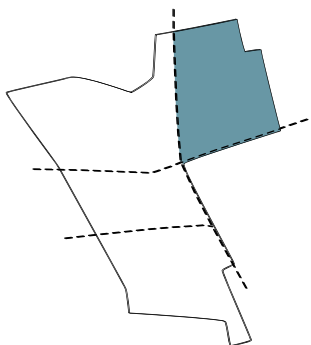


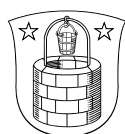
122B



Lokalplan 122B

For et område i Vibeholm

Brøndbyøster



BRØNDBY KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Februar 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere langsigtede kommuneplan. Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Lokalbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i retningslinier, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

BRØNDBY KOMMUNE

Teknisk Forvaltning
Planchef Pia Nielsen / Birgitta Hjort Hansen
Park Allé 160
2605 Brøndby
Telefon: 4328 2828
e-mail: teknik@brondby.dk

Åbningstider

Mandag-torsdag..... kl. 10.00-14.00
Torsdag tillige..... kl. 15.30-17.00
Fredag kl. 10.00-12.00

Telefontider

Mandag-onsdag kl. 08.30-14.30
Torsdag tillige..... kl. 08.30-17.30
Fredag kl. 08.30-12.00

LOKALPLAN 122B

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	11

RETSVIRKNINGER

Permanente retsvirkninger	13
---------------------------	----

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykninger	15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens udformning	16
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Tekniske anlæg	17
§ 10 Rækkefølgebestemmelser	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	17
§ 12 Aflysning af servitutter	17
§ 13 Ophævelse af lokalplaner	17
§ 14 Vedtagelsespåtegning	17

BILAG

Bilag 1	Deklarationer der ophæves	18
Kortbilag 122B/2	Lokalplanens område	19
Kortbilag 122B/3	Lokalplanens anvendelse	20
Kortbilag 122B/4	Illustrationsskitse	21
Kortbilag 122B/5	Skilte	22
Bilag 6	Kommuneplantillæg nr. 14	23
Bilag 7	Miljørapport	27

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Vibeholm-området er et fuldt udbygget erhvervsområde med overvejende mindre virksomheder inden for produktion og værksted, distribution, service og bilforretning, samt en enkelt større vognmandsvirksomhed. Bebyggelsen er blandet med såvel ældre fabriks- og værkstedsbygninger som nyere kontor- og serviceprægede bygninger.

Området er under omdannelse med ombygninger og nybyggeri til kontor og service. Der er et betydeligt trafik- og parkeringspres i området, specielt med gennemkørende trafik fra Priorparken syd for Vibeholm og jernbanen. Priorparken er ligeledes et erhvervsområde, der er under omdannelse.

I Fingerplan 2007 er en kommende Priorparken station optaget i bilag B blandt ”øvrige stationer”. Områdets status indebærer, at der kan udpeges et stationsnært kerneområde og et stationsnært område omkring den eventuelt kommende station, og at der kan planlægges for stationsnære kerneområder i overensstemmelse med Fingerplan 2007. Der er i september 2008 endnu ikke truffet beslutning om anlæg af stationen. En ny S-togstation ved Priorparken indgår ligeledes i Kommuneplan 2005-2017.

En stor del af lokalplanområdet anvendes i dag af et vognmandsfirma til parkering af lastbiler og placering af containere.



Der er derfor behov for en ny planlægning som åbner op for en langt mere intensiv udnyttelse af området. Denne lokalplan er, ligesom lokalplan 122A, som omfatter området omkring Vibeholms Allé, medvirkende til at sikre passagergrundlaget for etableringen af stationen i form af arbejdspladser.

Lokalplanen erstatter dele af den gældende lokalplan 122 for Vibeholm og en mindre del af den gældende lokalplan nr. 122A for en del af erhvervsområdet Vibeholm.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11.000 m². Det ligger omkring den østlige del af Vibeholmsvej mellem Vibeholms Allé, Motorringvejen (Motorring 3) og Vestbanen. Området afgrænses mod øst af Vejdirektoratets areal, mod syd af Banedanmarks areal og mod vest af to erhvervsejendomme. Terrænet er svagt faldende fra nord mod syd.

Lokalplanområdet består af tre ejendomme og af private vejarealer. Området anvendes i dag til en vognmandsforretning

med parkering af lastbiler og containere, garager, depot og administration.

I 1800-tallet førte en vej fra Roskildevej gennem området til gården Vibeholm. Jernbanen blev anlagt med en overskæring af denne vej. Dele af denne vejstrækning findes stadig inden for området. Den nuværende Vibeholms Allé blev anlagt omkring 1900 med en viadukt under jernbanen. Området blev i løbet af 1900-tallet bebygget med fabriks- og værkstedsbygninger med tilhørende boliger. Med anlægget af Motorring 3 og det tilhørende tilslutningsanlæg i 1970'erne blev terrænet nord og øst for lokalplanområdet radikalt ændret, herunder med træplantning mod vejanlægget.

Vision for Vibeholm

Det er målet at omdanne og forskønne hele Vibeholm-området til et erhvervsområde for kontor- og serviceerhverv. Visionen er, at området skal ændre karakter og blive en arkitektonisk moderne bydel med intensive kontor- og serviceerhverv. Området vil på sigt blive præget af bebyggelse i 3-5 etager. Centralt i bydelen vil den nye Priorparken S-togstation og stationscentret ligge med flere bymæssige tilbud.

Når Priorparken station er etableret, vil området have en ideel trafikbetjening med direkte adgang fra stationen og optimale adgangsforhold for biltrafik fra motorvejsnettet.



Vision for Vibeholm-områdets udvikling med station og med underføring i krydset mellem Roskildevej / Hovedvejen og Tavleholmsvej. Udarbejdet af Schønherr Landskabsarkitekter .

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at anvende området til opførelse af kontor- og serviceerhverv samt moderne produktionserhverv med et etageareal på 24.000 m², at sikre en bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet på det markant og synligt beliggende terræn og at sikre sammenhæng med byomdannelsen i det omgivende område og den kommende helhedsplan for området.

Med moderne produktionserhverv menes ikke-generende virksomheder med en meget ren og støjsvag produktion. Det kan eksempelvis være højteknologisk produktion, elektronikvirksomheder, bogbinderier, mindre trykkerier eller laboratorier, der alle holder sig inden for miljøklasse 1 og 2.



Afgrænsningen af lokalplanområde 122B.

I overensstemmelse med lokalplan 122A for den tilstødende del af erhvervsområdet Vibeholm og med de trafikale vurderinger i miljøvurdering af lokalplan 122A forudsætter realiseringen af denne lokalplan, at der findes en trafikal løsning; eksempelvis at der enten etableres en ny S-togstation ved Priorparken, eller at krydset mellem Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej ombygges med en tunnelunderføring mellem Roskildevej/Hovedvejen i vestgående retning og Tavleholmsvej.

Krydset mellem Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej ligger i Glostrup Kommune. Ændringer af krydset kan kun ske med tilladelse fra Glostrup Kommune, som er vejmyndighed. Glostrup Kommune er positivt indstillet på at indgå i en løsning af vejforholdene og den fremtidige anvendelse af området.

Lokalplanens indhold

I lokalplanens gives der mulighed for at opføre en bebyggelse til kontor- og serviceformål i 5 etager med et samlet etageareal på 24.000 m². Endvidere gives der mulighed for at anvende området til moderne produktionserhverv. Bebyggelsen skal placeres inden for et fastlagt delområde. Området vest for dette delområde skal anvendes til adgangsvej, og det øvrige område skal anvendes til grønt område. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 220. Der skal udlægges et udendørs opholdsareal på mindst 15 % af grundarealet.

