



Lokalplan 331

Boliger i Brøndby Strand Centrum

Brøndby Strand



Brøndby Strand Centrum



Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. 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 2 dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold.

Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Bestemmelsesdelen 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 at ulovlige forhold lovliggøres.

Brøndby Kommune

Teknisk Forvaltning

Planchef Sidsel Poulsen / Trine Lawson

Park Allé 160

2605 Brøndby

Telefon: 4328 2828

e-mail. teknik@brondby.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag kl. 10:00-14:00

Torsdag tillige kl. 15:30-17:30

Fredag kl. 10:00-12:00

Telefontider:

Mandag-onsdag kl. 08:30-14:30

Torsdag kl. 08:30-17:30

Fredag kl. 08:30-12:00

Der tages forbehold for illustrationer i denne lokalplan. De er blot vejledende.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens område	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8

Retsvirkninger

Permanente retsvirkninger	10
---------------------------------	----

Lokalplanbestemmelser

§1 Lokalplanens formål	11
§2 Lokalplanens område og zone-status	11
§3 Områdets anvendelse	11
§4 Udstykninger	11
§5 Vej-, sti – og parkeringsforhold	11
§6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§8 Ubebyggede arealer	12
§9 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyg.....	12
§10 Ophævelse af lokalplan	13
§11 Vedtagelsespåtegning	13

Lokalplanens baggrund og formål

Brøndby Kommune har solgt sin del af matr. nr. 16eu i Brøndby Strand Centrum. Ejendommen indeholder i stueetagen et bibliotek og et Netto Supermarked og på 1.sal administrations- og mødelokaler, dagcenter mm. Firmaet Søborg Ejendomme A/S har købt ejendommen med henblik på at omdanne bebyggelsen, således at stueetagen anvendes til detailhandel (et udvidet Netto Supermarked mv.), mens arealerne på 1. sal og i tagetagerne anvendes til boligformål.

Som grundlag for lokalplanen har arkitektfirmaet nb4 i forbindelse med tilbudsgivningen udarbejdet et skitseprojekt for denne omdannelse. Skitseprojektet danner grundlag for lokalplanen.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre den ønskede bebyggelse, således at der i forbindelse med omdannelsen samtidig kan ske et „arkitektonisk løft“.

Lokalplanens område

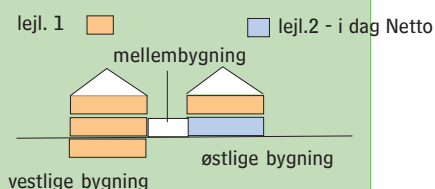
Lokalplanen omfatter matr. nr. 16eu i Brøndby Strand Centrum med et grundareal på 3578 m². Området har en stationsnær beliggenhed, 35 m fra Brøndby Strand Station.

Eksisterende forhold

Ejendommen består af to bygninger i 2 etager med en mellembygning. Den vestlige bygning er desuden forsynet med kælder. Ejendommen er opdelt i 2 ejerlejligheder. Opdelingen fremgår af skitse.

Bebyggelsen fremstår som et samlet hele, præget af store gråbrune valmtage, rødbrune murstensfacader og hvide sternbrædder.

Vejadgangen til centerområdet sker fra Brøndby Strand Centrum og Brøndbyvester Boulevard. Herfra er der forbindelse til 2 parkeringsanlæg henholdsvis øst og vest for centeret.



Skitsen viser ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Det østlige parkeringsområde og 20 meter af området vest for (ca. 28 p pladser) ejes af Brøndby Kommune. Den resterende del af parkeringsanlægget ejes af A/S Kfi-Holding og Post Danmark.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens anvendelse og udformning

Planområdet udlægges til centerformål, herunder butikker og boliger. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager med mulighed for udnyttet tagetage eller 3 etager, hvis 3. etage er en tilbagetrukket 'penthouseetage'. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Bebyggelsen kan enten fremstå som den eksisterende bebyggelse med rødbrune facadetegle og gråbrune valmtage – eller med pudsede facader/facadepartier med sadeltag eller fladt tag.

Gangarealerne mellem bebyggelsen og det øvrige center skal i forbindelse med omdannelsen til boliger bearbejdes, således at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en fornuftig helhedsvirkning mellem gangarealer, center og bebyggelse.

