten.

Endvidere kan øget adgang til parkering medvirke til at fastholde eller øge biltrafik - også på korte ture - hvilket kan vanskeliggøre opnåelsen af målene i Klimaplan for Brøndby og Mobilitets- og Trafikhandlingsplan 2025.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Udvalget anbefaler model 1, og Krogagervej tilføjes listen.

Det er således indstillingens første og tredje at-punkt, der anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Lovgrundlag

Punkt 480: Beslutning om midlertidigt stop for udarbejdelse af nye lokalplaner og udviklingsinitiativer i Kirkebjerg

S2024-2967

Resume

Brøndby Kommune har over de seneste år oplevet en markant og kvalitativ byudvikling, særligt i boligområdet Kirkebjerg. De mange investeringer i boliger og byrum har styrket både lokalområdet og kommunens samlede attraktionsværdi. Samtidig har tilflytningen imidlertid medført et stigende pres på den kommunale forsyning, særligt inden for dagtilbuds- og skoleområdet.

Til trods for massive investeringer i kapaciteten i dagtilbud og skoleområdet har udviklingen i Kirkebjerg vist sig at ske med en så høj hastighed, at der på nuværende tidspunkt opleves udfordringer med at opretholde tilstrækkelig kapacitet, navnlig i forhold til indskolingsområdet.

Derfor anbefaler forvaltningen, at der frem til medio 2026 indføres et midlertidigt stop for udarbejdelse af nye lokalplaner i Kirkebjerg. Konkrete initiativer kan i helt særlige tilfælde drøftes politisk, hvis der er tungtvejende argumenter herfor.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at der frem til medio 2026 kun i helt særlige tilfælde og med tungtvejende argumenter herfor kan åbnes op for udarbejdelsen af nye lokalplaner i Kirkebjerg

Sagsfremstilling

Brøndby Kommune har over de seneste år oplevet en markant og kvalitativ byudvikling, særligt i boligområdet Kirkebjerg. Området har tiltrukket stor interesse fra både investorer, bygherrer og nye borgere, hvilket har bidraget til en betydelig befolkningstilvækst. Siden 2021 er der tilflyttet mere end 5.000 nye borgere til kommunen, og Brøndby rundede således 40.000 indbyggere i 2024. Denne udvikling har placeret Brøndby som den kommune i landet med den største procentvise befolkningstilvækst i perioden.

Udviklingen vurderes samlet set som særdeles positiv og er et udtryk for, at Brøndby er en attraktiv kommune i vækst. De mange investeringer i boliger og byrum har styrket både lokalområdet og kommunens samlede attraktionsværdi. Samtidig har tilflytningen imidlertid medført et stigende pres på den kommunale forsyning, særligt inden for dagtilbuds- og skoleområdet.

Kommunen har i de seneste seks år foretaget betydelige investeringer for at imødekomme det øgede kapacitetsbehov. Det omfatter blandt andet udvidelser af eksisterende daginstitutioner, etablering af to nye profilinstitutioner, oprettelse af et dagplejehus samt udvidelse af Brøndbyvester Skole med et sjette spor. Disse investeringer har bidraget til at understøtte byudviklingen og sikre gode rammer for de mange nye børnefamilier, der er flyttet til kommunen.

Til trods for disse initiativer har udviklingen i Kirkebjerg vist sig at ske med en så høj hastighed, at der på nuværende tidspunkt opleves udfordringer med at opretholde tilstrækkelig kapacitet, navnlig i forhold til indskolingsområdet. Forvaltningen har derfor igangsat et styrket prognosearbejde kombineret med en detaljeret gennemgang af de fysiske rammer i både skoler og daginstitutioner. Formålet er at identificere eventuelle optimeringsmuligheder og udnyttelse af restrummelighed.

Resultaterne af denne analyse forventes at foreligge i løbet af 3. kvartal 2025. På baggrund heraf vil der blive udarbejdet forskellige scenarier og modeller for håndtering af et eventuelt fremtidigt kapacitetsunderskud, forud for en stillingtagen til den resterende byudvikling i Kirkebjerg.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at udarbejdelsen af nye lokalplaner, der muliggør yderligere boligprojekter i Kirkebjerg, som kan afføde et yderligere pres på kapaciteten i dagtilbud og skoler midlertidigt sættes i bero frem til medio 2026. Dette vil sikre, at den videre planlægning sker på et endnu mere oplyst grundlag, hvor kommunens samlede

kapacitet inden for dagtilbud og skole i tilstrækkelig grad kan følge med udviklingen. Forvaltningen vurderer fortsat løbende mulige forslag til initiativer og i helt særlige tilfælde, og hvor der er tungtvejende argumenter herfor, vil sådanne forslag blive fremlagt til en politisk beslutning.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen selvstændige økonomiske konsekvenser men beslutningen skal ses i lyset af den takt, hvormed kommunale investeringer kan følge udbygningstempoet i bydelen.

Konsekvenser for grøn omstilling

Der er ingen direkte konsekvenser for den grønne omstilling.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Punkt 481: Beslutning om nedlæggelse af §14-forbud for ejendommen Gildhøj

S2025-4698

Resume

Forvaltningen har i februar 2025 modtaget en byggeansøgning vedrørende ombygning på Gildhøjcentret (det tidligere privathospital). Grundejer ønsker at omdanne tidligere værelser til boliger for studerende.

Den gældende lokalplan 206B giver mulighed for en sådan ombygning, men omdannelsen til studieboliger vil efter forvaltningens vurdering ikke være i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægningsmæssige intentioner for området.

Forvaltningen har haft og har fortsat en dialog med ejer herom, herunder også om muligheden for nye anvendelser. Til trods for en umiddelbart konstruktiv dialog har ejer dog valgt at fastholde sin byggeansøgning, og derfor er det nu relevant for Kommunalbestyrelsen at tage stilling til et §14-forbud på ejendommen.

Et §14-forbud betyder, at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag inden for et år efter at §14 forbuddet er meddelt. Samtidig får det opsættende virkning på al ny byggeaktivitet på området, herunder også byggeansøgningen.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen giver Teknik- og Miljøforvaltningen mandat til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod, at ejendommen Gildhøjcentret omdannes til studieboliger, så forvaltningen om nødvendigt kan igangsætte arbejdet med at udarbejde af en ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i februar 2025 modtaget en byggeansøgning vedrørende ejendommen Gildhøjcentret (tidligere privathospital). Ejer ønsker at omdanne tidligere værelser til boliger for studerende.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 206B for Idrætsefterskole i Gildhøjcentret, der er vedtaget i 2009. Lokalplanens formål er at give mulighed for indretning af en idrætsefterskole, og i den forbindelse er der også givet mulighed for anvendelse til kollegieboliger. Disse boliger er etableret. Som forvaltningen orienterede Teknik- og Miljøudvalget om på mødet den 27. marts 2025, ligger ombygningen umiddelbart inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at en sådan udvikling ikke længere er planlægningsmæssigt hensigtsmæssig. Brøndby Kommune kan ikke nægte at give tilladelse til studieboliger med henvisning til, at kommunen finder anvendelsen uhensigtsmæssig, hvis den er tilladt efter den gældende lokalplan. Eneste mulighed i den forbindelse er at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Følgende fremgår af § 14 i Planloven:

"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed."