Lokalplanens indhold vurderes at have en regional karakter med et intensivt arbejkskraftopland. Ifølge § 13 i Fingerplanen skal der derfor angives en rækkefølge for etableringen af det i lokalplanen beskrevne byggeri. Projektet er opdelt i 2 etaper, hvor der i den 1. etape påregnes opført 16.000 m² og i den 2. etape 8.000 m². Etape 1 kan udføres med det samme i overensstemmelse med ibrugtagningsbestemmelserne i lokalplanens § 11. Etape 2 kan udføres når etape 1 er færdiggjort og taget i brug i overensstemmelse med ibrugtagningsbestemmelserne i lokalplanen og forudsat, at det kan beskrives, at trafikken i området kan afvikles på tilfredsstillende vis.

Der er udarbejdet et projekt til en domicil-kontorbygning med en markant arkitektur i høj kvalitet. I dette projekt formes bygningen omkring et overdækket atrium og i 2. etape også om-

kring en åben gårdhave. Facaderne beklædes med antracit-grå tegl med et sporadisk mønster af vinduesåbninger og dobbelhøje åbne grønne rum, som skaber rytme i facaderne og giver glimt af livet inde i bygningen. I området kan der indrettes kontor- og serviceenheder på over 1.500 m², idet områdets status indebærer, at der kan planlægges for stationsnære kerneområder i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Den nuværende østlige del af Vibeholmsvej, som er privat fællesvej der også giver adgang til naboejendommen matr. nr. 20 ah, omlægges, og der etableres nedkørselsrampe til parkeringskælderen under den nye bebyggelse fra denne adgangsvej.

I lokalplanen fastlægges det, at der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv, heraf mindst 45 % i konstruktion. Når der er truffet beslutning om at etablere Priorparken S-togstation ned sættes kravet til parkeringsudlæg dog til 1 plads pr. 100 m².

I en 1. etape, hvor der i projektet påregnes opført 16.000 m² etageareal, påregnes parkeringen anlagt som en kombination af parkering på terræn på den nordlige del af grunden og parkeringskælder under bebyggelsen på den sydlige del.

For at gøre området imødekomende er bebyggelsen udformet med facader i stueetagen, som overvejende er visuelt åbne mod adgangsvejen. Indgangspartier er placeret mod gaden. Porte og passager til atrier og gårdrum giver variation og indkig. Der anvendes ikke blanke eller reflekterende facadematerialer, som giver blænding og generende reflekser. Glaspartier udføres uden stærk toning, der hæmmer indsigt, og uden spejlglasvirkning. Tekniske installationer på bygningernes tage indarbejdes i arkitekturen.

For at understøtte områdets karakter indgår der i lokalplanen tilsvarende krav til placering og udformning af skiltning som i det tilstødende område omfattet af lokalplan 122A. Skiltning på bygninger skal udformes som en del af bygningens arkitektur. Henvisningsskilte og navneskilte mod adgangsvejen skal placeres og udformes efter fælles retningslinjer, der fastsættes i lokalplanen, som vist på kortbilag 122B/5.

Eventuel skiltning ud mod jernbanen eller motorvejen må ikke være til gene for jernbanedriften eller u hensigtsmæssig i forhold til trafiksikkerhed på motorvejen.



Kontordomicilet set fra Roskildevej om aftenen.
Skitseprojekt ved Wilhelm Lauritzen Arkitekter

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning – er den kommende Priorparken S-togstation optaget i Bilag B blandt ”øvrige stationer”. Der er i september 2009 endnu ikke truffet beslutning om anlæg af stationen, men områdets nye status indebærer, at der kan udpeges et stationsnært kerneområde og et stationsnært område omkring den eventuelt kommende station, og at der kan planlægges for stationsnære kerneområder i overensstemmelse med Fingerplan 2007. Beslutning om anlæg træffes af Trafikstyrelsen.

Lokalplanens indhold vurderes at have en regional karakter med et intensivt arbejdskraftopland. Ifølge § 13 i Fingerplanen skal der derfor angives en rækkefølge for etableringen af det i lokalplanen beskrevne byggeri. Projektet er opdelt i 2 etaper, hvor der i den 1. etape påregnes opført 16.000 m² og i den 2. etape 8.000 m². Etape 1 kan udføres med det samme i overensstemmelse med ibrugtagningsbestemmelserne i lokalplanens § 10. Etape 2 kan udføres når etape 1 er færdiggjort og taget i brug i overensstemmelse med ibrugtagningsbestemmelserne i lokalplanen og forudsat, at det kan beskrives, at trafikken i området kan afvikles på tilfredsstillende vis.

Ifølge Fingerplan 2007 skal den kommunale planlægning respektere det mulige anlæg af en ny S-togstation Priorparken. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Regionplan 2005

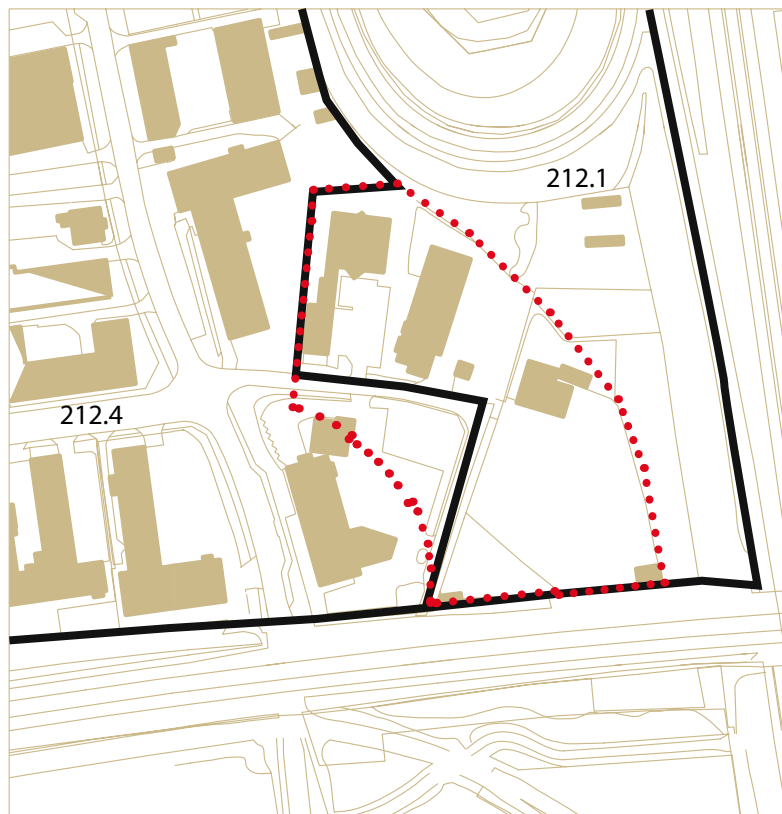
Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen har status som landsplandirektiv sammen med Fingerplan 2007. Lokalplanområdet indgår i et område med drikkevandsinteresser. Det indebærer, at den generelle grundvandsbeskyttelse skal opretholdes, og at særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kun kan etableres på skærpede vilkår. Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Kommuneplan 2005-2017 for Brøndby Kommune

I kommuneplanen er lokalplanområdet sammen med resten af Vibeholm-området og Priorparken udpeget som byomdannelsesområde. Målsætningen er at omdanne og forskønne området til et erhvervsområde for fremstillings- og servicevirksomheder og med facadesalg langs Roskildevej.

Det meste af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 212.1 og udlagt til industri, værksted, handels- og transportvirksomhed, kontor og service samt pladskrævende udvalgs-

varer. Bebyggelsesprocenten må højst være 75 og bygningshøjden højst 18 m. Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 45 m² kontorerhverv og pr. 60 m² produktion og lager.



