

Sagsnr.
2021-26304

Notat

Doknr.

Dato
06.01.2022

Mødemateriale til mødet den 12. januar 2022 i Referencegruppen for byomdannelse og erhvervsudvikling

Notatet beskriver baggrunden for hvert dagsordenspunkt.

Konsulentundersøgelse af VSB-områder (udpegninger i Fingerplanen)

Bolig- og Planstyrelsen indgik i december 2021 kontrakt med Colliers om en analyse af arealer i hovedstadsområdet, der i Fingerplan 2019 er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav (VSB) samt transport og distribution. Colliers skal undersøge den eksisterende anvendelse af de udpegede områder, vurdere om arealudlæggen opfylder fremtidens behov ift. anvendelse, størrelse og placering, samt vurdere hvilke konsekvenser ændringer i udpegningerne vil have for erhvervs- og boligudviklingen i hovedstadsområdet. Analysen forventes afsluttet i marts 2022.

Spørgeskemaundersøgelse hos hovedstadsområdets kommuner om byomdannelse og erhverv

Bolig- og Planstyrelsen sendte den 26. november 2021 spørgeskemaer til kommunerne i hovedstadsområdet for at få et aktuelt indblik i kommunernes overvejelser om bosætning, boligbyggeri, byomdannelse, erhvervsudvikling og tværkommunalt samarbejde. 16 kommuner svarede før jul. Afleveringsfristen er forlænget til den 6. januar. De modtagne besvarelser af spørgeskemaet med fem åbne spørgsmål er af høj kvalitet. Bolig- og Planstyrelsen vil sammenfatte besvarelserne i et notat, som sendes til referencegruppen inden næste møde.

Til foreløbig orientering peger de modtagne spørgeskemaer på, at størstedelen af kommunerne fører en aktiv bosætningspolitik, og at især støj fra veje, virksomheder og jernbaner samt øget trafik og trængsel anses for de største udfordringer for byomdannelse. Derudover peger mange på kommunernes økonomi og anlægsloftet. Endvidere nævnes fx hensyn til eksisterende virksomheder, konflikter mellem boliger og virksomheder om miljø- og støj, forurenede jord, samarbejde med andre kommuner om infrastruktur, mangel på areal til at flytte eksisterende virksomheder, politiske hensyn til grønne områder og mindre fortætning, matrikelstrukturer med mange ejere, manglende muligheder for at regulere ejerformer og boligstørrelser, investorers høje forventning til afkast, og afhængighed af, at initiativer kommer udefra.

Indenrigs- og Boligministeren møde med hovedstadsområdets borgmestre om byomdannelse den 24. januar 2022 kl. 13.45 – 16.00

Indenrigs- og boligministeren gentog den 16. december 2021 sin invitation til borgmestrene i hovedstadsområdet til et møde den 24. januar 2022. Mødet fokuserer på byomdannelse og holdes i Brøndby. Det forventes på nuværende tidspunkt, at mødet må



udskydes til marts eller april på grund af corona-smitten. Borgmester Kent Max Magelund fra Brøndby Kommune har tilbudt at være vært for mødet, der starter med fremvisning af byomdannelse i det gamle erhvervsområde i Kirkebjerg og fortsætter med oplæg om andre kommuners erfaringer med byomdannelse og drøftelse af, hvordan man i fælleskab kan sætte skub i byomdannelsen.

Referencegruppens medlemmer er inviteret til at deltage i mødet. Næste møde i referencegruppen den 30. marts 2022 forventes at fokusere på byomdannelse.

Forberedelse af næste møde i referencegruppen den 30. marts 2022

Under dette punkt ønskes en drøftelse af referencegruppens ønsker til mødemateriale og oplæg til mødet, som forventes at fokusere på byomdannelse.

Oplæg om fakta-ark om byomdannelse og erhverv, der udarbejdes af BPST for hver kommune og kvalitetssikres i kommunerne

Der vedlægges et udkast til fakta-ark, hvor indsamlede data for Brøndby Kommune er brugt som eksempel. Hensigten er at udarbejde fakta-ark for hver af de 34 kommuner i hovedstadsområdet. Fakta-arkene bygger i første omgang på data fra Plandata.dk, BBR, CVR og andre datakilder samt læsning af kommuneplaner mv. Ideen er at samle relevante data og skabe overblik over byomdannelse og erhvervsudvikling i hver enkelt kommune som grundlag for drøftelserne i referencegruppen om behovet for at udpege arealer til byomdannelse og erhverv.

Der ønskes en tilbagemelding fra referencegruppen om konceptet, før fakta-arkene sendes til kommunerne primo februar 2022 med henblik på at indsamle og udbygge fakta-arkene med den lokale kommunale viden på de konkrete emner. De færdige fakta-ark og et tværgående notat præsenteres for referencegruppen på det næste møde den 30. marts 2022.