Der har været og er fortsat dialog med ejer, og der har været afholdt møde med henblik på at drøfte ejers ønsker for ejendommen samt kommunens overvejelser om dens fremtidige anvendelse. Det var forvaltningens opfattelse, at dialogen om ejendommen var konstruktiv. Siden har ejer dog meldt tilbage, at man ønsker at gå videre med sine oprindelige planer og fastholder byggeansøgningen. Teknik- og Miljøudvalget fik på mødet den 23. april 2025 en mundtlig opdatering på sagen.

På det nuværende stadie af denne dialog er det derfor relevant for Kommunalbestyrelsen at tage stilling til et §14-forbud på ejendommen. Et §14-forbud betyder, at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag inden for et år efter, at §14-forbuddet er meddelt. Samtidig får det opsættende virkning på al ny byggeaktivitet på området, herunder også

byggesøgningen. Det er fortsat forvaltningens intention at løse sagen gennem dialog med ejer, og forbuddet er alene relevant, hvis der ikke kan opnås enighed.

Der er primært to grunde til, at forvaltningen vurderer, at den ønskede ombygning ikke er hensigtsmæssig:

1. Kommunen har ikke mulighed for at sikre, at det kun er studerende, der flytter ind i evt. nye boliger. Det betyder, at bygningen kunne risikere at blive et sted med mange små et-værelses boliger, hvor alle kan flytte ind, hvad der efter forvaltningens opfattelse er uhensigtsmæssigt.
2. Når man etablerer studieboliger, er det vigtigt, at der etableres nok til at skabe et attraktivt miljø. Flere undersøgelser, bl.a. en fra BUILD, som er en byggeforskningsinstitution under Ålborg Universitet, konkluderer, at kollegier med omkring 200-300 boliger ofte har den bedste balance mellem social interaktion og tilgængelige ressourcer. Der er allerede et lille antal studieboliger derude, som anvendes af idrætsefterskolen, men det mulige antal på ca. 90 boliger (sammen med de allerede eksisterende kollegieboliger i den nordlige del af bygningen), vil ikke være nok til at skabe et attraktivt miljø. Hertil kommer, at kollegiet "The Mark" er opført efter lokalplanens vedtagelse, og The Mark har 3-400 ungdomsboliger. Hvis man skulle lave lokalplan for Gildhøjcenteret i dag, ville man derfor ikke have tænkt, at der skulle ligge et mindre optimalt kollegium på den placering, når The Mark er opført.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at Kommunalbestyrelsen giver Teknik- og Miljøforvaltningen mandat til at nedlægge et §14-forbud i henhold til planloven. Et sådant forbud indebærer, at der nedlægges et midlertidigt forbud mod det ønskede byggeri. Dette vil give kommunen op til et år til at udarbejde et forslag til en ny lokalplan for ejendommen efter at forbuddet er meddelt.

Økonomiske konsekvenser

Et § 14-forbud har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser, men kommunen kan - alt efter hvad den efterfølgende planlægning giver mulighed for - i yderste konsekvens risikere at blive erstatningsansvarlige overfor ejeren af ejendommen.

Konsekvenser for grøn omstilling

Sagen har ingen selvstændige konsekvenser for den grønne omstilling, men det vil være en fordel, at de eksisterende bygninger genanvendes. Den fremtidige anvendelse bør derfor tage udgangspunkt i genanvendelse af de eksisterende bygninger.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Punkt 482: Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 261, ældrecenter i Vesterled

S2024-19929

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 5. februar 2025 at sende forslag til "Lokalplan 261 for ældrecenter i Vesterled" i offentlig høring. Høringen forløb fra den 6. februar 2025 til den 3. april 2025, og der blev tillige afholdt et borgermøde i Møllesalen. Der er indkommet to høringssvar. Høringssvarene har medført to præciseringer af lokalplanbestemmelserne, og der er endvidere foretaget enkelte administrative rettelser. Forvaltningen vurderer ikke, at de foreslåede ændringer af lokalplanen er af et omfang, som medfører krav om en fornyet offentlig høring.

Forslag til endelig udgave af lokalplan 261 kan ses her, hvor de foreslåede ændringer er markeret med kursiv: <https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/51#/lokalplanid/239>

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplan 261 endeligt med de foreslåede præciseringer og tilpasninger.

Sagsfremstilling

Baggrund for lokalplanen

Den 13. september 2023 besluttede Kommunalbestyrelsen at udbyde grunden på Fagervangen 2 i Vesterled med henblik på opførelse af et ældrecenter i form af et friplejehjem. Beslutningen omfattede godkendelse af udbudsstrategien og bemyndigelse af forvaltningen til at indgå aftale med den vindende byder. Den 7. maj 2024 er der således indgået aftale med PensionDanmark, der vandt udbuddet, om opførelse af et nyt friplejehjem på ca. 9.500 m², som vil indeholde 104 plejeboliger. En af forudsætningerne for aftalen har været, at der i forlængelse af den betingede købsaftale udarbejdes et plangrundlag, der skal muliggøre det nye konkrete projekt. Det forventes, at byggeriet igangsættes i november 2025, hvor plejehjemmet forventes åbnet i medio oktober 2027.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 261 har til formål at fastlægge rammerne for opførelsen af et ældrecenter i Vesterled i 2-3 etager med tilhørende fællesfaciliteter, servicefunktioner og rekreative grønne rum. Ældrecentret vil blive integreret i et grønt miljø og skabe samspil med den eksisterende daginstitution, det omkringliggende villakvarter samt HOFORs planer for spildevands- og regnvandshåndteringen syd for området. Lokalplanen muliggør opførelsen af et ældrecenter, hvor byggeriet placeres og udformes, så der skabes indre gårdrum, der er velegnede til ophold og fællesaktiviteter. Endvidere stiller lokalplanen en række krav til udearealerne, som sikrer, at ældrecentret omgives af grønne og offentlige arealer til gavn for både beboere og naboer.