Rammeområde 212.1 og 212.4.
Den stiplede linie viser det nye lokalplanområde.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 212.4 og udlagt til erhvervsområde med kontor og service. Bebyggelsesprocenten må højst være 200 og bygningshøjden højst 20 m. Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv. Når der er truffet beslutning om etablering af Priorparkens S-togstation, reduceres parkeringskravet til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv. Området er stationsnært kerneområde. Brøndby Kommune påregner at udarbejde en helhedsplan for byomdannelsen af Vibeholm og Priorparken i løbet af 2008-2009. Lokalplanen forventes at være i overensstemmelse med intentionerne i den kommende helhedsplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen bortset fra, at bebyggelsesprocenten øges til 220 og bygningshøjden øges fra 18 til 20 meter. Der er derfor udarbejdet et Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2005-2017. I tillægget udskilles et nyt rammeområde 212.5 af rammeområderne 212.1 og 212.4 som vist på kortbilaget i Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2005-2017, side 27-29.

Lokalplan nr. 122 for Vibeholm

Det meste af lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 122 for erhvervsområdet Vibeholm fra 1995. Lokalplan nr. 122 ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

Lokalplan nr. 122A for en del af Vibeholm

En mindre del af lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 122A for en del af erhvervsområdet Vibeholm fra 2007. Lokalplan nr. 122A ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder eller gøres arkæologiske fund, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup.

Vestvolden beliggende umiddelbart øst for Motorring 3 er et fortidsminde beskyttet efter museumsloven. Lokalplanen berører ikke fortidsmindet.

Naturbeskyttelsesloven

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages nogen ændring af tilstanden inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter museumsloven. De østligste 7-8 m af lokalplanområdet er beliggende inden for 100 m fra fortidsmindet Vestvolden. Der opføres ikke bebyggelse på dette areal, men anlægges et grønt friareal. Dette vil ikke påvirke oplevelsen af Vestvolden.

Jordforureningsloven

Forurenet jord skal håndteres i henhold til gældende retningslinjer i jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven.

Vejloven

I henhold til vejloven har Vejdirektoratet pålagt ejendommene mod Motorring 3 og de tilhørende tilkørselsramper byggelinjer. Byggelinjen er de fleste steder 10 m fra skel mod vej, men den nøjagtige placering oplyses af Vejdirektoratet.

Lov om miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering.

Brøndby Kommune har ved den indledende screening af denne lokalplan vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering omfattende følgende punkter:

- Trafikbelastning, trafiksikkerhed og trafikmønstre
- Støjbelastning fra vejtrafik
- Jordforurening

Miljøvurderingen fremgår af bilag nr. 7 - Miljørapport.

Servitutter

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af Bilag 1 – Deklarationer der ophæves.

RETSVIRKNINGER

Permanente retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principielle ideer om anvendelse og karakter.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at skabe mulighed for at anvende området til opførelse af kontor- og serviceerhverv samt moderne produktionserhverv¹ med et etageareal på 24.000 m² samt kælder,

- at sikre en bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet på det markant og synligt beliggende terræn, og

- at sikre en sammenhæng med den fremtidige byomdannelse i området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 122B/2 og omfatter matr. nr. 20 o, 20 at og 20 dc samt del af 20 ah, samt vejarealerne matr. nr. 20 ar, 20 bs og 20 bu og del af vejarealet matr. nr. 20 d, alle af Brøndbyøster by, Brøndbyøster, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelsesdato udstykket fra ovennævnte parceller.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 122B/3.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv samt moderne produktionserhverv¹, herunder parkering til betjening af området.

3.2 Lokalplanområdet delområder må kun anvendes således:

Delområde A: Kontorbebyggelse og parkering

Note 1:

Med moderne produktionserhverv menes ikke-generende virksomheder med en meget ren og støjsvag produktion. Det kan eksempelvis være højteknologisk produktion, elektronikvirksomheder, bogbinderier, mindre trykkerier eller laboratorier, der alle holder sig inden for miljøklasse 1 og 2.

Delområde B: Adgangsvej og parkering

Delområde C: Grønt område

§ 4 Udstykninger

4.1 Der må kun udstykket vejareal og grunde i overensstemmelse med opdelingen i delområder som vist på kortbilag 122B/3.

4.2 Der må ikke udstykket grunde med en størrelse under 3.000 m² eller med en mindre facade-længde end 25 m.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Overkørsel (vejadgang) til de enkelte ejendomme og deres parkeringsarealer må kun etableres efter kommunalbestyrelsens godkendelse som vejmyndighed.

5.2 Vejadgang til lokalplanområdet skal etableres fra en adgangsvej i delområde B i en bredde af mindst 6,9 m.

5.3 Fra denne adgangsvej skal der sikres vejadgang til ejendommen matr. nr. 20 ah Brøndbyøster by, Brøndbyøster, samt til parkeringskælder efter et vejprojekt, som forinden skal godkendes af Brøndby Kommune efter vejloven.²

5.4 Der skal på den enkelte ejendom mindst udlægges parkeringsarealer svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal erhverv, efter beslutning om etablering af Priorparken S-togstation dog kun 1 plads pr. 100 m² etageareal erhverv.

5.5 Mindst 45 % af parkeringsarealet skal etableres i konstruktion i kælder.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Det er en forudsætning for opførelse af ny bebyggelse at det beskrives, om krydset Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej er i stand til at afvikle den øgede trafikbelastning, som udbygningen af området medfører eller at der findes en trafikal løsning, eksempelvis at der enten er truffet beslutning om etablering af en ny S-togstation ved Priorparken, eller at krydset mellem Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej er ombygget med en tunnel-underføring for

Note 2:

Vejareal og vejadgang skal indrettes og godkendes af Brøndby Kommune efter vejlovens regler. Den på kortbilag 122B/4 viste udformning skal kun forstås som en principiel illustration.

personbiler og lastbiler mellem Roskildevej/Hovedvejen i vestgående retning og Tavleholmsvej.³

6.2 Bebyggelsen skal opføres inden for delområdet A som vist på kortbilag 122B/3.⁴

6.3 Den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke overstige 24.000 m² etageareal, foruden kælder.

6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 220.

6.5 Bygninger kan opføres med indtil 5 etager og med en bygningshøjde på højst 20 m uanset byggelovens bestemmelser om bygningshøjder mod naboskel.

6.6 Bygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

6.7 Bygningsdele såsom teknikrum, installationer på tagfladen, trappe- og elevatortårne og glasoverdækning af bygningens indre atrium skal være placeret mindst 7 m bag facadens forkant og kan opføres med en samlet bygningshøjde på indtil 25 m.

6.8 Hovedindgang til den enkelte ejendom skal etableres mod adgangsvejen i delområdet B.

6.9 Et areal på mindst 15 % af grundarealet på den enkelte ejendom skal indrettes til udendørs opholdsareal på terræn, på dæk over parkeringsareal eller på tag.

§ 7 Bebyggelsens udformning

7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller glaserede tagsten.

7.2 Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke udføres med toning i en styrke som hæmmer indsigt, eller med spejlglasvirkning.

7.3 Facader i stueetage mod adgangsvej skal have en overvejende transparent karakter med vinduespartier og med indgangspartier og porte til de bagvedliggende gårdrum.

Note 3:

Krydset mellem Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej ligger i Glostrup Kommune. Ændringer af krydset kan kun ske med tilladelse fra Glostrup Kommune, som er vejmyndighed.

Note 4:

Mod motorring 3 og til- og frakørselsramper fra motorvejen gælder de til enhver tid af Vejdirektoratet i henhold til vejloven fastsatte byggelinjer og oversigtslinjer.