Oplæg om fremtidige arealbehov for erhvervslivet i hovedstadsområdet

Dansk Erhverv, Dansk Industri, Copenhagen Capacity og Invest in Denmark har indvilget i at holde korte oplæg om, hvordan de og deres medlemmer oplever efterspørgslen i hovedstadsområdet efter arealer til forskellige typer erhverv. Oplæggene skal bidrage til den samlede analyse af det fremtidige behov for arealer til erhverv i hovedstadsområdet.

På baggrund af oplæggene bliver der en bordrunde, hvor de øvrige deltagere kan stille spørgsmål og reflektere over, hvordan de oplever, at efterspørgslen efter arealer til erhverv vil udvikle sig i de kommende år.

Drøftelse af oplæg om fremtidige arealbehov for erhvervslivet og om behovet for ekstra analyser

Der lægges op til en drøftelse af behovet for ekstra analyser om fremtidige arealbehov for erhvervslivet og forslag til, hvordan en sådan analyse kan gennemføres.

[XX] Kommune

[Afdeling]

Att: [XX]

Sagsnr.

[indsæt]

Kære [NAVN]**Doknr.**

[indsæt]

Bolig- og Planstyrelsen har som et led i arbejdet med en samlet plan for byomdannelse og erhvervsudvikling i hovedstadsområdet udarbejdet fakta-ark for alle 34 kommuner i hovedstadsområdet.

Dato

[indsæt]

Fakta-arket beskriver kommunens erhvervs- og boligstruktur og udvikling mv. med udgangspunkt i data fra Plandata.dk, CVR-registret, BBR-registret, Danmarks Miljø Administration, Danmarks Statistik og kommuneplanen.

Ideen med fakta-arkene er at samle relevante data og skabe overblik over hovedstads-kommunernes erhvervsudvikling og planer for byomdannelse. Dette skal danne grundlag for senere drøftelser om behovet for at udpege arealer til byomdannelse og bestemte typer af erhverv i Fingerplanen.

Fakta-arkene bygger som sagt på mange datakilder, men virkeligheden kan godt se anderledes ud. Vi har derfor behov for, at I kvalitetssikrer materialet og specifikt gør følgende:

- 1) I vedlagte excelfil over kommunens erhvervsrammer bedes I udfylde:
 - a. hvilke rammer der udgør sammenhængende erhvervsområder (angiv bogstav)
 - b. hvilken områdetype, der er tale om (via rulleliste)
 - c. indføje bemærkninger, hvis der er andet information om rammen, vi bør vide
- 2) Evt. justere restrummeligheden, hvis der er behov for det, i de enkelte rammer, som fremgår af tabel 2
- 3) Evt. justere antal virksomheder, produktionsvirksomheder og risikovirksomheder, hvis der er behov for det, i de enkelte rammer, som fremgår af tabel 2

Fakta-arket indledes med et oversigtskort og en sammenfatning af de væsentligste oplysninger, der skal indgå i det videre arbejde. Oversigtskortet og sammenfatning færdiggøres, når vi har modtaget input fra jer.

I bedes fremsende input til fakta-ark og excelfil senest d. XX. Februar 2022 til XX@bpst.dk.

Med venlig hilsen

[Navn]

Dato: 06.01.21

Faktaark - Brøndby Kommune - Byomdannelse og erhvervsudvikling



Kort 1: Brøndby Kommunes sammenhængende erhvervsområder, fingerplanudpegninger og byomdannelsesområder
Sammenhængende erhvervsområder (Hvid)¹
VSB udpegninger i Fingerplan 2019 (Orange, såfremt der er områder i kommunen)
Planlagt byomdannelse fra erhverv til bolig/bolig og erhverv (Rød)

¹ Rammer der ligger fysisk op ad hinanden, anses her som sammenhængende erhvervsområder.
Hvert område er angivet ved nummer i cirkel.

Rammer adskilt af veje eller på anden måde er fysisk adskilt, er her ikke anset som sammenhængende områder, selvom det kan være tilfældet.

Sammenfatning

Erhverv

Brøndby Kommune har i alt [XX] større sammenhængende erhvervsområder på i alt [XX] ha.

Erhvervsområderne er udlagt til hhv. [virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6-7) / produktionserhverv / transport- og logistikerhverv / øvrige].

[XX] ha af disse erhvervsområder er udpeget i Fingerplanen og forbeholdt [virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6-7) / produktionserhverv / transport- og logistikerhverv].

Erhvervsområderne er [fuldt udbyggede/ikke fuldt udbyggede]. [De har samlet set en restrummelighed på [XX] ha til [virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6-7) / produktionserhverv / transport- og logistikerhverv / øvrige].

Boliger

Brøndby Kommune er [fuldt udbygget/ikke fuldt udbygget endnu].