Udeområder

Som en del af landskabsstrategien, der skal sikre en god balance mellem ny bebyggelse og grønne områder, bevares de eksisterende beplantningsbælter så vidt muligt. Der stilles krav om lokal afledning af regnvand samt minimumskrav til beplantning og plantning af nye træer. Lokalplanen skal således sikre et grønt og rekreativt nærområde, hvor udearealernes grønne kvaliteter styrkes, og levesteder for dyre- og planteliv forbedres.

Vejadgang og stier

Der er adgang for cyklister og gående fra Banemarksvej, Østervang, Park Allé og lokale stier, mens bilkørsel til ældrecentret sker via Banemarksvej. Lokalplanområdet stisystem forbinder ældrecentret med de grønne arealer og lokale stier.

Parkering

Parkeringsarealet vil have græsser og træer mellem pladserne, samtidig med at der sikres gode oversigtsforhold. Ved børneinstitutionen Vesterled bevares den eksisterende parkering.

Høring

Der er indkommet to høringssvar. De samlede høringssvar kan ses i bilag 1. Det ene er fra Hovedstadens Letbane, der informerer om, at de ingen kommentarer har til lokalplanen, mens det andet høringssvar fra HOFOR handler om uklarhed i forhold til formuleringer om håndtering af regnvand. Ligeledes informerer HOFOR om, at byggefelt B1 strækker sig over nogle af HOFOR's anlæg jf. kort nr. 3, 'Byggefelter' i lokalplan 261. Det fremstår uklart, om der i lokalplanen er taget hensyn til disse ledninger samt tilknyttede servitutter og deklarationer.

Under høringsperioden blev der afholdt et borgermøde i Møllesalen den 27. marts 2025. På mødet blev der rejst en række spørgsmål og fremsat kommentarer, som primært vedrørte selve byggeriet, administrationen og opskrivning til Louisehjemmet, Vesterled. Der blev desuden stillet enkelte spørgsmål om trafikafviklingen på Banemarksvej, samt om de tilstødende villaveje og parkeringen på området. Mødet forløb med en høj grad af aktiv og engageret deltagelse, og forvaltningen, PensionDanmark, Nord Architects og Diakonissestiftelsen modtog en række gode input og bemærkninger fra deltagerne undervejs.

Høringen har ført til en præcisering af § 7, stk. 6. om terrænregulering. Det er således blevet præciseret, at regnvand skal håndteres på egen matrikel, og terrænregulering må ikke forårsage, at regnvand ledes over skel. Baggrunden for denne præcisering er, at Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at give tilladelse til terrænreguleringer, som kan medføre udfordringer i forhold til regnvand på nabogrundene. Desuden er der tilføjet en henvisning til spildevandsplan 2019 om afløbskoefficient under § 7, stk. 8 om regnbede. Endelig er der indført en sætning under § 6, stk. 3 om tage, der forbyder anvendelse af kobber eller zink på tage eller tagrender. Der er også foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Et resume af de gennemgående spørgsmål og kommentarer fra borgermødet fremgår af hvidbogen, bilag 2. Her er også den detaljerede behandling af og kommentarer til de indkomne høringssvar.

Samlet set vurderer forvaltningen ikke, at de foreslåede ændringer giver anledning til en fornyet høring, og lokalplan 261 forelægges med denne sag derfor til endelig vedtagelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkning.

Konsekvenser for grøn omstilling

Byggeriet bliver opført med minimum DGNB-guld certificering. Byggeriet vil prioritere biogene materialer, især træ i konstruktion og isolering, og fokusere på kuldebroer og lufttæthed for en lav energiramme. Der vil også være fokus på at øge artsdiversiteten i landskabet, og etablering af nye levesteder for insekter. Endvidere etableres vådområder med lokal fauna og flora for at imødekomme regnvandshåndtering.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen anbefales.

Bilag

Bilag 1. Indkomne høringssvar i ubearbejdet format

Bilag 2. Forvaltningens kommentarer til og behandling af høringssvar

Punkt 483: Beslutning om input til revision af Fingerplanen 2019

S2025-4748

Resume

Ministeriet for Byer og Landdistrikter har den 10. marts 2025 igangsat en revision af Fingerplanen, hvor kommunerne har mulighed for at indsende idéer og forslag frem til den 2. juni 2025.

Forvaltningen ønsker at bidrage med to centrale punkter:

1. Mulighed for etablering af nye faciliteter til friluft- og sportsaktiviteter.
2. Styrkelse af den regionale planlægning i Hovedstadsområdet.

Sagen behandles på grund af høringsfristen alene i Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller:

1. at udvalget godkender Brøndby Kommunes input til revisionen af Fingerplanen.

Sagsfremstilling

Ministeren for byer og landdistrikter har den 10. marts 2025 sat gang i en revision af Fingerplanen. Det er muligt for kommunerne at indsende idéer og forslag inden den 2. juni 2025.

Processen blev skudt i gang med et fællesmøde primo marts 2025. Med afsæt i Fingerplanens centrale betydning for den planfysiske udvikling i Hovedstadsområdet bemærker forvaltningen, at en høringsperiode på ca. tre måneder er relativt kort og giver begrænset tid til både en grundig politisk behandling i kommunerne og til tværkommunal drøftelse af fælles temaer. Forvaltningen forventer derfor at appellere til, at staten efter høringsperioden inviterer kommunerne til en supplerende dialog om hovedstadens udvikling og de indsendte forslag til revision af Fingerplanen.

Derudover lægger forvaltningen op til at indmelde følgende punkter:

1. Muligheder for at anlægge nye faciliteter til friluft- og sportsaktiviteter.
2. En styrkelse af den overordnede planlægning i Region Hovedstaden fx ift. til kollektiv trafik, støjbekæmpelse og boligudvikling.

1. Muligheder for at anlægge nye faciliteter til friluft- og sportsaktiviteter

Der skal være bedre mulighed for at udnytte restarealer i Den Grønne Kile, der ligger mellem motorveje og jernbaner, til friluft- og sportsanlæg. Ved at kombinere disse anlæg med ny grøn beplantning og biodiversitet kan områdernes værdi øges markant.

Store dele af den Grønne Kile i Brøndby Kommune er i dag præget af at være tæt beliggende på store trafik anlæg. Dette drejer sig om særligt Holbækmotorvejen, Sydmotorvejen og Helsingørmotorvejen samt den nye Ringstedbane. Ved anlæggelsen af flere af disse vejanlæg, er der kommet en række restarealer i Den Grønne Kile, som vurderes at have meget lidt værdi, både rekreativt og som grønt område. Dette sammenlagt med at områderne er meget støjbelastede, betyder også at de kun i meget begrænset omfang bliver benyttet. Med nye anvendelsesmuligheder, vil disse arealer kunne få en ny værdi og flere borgere i og uden for Brøndby Kommune vil kunne benytte sig af dem.