7.4 Der kan i bebyggelsens facade indrettes åbne grønne uderum.

7.5 Tekniske installationer såsom ventilation, rørføringer og lignende må ikke være synlige fra gadeplan. De skal holdes under tagflade, bag facadebeklædning eller indfarves og udformes som en integreret del af bygningens arkitektur

7.6 Skiltning på facade skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur og må ikke placeres over facade eller tag eller udføres som lyskasser.

7.7 Der kan i arealet mellem vejskel (adgangsvej) og bebyggelse ved hver enkelt ejendom opsættes ét stort navneskilt til virksomhederne på ejendommen med en maksimal højde på 1,8 m og en maksimal bredde på 0,6 m og ved sekundære indkørsler ét lille navneskilt med en maksimal højde på 1,3 m og en maksimal bredde på 0,45 m i princippet som på kortbilag 122B/5.

7.8 Skiltning skal udformes i overensstemmelse med de på kortbilag 122B/5 viste principper og placeres vinkelret på vejskel (adgangsvejen). Skiltning må derudover kun ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Arealet mellem vejskel (adgangsvejen) og bebyggelse skal anlægges efter en beplantnings- og belægningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

8.2 Arealet mellem vejskel (adgangsvejen) og bebyggelse skal udformes som et grønt areal med græs eller lav beplantning under 0,3 m og med fritstående træer og uden hegn. Der kan etableres parkering og en nedkørselsrampe til parkeringskælder i vejens ene side i princippet som illustreret på kortbilag 122B/4.

8.3 Udendørs friarealer og opholdsarealer jf. § 6 stk. 9 kan etableres på terræn eller som tagterrasser. Arealerne skal udformes som grønne områder med en have- eller parklignende karakter eller som gårdhaver, atrier eller tagterrasser med begrønning og træplantning.

8.4 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til

Note 5:

Skiltning, reklamering, flagning, udstilling mv. eller andre anlæg af blivende art på eller i Vejdirektoratets vejbyggelinie skal godkendes af Vejdirektoratet efter vejlovens § 34, stk. 4

oplag af materialer mv.

8.5 Der må ikke opsættes hegn i skel mod vej. Undtaget herfra er Vejdirektoratets behov for at hegne mod Motorring 3's vejarealer.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 Der må opstilles de for betjening af området nødvendige transformatorer og lignende.

9.2 Der må ikke opsættes luftledninger.

§ 10 Rækkefølgebestemmelser

10.1 Etape 1 på 16.000 m² kan opføres og tages i brug, når bestemmelser om ibrugtagning er overholdt.

10.2 Etape 2 på 8.000 m² kan opføres og tages i brug, når etape 1 er færdiggjort og taget i brug, når bestemmelser om ibrugtagning er overholdt samt når det kan beskrives, at den deraf øgede trafik kan afvikles tilfredsstillende.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det beskrives om krydset Roskilde-vej/Hovedvejen og Tavleholmsvej er i stand til at afvikle den øgede trafikbelastning, som udbygningen af området medfører eller at der findes en trafikal løsning, eksempelvis at der enten er truffet beslutning om etablering af en ny S-togstation ved Priorparken, eller at krydset mellem Roskildevej/Hovedvejen og Tavleholmsvej er ombygget med en tunnelunderføring for personbiler og lastbiler mellem Roskildevej/Hovedvejen i vestgående retning og Tavleholmsvej.³

11.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende krav til indendørs og udendørs støj fra vej- og jernbanetraffic dokumenteres overholdt.

11.3 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende krav til vibrationer fra jernbane dokumenteres overholdt.

11.4 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet til kollektiv varmforsyning (naturgas).

§ 12 Afløsning af servitutter

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser fortrænges efter Planlovens §15 stk 2 nr 16. Tilstandsservitutterne aflyses i henhold til bilag 1 - Deklarationer der ophæves.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner

13.1 Lokalplan nr. 122 vedtaget af Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse den 16. august 1995 ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Tinglyst den 13. september 1995.

13.2 Lokalplan nr. 122A vedtaget af Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse den 10. oktober 2007 ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de ejendomme og dele af ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan. Tinglyst den 1. februar 2008.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således er lokalplanen vedtaget endeligt af Brøndby Kommunalbestyrelse den 11. februar 2009.