Kommunen planlægger for etablering af [XX] boliger inden for kommuneplanperioden, som løber fra [XX til XX]. Dette sker primært via [omdannelse og fortætning/nyudlæg].

Brøndby Kommune har udlagt [XX] ha til byomdannelse.

[XX] ha har allerede ændret anvendelse fra erhverv til boliger/blandet boliger og erhverv i kommuneplanen.

Derudover ønsker kommunen at omdanne yderligere [XX] ha af de eksisterende erhvervsområder til boliger/blandet boliger og erhverv.

Samlet set vil byomdannelsesområder kunne muliggøre etablering af [XX] nye boliger inden [XX].

Sammenhængende erhvervsområder (17)

Område nummer	Plannumre	Areal (ha), område	Muliggjort erhvervsbyggeri (ha)	Restrummelighed ha	Restrummelighed %	Antal virksomheder	Antal produktionsvirksomheder	Antal risikovirksomheder	Årsværk	Antal ejere
1	1E.301	7,6	3,8	0,9	23%	17	0	0	2.250	3
2	1E.302	1,6	0,8	0,2	30%	3	0	0	153	2
3	1E.303	0,5	0,2	0,2	70%	3	0	0	3	4
4	2E.301,2E.405,2E.406	21,9	31,3	17,3	55%	24	3	0	1.013	11
5	2E.302	4,4	3,3	3,1	92%	5	0	0	11	6
6	2E.303,2E.601	9,6	10,2	5,3	52%	63	3	0	1.493	9
7	2E.401	84,4	59,1	30,5	52%	89	10	0	4.557	27
8	2E.404	1,5	1,1	0,0	4%	4	0	0	88	3
9	2E.407	10,2	14,3	9,0	63%	9	3	0	125	8
10	2E.408	2,4	1,8	1,3	75%	2	0	0	210	1
11	2E.501,2E.801,2E.502	8,5	16,1	13,0	81%	33	1	0	472	26
12	2E.701	0,8	0,6	0,1	15%	1	0	0	22	1
13	2E.802	9,7	19,4	14,3	74%	13	1	0	832	6
14	3E.201	1,4	0,6	0,2	39%	6	0	0	20	12
15	2E.503	0,4	0,5	0,4	73%	0	0	0	0	2
16	2E.802	28,2	42,4	35,6	84%	78	0	0	1.195	14
17	2E.201,2E.202,2E.402,2E.403	109,5	70,9	28,4	40%	304	39	0	6.087	147

Tabel 1: Sammenhængende erhvervsområder i Brøndby Kommune²

² Rammer der her betegnes som sammenhængende områder, grænser fysisk op til hinanden

Muliggjort erhvervsbyggeri er opgjort ud fra det i rammen angivne bebyggelsesprocent, xx, xx. Hvis der ikke i rammen er angivet et omfang, er gældende værdier fra bygningsreglementet anvendt. [\[afventer metodebeskrivelse fra KU\]](#)

Restrummelighed er beregnet som forskellen mellem det muliggjorte erhvervsareal (Plandata.dk) og det opførte erhvervsareal (BBR)

Antal virksomheder opgjort fra CVR. Virksomheder uden angivelse af antal årsværk eller mindre end 2 årsværk er ikke talt med.

Antal produktionsvirksomheder opgjort fra Digital MiljøAdministration (DMA). Produktionsvirksomheder er her defineret som virksomheder omfattet af enten i) Godkendelsesbekendtgørelsen/2016, ii) Maskinværkstedsbekendtgørelsen/2015 eller iii) Brugerbetalingsbekendtgørelsen/2016.

Antal risikovirksomheder opgjort fra Digital MiljøAdministration (DMA). Risikovirksomheder er virksomheder omfattet af Risikobekendtgørelsen/2016

Årsværk er summen af årsværk i virksomhederne beliggende i området

Antal ejere er antallet er her defineret ved antallet af vurderingsejendomme (samme ESR-nummer, registreret i matriklen) beliggende inden for et område.

Kommuneplanrammer udlagt til erhverv (25)