Baggrunden for de ønskede ændringer kan på sigt give mulighed for at udbygge kommunens idræts- og sportsfaciliteter i form af nye anlæg og haller. Brøndby Kommune er en idrætskommune og har med Brøndby 2030 en vision om, at flere borgere skal være fysisk aktive igennem hele livet. Samtidigt har der også over de sidste par år været et stigende antal tilflyttere til kommunen. Mulighederne for en udbygning af området vil understøtte visionen om flere aktive borgere og kan potentielt styrke rammerne for sports- og idrætslivet i Brøndby Kommune.

Nord for den grønne kile ligger Brøndby Kommunes byudviklingsprojekt, Sportsbyen. I Fingerplanen 2017 og 2019 blev Sportsbyen udlagt som et regionalt udviklingsområde for idrætsrelateret erhverv. Siden da har kommunen, i samarbejde med de nationale sportsorganisationer i Sportsbyen, udviklet området med henblik på, at det skal være det regionale og nationale centrum for innovation, viden og samarbejde inden for sport og idræt. Hensigten med området er også, at det skal invitere til mere sport og bevægelse for både borgere og eliteidrætten. En mulighed for at udbygge kommunens idræts- og sportsfaciliteter i Den Grønne Kile vil også understøtte udviklingen af Sportsbyen.

Konkret peger forvaltningen på tre områder - områderne fremgår af bilag 1 og 2.

2. Styrket koordinering af den overordnede planlægning i Hovedstadsregionen f.eks. i forhold til kollektiv trafik, støjbekæmpelse, boligudvikling og bæredygtighed

Brøndby Kommune og Hovedstadsområdet som helhed, står over for en række fælles udfordringer, der kræver en mere strategisk og koordineret planlægning. Trængsel, øget vejstøj, bolig efterspørgsel samt behovet for grøn omstilling stiller nye krav til udviklingen af hovedstaden - på tværs af kommunegrænser og sektorområder.

Fingerplanen er stadig en central ramme for en bæredygtig udvikling, og dens principper om byudvikling langs kollektiv transport og bevarelse af grønne kiler har været en grundlæggende styrke. Men der er behov for en modernisering, så planen kan adressere de nuværende og fremtidige udfordringer.

I forbindelse med den fælles styrkede planlægning i hovedstadsområdet, er forvaltningen ved at afklare, om Brøndby Kommune i fælleskab med de andre kommuner, skal sende et fælles høringssvar. Hvis dette bliver en realitet vil Teknik- og Miljøudvalget blive orienteret herom.

I en kommende revision af Fingerplanen anbefaler forvaltningen, at fire fokuspunkter prioriteres. Fokuspunkterne fremgår af bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

De ønskede nye muligheder i Fingerplanen har ikke umiddelbare økonomiske konsekvenser. Der kan komme udgifter i forbindelse med konkrete projekter som der måske bliver mulighed for.

Konsekvenser for grøn omstilling

Hvis de nye anvendelsesmuligheder kommer med i en revideret Fingerplan, kan det betyde en styrkelse af det grønne ved mere beplantning og højere biodiversitet, da det vil være en forudsætning for at etablere nye aktiviteter og anlæg. Større byggerier og anlæg vil betyde en øget CO2 udledning og materialeforbrug. Dette kan dog reduceres ved en fornuftig planlægning og krav til byggeriet.

En overordnet koordineret planlægning i Hovedstadsregionen vil sikre, at ressourcer bruges bedre. Det vil også være lettere at fremme den kollektive trafik, hvis dette sker i sammenhæng med byudviklingen.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Bilag 1 - Kort med arealer

Bilag 2 - udfoldede geografiske områder og temaer

Punkt 484: Orientering om Brøndby Kommunes deltagelse i et udviklingsprojekt om fremtidens kvartershus

S2020-69641

Resume

Brøndby Kommune er som et ud af seks projekter på landsplan blevet udvalgt til udviklingsprojektet Fremtidens Kvartershuse. Brøndby Kommune deltager i et partnerskab med Boligselskabet Tranemosegård, Postfunktionærernes Andels-boligforening samt AKF og Sampension. Udviklingsprojektet afholdes af Realdania og Landsbyggefonden.

Projektet vil i 2025 afdække mulighederne for etablering af et kvartershus i forbindelse med Fremtidens Brøndby Strand projektet, og således understøtte parternes ambition om at etablere rammer for sociale fællesskaber, der går på tværs af bydelen.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen tager orienteringen om Brøndby Kommunes deltagelse i udviklingsprojektet til efterretning.

Sagsfremstilling

I Midtvejsstatus for Fremtidens Brøndby Strand skitseres muligheden for at etablere et til to kvartershuse i Fremtidens Brøndby Strand. Efter en indledende dialog i sommeren 2024 mellem Boligselskabet Tranemosegård, Postfunktionærernes Andelsboligforening og Teknik- og Miljøforvaltningen om sammen at arbejde for at etablere et kvartershus i Fremtidens Brøndby Strand, er også AKF/Sampension indtrådt i samarbejdet.

De to almene boligorganisationer søgte i sensommeren 2024 Brøndby Kommunes tilsyn for almene boligorganisationer om dispensation fra sideaktivitetsbekendtgørelsen, der fastsætter regler for, hvilke sideaktiviteter de almene boligorganisationer må udføre ud over den primære aktivitet drift af almene boliger. Afdelingerne fik tilladelse til, at beboere fra de to afdelinger i Brøndby Strand Parkerne - hhv. T13 og PAB8 - kan mødes om fælles aktiviteter i T13-Huset.

I december 2024 rettede Realdania og Landsbyggefonden henvendelse til sekretariatet for Fremtidens Brøndby Strand og inviterede til at ansøge om deltagelse i udviklingsprojektet i 2025 om Fremtidens Kvartershus (<https://realdania.dk/nyheder/2024/11/fremtidens-kvartershuse-skal-styrke-trivsel-og-sammenhaengskraft>). Sekretariatet, de to almene boligorganisationer samt investor besluttede at søge om deltagelse i projektet. Ansøgningen blev godkendt i januar 2025, og parterne har siden udarbejdet en projektplan, der forventes godkendt af Realdania i maj 2025.

Et kvartershus adskiller sig fra et alment beboerhus ved at være ejet af flere parter og være åbent for alle borgere - også borgere, der ikke bor i almene boliger. Det åbner op for en række muligheder, men udfordrer bl.a. traditionelle ejer- og driftsmodeller.