På kommunalbestyrelsens vegne

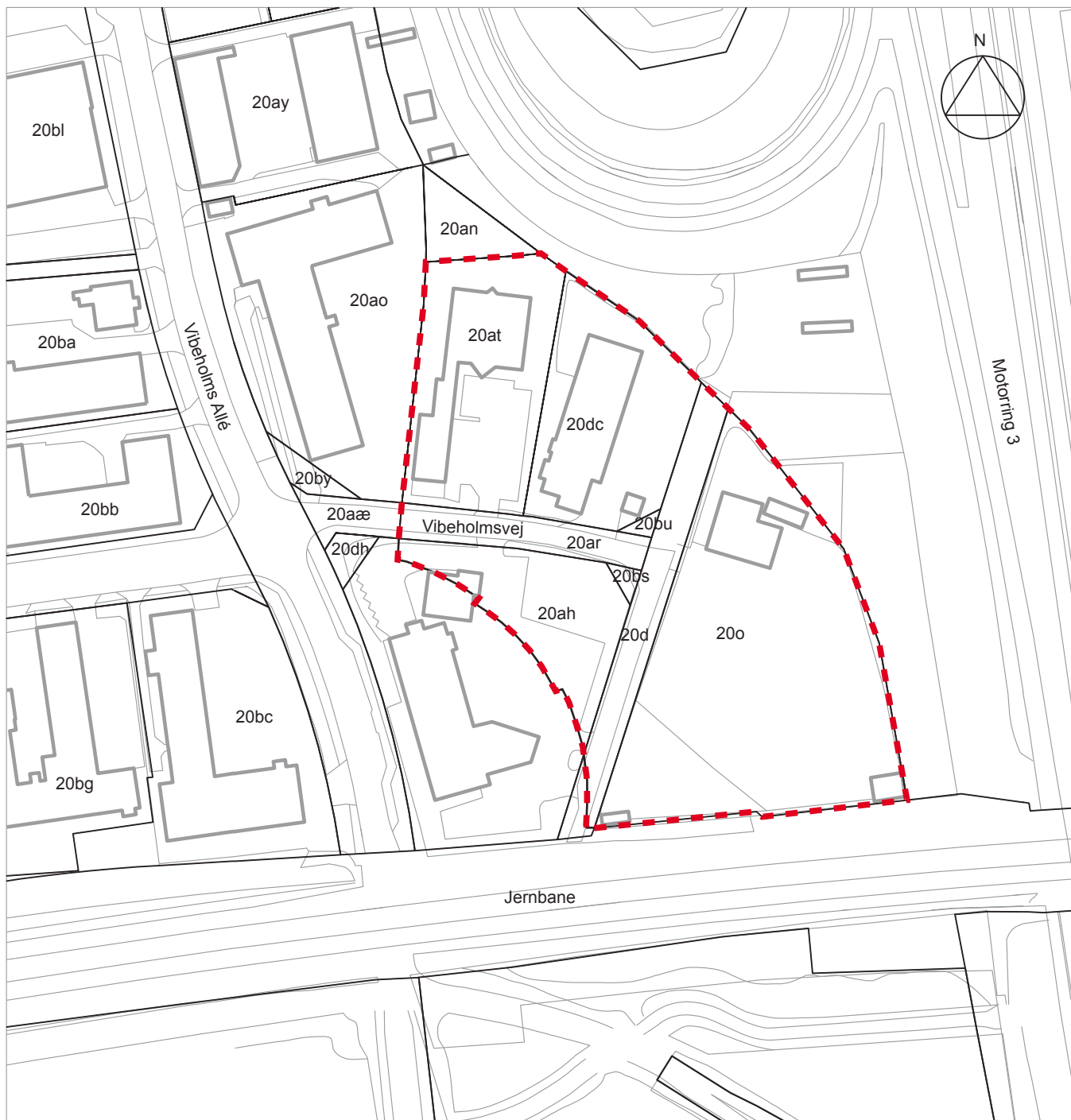
Ib Terp
Borgmester

/

Henrik Winther Nielsen
Teknisk direktør

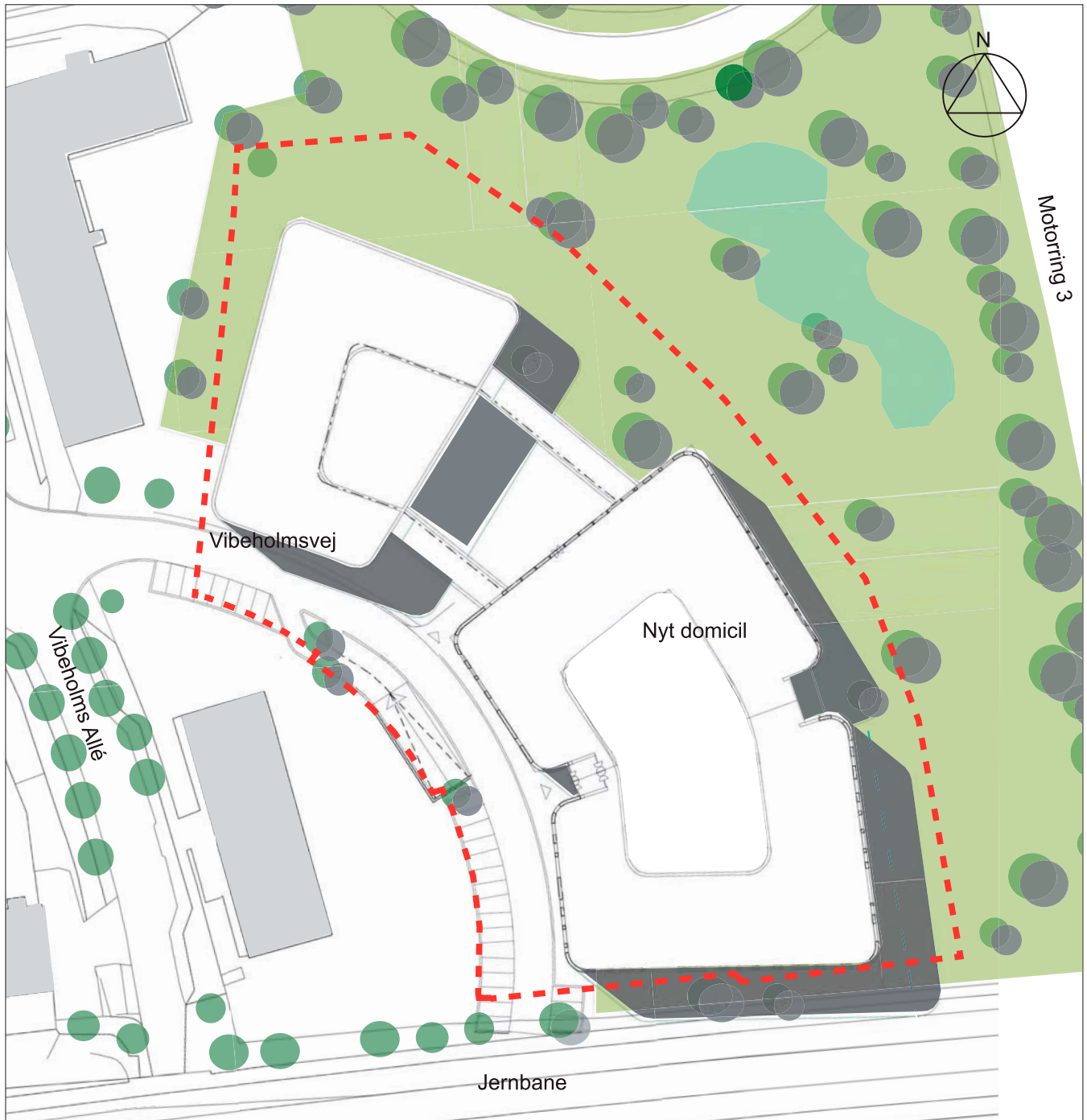
Bilag 1 Deklarationer der ophæves

- 02.12.1868 Dokument om pligt til vedligeholdelse af hus mv.
Lyst på matr. nr. 20d Brøndbyøster By, Brøndbyøster.
- 15.3.1921 Dokument om vej mv.
Lyst på matr. nr. 20at, matr. nr. 20bu, matr. nr. 20d, matr. nr. 20dc, matr. nr. 20ar, matr. nr. 20ah,
matr. nr. 20dh og matr. nr. 20bs, Brøndbyøster By, Brøndbyøster.
- 04.12.1930 Dokument om byggelinier mv.
Lyst på matr. nr. 20d Brøndbyøster By, Brøndbyøster.
- 08.11.1938 Dokument om overkørsel mv.
Lyst på matr. nr. 20d Brøndbyøster By, Brøndbyøster.
- 31.5.1951 Ekspropriationsfortegnelse, vedr. afståelse af areal.
Lyst på matr. nr. 20o Brøndbyøster By, Brøndbyøster.
- 15.5.1953 Dokument om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv.
Lyst på matr. nr. 20d Brøndbyøster By, Brøndbyøster.