Område nummer	Plannumre	Specifik anvendelse	Areal (ha), område	Areal (ha), erhverv	Restrummelighed	Virksomheder	Produktionsvirksomheder	Risikovirksomheder	Årsværk	Ejere
1	1E.301	Kontor- og serviceerhverv	7,6	3,8	23%	17	0	0	2.250	3
2	1E.302	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Tankstation	1,6	0,8	30%	3	0	0	153	2
3	1E.303	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv	0,5	0,2	70%	3	0	0	3	4
4	2E.301	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk	3,6	2,7	52%	5	1	0	386	2
4	2E.405	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk	9,6	18,2	54%	4	0	0	276	4
4	2E.406	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk	8,7	10,5	59%	15	2	0	351	5
5	2E.302	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk	4,4	3,3	92%	5	0	0	11	6
6	2E.303	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv	3,6	2,7	38%	33	1	0	441	2
6	2E.601	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv, Forsyningsanlæg	6,0	7,5	57%	30	2	0	1.052	7
7	2E.401	Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk	84,4	59,1	52%	89	10	0	4.557	27
8	2E.404	Transport- og logistikvirksomheder, Butikker med særligt pladskrævende varer	1,5	1,1	4%	4	0	0	88	3
9	2E.407	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk	10,2	14,3	63%	9	3	0	125	8
10	2E.408	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Boligområde	2,4	1,8	75%	2	0	0	210	1
11	2E.501	Kontor- og serviceerhverv, Butikker med særligt pladskrævende varer	3,6	6,1	87%	6	0	0	39	6
11	2E.801	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv	4,5	9,4	79%	26	1	0	432	19
11	2E.502	Kontor- og serviceerhverv	0,4	0,6	55%	1	0	0	1	1
12	2E.701	Kontor- og serviceerhverv, Ferie- og kongrescenter, Publikumsorienterede serviceerhverv	0,8	0,6	15%	1	0	0	22	1
13	2E.802	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv	9,7	19,4	74%	13	1	0	832	6
14	3E.201	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv	1,4	0,6	39%	6	0	0	20	12
15	2E.503	Kontor- og serviceerhverv	0,4	0,5	73%	0	0	0		2

16	2E.802	Sports- og idrætsanlæg, Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv	28,2	42,4	84%	78	0	0	1.195	14
17	2E.201	Let industri og håndværk, Produktionsvirksomhed, Transport- og logistikvirksomheder	9,2	3,2	0%	70	6	0	671	51
17	2E.202	Let industri og håndværk	7,1	2,5	24%	18	4	0	295	20
17	2E.402	Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk	68,5	48,0	49%	125	22	0	3.966	57
17	2E.403	Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv	24,6	17,2	25%	91	7	0	1.155	19

Tabel 2: Rammer udlagt til erhverv i Brøndby Kommune³

Erhvervsudvikling og -politik

Af Brøndby Kommuneplan 2019 fremgår det, at Brøndby Kommune har adskillige industriområder med større og betydende virksomheder, herunder virksomheder af national interesse. Kommunen vil skabe grundlag for at fastholde og udvikle et aktivt erhvervsliv, og i forbindelse hermed skabe mulighed for lokal beskæftigelse.

Af BBR-registret fremgår det, at erhvervsbygningsmassen i Brøndby Kommune i stor grad er fra perioden 1950-1975. En stor andel af produktionserhvervsbygningerne er opført i 1960'erne.

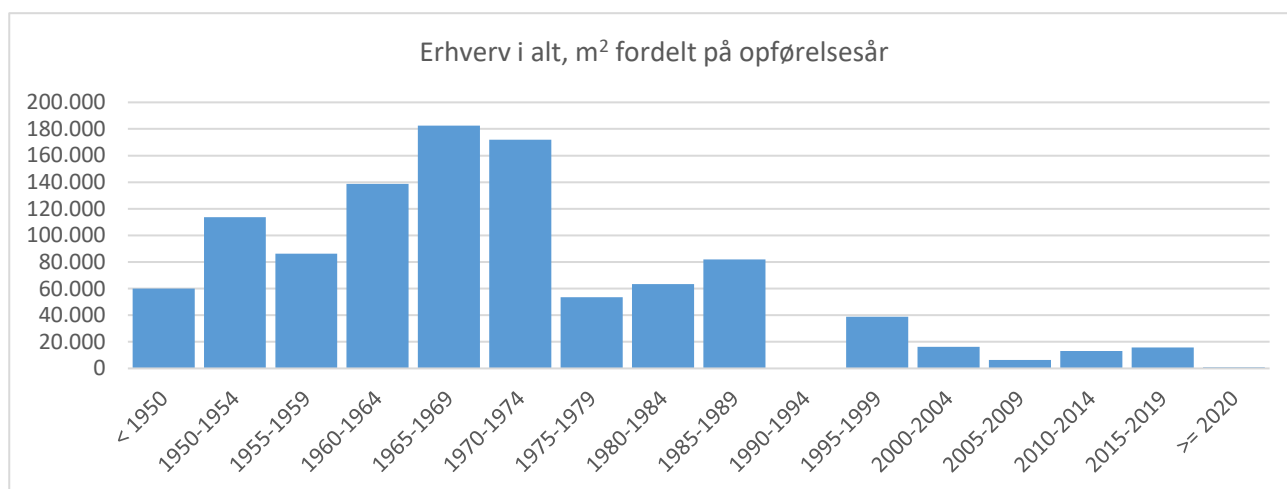


Diagram 1: Kvadratmeter erhvervsbyggeri i Brøndby Kommune fordelt på opførelsesår, BBR

³ Muliggjort erhvervsbyggeri er opgjort ud fra det i rammen angivne bebyggelsesprocent, xx, xx. Hvis der ikke i rammen er angivet et omfang, er gældende værdier fra bygningsreglementet anvendt [[afventer metodebeskrivelse fra KU](#)]

Restrummelighed er beregnet som forskellen mellem det muliggjorte erhvervsareal (Plandata.dk) og det opførte erhvervsareal (BBR)

Antal virksomheder opgjort fra CVR. Virksomheder uden angivelse af antal årsværk eller mindre end 2 årsværk er ikke talt med.

