



Til Økonomiudvalgets medlemmer (aflæggerbordet)

07-10-2010

Klage indbragt for Naturklagenævnet over lokalplan i Brøndby, hvor Københavns Kommunes ejendom matr. nr. 11b og 13f Brøndbyøster By på 38.520 m² er beliggende.

Sagsnr.
2007-2722

Dokumentnr.
2010-687144

Til orientering vedlægges klage indgivet den 6. oktober 2010 til Naturklagenævnet over Brøndby Kommunes lokalplan for Brøndbyøstervej, idet Økonomiforvaltningen anser det for overvejende sandsynligt, at Naturklagenævnet vil finde, at bestemmelse i lokalplan om maksimalt 12 parceller på den knap 38.000 m² store grund ikke er planmæssigt begrundet. Det vurderes, at der ud fra et planmæssigt synspunkt kan placeres mere end det dobbelte antal parceller med dertil hørende højere værdi ved et fremtidigt salg.

Sagsbehandler
Anne Skak

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær 28
1599 København V

Telefon
3366 2754

Telefax
3366 7003

E-mail
anne@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk



Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV
nkn@nkn.dk

05-10-2010

Sagsnr.
2007-2722

Dokumentnr.
2010-681009

Klage vedrørende Lokalplan nr. 138 "For boliger og Institutioner ved Brøndbyøstervej" – Brøndby Kommune.

Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse vedtog den 18. august 2010 Lokalplan nr. 138 "For boliger og Institutioner ved Brøndbyøstervej" samt kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 – 2021.

Lokalplanen offentliggjordes den 8. september 2010.

Lokalplanen vedlægges som bilag 1.

Københavns Kommune skal herved som grundejer af ejendommene matr.nr. 11b og 13f Brøndbyøster By, Brøndbyøster beliggende Brøndbyøstervej 150 – 152, 2605 Brøndby, i medfør af planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 klage over lokalplanens bestemmelser for Delområde A. Klagen er begrundet i, at lokalplanens bestemmelser om begrænsning i udstykning af ejendommen ikke er planmæssigt begrundet og derfor ikke er hjemlet i planloven.

Københavns Kommune har gjort indsigelse mod forslag til lokalplan 138, der vedlægges som bilag 2.

Lokalplanens delområde A udgør 38.520 m² og ejes af Københavns Kommune. Arealet er ubebygget.

Lokalplanes § 6.3.1. har følgende ordlyd: "Der kan opføres op til 12 boligparceller hver på minimum 1000 m²". I bestemmelsen anvendes udtrykket "opføres op til 12 boligparceller", men det må antages, at bestemmelsen skal forstås således, at der menes "opdeles" i op til 12 boligparceller hver på minimum 1000 m².

Der er hverken i redegørelsen eller andet af det med lokalplanen fremlagte materiale anført begrundelse for bestemmelsen om det maksimale antal parceller, ligesom planens formålsbestemmelse heller ikke angiver nogen begrundelse. Istedet drages følgende slutning i redegørelsen (Redegørelsen side 7): "Der opereres med en grundstørrelse på minimum 1.000 m² og en bebyggelsesprocent på 30 for de enkelte grunde. Det forventes at kunne give ca. 10 – 12 parceller alt afhængig af et endeligt projekt"

Brøndby Kommune har derimod overfor Københavns Kommunes indsigelser overfor lokalplansforslaget bestemmelser om antal parceller anført således (bilag 3, Indsigelseskema, side 11):

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær 28
1599 København V

Telefon
3366 2754

E-mail
anne@okf.kk.dk

EAN number
5798009800176

”Forudsætningerne for Københavns Kommunes øvrige betragtninger hviler på en antagelse om at hele delområde A – dvs. 38.500 m² – kan bebygges. Det er ikke tilfældet. I lokalplanforslaget står der at et areal på 15.200 m² kan bebygges, når arealer, der er omfattet af skovbyggelinjer fratrækkes.”

Videre anføres det: ”Teknisk Forvaltning deler ikke Københavns Kommunes opfattelse af at der er tale om en usædvanlig lav udnyttelse af arealet. Mulighederne for at udnytte grunden 100 % er begrænset af byggelinjen omkring Brøndbyskoven”.

Det er således med udgangspunkt i skovbyggelinjerne, at Brøndby Kommune fastlægger, at grunden maksimalt kan opdeles i 12 parceller. Imidlertid betyder reglerne om skovbyggelinjer alene, at der i zonen indenfor skovbyggelinjen ikke må placeres bebyggelse. Skovbyggelinjer forhindrer ikke anden anvendelse af arealerne, herunder som haver og friarealer for den tilliggende bebyggelse.

Beregninger og skitseforslag foretaget af Københavns Kommune viser, at med respekt for skovbyggelinjer og øvrige byggelinjer samt Brøndby Kommunes krav til parcellernes minimumstørrelse på 1.000 m² og kommuneplanens bestemmelser om fritliggende boliger, kan der på arealet placeres 25 - 30 parceller. Heri er indregnet vejadgang mv.

Brøndby Kommune anfører ligeledes i indsigelseskemaet (s.11), at da området ikke er stationsnært eller har offentlig service i nærområdet ønskes ikke tæt/lavt boligbyggeri. I kommuneplanen er tæt/lav defineret som rækkehuse, dobbelthuse, kæde- og klyngehuse. I ovennævnte beregninger er dette respekteret.

Planens indskrænkende bestemmelser om maksimalt 12 parceller ses således ikke at have en planmæssig begrundelse.

Bestemmelsen har vidtrækkende konsekvenser:

Udstykket området i det maksimale antal parceller ifølge lokalplanen, dvs. 12 parceller, vil parcellernes gennemsnitligt have en størrelse på 3.210 m². Med en bebyggelsesprocent på op til 30 på hver parcel, som angivet i lokalplanen, vil dette betyde, at boligerne kan opføres med en størrelse i nærheden af 1000 m². I henhold til kommuneplanens bestemmelser om åben/lav bebyggelse må der alene opføres én bolig pr. parcel. Reelt må bebyggelsesprocenten således forventes at blive langt lavere, 5 – 10 %, med boliger på ca. 150 – 300 m².

Bilag 1: Lokalplan nr. 138 ”For boliger og Institutioner ved Brøndbyøstervej”

Bilag 2: Københavns Kommunes indsigelse mod forslag til lokalplan 138.

Bilag 3: Indsigelseskema - oversigt over indkomne indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 138.

Kopi af nærværende er samtidig fremsendt til Brøndby Kommune.

Med venlig hilsen

Per Justesen
Kontorchef

Anne Skak
Specialkonsulent