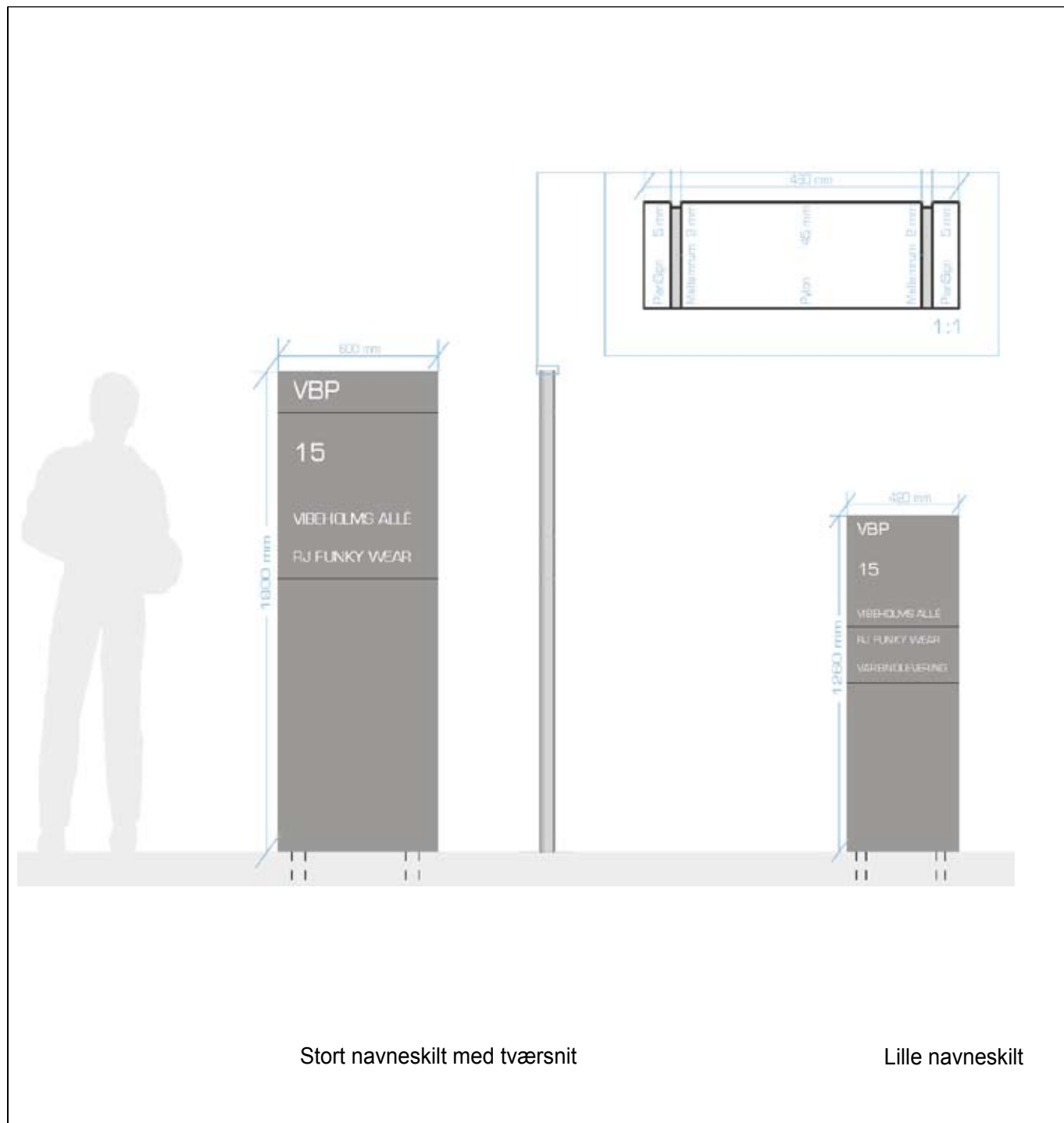
--- Lokalplangrænse

Kortbilag 122 B/2
Lokalplanens område
1:1500



--- Lokalplangrænse

Kortbilag 122 B/4
Illustrationskitse
ved Vilhelm Lauritzen Arkitekter
1:1000



TILLÆG NR. 14 TIL
KOMMUNEPLAN 2005-2017

HVAD ER EN RAMMEÆNDRING?

Kommuneplan 2005 - 2017 blev vedtaget den 19. april 2006.

Kommuneplanen fastlægger en hovedstruktur for kommunen og rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinjerne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens omfang og anvendelse mv.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg fx for at imødekomme et byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed. Høringen sker hos overordnede myndigheder samt borgere i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt sammen med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

Rammer for lokalplanlægningen

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastlægges som tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2005-2017 følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægningen:

Område 212.5

Anvendelse: Erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv samt moderne produktionserhverv.

Bebyggelse: Bebyggelsesprocent max. 220, max. højde 20 m.

Status: Området er stationsnært kerneområde.

Andet: Der skal mindst udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv. Når der er truffet beslutning om etablering af Priorparken S-togstation, reduceres parkeringskravet til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv.

Fingerplan 2007: Området udvikles i 1. halvdel af planperioden.

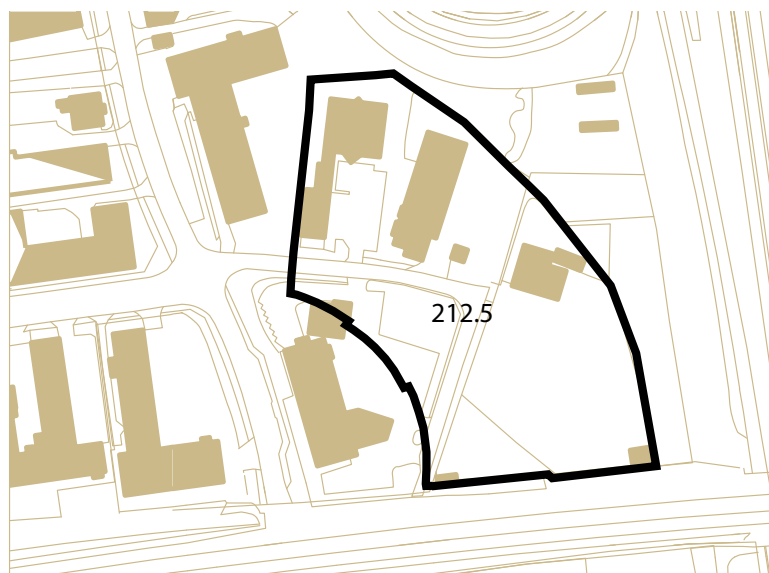
Rammeområde 212.5 udskilles af en del af de gældende rammeområder 212.1 og 212.4 og erstatter således bestemmelserne på de ejendomme, der er omfattet af rammeområde 212.5.

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2005-2017 er vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse den 11. februar 2009.

På kommunalbestyrelsens vegne

Ib Terp
Borgmester

/
Henrik Winther Nielsen
Teknisk direktør



Bilag 7 Miljørapport

Denne miljørapport er en miljøvurdering af lokalplan 122B for et område i Vibeholm i henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Den er udarbejdet efter lovens § 7 og indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, som planens gennemførelse vil medføre, samt forslag til afbødende foranstaltninger (løsningsmuligheder).

Lokalplan 122B for et område i Vibeholm giver mulighed for omdannelse fra transportvirksomhed til kontor- og serviceerhverv samt moderne produktionserhverv¹, hvilket vil give en ændring af trafikmønstre og påvirkning af trafikstøj. Der er desuden jordforurening i området. Brøndby Kommune har ved den indledende screening samt scoping af denne lokalplan med udgangspunkt i lovens § 3 vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering/miljørapport, der omfatter følgende miljøparametre:

- Trafiksikkerhed og trafikmønstre
- Støj- og luftforurening fra vejtrafik
- Jordforurening

Roskilde Miljøcenter, Vejdirektoratet samt Vej, Vand, Kloak og Miljømyndighederne i Brøndby Kommune er blevet hørt i henhold til kravet om indledende høring af berørte myndigheder. Ingen af de hørte myndigheder har haft bemærkninger til den valgte afgrænsning af miljøparametrene som er foretaget i overensstemmelse med den udførte scoping, der er vedlagt denne miljørapport.

Miljørapportens indhold

I det følgende foretages en miljøvurdering af trafiksikkerhed og trafikmønstre, støj- og luftforurening fra vejtrafik og jordforurening med forslag til afbødende foranstaltninger.

Sidst i rapporten foreslås foranstaltninger til overvågning samt et 0-alternativ. Rapporten afsluttes af et ikke-teknisk resumé, som er en kort, sammenfattende vurdering.

Selve lokalplanens indhold, hovedformål og forhold til anden planlægning beskrives i lokalplanens redegørelsesdel.

Note 1

Med moderne produktionserhverv menes ikke-generende virksomheder med en meget ren og støjsvag produktion. Det kan eksempelvis være højteknologisk produktion, elektronikvirksomheder, bogbinderier, mindre trykkerier eller laboratorier, der alle holder sig inden for miljøklasse 1 og 2.

Miljøvurdering

Trafiksikkerhed og trafikmønstre

Rådgivningsfirmaet Via Trafik har udarbejdet en trafikanalyse af 16. februar 2007. I analysen indgår vurderinger af de trafikale konsekvenser ved forskellige udbygningsscenarier for det samlede Vibeholm-område. Endvidere indgår anbefalinger til, hvordan områdets trafikale rummelighed kan sikres og trafiksikkerheden opretholdes.

Trafikanalysen viser, at trafikmængderne i vejtilslutningerne til Hovedvejen/Roskildevej allerede i dag er tæt på kapacitetsgrænsen i spidsperioderne. Kapaciteten i de eksisterende kryds ved Hovedvejen/Roskildevej kan kun forøges i begrænset omfang svarende til den trafikale effekt af yderligere ca. 9.000 m² erhvervsareal ved udvidelse af krydsene med ekstra svingbaner eller ved ændrede grøntider. Samtidig er det nødvendigt at friholde den reserve, der er på Roskildevej, til den trafikvækst, der forventes som følge af udbygningen af Motorring 3.