Antal produktionsvirksomheder opgjort fra Digital MiljøAdministration (DMA). Produktionsvirksomheder er her defineret som virksomheder omfattet af enten i) Godkendelsesbekendtgørelsen/2016, ii) Maskinværkstedsbekendtgørelsen/2015 eller iii) Brugerbetalingsbekendtgørelsen/2016.

Antal risikovirksomheder opgjort fra Digital MiljøAdministration (DMA). Risikovirksomheder er virksomheder omfattet af Risikobekendtgørelsen/2016

Årsværk er summen af årsværk i virksomhederne beliggende i området

Antal ejere er antallet er her defineret ved antallet af vurderingsejendomme (samme ESR-nummer, registreret i matriklen) beliggende inden for en ramme.

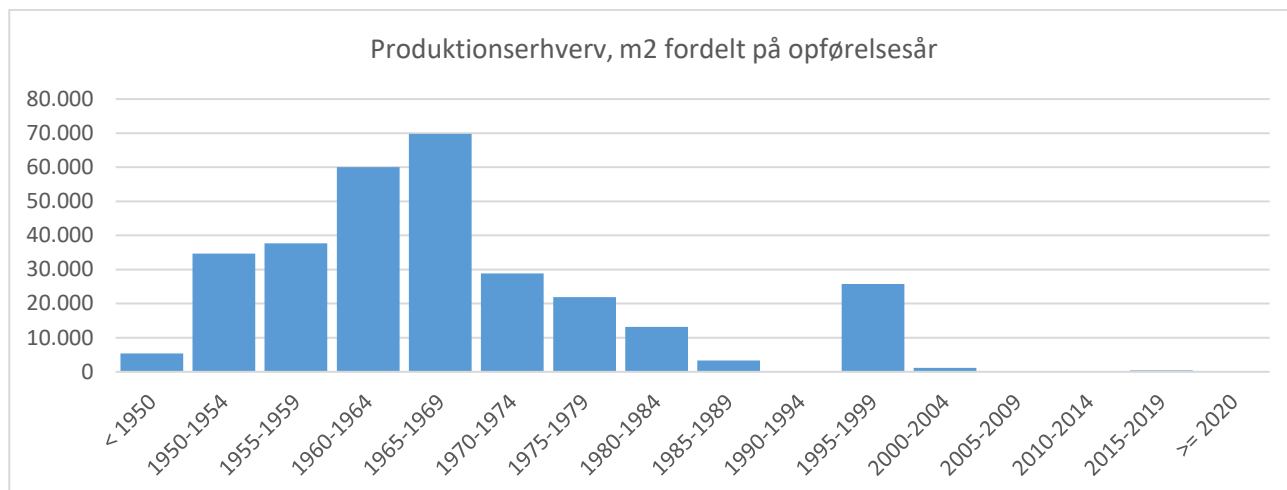


Diagram 2: Kvadratmeter produktionserhverv i Brøndby Kommune fordelt på opførelsesår, BBR

Af Brøndby Kommuneplan 2019 fremgår det, at kommunen har tre større erhvervsområder:

Priorparken & Vibeholm

Visionen for erhvervsområderne Priorparken og Vibeholm er, at de skal omdannes fra traditionelle erhvervsområder med bl.a. produktionserhverv og forskønnes til et område for kontor- og serviceerhverv, kultur, sport, butikker mv. Kommunen arbejder på at etablere en s-togstation ved Priorparken, som kan blive omdrejningspunkt for udviklingen af området.

Sportsbyen

Det er en politisk vision at udvikle et nyt erhvervsområde "Sportsbyen" ved Brøndby Stadion til et regionalt område for erhverv med tilknytning til sport og idræt.

I Sportsbyen er der taget de første initiativer til at skabe et lokalt og regionalt sportscentrum. Idrætten og oplevelserne skal skabe udvikling, vækst og flere job. Det giver mulighed for nye arbejdspladser, som idrætsorganisationer, uddannelsesorganisationer, forskningsinstitutioner, sundheds eller rehabiliteringsinstitutioner og virksomheder med fokus på idræt. Der bliver fx mulighed for at etablere kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter og udstillings-, møde- og conferencefaciliteter samt restaurant og hotelvirksomhed. Sportsbyen ligger under 1200 meter fra det kommende letbanestop ved Søndre Ringvej/Vallensbækvej og området busbetjenes af S-busser.