Formål med deltagelse i udviklingsprojektet

Parterne ønsker i fællesskab at etablere et kvartershus i Fremtidens Brøndby Strand, som tænkes opført i Tranumparken i forbindelse med nybyggeri/renovering på et areal i tilknytning til en tomt fra et nedrevet alment højhus. Det vil fremme visionen for byudviklingsprojektet og skabe en fysisk ramme for den blandede by og sociale fællesskaber.

Formålet med deltagelse i udviklingsprojektet er at arbejde med beslutningsprocesserne, der skaber fundamentet for kvartershuset, dvs..

1. At udvikle model og aftaleudkast for de juridiske, organisatoriske og økonomiske rammer for etablering, ejerskab og drift af et kvartershus med parterne.
2. At udvikle et aktivitets- og funktionsprogram herunder vision for kvartershuset med bevidsthed om, at et kommende kvartershus udnytter sine m² fornuftigt samt afklaring af mulige geografiske placeringer ud fra to scenarier om hhv. nybyggeri i V1 eller ombygning af eksisterende bygninger.
3. At styrke ejerskabet mellem parterne til et kommende kvartershus.

Inddragelse undervejs

At opføre et kvartershus er en kompleks opgave. Foruden at sikre de fysiske rammer, som borgerne naturligt efterspørger, handler det i lige så høj grad om at skabe et socialt inkluderende samlingssted, hvor både borgere og samarbejdspartnere oplever ejerskab og engagement. Dette kræver en proces, der både favner den fysiske udvikling og understøtter et stærkt lokalt fællesskab.

Projektet vil derfor bygge på en bred inddragelsesproces, hvor både nuværende og kommende borgere samt de fire parter interessenter - herunder kommunalbestyrelsen - får en central rolle. Der planlægges blandt andet at gennemføre en fælles workshop/studietur til kvartershuse i Storkøbenhavn, hvor vi kan hente inspiration og lære af allerede etablerede erfaringer. Herudover vil der blive afholdt en række møder, interviews og arrangementer, som understøtter dialogen og sikrer lokal forankring.

Særligt vil der blive lagt vægt på en målrettet involvering af de almene organisations- og afdelingsbestyrelser i Tranemosegård og Postfunktionærernes Andels-boligforening, kommunalbestyrelsen og repræsentanter fra investor, så projektet udvikles i et tæt samspil mellem de centrale aktører. Den endelige proces for inddragelsen vil blive tilrettelagt og fastlagt i løbet af maj måned.

Konkrete mål for udviklingsprojektet

Parterne har som mål at udvikle tre slutleverancer i projektperioden:

- Aktivitets- og funktionsprogram.
- Anlægsoversigt for scenarier for geografisk placering.
- Model og aftaleudkast for etablering og drift af kvartershuset.

Slutleverancerne kan indgå i en eventuel ansøgning til en pulje på 80 mio. kr., som Realdania udbyder til realisering af Fremtidens Kvartershuse i 2026. Dog må det afslutningsvis nævnes, at realisering af et nyt kvartershus i Fremtidens Brøndby Strand afhænger af, at en række betingelser løses, bl.a:

- At der opnås ekstern finansiering, så delområde V1 kan indgå i selskabsarealet. V1 er arealet, hvor et nyt kvartershus er tiltænkt.
- At der indgås en delaftale med Postfunktionærernes Andels-boligforening og Tranemosegård, hvor vilkår om salg, parkering, nye almene boliger, nyt kvartershus, drift mm. aftales, og aftalen godkendes af alle fire parter.
- At det afklares, hvordan de nye private boliger kan bidrage til etablering og drift af et kvartershus.

Økonomiske konsekvenser

Udviklingsprojektet har et budget på 600.000 kr., hvoraf Realdania yder 200.000 kr. og de fire parter hver 100.000 kr. Brøndby Kommunes andel af udgiften rummes inden for det nuværende budget for Fremtidens Brøndby Strand projektet.

Konsekvenser for grøn omstilling

Som en del af projektet undersøges både løsninger, der indebærer nybyggeri og løsninger, hvor eksisterende bygninger/konstruktioner genbruges. Når fordele og ulemper ved de forskellige placeringer belyses, vil konsekvenserne for grøn omstilling blive medtaget som parameter.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Til efterretning. Fremsendes Kommunalbestyrelsen.

Punkt 485: Beslutning om budgetopfølgning pr. 31. marts 2025, Teknik- og Miljøudvalget

S2025-5468

Resume

Teknik- og Miljøudvalget skal orienteres om det samlede resultat af budgetopfølgningen pr. 31. marts 2025 og skal godkende de bevillingsmæssige ændringer i forbindelse med budgetopfølgningen.

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2025 viser, at Teknik- og Miljøudvalget forventer et merforbrug på 0,2 mio. kr. på serviceudgifter, som der søges tillægsbevilling til. Det skyldes en omplacering på 0,7 mio. kr. i forbindelse med at en stilling flyttes fra Økonomiudvalget til Teknik- og Miljøudvalget samt en reduktion i budgettet med 0,5 mio. kr. til Veje og grønne områder, i forventning om at vinteren bliver ligeså mild som sidste år, hvilket vil medføre lavere udgifter til vinterrydning.

På anlægsområdet under Teknik- og Miljøudvalget forventes et mindreforbrug på knap 2,1 mio. kr., hvoraf 2,0 mio. kr. vedrører forsinkelser i anlægsprojektet for infrastruktur på Banemarksvej, hvor opstarten afventer Glostrup Kommune. Øvrige forventede afvigelser omfatter en merindtægt på 62.000 kr. fra salg af kommunalt areal til statsskov og et mindreforbrug på 15.000 kr. for det afsluttede projekt om Vejoplægning og etablering af P-fond i Sportsbyen.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at budgetopfølgningen pr. 31. marts 2025 godkendes,
2. at tillægsbevillinger under Teknik- og Miljøudvalget godkendes jf. notat og bilag 1,
3. at vedhæftede budgetopfølgning på anlæg for Brøndby Kommune tages til orientering jf. bilag 2,
4. at vedhæftede opfølgning på budgetforliget 2023 tages til orientering jf. bilag 3, og
5. at vedhæftede opfølgning på budgetforliget 2024 tages til orientering jf. bilag 4, og
6. at vedhæftede opfølgning på budgetforliget 2025 tages til orientering jf. bilag 5.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning for Brøndby Kommune

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2025 viser, at der forventes et merforbrug på 21,4 mio. kr. for serviceudgifter. Der søges tillægsbevilling på 0,4 mio. kr. som følge af forventninger om et lille mindreforbrug.