Opholdsarealer for boliger skal etableres som tagterrasse på mellembygningen. Derudover kan altaner og kviste etableres efter nærmere godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Varegården placeres på arealet mod jernbanen.



fig. 1

Illustrationerne giver forskellige bud på ændring af ejendommens/centerrets fremtræden. Fig. 1 giver et eksempel på en ombygning af ejendommen med tilbagetrukket penthouseetage.

Fig. 2 giver et bud på, hvorledes centeret som helhed kan ændre karakter med hvid pudsede facader og store vindues partier.



fig. 2

Trafik og parkeringsforhold

Adgangsforholdene ændres ikke. Vejadgang vil fortsat ske fra Brøndby Strand Centrum og gående adgang skal fortsat sikres fra vest og langs jernbanen samt gennem stiforbindelser i centeret.

Belastningen på det eksisterende p anlæg, (med den oprindelige anvendelse), er belyst i en tælling fra 13. februar 2002. Her var belægningsprocenten øst for centeret i spidstimen, kl. 16.30 på 32,1% og vest for centret på 34,8%.

Den lave belægningsgrad gør det umiddelbart muligt at optage stigningen i parkeringsbehovet.

Bebyggelsesprocenten

Planområdet har et grundareal på 3578 m². Med det eksisterende etageareal på 3538 m² er bebyggelsesprocenten for selve lokalplanområdet 99.

I temaplanen til Kommuneplan 2005 - 2017 er angivet en maksimal bebyggelsesprocent på 85 for område 302.1.1. Byggemuligheden i lokalplanen vil sammen med den eksisterende bebyggelse ikke overstige denne bebyggelsesprocent.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger opholdsarealer i form af tagterrasse. Herudover kan der etableres altaner og kviste efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Der er etableret en **Centerforening**, der omfatter både ejere og lejere. I vedtægterne for denne fremgår det bl.a., at formålet er at formidle og arrangere salg fremmende foranstaltninger og at bidrage til at centeret bliver så attraktivt for kunderne som muligt.

Der er således ikke tale om en grundejerforening i traditionel forstand med bestemmelser om drift og vedligeholdelse af fællesarealer mm.

Der er medlemspligt for samtlige ejere og lejere af lokaler og arealer indenfor området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005 – 2017

Temaplanen for Brøndby Strand Centrum indeholder de ændrede rammer for Kommuneplan 2005 - 2017. Planen muliggør bl.a, at Brøndby Strand Bibliotek kan flyttes fra centeret til det kommende kulturhus samt at der kan bygges boliger i og ved centeret.

Rammebestemmelser for temaplanens område 302 1.1.:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål – butikker, service, kontorer, uddannelsesinstitutioner, offentlige formål, boliger, parkering mv.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 85, for centerområde 302 1.1 som helhed.

Ny bebyggelse må opføres i max. 2½ etager (eller 3 etager med tilbagetrukket penthouseetage) i en højde af max 12 m.

Den maksimale butiksstørrelse må være 3000 m² for dagligvarer og 1500 m² for udvalgsvarer.

Lokalplan 331 er i overensstemmelse med rammebestemmelser i kommuneplanens temaplan.

Støjbelastning

I Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, er anført den maksimale støjbelastning i centerområder. Dagbelastningen er på max. 55 dB(A), aftenbelastningen 45 dB(A) og natbelastningen på 40 dB(A).

Afskærmningen af vareindleveringen skal opfylde disse krav, f. eks. ved dæmpning af støjen på faste installationer (ventilations- og køleanlæg), opsætning af støjskærme, begrænsning af aktiviteter på følsomme tidspunkter mm.

For at forebygge støjgener fra veje, bane mv. skal der ved indretning til støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger, generelt indarbejdes støjtiltag i om -og nybygninger. Der kunne f.eks. isættes særlig egnede vinduer, afskærmning om udendørs opholdsarealer mv.

Deklaration på ledningsanlæg

Vest for bebyggelsen forløber en spildevandsledning gennem parkeringspladsen. I den nordlige adgangssti til centret ligger en vandleddning. I forbindelse med lokalplanen lyses en deklARATION på vandleddningen.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning i forhold til omgivelserne.

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen miljøvurdering af lokalplanen.

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 planens 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 mv., 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 idéer om karakter og anvendelse.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til planloven (lbk nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

- at** området anvendes til centerformål – butikker, service, kontorer, uddannelsesinstitutioner, offentlige formål, boliger, parkering mv, og
- at** ny bebyggelse skal udformes, således at der opnås en god helhedsvirkning i centeret som helhed.

§2 Lokalplanens område og zone-status

2.1 Lokalplanen omfatter matr. nr. 16eu, Brøndbyvester by, Brøndby Strand sogn samt alle parceller der efter den 1. december 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål – butikker, service, kontorer, uddannelsesinstitutioner, offentlige formål, boliger, parkering mv.

3.2 Den maksimale butiksstørrelse må ikke overstige 3000 m² for dagligvarer og 1500 m² for udvalgsvarer.

§4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere uden Kommunalbestyrelsens til-ladelse.

§5 Vej-, sti – og parkeringsforhold

5.1 Vej- og parkeringsarealer er angivet med P på kortbilag 1. Tilkørsel skal foregå fra vejen langs jernbanen som angivet med en pil. Stiarealet som vist på kortbilag 1 skal opret-holdes.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsen må kun placeres indenfor de på kortbilag 1 viste byggefelt. Kommunalbestyrelsen kan dog, uden for felterne tillade opførelse af mindre bygninger til op-bevaring af emballage, affaldshåndtering, fælles vedligeholdelsesmateriel udvendige trapper/ elevatorer, overdækning af cykelparkering og lign.

6.2 Varegård må kun placeres i princippet som angivet på kortbilag 1 eller indenfor bygnings-kroppen.

6.3 Bebyggelsen skal være i 2 etager med mulighed for udnyttet tagetage (2¹2²etage) eller i 3 etager, hvis 3. etage er en tilbagetrukket penthouseetage. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

6.4 De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer udlægges til opholdsarealer (tagter-rasse). Herudover kan altaner, kviste, tag-terrasse etableres efter en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Udvendige bygningssider skal fremstå som den eksisterende bebyggelse med rødbrune murstensfacader eller med pudsede/vandskurede facader/facadepartier i lyse jordfarver eller hvid.

Penthouseetage skal fremstå i lette materialer som træ eller zink.

7.2 Tagene skal udformes enten som sadeltag eller fladt tag. Tage kan fremstå som de eksisterende valmtage med gråbrune tagsten.

7.3 Den østlige og vestlige bygning skal efter Kommunalbestyrelsens skøn harmonere med hinanden og sammen med den øvrige centerbebyggelse give en efter Kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

7.4 Gangarealerne mellem bebyggelsen og det øvrige center skal i forbindelse med omdannelsen til boliger bearbejdes, således at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en fornuftig helhedsvirkning mellem gangarealer, center og bebyggelse.

7.5 Skiltning og reklamering som er synlig fra omliggende veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med den på nedenstående illustration viste typetegning, og må kun opsættes ud for den virksomhed der skiltes eller reklameres for.

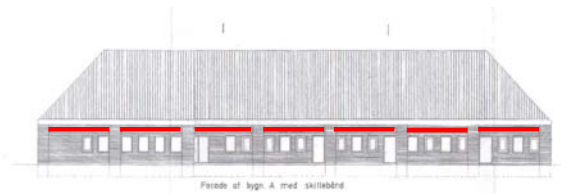


Fig. facade med anvisninger til skiltning

7.6 Varegårde skal indhegnes i en højde af 2,20 m med mur som udvendige bygningssider.

7.7 Antennemaster og udvendige tagantenner må ikke opsættes.

§8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Parkeringsarealer må ikke indhegnes.

8.3 Oplagring udenfor bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

8.4 El ledninger skal udføres som jordkabler.

8.5 Belysning på veje stier og pladser skal udføres med parklamper eller tilsvarende efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

8.6 Etablering af altaner, kviste, tagterrasser skal godkendes af Kommunalbestyrelsen efter en samlet plan jf. § 6.4.I planen skal indgå visuelt tilfredstillende løsninger på støjproblemer.

§9 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

9.1A I bebyggelse inden for området skal tilsluttes fjernvarme, jf. Brøndby Kommunes varmeplan.

9.2 A I bebyggelse inden for området skal tilsluttes fælles antenneanlæg. Ved eventuel etablering af fælles antenneanlæg for et større samlet område, skal der ske tilslutning hertil.