Erhvervsområdet Ragnesminde

Det er en politisk vision at produktionsvirksomhederne i Ragnesminde skal fastholdes, og at Ragnesminde fastholdes som et regionalt produktions- lager-, og transportområde på Vestegnen og i hovedstadsområdet. Letbanestationen ved Søndre Ringvej/Vallensbækvej giver en principiel mulighed for at udvikle den sydøstlige del af erhvervsområdet Ragnesminde til et stationsnært område med mulighed for større kontorvirksomheder.

Ragnesminde er i dag et område, der både er planlagt til og som bliver anvendt til transport- og logistikerhverv, moderne produktion og håndværksvirksomheder. Kendetegnende for mange af virksomhederne i Ragnesminde er, at de kun vanskeligt vil kunne placeres andetsteds på Vestegnen, og at de repræsenterer et meget betydeligt antal faglærte og ufaglærte arbejdspladser. Eksempel på større og betydende virksomheder i Ragnesminde er nemco.com, REVAS, Force, Taste of Wine, tapperiet, COOP, Stena, DHL, nemlig.com.

Infrastruktur

Infrastruktur i Brøndby

Erhvervsområde



Stationer

- Stationsnært kerneområde
- Stationsnært område
- Station
- Letbanestation

Kollektive trafik anlæg

- Eksisterende anlæg
 - Regionaltog, S-tog og Metro
 - København - Ringsted
- Reservation til nye anlæg
 - Letbane

Overordnede vejanlæg

- Eksisterende veje
 - Motorvej
 - Øvrig overordnet vej
- Reservation til nye anlæg
 - Motorvej - planlagte udvidelser
 - Transportkorridor

Kort 2: Infrastrukturen (Fingerplan 2019) og afgrænsningen af de stationsnære områder (ved cirkelslag) i Brøndby Kommune samt de sammenhængende erhvervsområder

Befolkningsudvikling

Af Danmarks statistik fremgår det, at Brøndby Kommunes indbyggertal på ti år er steget 3,5 %, hvilket ligger under gennemsnittet for hovedstadsområdet på 9,2 %. Gennemsnitsalderen på 41,8 år i Brøndby Kommune ligger i dag under gennemsnittet for hovedstadsområdet.

Indbyggertal

Kommune	2011	2021	Ændring	Ændring pct.
Brøndby	34.021	35.232	1.211	3,6%
Hovedstadskommunerne	1.914.865	2.090.950	176.085	9,2%
Hele landet	5.560.628	5.840.045	279.417	5,0%

Kilde: Statistikbanken, Tabel BY2.

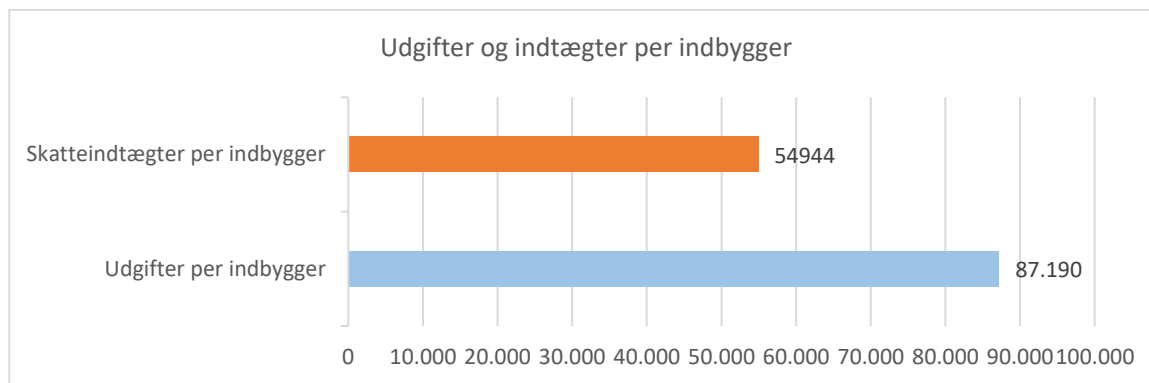
Aldersgennemsnit

Kommune	2011	2021	Ændring	Ændring pct.
Brøndby	41,2	41,8	0,6	1,5%
Hovedstadskommunerne	40,8	42,4	1,6	4,0%
Hele landet	41,6	43,9	2,3	5,6%

Kilde: Statistikbanken, Tabel BY2.

Økonomi

Brøndby Kommune har et beskatningsgrundlag per indbygger på 185.101 kroner. Udgifterne per indbygger overstiger skatteindtægterne og dækkes dermed af udligningsordningerne.