Der forventes et merforbrug hos Børne- og Skoleudvalget, hvor der ansøges om 20,6 mio. kr. til skoleområdet pga. forventninger om et merforbrug på eksterne specialskoler og dagbehandlingstilbud kombineret med forventninger om flere elever i skolerne sfa. den seneste befolkningsprognose. Økonomiudvalget, Social- og Sundhedsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget søger i alt 20,9 mio. kr. sfa. forventninger om mindreforbrug. Under Økonomiudvalget flyttes 6,0 mio. kr. til udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapporter mv. fra serviceudgifter til anlægsudgifter, og der forventes et mindreforbrug på forsikring på 8 mio. kr. i forbindelse med overgangen til selvforsikring. Der er også områder, der søger tillægsbevillinger. Inden for Social- og Sundhedsudvalget forventes et mindreforbrug inden for det specialiserede voksenområde, ældreområdet og sundhedsområdet.

Pr. 31. marts 2025 var servicerrammepuljen tømt, men ved denne budgetopfølgning tilføres 0,4 mio. kr.

Forventet regnskab på 2,569 mia. kr. ligger 37,3 mio. kr. over servicerrammen. Hvis man indregner, at Brøndby Kommune de sidste 3 år ikke har brugt hele sin servicerramme, vil det forventede regnskab ligge ca. 1,8 mio. kr. over servicerrammen.

Ud over tilførsel af 0,4 mio. kr. til servicerrammepuljen i denne budgetopfølgning er der i forventet afvigelse vist et yderligere behov for ansøgning om tillægsbevillinger for 21,4 mio. kr. ved budgetopfølgninger senere på året. Størrelsen

vil dog afhænge af udviklingen og mulighederne for at nedbringe udgifterne. Det indeholder primært forventninger om et estimeret merforbrug under Børn, Unge og Forebyggelse til stigende udgifter til de støttende indsatser og til Dagtilbud.

Likviditet

Kassebeholdningen, opgjort efter kassekreditreglen, udgjorde 484,5 mio. kr. pr. 31. marts 2025. Porteføljen af værdipapirer har år-til-dato leveret et negativt afkast på -3,3 mio. kr. svarende til -1,19 pct. efter omkostninger. Likviditeten er fortsat stigende i 1. kvartal af 2025.

Anlæg

Det samlede korrigerede anlægsbudget er på 202,2 mio. kr., som består af 269,7 mio. kr. inden for anlægsrammen og -67,5 mio. kr. uden for anlægsrammen. Det forventede regnskab inden for anlægsrammen ventes at blive på 265,1 mio. kr. og ligger under det korrigerede budget. Brøndby Kommunes anlægsramme er 156,7 mio. kr. i 2025. Anlægsrammen bliver derfor overskredet med 108,4 mio. kr. En overskridelse af anlægsrammen, når der aflægges regnskab, er ikke omfattet af sanktioner. Hvis anlægsprogrammet er fuldt gennemført, forventes der et kassetræk på 23,4 mio. kr.

Opfølgningen på implementering af initiativer i budgetforlig 2023, 2024 og 2025, se bilag 3, 4 og 5.

Budgetopfølgning for Teknik- og Miljøudvalget

Der forventes et samlet merforbrug på 0,2 mio. kr. til serviceudgifter under Teknik- og Miljøudvalget, som der søges tillægsbevilling til. Det skyldes en omplacering på 0,7 mio. kr. i forbindelse med at en stilling flyttes fra Økonomiudvalget til Teknik- og Miljøudvalget samt en reduktion i budgettet med 0,5 mio. kr. til Veje og grønne områder, i forventning om at vinteren bliver ligeså mild som sidste år, hvilket vil medføre lavere udgifter til vinterrydning. Afvigelserne fremgår af tabel 1 i notatet.

Nedenfor følger en kort opsummering pr. politikområde, herunder afvigelsesforklaringer:

Politikområdet: Miljø, Plan og fællesudgifter

Omfatter bl.a. udgifter til kollektiv transport og strandområder, hvor der forventes budgetoverholdelse.

Politikområdet: Veje og grønne områder

Budgetområdet udgør rammerne for Materielgårdens aktiviteter, hvor der forventes et samlet merforbrug på 0,2 mio. kr. I forbindelse med gravetilladelser flyttes en stilling fra Plan afdeling under budgetområdet "Administrativ organisation - rådhuspersonale mv." (Økonomiudvalget) til budgetområdet "Fælles udgifter" under Materielgården på 0,7 mio. kr. Samtidig reduceres Vejområdets budget med 0,5 mio. kr. i forventning om at vinteren bliver ligeså mild som sidste år, hvilket vil medføre lavere udgifter til vinterrydning.

Politikområdet: Renovation

Renovation er et takstfinansieret område og skal hvile i sig selv. I praksis betyder det, at udgifterne i løbet af året modsvares af indtægter i form af opkrævede takster.

Under affaldshåndtering forventes overholdelse af budget.

Anlæg på Teknik- og Miljøudvalgets område

Det korrigerede netto-anlægsbudget på Teknik- og Miljøudvalgets område udgør 25,9 mio. kr. Det samlede forventede regnskab udgør 23,8 mio. kr.

Der forventes således et samlet mindreforbrug på 2,1 mio. kr., hvoraf 2,0 mio. kr. vedrører forsinkelser i anlægsprojektet for Infrastruktur på Banemarksvej, hvor opstarten afventer Glostrup Kommune. Øvrige forventede afvigelser er en merindtægt på 62.000 kr. fra salg af kommunalt areal til statsskov og et mindreforbrug på 15.000 kr. for det afsluttede projekt om Vejomlægning og etablering af P-fond i Sportsbyen.

Ved denne budgetopfølgning søges ingen tillægsbevilling under anlæg på Teknik- og Miljøudvalgets område.

Oversigt over ansøgte tillægsbevillinger på anlæg og detaljeret statusbeskrivelser på projektniveau fremgår af bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser fremgår af sagen.