§10 Ophævelse af lokalplan

10.1 Den af Kommunalbestyrelsen den 12. december 1984 vedtagne lokalplan 303, ophæves for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

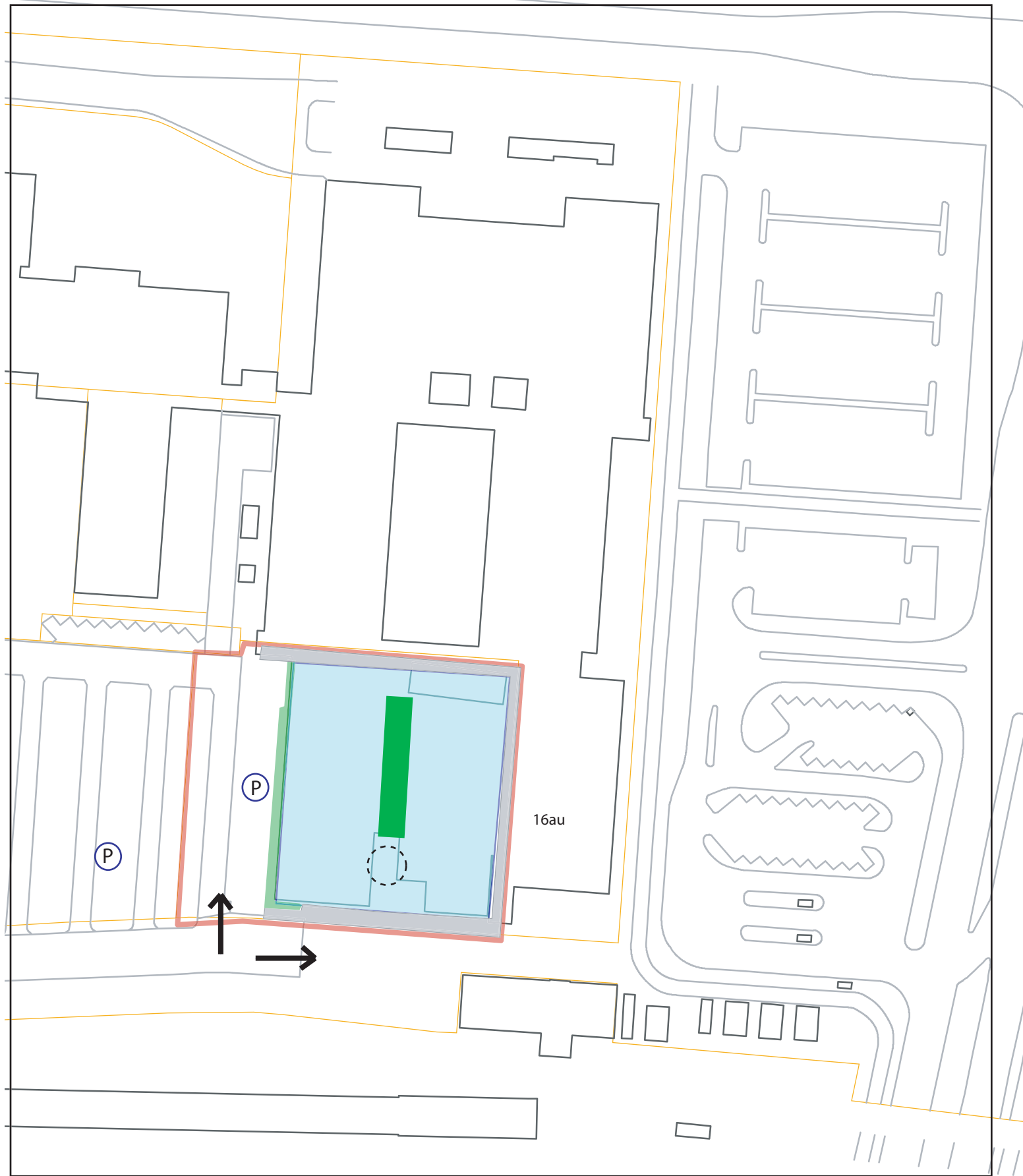
§11 Vedtagelsespåtegning

11.1 Således vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse den 14. marts 2007.







På Kommunalbestyrelsens vegne

Ib Terp
Borgmester

/
Henrik Winther Nielsen
Teknisk direktør



BRØNDBY KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Parkeringspladser
-  Stiarealer
-  Opholdsareal/ tagterrasse
-  Varegårds placering

 Matrikelskel

Lokalplan 331 Kortbilag 1

trl 1:1000 6/12 2006 L331 /1