I analysen beskrives tre scenarier i år 2016.

Scenarie 0 – Basis

(Forholdene om 10 år, såfremt området ikke udvikles som planlagt)

Væksten i trafikken fra Vibeholm-området vil være beskeden på 0,5 %, mens der på Hovedvejen/Roskildevej forventes en vækst på 13 % som følge af udvidelsen af Motorring 3. Dette vurderes at ville medføre store kapacitetsproblemer i krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej. En udvidelse med ekstra svingbaner vil kun have begrænset effekt.

Scenarie 1 – Delvis udbygning

(Delvis udvikling inden for Vibeholm-området uden etablering af S-togstation, stationscenter og højhusbebyggelse)

Væksten fra Vibeholm-området vil være 5-13 % større end basisscenariet, og væksten på Hovedvejen/Roskildevej vil være 0,3 % større. Dette vil medføre, at problemerne i krydset Hovedvejen/Roskildevej vil blive yderligere forværret.

Uheldsrisikoen vil kun blive forøget beskedent, men som følge af flere lette trafikanter vil risikoen for personskade alligevel blive større. Der bør derfor etableres trafiksikre og trygge faciliteter for lette trafikanter.

Scenarie 2 – Fuld udbygning

(Fuld udvikling af Vibeholm-området med S-togstation, stationscenter og højhusbebyggelse)

Væksten fra Vibeholm-området vil være 14-105 % større end basisscenariet (de 105 % er med den påtænkte højhusbebyggelse), og væksten på Hovedvejen/Roskildevej vil være 2 %

større. Problemerne for trafikken til og fra Tavleholmsvej bliver endnu mere kritiske med sammenbrud i flere tilfarter i krydset Tavleholmsvej/Hovedvejen.

Uheldsrisikoen stiger lidt, og trafiksikre og trygge faciliteter for lette trafikanter bliver ekstra påkrævet i forbindelse med en ny S-togstation.

Løsningsmuligheder

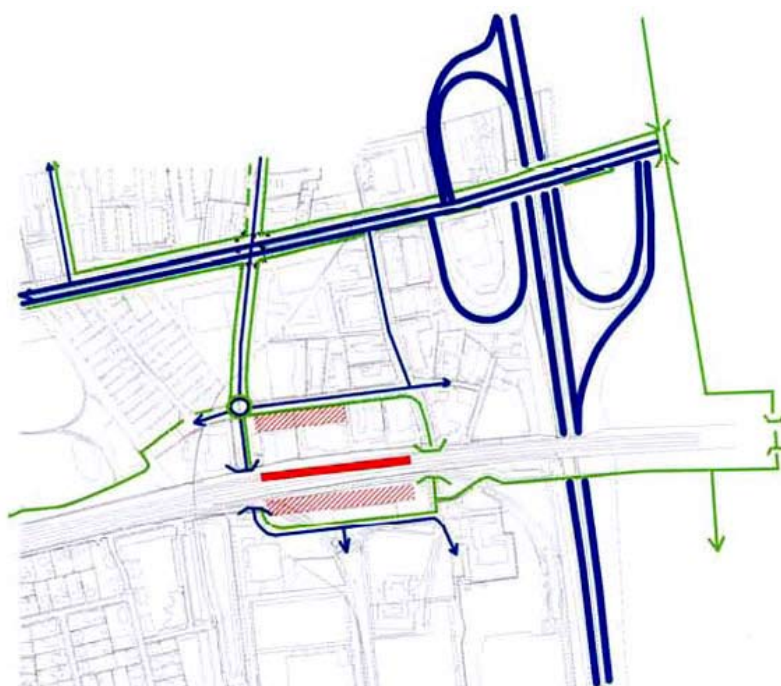
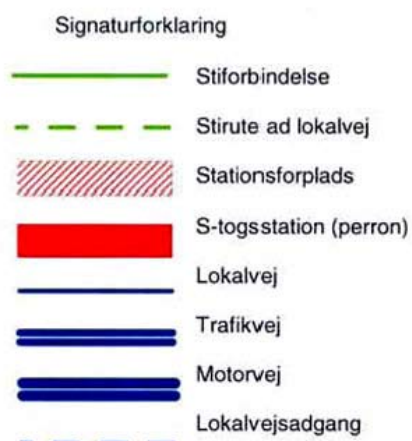
Parkeringsudlægget kan ved stationsnærhed reduceres. Det forudsætter dog, at der etableres en ny S-togstation ved Priorparken, og parkeringen anlægges som parkeringshuse med fælles adgang, som kan tilgodese dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne mellem kontorer og stationscenterkunder.

Lukning af Vibeholms Allé for vejtrafik umiddelbart syd for jernbanen kan aflaste Tavleholmsvej og Vibeholms Allé for godt 2.500 køretøjer pr. døgn fra Priorparken. Alternativt kan der anlægges en forlængelse af Tavleholmsvej til Priorparken, hvilket imidlertid vil medføre en yderligere belastning af krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej.

Krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej kan udvides med ekstra svingbaner og ændret grøntidsfordeling. Herved kan kapaciteten øges svarende til opførelse af ca. 9.000 m² etageareal. Dette vil kun være tilstrækkeligt i en kortere periode.

Krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej kan ombygges med en tunnelunderføring for personbiler mellem Roskildevej i vestgående retning og Tavleholmsvej. Herved kan kapaciteten

Forslag til fremtidig trafikstruktur på længere sigt, ved Via-Trafik



til Tavleholmsvej forøges med ca. 18.000 personbiler pr. døgn svarende til opførelse af yderligere ca. 400.000 m² etageareal. Senere supplerende beregninger fra Via Trafik viser dog, at tunnelunderføringen skal være for såvel personbiler som lastbiler for at opnå den tilstrækkelige effekt.

Adgangsbegrænsning mellem Vibeholms Allé og ejendomme mod Roskildevej, således at disse ejendomme alene har vejadgang fra og til Roskildevej, kan reducere belastningen af krydset Hovedvejen/Tavleholmsvej.

Støj- og luftforurening fra vejtrafik

Rådgivningsfirmaet Ødegaard & Danneskiold-Samsøe A/S udarbejdede i april 2007 en rapport om vejtrafikstøj i Vibeholm-området med udgangspunkt i de samme scenarier som Via Trafiks trafikanalyse for området.



Støjpåvirkning scenario 1.

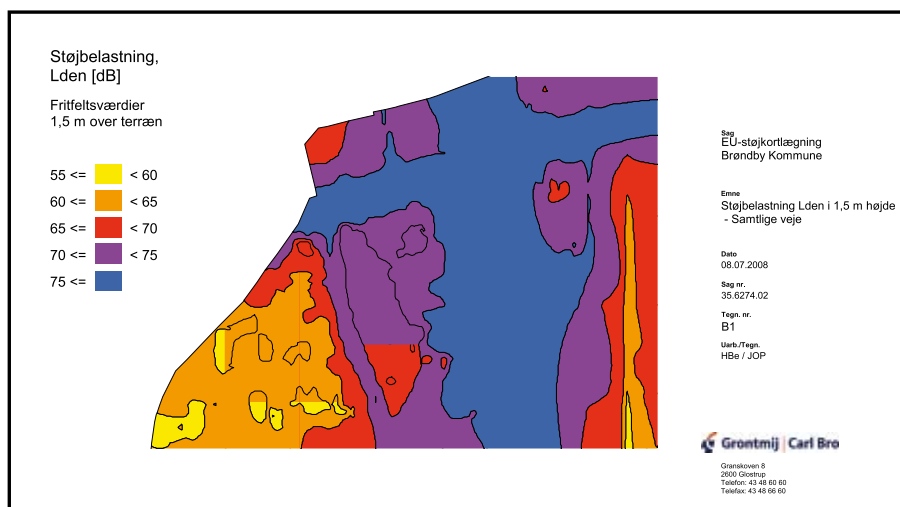


Forskel i støjpåvirkning mellem scenario 1 og scenario 2.

