



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE

Udvalg Teknik og Miljøudvalget	Mødedato 22. februar 2017	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Planområdet/Per Nejrup Hansen		Dato 23-01-2017
Journalnummer 01.02.05/153-2015-23545	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Forslag til Lokalplan 241 Brøndbyvester, stationsforplads og dagligvarebutik og kommuneplantillæg nr. 17 – godkendelse af forslag til høring

Beslutningstema

Teknisk Forvaltning fremlægger [forslag til Lokalplan 241 Brøndbyvester, stationsforplads og dagligvarebutik](#) og [kommuneplantillæg nr. 17](#) med henblik på, at forslagene sendes i høring.

Baggrunden for at fremsætte lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er, at kommunen skal etablere en stationsforplads til det kommende letbanestop på Søndre Ringvej. Samtidig har en investor ønsket at etablere en dagligvarebutik i sammenhæng med stationsforpladsen. I forbindelse med etablering af en dagligvarebutik vil Folemarksvej blive omlagt, så den kommer ud ved Vallensbækvej overfor Hesselager, i et signalreguleret kryds. Vejoplægning og øvrige anlæg som følger af etablering af dagligvarebutik betales af investor.

De gældende lokalplaner giver mulighed for henholdsvis boliger og erhverv. Derfor er der udarbejdet et nyt forslag til lokalplan samt et kommuneplantillæg, der giver mulighed for de nye aktiviteter.

Forslag til lokalplan 241 og kommuneplantillæg nr. 17 fremlægges som digitale planer. Link til det digitale kommuneplantillæg og den digitale lokalplan findes ovenfor

Sagen behandles i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

1. Baggrund

Hovedstadens Letbane arbejder på at anlægge en letbane fra Lyngby-Taarbæk Kommune til Ishøj Kommune i 2022/23. Brøndby Kommune skal som medejer af letbanen tage endelig stilling til projektet efter sommeren 2017, når den endelige pris for udbuddet er kendt.

En investor ønsker at etablere en dagligvareforretning ved Folemarksvej, Vallensbækvej og Søndre Ringvej. Investoren er indstillet på at betale omkostningerne ved omlægning af Folemarksvej og lysregulering af Vallensbækvej og Folemarksvej.

I september 2015 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte en forhøring i overensstemmelse med planlovens § 23c om etablering af en dagligvareforretning og stationsforplads til letbanen ved krydset Vallensbækvej/Søndre Ringvej.

I høringen indkom 2 høringssvar, der var forbeholdne overfor placering af en detailhandel på Folemarksvej pga. øget trafik på vejen samt mulige indbliksgener. Grundejerforeningen var også skeptisk overfor projektet.

Med baggrund i forhøringen behandlede Kommunalbestyrelsen sagen på sit møde d. 9. november 2016 og vedtog følgende punkter:

- at** Teknisk Forvaltning arbejder videre med en lokalplan, der indeholder både en dagligvareforretning samt en stationsforplads,
- at** lokalplanforslaget baseres på den i redegørelsen angivne placering og omtrentlige størrelse (se skitse af lokalplanområdets udformning)
- at** lokalplanforslaget indarbejder en omlægning af Folemarksvej og etablering af et lysreguleret kryds ved Hesselager, og
- at** Fremlæggelse af et endeligt forslag til lokalplan til Kommunalbestyrelsens vedtagelse **ikke** afventer en endelig beslutning om etablering af letbanen.

Etablering af stationsforplads

Etableringen af stationsforpladsen bliver en opgave for Brøndby kommune. Selve arbejdet forventes først at ske i slutningen af anlægsperioden for letbanen, omkring 2021-22. Den konkrete udformning vil ske i sammenhæng med stationsforpladsen ved Park Allé.

Investor vil i første omgang købe arealet af de nuværende grundejere. Inden den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver der lavet en aftale mellem Brøndby Kommune og investor om kommunens senere overtagelse af arealet.

Stationsforpladsen udlægges som offentlig plads, det betyder, at der er en binding på anvendelsen og arealet kan derfor ikke bruges til f.eks. ekstra parkering.