Konsekvenser for grøn omstilling

Der er ingen direkte konsekvenser for den grønne omstilling.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Notat Budgetopfølgning pr. 31. marts 2025 Teknik- og Miljøudvalget

Bilag 1. Tillaegsbevillinger pr. 31. marts 2025 Broendby Kommune

Bilag 2. Budgetopfølgning på anlæg pr. 31. marts 2025

Bilag 3 Opfølgning på implementering af budgetforlig 2023 pr. 31. mar. 2025

Bilag 4 Opfølgning på implementering af budgetforlig 2024 pr. 31. mar. 2025

Bilag 5 Opfølgning på implementering af budgetforlig 2025 pr. 31. mar. 2025

Punkt 486: Orientering om forsørgelsesgrundlag, alder og herkomst for befolkningen i Kirkebjerg

S2025-8180

Resume

I marts 2024 orienterede Teknik- og Miljøforvaltningen Kommunalbestyrelsen om beboersammensætningen i Kirkebjerg og afledte udfordringer heraf (sag nr. 672). I den forbindelse blev det besluttet, at der halvårligt følges op på beboernes alder, nationalitet og forsørgelsesgrundlag i Kirkebjerg, og at denne status forelægges de politiske udvalg.

Opfølgningen bygger hovedsagelig på data fra DREAM-databasen, som er en database over befolkningens indkomst, der vedligeholdes af Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering (STAR). Data fra DREAM opdateres hver tredje måned og de seneste data er fra 31. januar 2025. Den foreliggende status er dermed pr. denne dato. Det bør bemærkes, at DREAM-databasen ikke indeholder data for alle indbyggere i Brøndby Kommune, idet databasen bygger på indkomstdata. Indbyggere, der aldrig har været registeret med en indkomst (for eksempel børn eller ægtefælleforsørgede) optræder således ikke i databasen, og databasen omfatter dermed færre borgere end folkeregistret.

Definitioner af de statistiske begreber "oprindelse" og "statsborgerskab" fremgår af bilag A.

Sagen behandles i alle fagudvalg, i Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Social- og Sundhedsforvaltningen indstiller,

1. at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Indbyggerne i Kirkebjerg er yngre end i kommunen som helhed. Som det fremgår af Tabel 1 udgør aldersgruppen 15 - 29 år 34 procent af indbyggerne i Kirkebjerg i forhold til 20 procent af borgerne i kommunen som helhed.

Befolkningens alder i Kirkebjerg og hele Brøndby
Kommune

	Kirkebjerg		Brøndby	
Alder	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Under 15 år	718	19%	6.890	17%
15 - 29 år	1.315	34%	8.065	20%
30 - 39 år	1.013	26%	6.004	15%
40- 49 år	443	11%	5.150	13%
50 - 65 år	268	7%	7.181	18%
Over 65 år	118	3%	7.111	18%
I alt	3.875		40.401	

Kilde: Folkeregister og Danmarks Statistik

Som det fremgår af Tabel 2 er andelen af personer over 15 år, der har en arbejdsindkomst højere i Kirkebjerg (69 procent) end i kommunen som helhed (49 procent). Andelen af pensionister er derimod mindre i Kirkebjerg end i kommunen som helhed, hvilket skal ses i sammenhæng med den store forskel i aldersfordelingen mellem Kirkebjerg og kommunen som helhed.

Befolkningens (over 15 år) forsørgelsesgrundlag i Kirkebjerg og hele Brøndby Kommune

	Kirkebjerg		Brøndby	
Indkomst	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Arbejdsindkomst	1.922	69%	15.933	49%
Ingen ydelse eller indkomst	233	8%	2.466	8%
Midlertidig ydelse	234	8%	3.044	9%
Pensionist	152	5%	8.895	27%
Under uddannelse	256	9%	2.259	7%
I alt:	2.797		32.597	

Kilde: DREAM

Af Tabel 3 fremgår det, at personer med dansk oprindelse udgør 37 procent af indbyggerne over 15 år i Kirkebjerg. I kommunen som helhed udgør indbyggere med dansk oprindelse 58 procent af aldersgruppen. Andelen af efterkommere bosat i Kirkebjerg er på niveau med andelen i hele Brøndby, mens andelen af indvandrere er højere i Kirkebjerg end i kommunen som helhed. Både andelen af indvandrere fra vestlige lande og indvandrere fra ikke vestlige lande er højere i Kirkebjerg end i kommunen som helhed. Tilsammen udgør indvandrere 50 procent af indbyggerne i Kirkebjerg, mens de udgør 31 procent i kommunen som helhed.

Befolkningen (over 15 år) i Kirkebjerg og hele Brøndby Kommune

	Kirkebjerg		Brøndby	
Oprindelse	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Dansk	1.043	37%	19.049	58%
Efterkommer ikke vestligt land	345	12%	3.488	11%
Efterkommer vestligt land	14	1%	162	0%
Indvandrer ikke vestligt land	948	34%	7.709	24%
Indvandrer vestligt land	447	16%	2.285	7%
I alt:	2.797		32.693	

Kilde: DREAM

Blandt personerne over 15 år med dansk oprindelse har 61 procent af indbyggerne i Kirkebjerg en arbejdsindkomst. I kommunen som helhed har 46 procent af indbyggerne over 15 år med dansk oprindelse en arbejdsindkomst. Den samme tendens gør sig gældende for både indvandrere fra vestlige og ikke-vestlige lande. Andelen af indvandrere fra vestlige lande med en arbejdsindkomst er således 72 procent i Kirkebjerg mod 58 procent i kommunen som helhed. For indvandrere fra ikke-vestlige lande er andelen med arbejdsindkomst 80 procent for indbyggerne i Kirkebjerg mod 52 procent i kommunen som helhed.

Blandt personerne i kommunen over 15 år har 77 procent dansk statsborgerskab. For indbyggerne i Kirkebjerg over 15 år er andelen 51 procent.

I Brøndby Kommune boede der i første kvartal 2025 40.401 personer i alt. 3.875 af dem (9,6 procent) var bosat i Kirkebjerg-området. Beboerne i Kirkebjerg fordeler sig med 2,5 beboere pr. lejlighed i gennemsnit. Nogle bor alene, mens andre bor op til otte personer på samme adresse (en lejlighed). Forvaltningen har været i dialog med udlejerne

vedrørende lejligheder med mange beboere tilknyttet adressen, og der er aftalt et løbende samarbejde for at sikre et passende antal beboere pr. lejlighed.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkning.

Konsekvenser for grøn omstilling

Der er ingen direkte konsekvenser for den grønne omstilling.

Beslutning på Idræts- og Fritidsudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen anbefales.

Beslutning på Kulturudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen anbefales.

Beslutning på Beskæftigelsesudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen anbefales.

Beslutning på Børne- og Skoleudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Indstillingen anbefales.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Til efterretning.

Bilag

Bilag A Statistiske begreber

Punkt 487: Ønsker til kommende møder

S2021-73043

Indstilling

.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Status på lokale aftaler om parkering forventes i juni-mødet.

Punkt 488: Meddelelser

S2021-73043

Indstilling

HOFOR - gravearbejder på Kirkebjerg Parkvej

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Gravetilladelser ift. Brøndby Fjernvarme.

Bilag

Nabooposlag Kirkebjerg Parkvej maj 2025

Punkt 489: Lukket: Beslutning om stitunnel forbedring under Sønder Ringvej med mulig ekspropriation til løsning af rampe mod Kirkebjerg

S2025-392

Det præciseres, at de allerede afsatte midler alene dækker udgifterne til projektering. Finansieringen af det fysiske projekt afklares senere.

Indstillingen tiltrædes.

Punkt 490: Godkendelse af beslutningsprotokol

S2021-73043

Indstilling

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende beslutningsprotokollen, når den mundtligt er blevet læst højt på mødet.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive og trykke Godkend.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Punkt 491 blev behandlet før punkt 490.

Beslutningerne til de enkelte dagsordenspunkter blev læst op.

Godkendt.

Punkt 491: Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 153 for fremtidens Enghusene

S2023-14472

Resume

Teknik- og Miljøforvaltningen fremlægger hermed lokalplan for fremtidens "Enghusene" med henblik på, at lokalplanen endelig vedtages.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af 10 nye institutionsboliger samt et personaleafsnit, som skal forbindes til de allerede eksisterende institutionsboliger på Brøndbyøstervej. Den nye lokalplan skal sikre, at den nye boligbebyggelse tilpasses den allerede eksisterende bebyggelse, og at områdets ubebyggede areal indpasses i områdets grønne karakter.

Lokalplanen kan ses her: <https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=233>

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

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen godkender og endeligt vedtager lokalplan 153 for fremtidens Enghusene.

Sagsfremstilling

Baggrund for lokalplanen

Kommunalbestyrelsen godkendte i efteråret 2018 opførelsen af "Enghusene", bestående af fem midlertidige specialboliger for yderst sensitive borgere som følge af et akut behov for denne type boliger.

I marts 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte en analyse, der skulle fastlægge en permanent placering for Enghusene. Analysen pegede på, at den nuværende placering også er den mest optimale for den fremtidige løsning. Det midlertidige pavillonbyggeri ønskes derfor erstattet af et permanent boligbyggeri med i alt 10 boliger. Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen heraf.

Kommunalbestyrelsen traf den 12. marts 2025 beslutning om anlægsbevilling til projektet og om at igangsætte høringsfasen for lokalplanforslaget.

Dispensation fra skovbyggelinje

Nybyggeri ind mod Brøndbyskoven har forudsat, at der kunne gives dispensation fra den gældende skovbyggelinje. Denne dispensation er blevet givet af Teknik og Miljøudvalget i forbindelse med, at arbejdet med Enghusene blev igangsat.

Lokalplanen

Formålet med den nye lokalplan er at erstatte den del af lokalplanen, som gælder for de eksisterende 16 institutionsboliger og det midlertidige pavillonbyggeri på Brøndbyøstervej. Dette skal muliggøre opførelsen af de nye og permanente institutionsboliger og et personaleafsnit. Derudover skal lokalplanforslaget også sikre, at den nye bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at områdets fremtidige ubebyggede arealer tilpasses områdets grønne karakter.

Med vedtagelsen af lokalplan 153 ophæves den gældende lokalplan 138.

Områdets grønne karakter

Lokalplanen skal være med til at sikre, at områdets ubebyggede arealer fremstår grønne og med en variation af beplantning, således at de understøtter områdets grønne karakter og giver en naturlig overgang til Brøndbyskoven. Derfor

er der også fastsat en restriktiv belægningsprocent for områdets ubebyggede arealer, ligesom meget af den eksisterende beplantning ønskes bevaret.

Parkering

På baggrund af en konkret vurdering af antallet af beboere, type af beboere, besøgende samt boligernes lokalisering i forhold til kollektiv trafik og mulighed for at komme til og fra området uden bil, er parkeringsnormerne fastsat til 1 p-plads pr. bolig og 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Trafikstøj

Området er belastet af trafikstøj. Lokalplanen skal derfor sikre, at at støjniveauet på bl.a. de udendørs opholdsarealer kan holde sig under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i 8 uger fra den 18. marts til den 13. maj 2025, og der er ikke indkommet nogle høringssvar.

Den 12. marts 2025 besluttede Kommunalbestyrelsen på forvaltningens anbefaling, at der ikke skulle afholdes borgermøde i høringsperioden, da der er tale om et mindre byggeri, der muliggør en fortsættelse af den anvendelse, der også i dag finder sted på grunden.

Mindre justeringer i lokalplanen

I høringsperioden har forvaltningen valgt at foretage en mindre ændring i lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden i § 7 stk. 2. Denne paragraf er nu formuleret således, at det er muligt at opføre vindues- og dørkammer i både træ og aluminium og ikke kun i træ som tidligere.

Ændringen skyldes et praktisk hensyn til, at de kommende beboere i bygningen fordrer, at glas i bebyggelsen skal være sikkerhedsglas. Sikkerhedsglasset har størst effektivitet med aluminiumsrammer i stedet for træ i forhold til styrke, hvorfor dette er ændret.

Det er ikke forvaltningens vurdering, at ændringen giver anledning til en fornyet høring, da der er tale om en mindre synlig ændring, og da det fortsat vurderes muligt at indpasse det nye byggeri i områdets arkitektoniske karakter.

Økonomiske konsekvenser

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i juni 2024 meddelt Brøndby Kommune en lånedispensation på 22,5 mio. kr. for 2025 og 9,3 mio. kr. for 2026, samlet 31,8 mio. kr. Lånedispensationen er givet på forudsætning af, at byggeriet står færdigt inden udgangen af 2026.

Konsekvenser for grøn omstilling

Lokalplanen indebærer mulighed for opførelse af op til 1.000 m² ny bebyggelse, hvilket i sig selv vil have negative miljømæssige konsekvenser, først og fremmest i form af den mængde CO₂, som må forventes udledt i byggeprocessen. Der er dog ikke lavet en beregning af effekten på klimatiske faktorer.

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen taget højde for, at lokalplanområdet ligger tæt op ad Brøndbyskoven. Der er derfor fastsat bestemmelser, som skal sikre, at områdets ubebyggede arealer skal fremstå grønne med varieret beplantning, og at større træer samt eksisterende beplantning ud mod skoven skal bevares.

For at sikre et mere grønt udtryk samt gode muligheder for naturlig nedsivning af regnvand, er der også fastsat restriktive bestemmelser vedrørende belægningsgraden på de ubebyggede arealer.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget - 2022-2025 21-05-2025

Sagen blev behandlet efter punkt 486.
Indstillingen tiltrædes.