Støjberegning 2008, ved
Grontmij / Carl Bro A/S

Sammenlignes støjbelastningen ved scenarie 1 med basis-scenarie 0 medfører udviklingen en ændring af støjniveauet på under 1 dB, hvilket ikke er hørbart. I scenario 2 vil støjbelastningen i den vestlige del af Vibeholm-området ud mod et boligområde øges med under 2 dB, mens støjbelastningen på de øvrige veje i scenario 2 er steget med under 1 dB. En hørbar stigning i støjniveauet indtræder ved forøgelser større end 2-3 dB, hvorfor det vurderes, at de to scenarier ikke bidrager med hørbare støjbelastninger for boligområdet. Støjpåvirkningen i området ved en omdannelse svarende til scenarie 1 og 2 vurderes derfor ikke at være væsentlig i forhold til, at området ikke udvikles.

Rådgivningsfirmaet Grontmij / Carl Bro A/S har i 2008 udarbejdet en supplerende vurdering af støj fra vejtrafik i hele Brøndby Kommune. Vurderingerne viser, at lokalplanområdet er stærkt påvirket af støj fra vejtrafik. Lokalplanen vil ikke medføre en højere støjpåvirkning, men en væsentlig reduktion, idet den eksisterende vognmandsvirksomhed med megen tung kørsel ophører i området og erstattes af kontorvirksomhed, hvortil der langt overvejende bliver kørsel med personbiler.



Luftforurening er i høj grad relateret til trafikmængderne. Nyt byggeri kan betyde øgede trafikmængder hvilket vil betyde mere luftforurening. Omvendt vil der ske et fald i den tunge trafik ved en ny anvendelse til kontorerhverv i stedet for transportvirksomhed.

Løsningsmuligheder

Vurderingerne indikerer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 60 dB på facaden ikke i alle tilfælde kan overholdes. På de facader, hvor støjniveauet ligger over 60 dB, bør der ved nybyggeri eller ændret anvendelse foretages bygge-

tekniske foranstaltninger for at sikre et indendørs støjniveau på under 35 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning og Statens Byggeforskningsinstitut.

Brøndby Kommune arbejder for at fremme en ny s-togstation ved Priorparken, hvilket vil mindske trafik og luftforurening, der er relateret til lokalplanområdet, idet en ny station vil ligge 300-400 meter i gangafstand fra dette.

Jordforurening

Projektområdet ligger indenfor et områdeklassificeret areal. Alle byzoner er som udgangspunkt områdeklassificeret efter 1. januar 2008, og dækker områder der betegnes som lettere forurenede områder. Indenfor området ligger desuden følgende kortlagte ejendomme:

- Vibeholmsvej 14, matr.nr. 20dc, Brøndbyøster By, Brøndbyøster er delvist kortlagt på vidensniveau 2. Der er konstateret forurening med olie omkring en olieudskiller på ejendommen. Forureningen er delvist oprenset. Øvrige aktiviteter på ejendommen omfatter olietanke, vaskeplads, værkstedsaktiviteter, samt oplag af skrot/kabelafbrændning.
- Vibeholmsvej 16, matr.nr. 20at, Brøndbyøster By, Brøndbyøster er kortlagt på vidensniveau 1. Aktiviteter omfatter autoværksted og olietanke.

Ejendomme der er kortlagt på vidensniveau 1 er kortlagt på baggrund af historiske oplysninger, som man erfaringsmæssigt ved kan give anledning til forurening. Ejendomme der er kortlagt på vidensniveau 2 er kortlagt fordi der fysisk er konstateret forurening. Der kan endvidere være risiko for forurening på de øvrige ejendomme i området, som alle har haft aktiviteter der erfaringsmæssigt kan give anledning til forurening:

- Vibeholmsvej 7, matr.nr. 200, Brøndbyøster By, Brøndbyøster. Aktiviteter omfatter industrilakering, oplagsplads for containere, vaskeplads for lastbiler, olietanke, oplag af brandfarlige væsker. Der er i øvrigt foretaget en oprensning af tungmetal og olieforurenede jord på ejendommen.
- Vibeholmsvej 19-23, matr.nr. 20 ah, Brøndbyøster By, Brøndbyøster. Aktiviteterne på grunden omfatter industrilakering og tanke. Der er fjernet en mindre mængde forurenede jord i forbindelse med en opgravet tank.

Det vurderes, at jordforurening ikke udgør en hindring for gennemførelse af lokalplanen, men at der på en del af lokaliteterne vil blive en merudgift for grundejer/bygherre til håndtering og bortskaffelse af den forurenede jord og evt. særlige foranstaltninger til sikring af indeklimaet i bygningerne.

Løsningsmuligheder

Der skal ved fremtidige byggerier sikres, at en senere oprensning af forurening ikke vanskeliggøres, og at risikoen for udvaskning af forurening til grundvandet ikke øges.

For kortlagte ejendomme skal der søges en §8-tilladelse (Lov om forurennet jord) før igangsætning af bygge- og anlægsarbejder.

For at minimere omkostningerne til håndtering af forurennet jord opfordres bygherre til at planlægge arealerne for fremtidig anvendelse og udformning under hensyntagen til mulighederne for eventuelt at lade den forurenede jord blive på ejendommen.

Al jord der flyttes væk fra enhver ejendom i området skal anmeldes til kommunen efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen og der skal foretages analyser ved flytning af jord væk fra matriklen.

For at sikre en miljømæssig optimal håndtering af jordforurening skal opgravning, transport og håndtering af forurennet jord ske i henhold til "Vejledning i håndtering af forurennet jord på Sjælland, juli 2001".

Foranstaltninger til overvågning

Lokalplanområdet er en del af et omdannelsesområde, som der i den kommende tid og i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 – 2017 skal udarbejdes en helhedsplan for. Der vil i forbindelse med dette helhedsplanarbejde blive fulgt op på, hvordan det er gået med realiseringen af denne lokalplan.

Den trafikale situation i området bliver løbende vurderet, ligesom lokalplanen betinger sig, at en udbygning af området forudsætter en forbedring af infrastrukturen. Desuden inddrages kommunens miljøafdeling ved byggesagsbehandling på ejendomme, hvor der er konstateret jordforurening og hvor der sker en ændret anvendelse.

0-Alternativ

Hvis denne lokalplan ikke vedtages, men den hidtidige udvikling i området fortsætter på grundlag af den eksisterende lokalplan, vil der fortsat være tung trafik til den eksisterende vognmandsvirksomhed, og der vil fortsat være en risiko for forurening fra den eksisterende virksomhed. Eventuel jordforurening vil ikke blive oprenset.

Denne tilstand vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning for området eller med områdets fremtid som stationsnært kerneområde.

Sammenfattende vurdering

Lokalplanen giver mulighed for, at oprydning af forurening og byomdannelse i området kommer i gang, og at området forskønnes. Lokalplanen er dermed med til at udnytte mulighederne i områdets stationsnære beliggenhed, forbedre passagergrundlaget for en kommende station og dermed fremme en miljørigtig lokalisering.

Lokalplanen sikrer samtidig, at omdannelse og fortætning ikke får et omfang, som medfører en øget biltrafik med et omfang, der ikke kan afvikles af den nuværende vejstruktur. Sammenfattende vurderes det, at lokalplanens gennemførelse ikke vil medføre en øget belastning af miljøet, men på sigt vil medvirke til en mere miljørigtig lokalisering.