

DAGSORDEN 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, Allan Søndergaard
Orland, Vagn Kjær-Hansen, Franz Hansen

Indholdsfortegnelse

Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 153 for fremtidens Enghusene.....	3
---------------------------------------------------------------------------------	---

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

Byggeri 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 dørkamme 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.