Kilde: Noegletal.dk (Indenrigs- og Boligministeriet)

Boligbyggeri

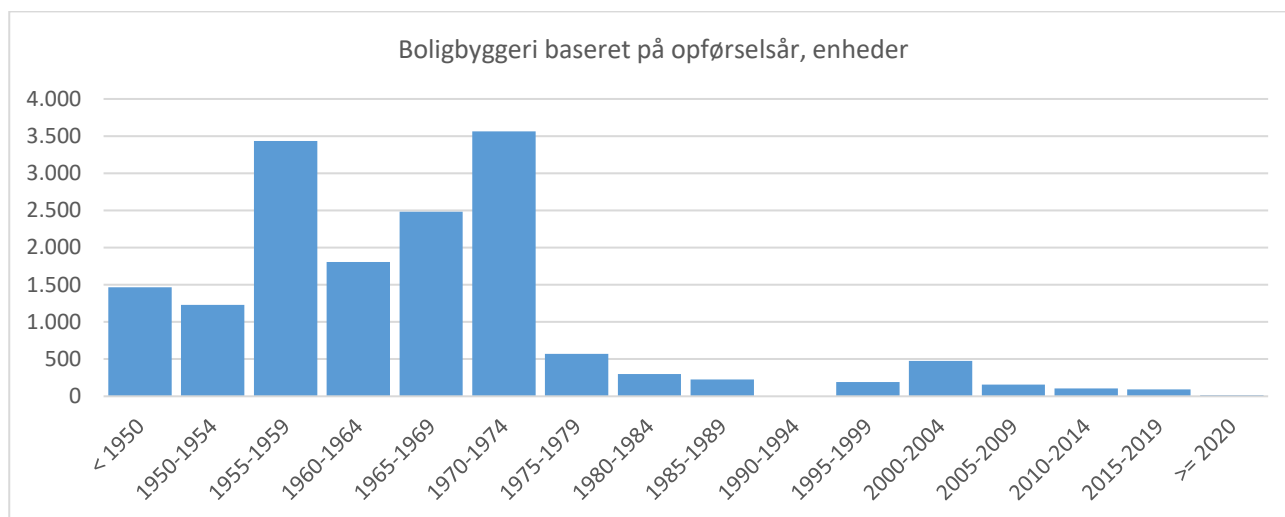
Af Danmarks statistik fremgår det, at Brøndby Kommune har langt flere almene boliger (63 %) end hovedstadsområdet (22 %) og landet som helhed (19 %). Andelen af andelsboliger (1 %) er langt under gennemsnittet for hovedstadsområdet (14 %) og landet som helhed (7 %).

Boligerne i Brøndby er primært opført fra 1955 – 1975, og specielt i perioderne 1955 – 1959 og 1970 – 1974.

Boligsammensætning (antal boligenheder)

Område	Ejerboliger	Andelsboliger	Almene boliger	Privat udlejning	Offentligt ejede boliger
Brøndby	29%	1%	63%	5%	3%
Hovedstadskommunerne	38%	14%	22%	24%	2%
Hele landet	46%	7%	19%	27%	2%

Kilde: Bolig- og planstyrelsen på baggrund af BBR.



Kilde: Bolig- og planstyrelsen på baggrund af BBR.

Bosætningspolitik

Af Brøndby Kommuneplan 2019 fremgår det, at kommunen har en strategi om at etablere flere boliger ved at byomdanne og fortætte de eksisterende stationsnære byområder. Brøndby Kommunes udviklingsstrategi er således med til at imødekomme boligbehovet i hovedstaden og er i overensstemmelse med målene i den overordnede planlægning i Fingerplan 2019.

Brøndby Kommune er fuldt udbygget. For at imødekomme behovet for flere boliger, skal der ske en udvikling af de eksisterende byområder. I Brøndby Kommune er strategien derfor at etablere flere boliger ved at byomdanne og fortætte de eksisterende stationsnære byområder. Nye boliger skal leve op til fremtidens behov og krav og bidrager til en positiv og bæredygtig udvikling af Brøndby. Målene omfatter kvalitetsboliger med god tilgængelighed og adgang til grønne arealer og uden forurening fra støv og støj. Kommuneplanen åbner mulighed for et varieret boligudbud, som både kan dække unges, singlers, børnefamiliers og ældres boligbehov.

Brøndby Kommuneplan 2019 har en samlet rummelighed, der omfatter mulighed for i alt knap 2.700 nye boliger, heraf er ca. 1.750 nyplanlagte boliger og dertil kommer flere mulige spredte fortætninger i de eksisterende parcelhusområder ved udstykninger af større grunde.

Det er kommunens vurdering, at den planlagte boligrummelighed modsvarer boligbehovet, og at der er udlagt tilstrækkelige nye boligområder til at dække boligbehovet i planperioden frem til 2031. Boligbehovet vurderes at være ca. 1.500 boliger, beregnet med udgangspunkt i en gennemsnitlig andel af voksne pr. bolig på 1,7 voksen. Kommunen planlægger for et lidt større boligantal end det beregnede behov og opnår dermed et hensigtsmæssigt ekstra råderum på ca. 1.200 boliger.

