



23-05-2017

Sagsnr.
2016-0364868

Dokumentnr.
2016-0364868-2

Høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget tillæg nr. 1 til Lokalplan 198 "Gadelandet" med kommuneplantillæg

Baggrund

Forvaltningen har modtaget anmodning om udarbejdelse af tillæg til lokalplan med kommuneplantillæg for Frederikssundsvej 272-274, Kobbelvænget 72-76 og Gadelandet 20-22, 2700 Brønshøj. Området er for en stor dels vedkommende sammenfaldende med kontormøbelproducenten Altikons tidligere produktionsfaciliteter og administration. Altikon bruger stadig en del af området til administration, men en stor del af dette er i dag udlejet. I området er der i dag bla. et distributionscenter, flyttefirma, privat børnehave, ungetilbud, autoservice, en del blandede kontorer og detailhandel.

Der ønskes opført et butikscenter med udvalgswarebutikker og serviceerhverv med tilhørende P-hus. Stueetagen indrettes med den primære del af detailhandelen i en overdækket centerstruktur. På butikscentrets tagdæk ønskes opført en blandet bebyggelse med serviceerhverv, detailhandel og boliger i 2-3 etager, med tilhørende friarealer placeret på taget. Det forudsættes at eksisterende bygninger nedrives og at den nye bebyggelse sammenbygges med den eksisterende Føtex-butik på Frederikssundsvej 284-286.

- Butikscentrets nederste plan vil udfylde stort set hele omfanget af de ovenstående adresser. Føtex-butikken omplaceres i den nyopførte del af butikscentret. Der planlægges med ca. 32.000 m² ny bebyggelse. Der vil blive tale om:
 1. 23.400 m² detailhandel
 2. 5.000 m² publikumsrettet serviceerhverv, bla. 2.000 m² fitnesscenter.
 3. 8.000 m² boliger med tilhørende friareal.
- Det nederste plan vil blive benyttet til detailhandel i form af udvalgswarebutikker og serviceerhverv, (café/restaurant og andre publikumsrettede servicefunktioner). I projektet indgår én større udvalgswarebutik på 4.500 m². Mod Gadelandet ønskes der opført et P-hus og vareindlevering.
- På tagdækket opføres bebyggelse til detailhandel (plantecenter inkl. udendørs udstilling) serviceerhverv (fitness-center, café/restaurant etc.) og boliger.
- Projektet vil formentlig forudsætte en ændring af trafikforholdene på Kobbelvænget, specielt i krydset med Gadelandet. Der er plan

Byplan Syd

Njalsgade 13, 5. sal

Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
2443 5781

E-mail
lonjac@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

om at etablere cykelsti langs Kobbelvænget, den såkaldte Husumforbindelse.

- Én af grundene er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 2. Der har tidligere været udøvet industri på størstedelen af lokalplanarealet.
- Der ønskes etableret ind- og udkørsel til P-hus fra Gadelandet, samt vareindlevering fra Gadelandet. Den nuværende ind- og udkørsel (til eksisterende parkering ved Føtex) i krydset Frederikssundsvej/Husumvej, ønskes omdannet til alene at være indkørsel, grundet dårlige oversigtsforhold.

TK Development er developer på projektet vedr. opførsel af butikscentret og er den primære samarbejdspartner vedr. den del af området hvor der skal opføres nybyggeri. Da de resterende matrikler i høj grad vil komme til at fremstå som restområder ift. anvendelse, medtages de resterende dele af delområde I og II i Lokalplan 198 i dette tillæg. De andre samarbejdspartnere i området, er:

- Gadelandet 18 og Frederikssundsvej 280-282 ejes af forskellige ejendomsselskaber.
- Frederikssundsvej 278 ejes af privatpersoner.
- Frederikssundsvej 284-290 ejes af Dansk Supermarked.

På Gadelandet 18 ønsker grundejer at planlægge for ombygning af eksisterende bygning til private ungdomsboliger. Grundejerne langs med Frederikssundsvej ønsker at bibeholde den eksisterende anvendelse: Boliger, med mulighed for detailhandel og serviceerhverv i stueetagen mod Frederikssundsvej.

Projektet har et omfang, som betyder, at der skal udarbejdes et nyt forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg.

Der er følgende bilag til denne høring:

Bilag 1: Fremtidige anvendelser, overkørsler og lokalplanafgrænsning.

Bilag 2: Diverse tegningsmateriale og visualiseringer.

Bilag 3: Trafikrapport (opdateres jf. nylige tilretninger af projekt).

Kommuneplanen

Matriklerne hvor der opføres nyt byggeri er omfattet af kommuneplanramme C2 - Boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 150%, maksimal bygningshøjde på 24 m. og minimum friarealprocent på 40% for boliger og 10% for erhverv. Før vedtagelsen af Kommuneplan 2015 var området omfattet af en erhvervs-ramme (E2-område). Frederikssundsvej 278-290 er omfattet af ramme S2 – Serviceerhverv, men der planlægges ikke for nyt byggeri på disse matrikler.

Projektområdet for butikscentret er næsten fuldt ud omfattet af bymidteudpegning for Frederikssundsvej Bymidte, men ved

kommuneplantillæg vil hele områdeafgrænsningen blive tilpasset. Frederikssundsvej Bymidte har i Kommuneplan 2015 en ramme på 18.500 m² til nyt butiksareal, hvoraf dette projekt er tildelt 15.000 m² til ny detailhandel. Resterende detailhandel i projektet er videreført eksisterende detailhandel.

For at muliggøre en tilpas tæthed i boligbyggeriet på tagdækket, fremlægges derudover kommuneplantillæg der hæver bebyggelsesprocenten for C2-rammen til 160%.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 6. juni 2017 til byensudvikling@tmf.kk.dk

I bedes særligt komme med bemærkninger vedrørende vejforhold, trafikforhold, bebyggelsesregulerende forhold, miljøforhold, miljøvurdering, klimatilpasning og støj.

Særligt ønskes det belyst om der skal arbejdes for en samarbejdsaftale med bygherre, sådan at de fremtidige trafikforhold på Kobbelvænget og Gadelandet kan reguleres, herunder særligt en omplacering af parkeringspladser og opgradering af Kobbelvænget.

Vi vil bede jer om at melde tilbage med en kontaktperson, der kan kontaktes, hvis der opstår spørgsmål inden for jeres fagområde. Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til projektet.

I er velkomne til at kontakte mig på telefon 20 57 47 77 eller på mail g40f@tmf.kk.dk hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Mikkel Vinther Jensen