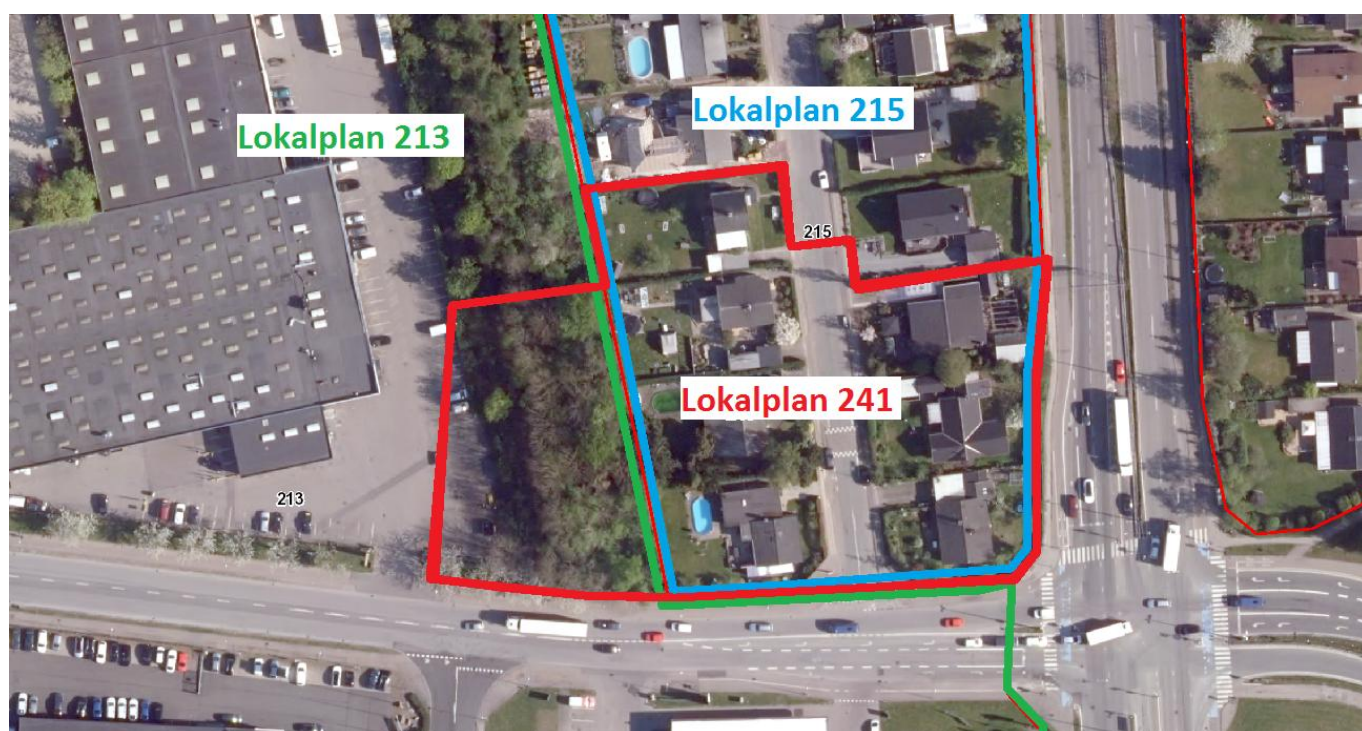
På denne baggrund har Teknisk Forvaltning udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med følgende hovedindhold.

2. Lokalplanens indhold.

Lovgrundlag

Lokalplanens formål er at muliggøre etableringen af en stationsforplads til letbanestoppet ved Vallensbækvej samt etableringen af en enkeltstående dagligvareforretning i tilknytning til letbanestoppet.

I dag er området omfattet af lokalplan 215, der giver mulighed for en anvendelse til boligformål, samt lokalplan 213 der giver mulighed for erhverv.



Eksisterende og ny lokalplans udstrækning.

Det planlagte letbanestop betyder, at tilstødende områder kommer til at ligge stationært, hvilket åbner nye muligheder, herunder for mere byggeri og for ændrede funktioner.

Trafikale forhold:

- Folemarksvej omlægges og der etableres signalreguleret kryds ved Hesselager.
- Der vil være mulighed for at anlægge et busstop ved Vallensbækvej.
- Der er mulighed for indkørsel direkte fra Vallensbækvej, udkørsel foregår til Folemarksvej.
- Gående og cyklende til stationsforpladsen nordfra ledes om butikken og ned langs Søndre Ringvej, derved undgås karambolage med bløde trafikanter og biler.
- Arealet, hvor Folemarksvej drejer og bløde trafikanter skal over, udformes som et hævet areal i niveau med fortov, hvilket øger sikkerheden.

Bygnings udformning:

- Bygning skal udføres i en etage. Højdemæssigt vil den tilpasse sig boligområdet mod nord.
- Bygning skal udføres i teglsten, som kan være pudse. Den skal være i lyse farver, det vil gøre, at den ikke bliver så massiv. Udformningen passer ind med den øvrige bebyggelse langs Vallensbækvej
- Indgang skal placeres mod stationsforpladsen, dette er med til at skabe liv på pladsen.
- Mod stationsforplads og parkering skal min. 20 % af facaden være i glas. Det giver lys mod stationsforpladsen og vil være et aktiv i forhold til en helt lukket facade.

Stationsforplads, parkering, grønne arealer og beplantning:

- Det grønne bælte som nu er langs Vallensbækvej fastholdes.
- Der er krav om plantning af træer på parkeringsplads og stationsforplads. Det sikrer at området ikke kommer til at fremstå som en "asfalt ørken" og
- Belægning på stationsforplads og ved butik skal være i samme niveau. Butikken bliver på denne måde en integreret del af stationsforpladsen.
- Stationsforpladsen skal primært håndtere cykelparkering, Hovedstadens letbane forventer et behov på 50 pladser. Der vil være mulighed for at anlægge flere end dette. Der bliver også mulighed for ophold og der kan også etableres ikke permanente studepladser for at give mere liv.



Skitse af lokalplanområdets udformning

Miljø:

- Der er krav om støjafskærmning af varegård.
- Der skal etableres støjhegn mod de nærmeste naboer.

3. Tillæg til kommuneplanen

I kommuneplanen er området omfattet af ramme 2021 Knudslund boligområde og 215.2 Ragnesminde sydøst erhvervsområde.

Der skal derfor udarbejdes en ny kommuneplanramme der giver mulighed for stationsforplads og dagligvarebutik.

4. Miljøvurdering

Teknisk Forvaltning har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udarbejdet en screening af lokalplanens og kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 3. juli 2013). Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som planerne åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området i forhold til det eksisterende plangrundlag. Teknisk Forvaltning vurderer på denne baggrund, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport.

5. Økonomi

Investor afholder alle udgifter ved omlægning af Folemarksvej, herunder etablering af signalreguleret kryds ved Vallensbækvej, samt ny sti fra Folemarksvej til Sdr. Ringvej. Nødvendige arealer i forbindelse med vejomlægning erhverves også af investor. Investor har forhåndskøbsaftaler med nuværende grundejere. Med vedtagelsen af lokalplanen kan kommunen ekspropriere nødvendigt areal til vejomlægningen hvis der ikke kan opnås frivillige aftaler mellem investor og grundejere, efterfølgende vil investor kompensere kommunen for alle udgifter.

Der vil senere forgå et mageskifte således at investor får den del af Folemarksvej der nedlægges og kommunen overdrages den omlagte Folemarksvej samt sti..

Kommunale udgifter.

Anlæg af stationsforplads ville skulle finde sted selvom der ikke kom en dagligvarebutik. Udgifterne ville derfor komme under alle omstændigheder.

Centralforvaltningen fremlægger sag omkring forkøbsret af areal til stationsforplads af investor. Anslået pris ca. 3 mio. kr.

Mht. etablering af stationsforpladsen skal kommunen afholde udgifterne. Teknisk Forvaltning fremlægger separat sag i 2020-21. Teknisk Forvaltning forventer på nuværende tidspunkt, at omkostningerne bliver ca. 1.3 mio. kr.

6. Teknisk Forvaltningens vurdering

Teknisk Forvaltning vurderer, at forslaget til lokalplan for stationsforplads og dagligvarebutik skal fremmes.

Etablering af en dagligvarebutik i forbindelse med stationsforpladsen giver flere positive effekter:

- Der kommer mere liv på og omkring stationsforpladsen.

- Etablering af en dagligvarebutik ved et letbanestop vil gøre at flere handler ind på vej til og fra offentlig trafik og at biltrafikken dermed mindskes.
- Omlægning af Folemarksvej og etablering af et signalreguleret kryds vil gøre det lettere at komme ud på Vallensbækvej, flere vil skulle benytte sig af dette da Knudslundvej lukkes mod Søndre Ringvej ved etableringen af letbanen. Teknisk Forvaltning vurderer, at trafikløsningen med om-læggelse af Folemarksvej pga. den kommende detailforretning, vil være bedre end løsningen i dag.

7. Processen

Efter Kommunalbestyrelsen endelige godkendelse udsendes lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg i 8 ugers offentlig høring.

Der afholdes borgermøde om forslagene onsdag d.22 marts kl. 17 i Teatersalen, Brøndby Vester Skole, Krogagervej.

Efter den offentlige høring behandles eventuelle kommentarer og ændringsforslag for at se, om de giver anledning til ændringer i lokalplan og kommuneplantillæg. En ny og endelig lokalplan og kommuneplantillæg vil derefter kunne vedtages af kommunalbestyrelsen forventelig på mødet d.14. juni 2017.

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Kommunalbestyrelsen godkender forslag til Lokalplan 241 Brøndbyvester, stationsforplads og dagligvarebutik og kommuneplantillæg nr. 17 med henblik på, at forslagene sendes i 8 ugers offentlig høring.

at Kommunalbestyrelsen godkender, at størrelsen på stationsforpladsen bliver som indikeret på kortet.

Ellen Hvidt Thelle