Nye planrammer for i alt 1.750 boliger samt de eksisterende allerede planlagte boligrummeligheder i kommuneplanen kan medføre en øget befolkningstilvækst. En forventet befolkningsvækst vil kunne sikre den balance i befolkningssammensætningen, kommunen har i dag. En befolkningsvækst tyder på en nogenlunde konstant udvikling i andelen af erhvervsaktive, børn og unge, når der ses på andelen i 2019 sammenholdt med den forventede andel i 2029. (Befolkningsprognosen går kun til 2029).

Byomdannelse

Af Brøndby Kommuneplan 2019 fremgår det, at kommunen arbejder med to byomdannelsesområder:

Kirkebjerg

Kirkebjerg erhvervsområde er under omdannelse fra erhverv til boligområde. Området rummer i dag både traditionelt erhverv, vidensbaserede virksomheder og service og en række forretninger med pladskrævende varer (fx biler og møbler), som er beliggende ud mod Søndre Ringvej. Den sydlige del af Kirkebjerg erhvervsområde ligger tæt på et kommende letbanestop. Erhvervsområdet rummer i dag flere kontor- og servicevirksomheder.

Banemarksvej

Brøndby Kommune og Glostrup Kommune er gået sammen om at omdanne et eksisterende erhvervsområde bestående af mindre værksteder, lager- og kontorbygninger ved Banemarksvej til et boligområde med rækkehuse og etageboliger. Realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives.

Navn på areal	Kommuneplan-ramme	Størrelse på areal	Nuværende anvendelse	Ønskede anvendelse	Forventede antal nye boliger	Tidsplan
Banemarksvej	2B.801	2,5 ha (den del der ligger i Brøndby)	Erhverv	Boliger i form af etageboliger og rækkehuse	215	Byudviklingen skal ske i 2019-2022
Kirkebjerg	2B.221 2B.401 2B.402 2B.601 2B.701		Erhverv	Boliger, primært etageboliger og rækkehuse	1.510	De første boliger forventes at stå byggede i 2020 eller 2021

Kilde: Brøndby Kommuneplan 2019.

Kolonnerne I, J, K udfyldes af kommunen

(I) Del af sammenhængende område: Udfyldes med et bogstav. Rammer der er del af samme område tildeles samme bogstav

(J) Områdetype: Vælg fra rulleliste

(K) Bemærkning: Anden information om rammen, som vi burde vide

Række	planid	plannavn	plannr	planstatus	komnavn	doklink	Specifik anvendelse angivet i ramme	Del af sammenhængende område	Områdetype	Bemærkning
1	9565198	Kontorejendomme ved Roskildevej	1E.301	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv			
2	9565199	Kontor og handel ved Nykær	1E.302	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Tankstation			
3	9565200	Værksteder ved Roskildevej	1E.303	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv			
4	9565263	Knudslundvejskvarteret	2E.201	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk, Produktionsvirksomhed, Transport- og logistikvirksomheder			
5	9565264	Hesselagerkvarteret	2E.202	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk			
6	9565265	Priorparken vest	2E.301	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk			
7	9565266	Sognevej øst	2E.302	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk			
8	9565267	Kirkebjerg erhvervsområde øst	2E.303	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv			
9	9565268	Ragnesminde Nord	2E.401	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk			
10	9565269	Ragnesminde Syd	2E.402	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk			
11	9565270	Ragnesminde Sydøst	2E.403	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv			
12	9565271	Ved ramper til Motorring 3	2E.404	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Transport- og logistikvirksomheder, Butikker med særligt pladskrævende varer			
13	9565272	Priorparken midt	2E.405	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk			
14	9565273	Priorparken syd	2E.406	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk			
15	9565274	Priorparken øst	2E.407	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Let industri og håndværk			
16	9565275	DBU Allé	2E.408	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Boligområde			
17	9565276	Vibeholm ved Roskildevej	2E.501	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Butikker med særligt pladskrævende varer			
18	9731492	Vibeholm ved Tavleholmsvej	2E.502	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv			
19	9731489	Vibeholm ved Jernbanen	2E.503	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv			
20	9565277	Kirkebjerg erhvervsområde vest	2E.601	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv, Forsyningsanlæg			
21	9565279	Hotel ved Roskildevej	2E.701	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Ferie- og kongrescenter, Publikumsorienterede serviceerhverv			
22	9565280	Vibeholm ved S-banen	2E.801	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv			
23	9565281	Priorparken nordøst	2E.802	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv			
24	10250866	Sportsbyen det regionale område	2E.802	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/12_10061905_1615546234073.pdf	Sports- og idrætsanlæg, Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv			
25	9565337	Tjørnevangeln erhverv	3E.201	V	Brøndby	https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv			