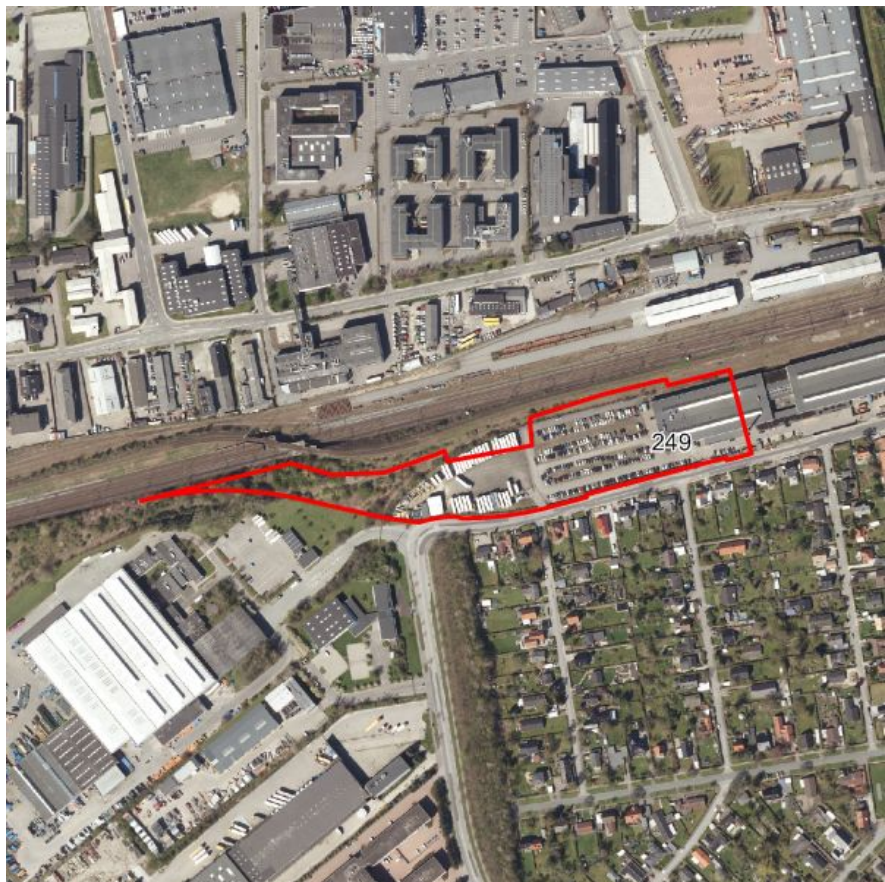


## Lokalplan 249

### Boliger ved Banemarksvej

for Brøndbyvester



**BRØNDBY  
KOMMUNE**

Forslag den. 06.08.2017

# Indholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Baggrund og formål</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>Bestemmelser</b>                                       | <b>2</b>  |
| § 1 Formål  | 3         |
| § 2 Lokalplanområdet                                      | 4         |
| § 3 Områdets anvendelse                                   | 5         |
| § 4 Udstykninger  | 6         |
| § 5 Veje, stier og parkering                              | 7         |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering                      | 10        |
| § 7 Bebyggelsens udformning                               | 14        |
| § 8 Ubebyggede arealer, belysning og beplantning          | 17        |
| § 9 Forudsætning for ibrugtagning                         | 21        |
| § 10 Grundejerforening                                    | 23        |
| § 11 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt og servitutter | 24        |
| § 12 Vedtagelsespåtegning                                 | 25        |
| <b>Redegørelse</b>  | <b>26</b> |
| <b>Lokalplanrådets afgrænsning</b>                        | <b>27</b> |
| <b>Baggrund for lokalplanen</b>                           | <b>29</b> |
| <b>Lokalplanens indhold</b>                               | <b>30</b> |
| <b>Bebyggelsens omfang og placering</b>                   | <b>32</b> |
| <b>Bebyggelsens ydre fremtræden</b>                       | <b>40</b> |
| <b>Skiltning</b>  | <b>42</b> |
| <b>Vej, sti og parkeringsforhold</b>                      | <b>43</b> |
| <b>Grøn struktur og beplantningsplan</b>                  | <b>46</b> |
| <b>Ubebyggede arealer</b>                                 | <b>49</b> |
| <b>Områdets historie</b>                                  | <b>50</b> |
| <b>Forhold til anden planlægning</b>                      | <b>51</b> |
| <b>Forhold til anden lovgivning</b>                       | <b>56</b> |
| <b>Midlertidige retsvirkninger</b>                        | <b>61</b> |
| <b>Permanente retsvirkninger</b>                          | <b>62</b> |
| <b>Miljøvurdering</b>                                     | <b>63</b> |
| <b>Servitutter</b>  | <b>64</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Kort</b> .....                                       | <b>65</b> |
| <b>Kortbilag 1 - Matrikler</b> .....                    | <b>66</b> |
| <b>Kortbilag 2 - Byggefelter og Støjskærmning</b> ..... | <b>67</b> |
| <b>Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer</b> .....           | <b>68</b> |
| <b>Kortbilag 4 - Illustrationsplan</b> .....            | <b>69</b> |
| <b>Indkomne høringssvar</b> .....                       | <b>70</b> |
| <b>Hvad er en Lokalplan</b> .....                       | <b>71</b> |

# Formål og baggrund

## Formål

Hovedformålet med lokalplanen er at give mulighed for at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde.

Herudover skal lokalplanen fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsens omfang, placering og udseende, principper for vej- og stistruktur samt placering og indretning af de ubebyggede arealer.

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at der inden for området kan etableres byggeri i form af etageboliger og rækkehuse.

## Baggrund

Både Brøndby og Glostrup kommuner er næsten fuldt udbyggede. Derfor har kommunerne fokus på at byudvikle, omdanne og forny eksisterende byområder, så kommunerne fortsat kan udvikle sig og være et godt sted for deres borgere at bo, leve og arbejde.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at udviklerne for ejendommen ønsker mulighed for at omdanne området til et sammenhængende boligområde, som både visuelt og fysisk er forbundet med omgivelserne og har en sammenhæng på tværs af kommunegrænsen mellem Brøndby og Glostrup Kommuner.

En omdannelse og forskønnelse af arealet nord for Banemarksvej er i tråd med den ønskede udvikling i udviklingsbåndet langs Søndre Ringvej som beskrevet i Kommuneplanen.

En forskønnelse af arealet mellem Banemarksvej og jernbanen vil være til gavn for både de eksisterende og fremtidige borgere i området. Kommunalbestyrelsen ønsker derfor at fremme boligprojektet, da det underbygger visionen om Brøndby og Glostrup Kommuner som attraktive steder at bo, leve og arbejde.

# Bestemmelser

En lokalplan består af to hovedkapitler - en bestemmelsesdel og en redegørelsesdel.

Første del, **lokalplanens bestemmelser**, indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Anden del udgør en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning og lovgivning.

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

# § 1 Formål

## § 1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdet anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse,
- at fastlægge bestemmelser for placering af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer,
- at sikre en gennemgående grøn stiforbindelse gennem bebyggelsen, samt
- at fastlægge bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen lever op til miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

## *Ad 1.1*

*Jf. Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i lokalplanen er blandt andet bestemmelserne under § 1 og § 3.*

## § 2 Lokalplanområdet

### § 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende mellem jernbanen og Banemarksvej i Brøndby Kommune og er opdelt i tre delområder, som vist på kortbilag 1.

### *Ad 2.1*

*Den samlede bebyggelse på Banemarksvej omfatter et område der ligger dels i Brøndby og dels i Glostrup Kommune. Den del af boligprojektet, som ligger i Glostrup Kommune, er omfattet af lokalplan GL 110 ([Link](#))*

### § 2.2 Delområde A

Lokalplanens delområde A er beliggende i Brøndby Kommune, og omfatter matrikelnumrene 21dg, 21di, 21dk samt en del af 20d, alle Brøndbyvester By, Brøndbyvester, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra disse. Delområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

### § 2.3 Delområde B

Lokalplanens delområde B er beliggende i Brøndby Kommune, og omfatter en del af matrikelnummer 20d Brøndbyvester By, Brøndbyvester, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra denne. Delområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

### § 2.3 Delområde C

Lokalplanens delområde C er beliggende i Brøndby Kommune, og omfatter en del af matrikelnummer 7000av og 7000æ Brøndbyvester By, Brøndbyvester, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra denne. Delområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

### § 2.5 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1.1 Delområde A

Lokalplanområdets delområde A må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse til helårsbeboelse.

### § 3.1.2 Delområde B

Lokalplanens delområde B må kun anvendes til ubebygget og beplantet rekreativt areal.

### § 3.1.3 Delområde C

Lokalplanens delområde C må kun anvendes til vejareal.

### § 3.1.4 Delområde A, B og C

Der kan inden for hele lokalplanområdet opføres mindre, tekniske anlæg (herunder skure og lignende) til områdets drift og forsyning.

### § 3.2 Liberalt erhverv

Inden for delområde A må udnyttelse af boligbebyggelse til liberalt erhverv eller lignende, ikke ændre ejendommens og områdets karakter af boligområde, derudover må udnyttelsen ikke være til gene for omkringboende.

### *Ad 3.1*

*Der kan ikke meddeles dispensationer, som er i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser - det, der kaldes lokalplanens principper. Det kan f.eks. også være den planlagte struktur og forholdet mellem friarealer og bebyggede arealer. Hvis man ønsker ændringer, som er i strid med planens principper, skal der laves en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.*

### *Ad § 3.2*

*Efter bygningsreglementet kan en mindre del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det kan fx være frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende (BR15, kap. 1.3.1, stk 1, pkt. 3).*



# § 4 Udstykning

## § 4.1 Udstykning

**§ 4.1.1** De ved lokalplanens vedtagelse eksisterende matrikler 21dg, 21di, 21dk samt 20d kan sammenlægges. Der må ikke ske matrikulære ændringer i form af sammatrikulering, udstykning og skelregulering, dog med undtagelse af udstykning af sokkelparceller, jf. § 4.2.

**§ 4.1.2** Vejskel for Banemarksvej kan flyttes eller ændres i forbindelse med udvidelse af vejen jf. § 5.2.

## § 4.2 Sokkelparceller

**§ 4.2.1** Sokkelparceller skal udstykkes således, at de enkelte bygninger eller dele af bygninger udstykkes til én selvstændig ejendom.

**§ 4.2.2** Rækkehusgrunde skal have en mindste grundstørrelse på 95 m<sup>2</sup>.

## *Ad 4.2*

*Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan dog også omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse m.v.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, o.lign.*

*Hvis området udstykkes som sokkelparceller, skal rummeligheden fordeles mellem de enkelte sokkelparceller, se noten under § 6.1*

*Ved udstykning af sokkelparceller skal der dannes en grundejerforening, der skal forestå drift og vedligehold af fælles friarealer og parkeringsarealer.*

# § 5 Veje, stier og parkering

## § 5.1 Udlæg af interne veje, parkering og vejadgang

Ad 5.1

**§ 5.1.1** Der skal udlægges areal til interne veje samt adgangs- og parkeringsarealer, i princippet som vist på kortbilag 3. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de på kortbilag 3 viste principielle overkørsler.

*Med "i princippet" og "principielle" menes, at placering af parkeringspladser og overkørsler sker i forbindelse med udarbejdelse af det endelige projekt og iht. vejreglerne. Den endelige placering kan derfor afvige en smule efter behov.*

**§ 5.1.2** Der skal reserveres og skiltes med parkeringspladser til el-biler med tilhørende ladestandere svarende til mindst 5 % af de anlagte pladser. Derudover skal p-pladser der befinder sig i byggeriets konstruktion eller støder op til boligbyggeriet være forberedt med infrastruktur til elladestandere.

## § 5.2 Banemarksvej

Ad 5.2

Banemarksvej skal udvides til samlet bredde af mindst 15,5 m. med cykelsti og fortov på begge sider af vejen. Placering, udformning og udnyttelse af indkørsler, parkeringsarealer, byggefelter m.v. skal forholde sig til den fremtidige udvidelse.

*Banemarksvejs endelige udformning aftales, når der foreligger et konkret projekt. Der er taget stilling til en udvidelse som giver en samlet vejbredde på 15,5 m. i lokalplanen.*

*Efter udvidelsen mod nord vil Banemarksvej gå lidt ind over delområde A.*

## § 5.3 Gennemgående øst-vestgående grøn stiforbindelse samt supercykelsti

**§ 5.3.1** Der skal udlægges en gennemgående øst-vestgående grøn stiforbindelse gennem gårdrummene i princippet som vist på kortbilag 3. Stien skal anlægges i en bredde af minimum 2,5 meter med fast belægning så som natursten, fliser eller lignende. Stien skal være offentligt tilgængelig, og må ikke blokeres eller lukkes af.

**§ 5.3.2** Inden for lokalplanens vestlige del skal der udlægges et areal på 5,5 meter til en fremtidig supercykelsti som angivet på kortbilag 3.

**§ 5.3.3** Stien skal ledes gennem bygningerne. Der hvor

stien rammer en given bygning, i princippet som angivet på kortbilag 3, skal den føres igennem en portåbning som beskrevet i § 6.2.5.

#### § 5.4 Parkeringsforhold

**§ 5.4.1** Parkering skal etableres som angivet på kortbilag 3, og adgang til parkeringskælder og parkering på terræn må kun ske fra de interne veje.

**§ 5.4.2** Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal enten på terræn eller i konstruktion. Parkeringskælder eller lignende konstruktioner kan etableres under bebyggelsens gårdrum.

**§ 5.4.3** Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst:

- 1 parkeringsplads pr. bolig for etageboligbebyggelsen.
- 1,5 parkeringspladser pr. bolig for rækkehusbebyggelsen.

**§ 5.4.4** Parkeringsarealer på terræn skal anlægges i permeabel belægning, så som græsarmering, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det.

**§ 5.4.5** Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med en grøn struktur, og der skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydræer så som kirsebær(Prunus), tjørn(Crataegus) og æble(Malus) kombineret med mindre buske/pur af bøg(Fagus), ribs(Ribes) eller lignende. Træerne skal ved plantning have en minimumstørrelse på H 18-20 og opfylde normerne for vejtræer.

#### § 5.5 Cykelparkering

**§ 5.5.1** Cykelparkering kan etableres på terræn og i konstruktion som fælles parkeringsanlæg i tilknytning til indgange til etageboligerne. For rækkehusene skal cykler parkeres på egen grund.

**§ 5.5.2** Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst:

#### *Ad 5.4*

*Med "i konstruktion" menes, at parkeringspladserne skal være etableret i kælder, p-hus, under gårdrum og lignende konstruktioner.*

*Parkeringspladser på terræn, som er overdækket med en let konstruktion, med det formål ovenpå konstruktionen at etablere rekreative arealer og funktioner så som boldbaner, græsplæner, opholdsarealer og lignende, der kan anvendes aktivt af beboerne i området, vil også tælle som parkering i konstruktion.*

- 2,5 pladser pr. bolig for etageboligbebyggelsen.

Minimum 40 % af cykelparkering skal være overdækket.

# § 6 Bebyggelsens omfang og placering

## § 6.1 Etageareal

**§ 6.1.1** Det samlede etageareal til ny og eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet må maksimalt udgøre 80% af delområde A og B's samlede areal.

### Ad 6.1

*Delområde A og B består ved lokalplanens udarbejdelse af matriklerne 21dg, 21di, 21dk samt 20d, der samlet udgør et areal på 25.465 m<sup>2</sup>.*

*Hvis området udstykkes som sokkelparceller, skal rummeligheden fordeles mellem de enkelte sokkelparceller. Fordelingen skal foretages i henhold til en konkret bebyggelsesplan for området og afhængigt af etageantal indenfor de enkelte sokkelparceller.*

## § 6.2 Princip for placering af ny bebyggelse

**§ 6.2.1** Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Mindre dele af bebyggelsen, så som altaner, kan udføres uden for byggefeltet, dog skal der sikres en frihøjde på mindst 2,7 m fra terræn.

### Ad 6.2

*Ved at vende bagsiden af bebyggelsen mod jernbanen sikres, at den nye bebyggelse kommer til at virke afskærmende for støjen fra jernbanen og de omkringliggende virksomheder.*

**§ 6.2.2** Uden for byggefeltet må der inden for delområde A opføres sekundære bygninger til områdets tekniske forsyning og drift, carporte/garager, redskabsskure, afskærmede affaldsøer, storskraldsgård og lignende.

**§ 6.2.3** Ny bebyggelse, der placeres inden for Byggefelt A1, A2 og A3 som angivet på kortbilag 2, skal opføres som etageboliger. Bebyggelsen skal fremstå med en karré-lignende struktur, der åbner sig op mod Banemarksvej mod syd.

**§ 6.2.4** Ny bebyggelse, der placeres inden for Byggefelt A4, A5 og A6 som angivet på kortbilag 2, skal opføres som rækkehuse. Bebyggelsens primære havearealer skal ligge sydvendt mod Banemarksvej. De

sydvendte havearealer skal for det enkelte rækkehus mindst være 30 m<sup>2</sup>.

**§ 6.2.5** Gårdrum skal være offentligt tilgængelige. Der skal sikres passage til gårdrummene for gående og cyklister. Portåbninger skal min. være 2 etager høje og med en bredde der er min. halvdelen af højden.

### **§ 6.3 Etageantal og bygningshøjde**

**§ 6.3.1** For etageboligbebyggelse inden for byggefeltet A1 gælder, at bygninger må maksimalt opføres i 6 etager og den totale bygningshøjde må ikke overstige 24 m som angivet på kortbilag 2.

**§ 6.3.1** For etageboligbebyggelse inden for byggefelterne A2 og A3 gælder, at bygninger må maksimalt opføres i 5 etager og den totale bygningshøjde må ikke overstige 20 m. Bebyggelsen skal falde mod Banemarksvej som angivet på kortbilag 2 og beskrevet i § 6.3.4.

**§ 6.3.2** For rækkehusbebyggelse inden for byggefelterne A4, A5 og A6 gælder, at bygninger må maksimalt opføres i 2 etager og den totale bygningshøjde må ikke overstige 8 m som angivet på kortbilag 2.

**§ 6.3.3** For den del af etageboligbebyggelsen, som ligger parallelt med jernbanen langs med byggelinjen, kan der være en variation i højden. Såfremt at bebyggelsen opføres med en variation i højden, skal den skal variere med mindst 1 etage for hver 25 m.

**§ 6.3.4** For resten af etageboligbebyggelsen gælder (de nord-syd vendte længer), at etagerne skal trappe ned mod Banemarksvej, som angivet på kortbilag 2.

- Byggefelt A1: max. 6 etager og 24 m. mod jernbanen.
- Byggefelt A2: max. 5 etager og 20 m. mod jernbanen - dog faldende til max. 3 etager og 12 m. mod Banemarksvej.
- Byggefelt A3: max. 5 etager og 20 m. mod jernbanen - dog faldende til max. 4 etager og 16 m. mod Banemarksvej.

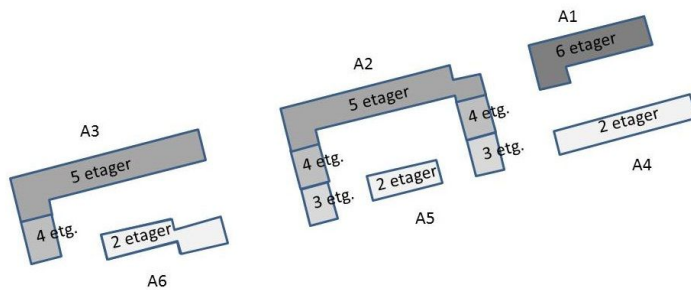
### *Ad 6.3*

*Højden måles fra niveauplan fastlagt efter reglerne i bygningsreglementet.*

*Ny bebyggelse skal nedtrappes ned mod Banemarksvej, hvilket skal sikre en tilpasning til omgivelsernes typologi og volumener. En variation i etageantal og højde sikrer desuden en variation i bebyggelsernes typologi og der skabes mulighed for etablering af flere typer opholdsarealer.*

*Redningsmandskab skal have let adgang til etageboligerne i tilfælde af brand eller lign. Der henvises til bygningsreglementet samt "Vejledning om udformning af brandredningsareal og tilkørselsvej samt stigerensningsareal for håndstige" fra Hovedstadens Beredskab.*

Diagrammet herunder viser max højden for de enkelte sektioner inden for byggefeltene:



**§ 6.3.5** For rækkehusbebyggelsen gælder, at højden skal være ens for alle rækkehusene.

**§ 6.3.6** For at sikre, at der ikke skabes en unødigt distance mellem bygningens funktioner og terrænet, fastlægges følgende bestemmelser:

- Boliger må mod gader, parkeringspladser og veje ikke hæves mere end 1 meter over fortovs-kote
- Boliger skal have niveaufri adgang mod gårdrum

**§ 6.3.7** Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### **§ 6.4 Tagterrasser, altaner og svalegange**

**§ 6.4.1** Der må ikke indrettes tagterrasser på tagfladen.

**§ 6.4.2** Der må ikke etableres åbne altangange og svalegange.

**§ 6.4.3** Altaner skal medvirke til at sikre variation i facaden ved hjælp af materialevalg og forskudt placering.

**§ 6.4.4** Altaner må ikke placeres på bebyggelsens nordvendte facade.

**§ 6.4.4** Altaner skal placeres under hensyntagen til

#### *Ad 6.4*

*Mindre dele af bebyggelsen, såsom altaner, må udføres uden for byggefeltene, dog skal der sikres en frihøjde på mindst 2,7 m fra terræn jf. § 6.2.1*

solorientering samt omkringliggende, eksisterende boliger, således at de skaber færrest mulige indbliksgener. Hvor der er udfordringer ift. indblik eller støj, må én eller begge af altanens sider forhøjes til maks. 2,2 m for at skærme for støj eller indblik.

### **§ 6.5 Boligstørrelser**

**§ 6.5.1** Etageboliger inden for lokalplanområdet må ikke være mindre end 60 m<sup>2</sup> brutto og 50 m<sup>2</sup> netto.

**§ 6.5.2** Gennemsnitsstørrelsen på etageboligerne i området skal som minimum ligge mellem 80 og 95 m<sup>2</sup> brutto.

**§ 6.5.3** Rækkehuse skal mindst være 95 m<sup>2</sup> brutto med et fodaftryk på mellem 48-50 m<sup>2</sup> brutto.

*Ad. 6.5.3*

*Se desuden §4.2 for mindstestørrelsen på rækkehusgrunde.*



# § 7 Bebyggelsens udformning

## § 7.1 Bebyggelsens udformning

### Ad 7.1

**§ 7.1.1** Facader skal overvejende udføres i tegl i røde, brune, grå og beige nuancer. Dele af facader og gavle kan udføres som pudset mur i teglsten eller lignende. Facader må ikke fremstå i rå beton. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre lette materialer, f.eks. træ, metal, skifer, pladebeklædning eller med begrønning i form af klatreplanter, eller en kombination af disse materialer.

*Ny bebyggelse indenfor området opføres med en variation i udseendet, der skal være med til at skabe et område, der er spændende at færdes i, og sikre at de forskellige gårdrum får deres egen identitet.*

**§ 7.1.2** Facader i stueetagen skal udføres som mursten eller tegl.

**§ 7.1.3** For at skabe variation, skal facadernes materiale og farvevalg variere fra byggefelt til byggefelt.

- Byggefelt A1 og A4: En kombination af røde og gråbrune nuancer
- Byggefelt A2 og A5: En kombination af grå og beige nuancer.
- Byggefelt A3 og A6: En kombination af beige og brune nuancer.

**§ 7.1.4** For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en deling per opgang for etagebyggeriet, dog minimum en deling per 25m facade. I karréernes hjørnepartier, må der max. være to opgange eller 40 meter facade uden et skift. For rækkehusene skal opdelingen ske for hver række. Opdelingen skal ske ved design/karakter-skift.

**§ 7.1.5** Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i lette materialer, f.eks. træ, metal, eller med en begrønning i form af klatreplanter eller lignende, eller en kombination af disse materialer.

**§ 7.1.6** Der må ikke være direkte indblik til parkeringsarealer i konstruktion igennem facaden på nær

ved og omkring indkørsler og lign.

**§ 7.1.7** For etageboligbebyggelsen må der ikke være vinduer eller altaner i sydvendte gavle.

### **§ 7.2 Taghældning og materialer**

*Ad 7.2*

**§ 7.2.1** Tage skal udføres, så de syner flade.

*Flade tage kan begrønnes med mos, stenurt og/ellergræsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvandet.*

**§ 7.2.2** Tage på sekundære bygninger, skure o.lign kan udføres med anden tagform.

**§ 7.2.3** Til tagbeklædning på alle bygninger, herunder også sekundære bygninger, må der ikke anvendes reflekterende materialer (maks. glanstal på 20).

### **§ 7.3 Solenergianlæg**

Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Paneler, der opstilles på fladt tag, skal trækkes lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje og afskærmes med brystværn.

Solcellepaneler skal antirefleksbehandles (maks. refleksionsniveau 15%), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende

### **§ 7.4 Tekniske bygningsinstallationer**

Ved placering af tekniske bygningsinstallationer på tagfladen, som f.eks. ventilationsanlæg/-afkast, rørføringer mv., skal disse trækkes mindst lige så langt tilbage fra bygningens facade som de er høje. Anlæggene skal skjules og integreres i bygningens arkitektur.

### **§ 7.5 Skiltning**

*Ad 7.5*

Skiltning indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning, som er nødvendig for områdets

*Jf. færdselslovens § 99, stk. 3 kan genstande, herunder lysindretninger,*

funktion. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

*der kan ses fra vej, forlanges fjernet af politiet, hvis de kan være til ulempe for færdslen.*

*Se desuden § 5.1.2 for skiltning omkring elladestandere og parkering til elbiler.*

# § 8 Ubebyggede arealer, belysning og beplantning

## § 8.1 Ubebyggede arealer

**§ 8.1.1** Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, vej og parkering, skal udlægges som opholdsarealer og skal have grøn karakter og kan udnyttes i forbindelse med håndtering af regnvand.

**§ 8.1.2** Der skal i tilknytning til boliger anlægges fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 40 % af boligarealet.

**§ 8.1.3** I tilknytning til den øst-vest gående stiforbindelse, som beskrevet i § 5.3, skal der etableres en øst-vestgående grøn korridor gennem gårdrummene i lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 3.

**§ 8.1.4** Inden for gårdrummene skal der etableres fælles lege- og opholdsarealer, og gårdrummene skal fremstå med en grøn og parklignende karakter. For at styrke parkkarakteren skal beplantningen varieres med både buske og træer i grupper/solitærtræer og med områder med prydplanter som stauder og roser.

Beplantningen inden for den tværgående grønne korridor samt gårdrummene skal primært være af blomstrende arter så som kirsebær(*Prunus*), æble(*Malus*), tjørn(*Crataegus*) eller lignende suppleret med større træer så som ask(*Fraxinus*), pil(*salix*) og poppel(*populus*). Træerne skal ved beplantning have en minimumsstørrelse på H 14-16 (stammens omkreds målt 1 m over jorden).

**§ 8.1.5** Indenfor lokalplanområdet skal der etableres løsninger til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandsbassin, regnvandskanaler og lignende, der kan være med til at forsinke overfladevandet fra området inden nedsivning til grundvandet. Løsninger til håndtering af regnvand skal indgå som rekreative elementer.

**§ 8.1.6** Ubebyggede arealer skal holdes i en ryddelig stand og må ikke anvendes til oplagring, herunder

## *Ad 8.1*

*Udendørs ophold skal være offentligt tilgængeligt for ejendommens beboere. Den grønne korridor indgår som en del af opholdsarealet.*

*Overfladevand skal håndteres på egen grund jf. spildevandsplanen. Se afsnittet om "anden planlægning" i lokalplanens redegørelsesdel.*



*Blomstrende arter skal definere gårdrummene.*

henstille af lastbiler, containere, lystfartøjer, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.

## **§ 8.2 Delområde B**

**§ 8.2.1** Arealet må kun anvendes til ubebygget og beplantet rekreativt areal.

**§ 8.2.2** Der udlægges et areal på 5,5 meter i bredden til mulige fremtidige supercykelstier i princippet som angivet på kortbilag 3 og beskrevet i § 5.3.

**§ 8.2.3** Arealet skal langs delområdet afgrænsning mod nabogrundene mod syd og nord skærmes af med fast hegn i op til 2 m. højde. Det faste hegn skal begrønnes med klatreplanter eller suppleres med levende hegn og lignende i samme højde som det faste hegn.

**§ 8.2.4** Arealet skal være offentligt tilgængeligt, og må ikke spærres af eller afskærmes fuldstændigt. Der skal være mulighed for at komme ind på arealet fra Banemarksvej.

**§ 8.2.5** Det gamle jernbanespor skal bevares og anvendes som et kulturelement i det grønne areal.

## **§ 8.3 Belysning**

Belysning af parkeringsarealer, gang- og stiarealer inden for området skal udføres med parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter.

## **§ 8.4 Private udendørs opholdsarealer**

**§ 8.4.1** Der skal i tilknytning til den enkelte etagebolig udlægges private udendørs opholdsarealer. Private udendørs opholdsarealer skal etableres som altaner eller haver og terrasser for boliger i stueplan.

**§ 8.4.2** For rækkehusene gælder, at:

- de sydvendte haver skal være mindst 6 meter i længden og fylde cirka 30 m<sup>2</sup>
- det nordvendte forhave-areal skal være mindst 3 meter i længden og fylde cirka 15 m<sup>2</sup>

### *Ad 8.2.1*

*Arealet skal kunne anvendes rekreativt af områdets beboere til hundeluftning, bevægelse og udendørs aktiviteter. I fremtiden kan der gennem arealet sikres forbindelse mod vest parallelt med jernbanesporet.*

### *Ad 8.2.3*

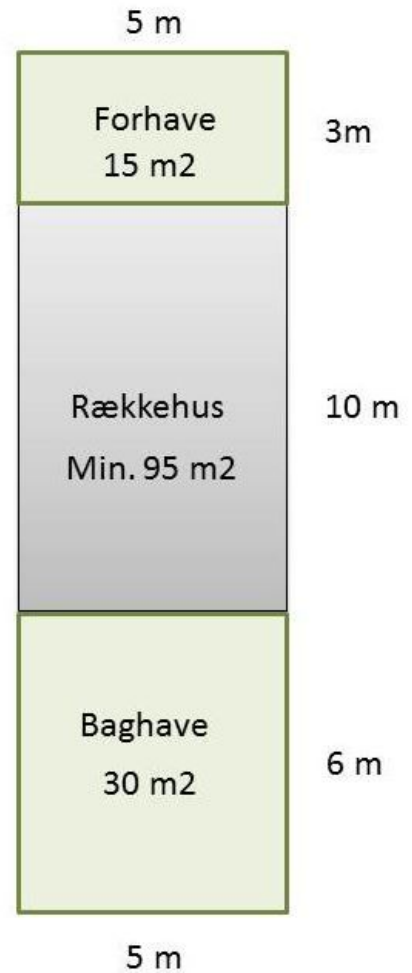
*Bestemmelsen skal varetage æstetiske hensyn, således at arealet får et grønt udtryk.*

### *Ad 8.4*

*Lokalplanen stiller ikke krav til størrelse af private opholdsarealer for etageboligerne, da der med planen sikres større fælles friarealer. Private opholdsarealer for etageboligerne skal enten etableres på terræn som have eller som altaner e.lign.*

*For rækkehusene skal de udendørs opholdsarealer etableres i princippet*

som vist herunder:



### § 8.5 Hegn

**§ 8.5.1** For haver i stueplan i etageboligerne gælder, at de må afskærmes af espalier, levende hæk eller tynde raftehegn, pileflethegn eller lignende i max 1,5 m højde.

**§ 8.5.2** For rækkehushaver gælder, at hegn mod vej, stier og fælles friarealer skal være levende hegn i max 1,8 m højde.

**§ 8.5.3** Levende hegn skal holdes inden for egen matrikel.

**§ 8.5.4** I forbindelse med levende hegn er det tilladt at opsætte lette trådhegn eller fast hegn i eller bag det levende hegn inde på grunden. Trådhegnet eller det faste hegn må max. have samme højde som det levende hegn.

*Ad 8.5*

*Der henvises i øvrigt til Hegnsloven.*

**§ 8.6 Støjafskærmning**

**§ 8.6.1** Der kan indenfor lokalplanområdet etableres støjafskærmning mod jernbanen mod nord som angivet på kortbilag 2.

**§ 8.6.2** Der kan indenfor lokalplanområdet etableres støjafskærmning mod erhvervsområdet mod vest i princippet som angivet på kortbilag 2.

**§ 8.6.3** Støjskærme skal gives en bearbejdning således, at de falder naturligt ind i området. Dette kan gøres ved brug af materialer tilsvarende bebyggelsen, begrønning med klatreplanter o.lign.

*Ad 8.6*

*Hegning og evt. støjskærmning af lokalplanområdet ud mod jernbanen, skal ske i samarbejde med Banedanmark.*

# § 9 Forudsætning for ibrugtagelse

## § 9.1 Støj og vibrationer

**9.1.1** Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at miljøstyrelsens vejledende krav til indendørs og udendørs støj fra vej- og jernbanetrafik dokumenteres overholdt.

**§ 9.1.2** Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at miljøstyrelsens vejledende krav til vibrationer fra jernbane dokumenteres overholdt.

**§ 9.1.3** Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder" kan dokumenteres overholdt.

## § 9.2 Luft

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse til forureningsfølsom anvendelse, skal der foretages afværgeforanstaltninger ift. lugt, støv og anden luftforurening, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for luft fra virksomheder kan overholdes.

*Ad 9.2*

*Der henvises til miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001 om Luftvejledning, om begrænsning af luftforurening fra virksomheder".*

## § 9.3 Forsyning

**§ 9.3.1** Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse i lokalplanområdet være tilsluttet kloaknettet iht. kommunens anvisning.

*Ad 9.3*

*Der henvises til Brøndby Kommunes affaldsregulativ for husholdninger ([klik for link](#)).*

**§ 9.3.2** Inden ibrugtagning, skal der etableres et passende antal affaldsøer o.lign. indenfor lokalplanområdet, og der skal etableres mindst en storskraldsgård inden for området.

*Der henvises til Brøndby Kommunes spildevandsplan ([klik for link](#)).*

*Der henvises desuden til Brøndby Kommunes varme- og energiplan ([klik for link](#)). Der må siden den 1. januar 2019 ikke længere skrives i lokalplaner, at inden ibrugtagning skal ny bebyggelse i lokalplanområdet være tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg*



**§ 9.4 Vejforhold og parkering**

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor den etape, der tages i brug, skal overkørsler, veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.1, § 5.3, § 5.4 samt § 5.5.

**§ 9.5 Udendørs opholdsarealer**

**§ 9.5.1** Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor den etape, der tages i brug, skal de udendørs opholdsarealer være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne under § 8.

**§ 9.5.2** Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ubebyggede areal inden for delområde B være afskærmet og anlagt som beskrevet i § 8.2.

*Ad 9.4*

*I forbindelse med realiseringen af lokalplanen, skal det overvejes nærmere, hvilke ændringer af vejforløbet der er nødvendige på hhv. den korte og den lange bane for Banemarksvej. Den indgår derfor ikke som en forudsætning for ibrugtagning.*

# § 10 Grundejerforening

## § 10.1 Grundejerforeninger

Det er en forudsætning for ibrugtagelse af nyt byggeri i lokalplanområdet, at der er oprettet en grundejerforening, som skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer inden for lokalplanområdet. Der er medlemspligt i grundejerforeningen.

# § 11 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt og servitutter

Den af Brøndby Kommunalbestyrelse vedtagne Lokalplan nr. 212 den 09.03.1994 skal ophæves for de af denne lokalplan omfattende ejendomme ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 249 - Boliger ved Banemarksvej.

Følgende servitutter skal ophæves for den del, der er lyst på ejendomme inden for lokalplanområdet, med vedtagelsen af denne lokalplan:

Lyst:

- 30.04.1959-4862-09 Dok. om dispensation fra bygningsreglementet
- 13.05.1966-6153-09 Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv.
- 02.09.1971-7350-09 Dok. om adgangsforhold
- 17.12.1987-11846 Dok. om byggeretligt skel

# § 12 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Brøndby  
Kommunalbestyrelse den 10. april 2019

På kommunalbestyrelsens vegne:

Kent Max Magelund

Borgmester

Casper Toftholm

Direktør

# Redegørelse

En lokalplan består af to hovedkapitler - en bestemmelsesdel og en redegørelsesdel.

Første del, lokalplanens bestemmelser, som indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre at bestemmelserne overholdes.

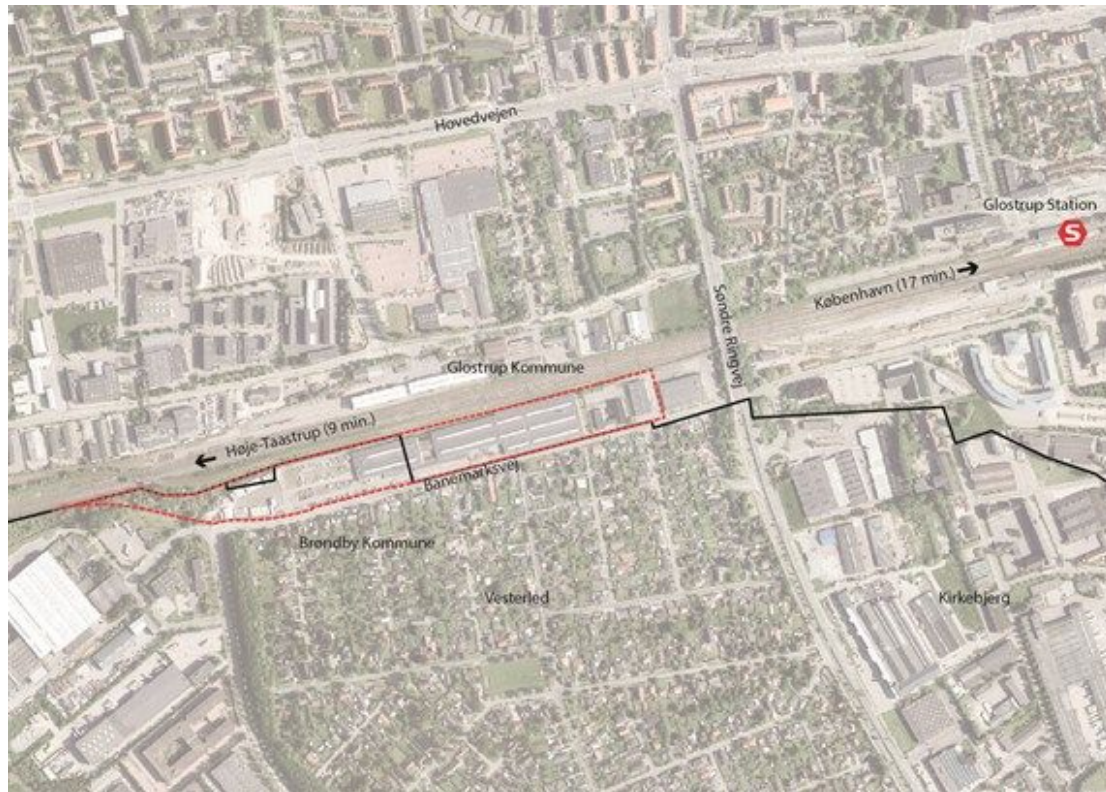
Anden del udgør en **redegørelse**, der beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning og lovgivning.

Når en lokalplan er vedtaget, må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

# Lokalplanområdets afgrænsning

Boligprojektet på Banemarksvej ligger henover grænsen mellem Brøndby Kommune og Glostrup Kommune og omfatter således arealer inden for begge kommuners områder. Arealerne er fordelt, så den vestlige halvdel af er beliggende i Brøndby Kommune, og den østlige halvdel er beliggende i Glostrup Kommune.



På kortet er vist boligprojektets afgrænsning (rød, stiplede linje) og kommunegrænserne imellem Brøndby og Glostrup Kommuner (sort linje). Kommunegrænsen er samtidig grænsen mellem de to lokalplaner.

Lokalplanen omfatter kun den del af projektet, som er beliggende i Brøndby Kommune. Planområdet omfatter arealerne matr. nr. 21dg, 21di, 21dk samt en del af 20d, alle Brøndbyvester By, Brøndbyvester. Disse udgør et samlet areal på 25.465 m<sup>2</sup>. Derudover udgør en del af vejmatr. nr. 7000æ og 7000av også lokalplanområdet.

Området ligger vest for Kirkebjerg, som i løbet af den næste årrække vil forvandles til et nyt boligområde. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Banemarksvej og på den anden side af vejen af boligområdet Vesterled, der består af parcelhuse. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Ragnesminde Erhvervsområde samt et grønt bælte, og mod nord af jernbanen.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af den del af boligprojektet, som ligger i Glostrup Kommune. Du kan se Glostrup Kommunes lokalplan ved at klikke her. (LINK)

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse bebygget med erhvervsbebyggelser i form af mindre værksteder, lager- og kontorbygninger.

Områdets terræn fremstår fladt og der er vejtræer ud mod Banemarksvej på en del af strækket. Længst mod vest afgrænses området af en hæk.



*Eksisterede vejtræer langs Banemarksvej med erhvervsbebyggelsen i baggrunden.*

Realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives

# Baggrund for lokalplanen

Brøndby Kommune er næsten fuldt udbygget. Derfor har vi fokus på at byudvikle, omdanne og forny eksisterende byområder, så kommunen fortsat kan udvikle sig, og være et godt sted for vores borgere at bo, leve og arbejde.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er en udviklers ønsker om at omdanne et eksisterende erhvervsområde, der strækker sig på tværs af Glostrup og Brøndby Kommuner, til et nyt boligområde med etageboliger og rækkehuse.

Denne lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Brøndby Kommune, Glostrup Kommune og udvikler. Sammen med dette lokalplanforslag offentliggøres Glostrup Kommunes forslag til Lokalplan GL110 - Boliger ved Banemarksvej.

Forud for udarbejdelsen af disse lokalplaner, blev der i sommeren 2017 gennemført en forhøring – en høring i forhold til Planlovens §23c for lokalplanområderne i både i Brøndby og Glostrup. Formålet med forhøringen var at indkalde idéer og forslag i forbindelse med Kommunalbestyrelsernes ønsker om at muliggøre boliger i et område, der hidtil har været anvendt til erhverv med industri og værksteder.

På baggrund af høringen blev boligprojektet og lokalplanerne tilpasset på en række punkter:

- Byggeriet skal udformes på en måde, så der tages hensyn til indbliksgener i forhold til de eksisterende parcelhuse i Vesterled mod syd.
- Der må kun være rækkehuse i max 2 etager direkte ud til Banemarksvej.
- Etageboligers gavlparterier, som vender ud mod Banemarksvej, må være op til 3 etager, såfremt at der er tale om en lukket gavl. De højeste etager (max. 6 etager) placeres ud mod jernbanen.
- Byggeriet er udformet på en måde, så der tages hensyn til den tætte beliggenhed til Erhvervsområdet Ragnesminde Nord. Byggeriet opføres på en måde, så der ikke lægges bånd på de eksisterende virksomheders drift og eventuelle fremtidige udvidelsesmuligheder.
- Byggeriet skal tage højde for støj fra erhvervsvirksomhederne i Glostrup Kommune nord for jernbanen, og udformes på en måde, så der samtidig skærmes af for støj for de eksisterende parcelhuse syd for Banemarksvej.



# Lokalplanens indhold og formål

I samarbejde med Årstiderne Arkitekter og Glostrup Kommune, har Brøndby Kommune lavet et skitseprojekt for omdannelse af ejendommene nord for Banemarksvej til et boligområde med grønne fælles friarealer.



*Ovenstående visualisering er et eksempel på, hvordan en af de åbne karréer i bebyggelsen kan komme til at se ud.*

Lokalplanen har til formål at give mulighed for en omdannelse og fortætning af en del af erhvervsområdet nord for Banemarksvej til et attraktivt boligområde i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens ønsker. Lokalplanområdets placering tæt på Glostrup Station og en kommende letbane danner et godt grundlag for en omdannelse af det tidligere erhvervsområde til et boligområde.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse, med mulighed for liberalt erhverv, såsom kontor og administration, der almindeligvis kan drives fra egen bolig uden at ændre områdets karakter.

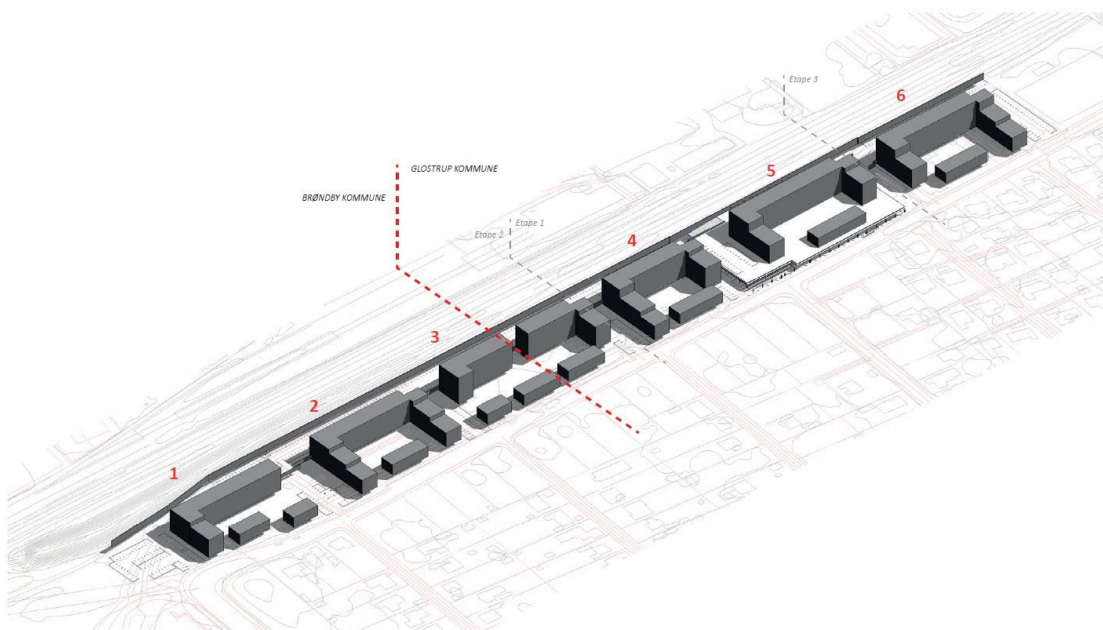
Disponeringen af ny bebyggelse skal tilgodese den eksisterende skala i nærområdet. Således disponeres placeringen af ny bebyggelse med etageboliger længst mod nord. Etageboliger modsvarer den nord for liggende skala med jernbaneterrænet. Herved skærmes der for støj fra jernbanen og virksomhederne nord for jernbanen.

Rækkehuse skal placeres mod syd, da disse i skala relaterer sig til det syd for liggende parcelhuskvarter. Rækkehuse vil endvidere skærme gårdrummene mod støj fra

Banemarksvej.

Bebyggelsen skal opdeles i åbne karré-lignende bebyggelser, således der opnås en bebyggelsesmæssig variation. Tegl skal anvendes som det primære og gennemgående materiale, hvorved der opnås en materialemæssig sammenhæng, både med ny bebyggelse inden for lokalplanområdet, og med eksisterende bebyggelse uden for området.

Der ønskes en bebyggelsestæthed i området, der understøtter og udnytter områdets stationsnære beliggenhed. Med lokalplanerne tillades derfor en maksimal bebyggelsesprocent på 100 % for den del, der er beliggende i Glostrup Kommune og 80 % for den del, der ligger i Brøndby Kommune.



*Herover ses et bud på hvordan den samlede bebyggelse kan komme til at se ud.*

For at sikre forbindelsesmuligheder med områdets omgivelser, skal der sikres forbindelser mellem Banemarksvej og den nye bebyggelse. Der skal endvidere sikres veje og stier, der forbinder området internt.

Planen udlægger grønne fælles opholdsarealer igennem og på tværs af bebyggelsen, der skal sikre en grøn og sammenhængende parklignende struktur i området, og som skal binde bebyggelsen sammen på tværs af området.

# Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal opdeles i åbne karré-lignende bebyggelser, således der opnås en bebyggelsesmæssig variation. Bebyggelsens placering er valgt med fokus på at bedst muligt skærme de eksisterende parcelhuse mod støj fra jernbanen og erhvervsarealerne nord for banen, samtidig med at der er taget højde for mulige indblik- og skyggegener.

Bebyggelsesprocenten inden for delområde A og B som helhed må ikke overstige 80 %. Delområde C tæller ikke med i udregning bebyggelsesprocenten. Det betyder, at der kan bygges omkring 20.000 m<sup>2</sup> boliger.



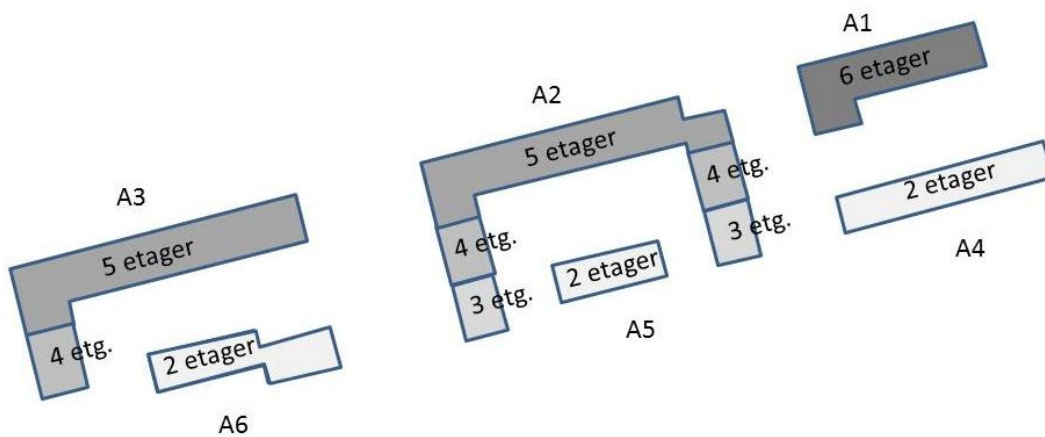
*Herover ses den samlede bebyggelsesplan. Den stiplede linje indikerer grænsen mellem Brøndby og Glostrup Kommune.*

Ny bebyggelse indenfor området skal opføres med en variation i typologi, der skal være med til at skabe et område, der er spændende at færdes i. Ny bebyggelse skal fremstå med en karréstruktur, der åbner sig op ind mod det fælles friareal, der er placeret centralt i området.

Disponeringen af ny bebyggelse skal tilgodese den eksisterende skala i nærområdet, så etageboligbebyggelsen skal være højest mod jernbanen og falde mod parcelhusbebyggelsen mod syd, og må opføres mellem 3-6 etager afhængig af byggefelt og placering som angivet på kortbilag 2:

- Byggefelt A1: max. 6 etager og 24 m. mod jernbanen.
- Byggefelt A2: max. 5 etager og 20 m. mod jernbanen - dog faldende til 3 etager og 12 m. mod Banemarksvej.
- Byggefelt A3: max. 5 etager og 20 m. mod jernbanen - dog faldende til 4 etager og 16 m. mod Banemarksvej.

Rækkehusbebyggelsen må dog opføres i maks. 2 etager og 8 m. inden for byggefeltene A4, A5 og A6.



Ovenstående diagram viser fordelingen af etager.

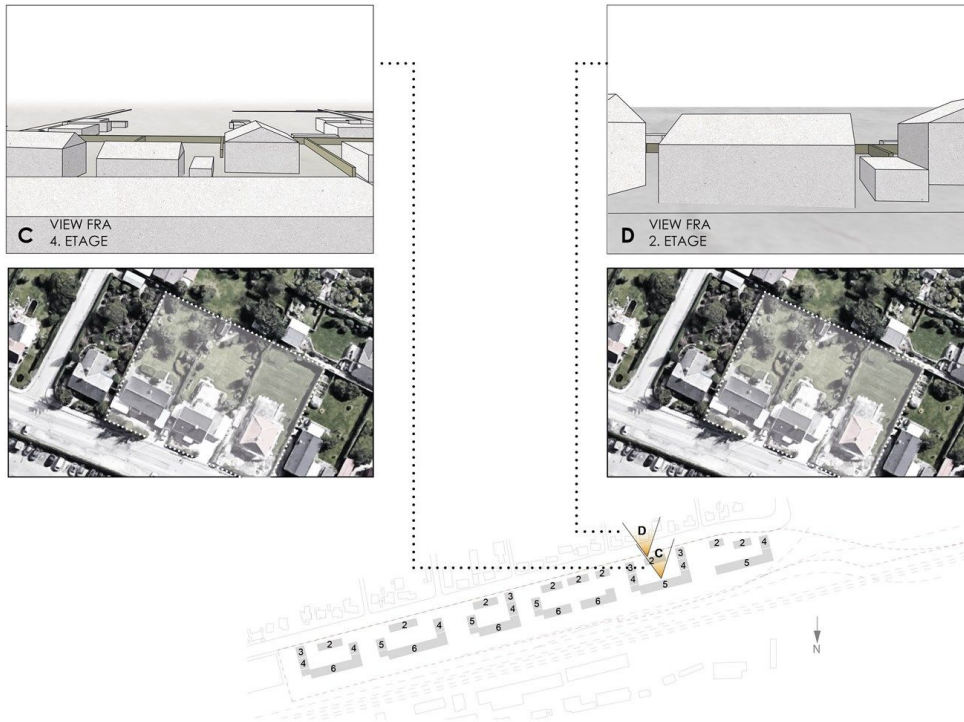
#### *Indblik fra ny bebyggelse*

Ved disponeringen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet, er det søgt at minimere indbliksgener til boligområdet syd for Banemarksvej, Vesterled. Dette er undersøgt nærmere ved udarbejdelse af 3D visualiseringer og skyggediagrammer.

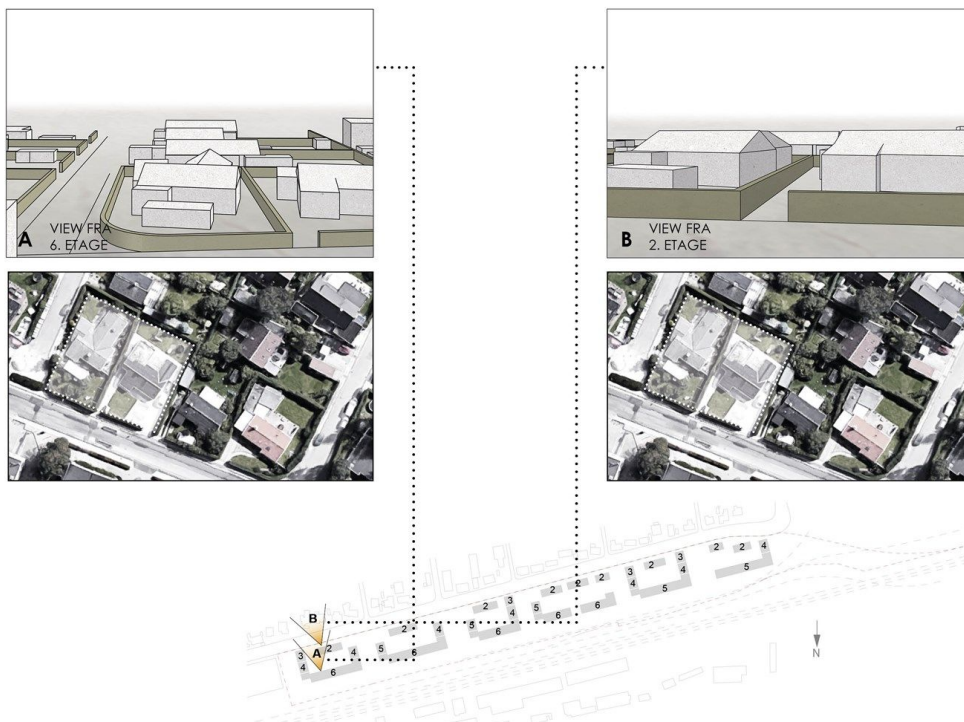
Et af formålene med bebyggelsens udformning og de nøje definerede bygningshøjder har været at undgå indbliksgener for de eksisterende parcelhuse syd for Banemarksvej. Der må eksempelvis ikke være vinduer i etageboligernes sydvendte gavle, og rækkehusbebyggelsen er i samme lave skala som parcelhusene syd for vejen.

Den højeste del af lokalplanområdets bebyggelse, i op til 5-6 etager, er placeret længst mod nord, op ad jernbanen og længst væk fra Vesterled. Der udover sikrer lokalplanen, at altaner skal placeres og/eller afskærmes, så mulighed for indblik til Vesterled minimeres.

Herunder ses udsynet fra henholdsvis 2., 4. samt 6 etage ud mod parcelhusene:



Ovenstående billede viser hvordan udsynet fra lokalplanområdet ud over parcelhusene vil være fra rækkehusenes 2. etage og de tilbagetrukne etageboligers 5. etage. Tallene indikerer antallet af etager. (klik på billedet for stort billede)



*Ovenstående billede viser hvordan udsynet fra Glostrup Kommunes lokalplanområde ud over parcelhusene vil være fra rækkehusenes 2. etage og de tilbagetrukne etageboligers 6. etage. Tallene indikerer antallet af etager. (klik på billedet for stort billede)*

Boligerne i den eksisterende boligbebyggelse Vesterled, er hovedsagelig placeret i den nordlige ende af den enkelte grund, tættest på Banemarksvej, med mindre forhaver, og baghaven syd for huset. Således skærmer parcelhusene i høj grad for indblik til deres egen sydvendte have. De fleste af de nordvendte, mindre haver er skærmet med faste hegn eller hæk, ud mod Banemarksvej.

Som det fremgår af ovenstående billeder, vil de tilbagetrukne etageboliger, og de lave rækkehusboliger medvirke til, at indbliksgenerne mindskes mest muligt.

Samlet set er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige indbliksgener til Vesterled, da bebyggelserne, herunder altaner, er disponeret efter størst mulig skala- og placeringsmæssig hensyntagen til boligområdet. Der må ikke opføres altaner på etageboligbyggeriets nordvendte facader.

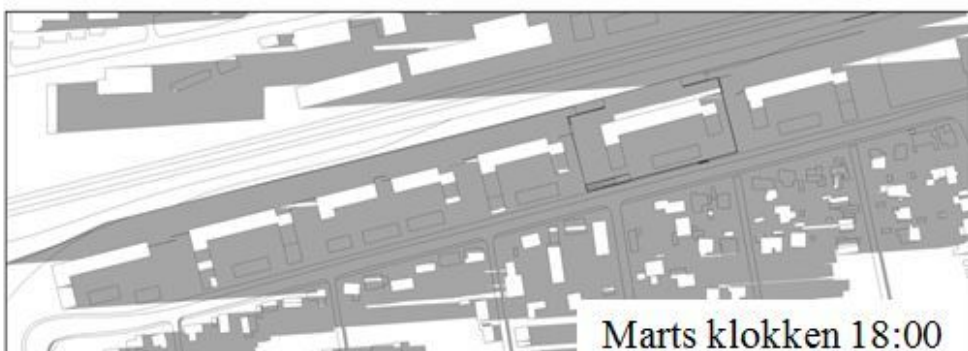
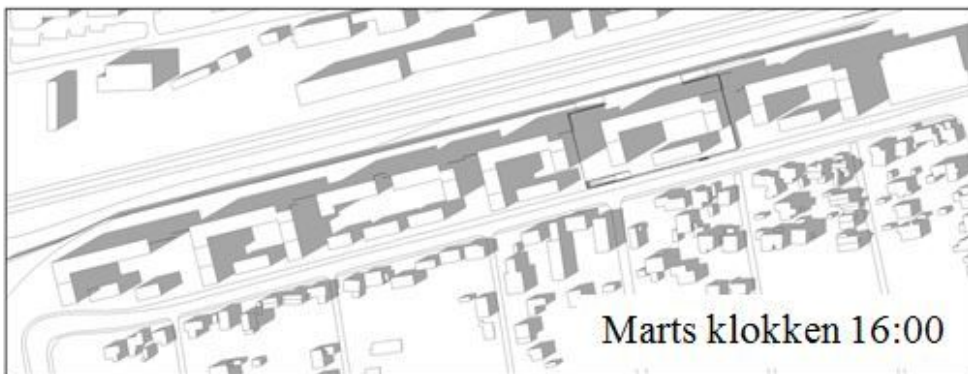
Den sydlige del af lokalplanens bebyggelse vil endvidere skærme for indblik fra de bagvedliggende bebyggelser og boligerne i Vesterled er i sig selv disponeret, så størstedelen af boligerne skærmer for indblik i egen have.

#### *Skyggepåvirkning*

Lokalplanens bebyggelse er placeret med den højeste bebyggelse mod nord, op af jernbanen, længst væk fra boligområdet Vesterled syd for lokalplanområdet, og den laveste bebyggelse tættest på lokalplanområdets sydlige grænse. Det betyder, at den nye bebyggelse primært kaster skygge på jernbaneterrænet samt internt i lokalplanområdet.

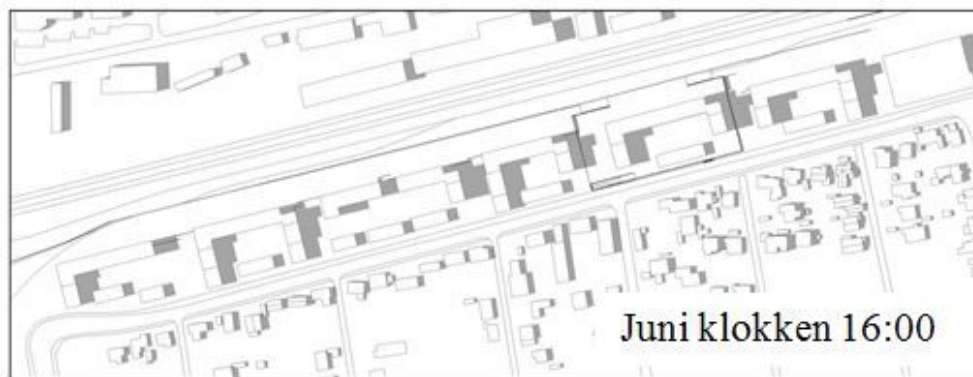
Skyggediagrammerne herunder illustrerer den nye bebyggelses skyggeforhold. Af diagrammerne fremgår det, at den nye bebyggelse kun på få tider af året i vinterhalvåret – og primært i aftentimerne, vil kaste skygge på den nordøstlige del af Vesterled. Herudover vil bebyggelsen alene kaste skygge internt i lokalplanområdet samt på jernbaneterrænet.

Herunder ses skyggediagrammer for boligprojektet:

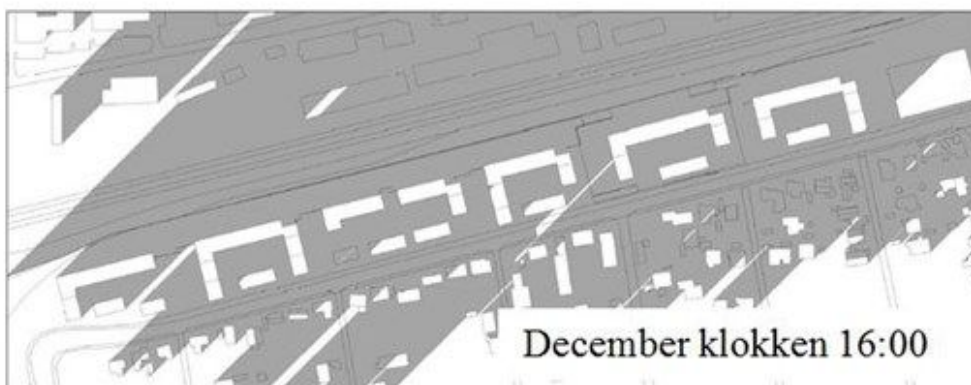
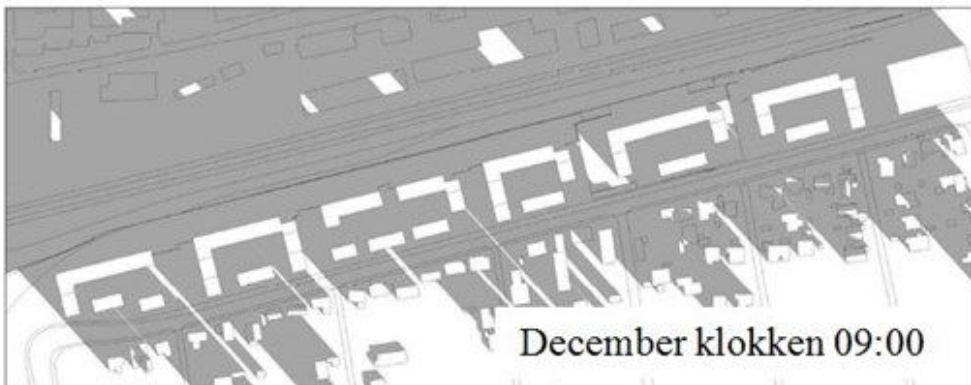


*Ovenstående diagrammer viser skyggevirkningen i marts måned.*





Ovenstående diagrammer viser skyggevirkningen i juni måned.



Ovenstående diagrammer viser skyggevirkningen i december måned.

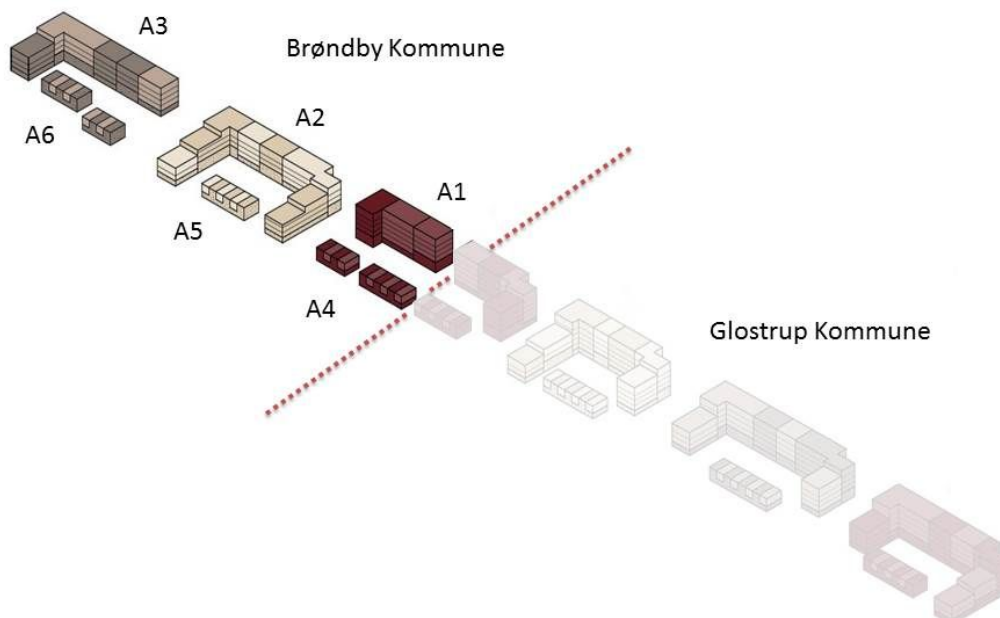
Som det ses, er det først hen imod aften, at bebyggelsen noget af året vil kaste skygge over de første rækker af parcelhuse, men på det tidspunkt er solen så langt nede, at selv parcelhusene og hækkene kaster forholdsvis lange skygger. Om vinteren vil den nye bebyggelse ikke skygge for parcelhusene.

Samlet set er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige skyggegener til Vesterled og lokalplanen kan realiseres uden at medføre væsentlig skyggepåvirkning for omgivelserne.

# Bebyggelsens ydre fremtræden

Samlet set skal bebyggelsens ydre fremtræden være harmonisk og sammenhængende med øvrig bebyggelse både inden for og uden for lokalplanområdet.

Bebyggelserne skal opføres med forskellige typologier, således der opnås en bebyggelsesmæssig variation, samtidig med at relationen til omgivelserne skal tilgodeses i forhold til bygningshøjder og afskærmning mod trafikstøj. Bebyggelsens farver kan variere, men tegl skal anvendes som det primære og gennemgående materiale, hvorved der opnås en materialemæssig sammenhæng.



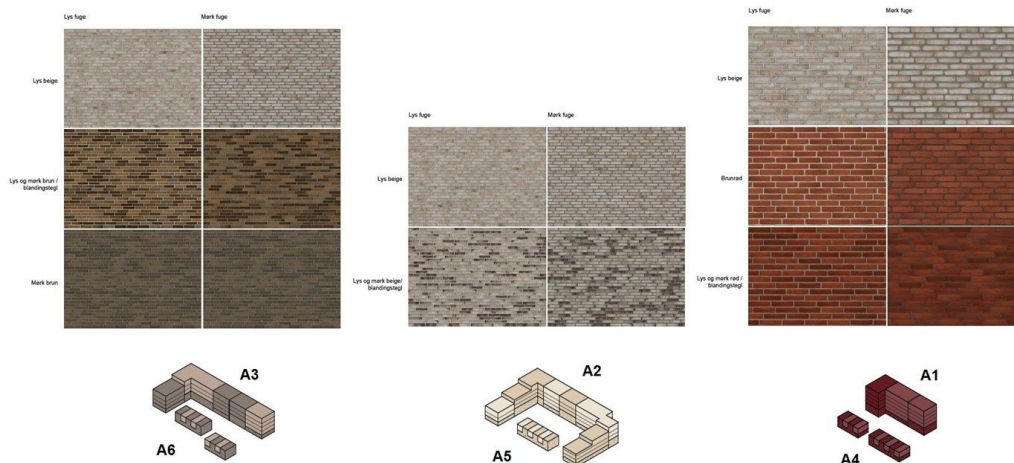
*Hver "karré" skal have sit eget udtryk.*

Lokalplanen fastlægger, at facader skal overvejende udføres i tegl i røde, brune, grå og beige nuancer. Dele af facader og gavle kan udføres som blank eller pudset mur i teglsten eller lignende. Facader må ikke fremstå i rå beton, og facader i stueetagen skal udføres som mursten eller tegl.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre lette materialer, f.eks. træ, metal, skifer, pladebeklædning eller med begrønning i form af klatreplanter, eller en kombination af disse materialer.

For at skabe variation, skal materiale og farvevalg variere fra byggefelt til byggefelt.

- Byggefelt A1 og A4: En kombination af røde og gråbrune nuancer
- Byggefelt A2 og A5: En kombination af grå og beige nuancer.
- Byggefelt A3 og A6: En kombination af beige og brune nuancer.



Ovenstående billeder og diagrammer viser hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud, og hvilke farvekombinationer og nuancer, lokalplanen tillader.

For at undgå lange ensformige facader skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner. Der skal så vidt muligt være en deling per opgang, dog minimum en deling per 25 meter facade. I karréns hjørner kan deling forekomme pr. to opgange eller pr. 40 meter facade. Opdelingen skal ske ved design/karakter-skift. For rækkehuse skal der være et skift for hver række.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for placering og udformning af altaner, med det formål at altanerne skal etableres med orientering, udformning mv, der imødekommer bedst mulige egenskaber på den enkelte lokation - herunder håndtering af trafikstøj, samt minimere eventuelle indbliksgener til eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Eventuelle solenergianlæg skal integreres som en del af bebyggelsens arkitektur, og hvis solenergipanelerne opstilles på fladt tag, skal de tilbagetrækkes fra bygningens facade og afskærmes med brystværn. Andre tekniske installationer, som f.eks. ventilationsanlæg, skal ligeledes integreres i bygningens arkitektur og skal, såfremt de placeres på tagfladen, trækkes tilbage fra bygningens facade.

# Skiltning

Skiltning indenfor lokalplanområdet er som udgangspunkt ikke tilladt. Undtaget er skiltning som er nødvendig for områdets funktion, så længe at skiltet fremtræder som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

I lokalplanen tillades desuden skiltning for parkeringspladser med elladestandere til elbiler.

Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

# Vej, sti og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Banemarksvej, hvorfra der kan etableres overkørsler som angivet på kortbilag 3. Lokalplanen giver mulighed for interne veje indenfor lokalplanområdet.

Derudover skal der anlægges en sti gennem gårdrummene, som forbindes med det omkringliggende stisystem således at der bliver god tilgængelighed gennem lokalplanområdet for gående. Gangstien skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m.

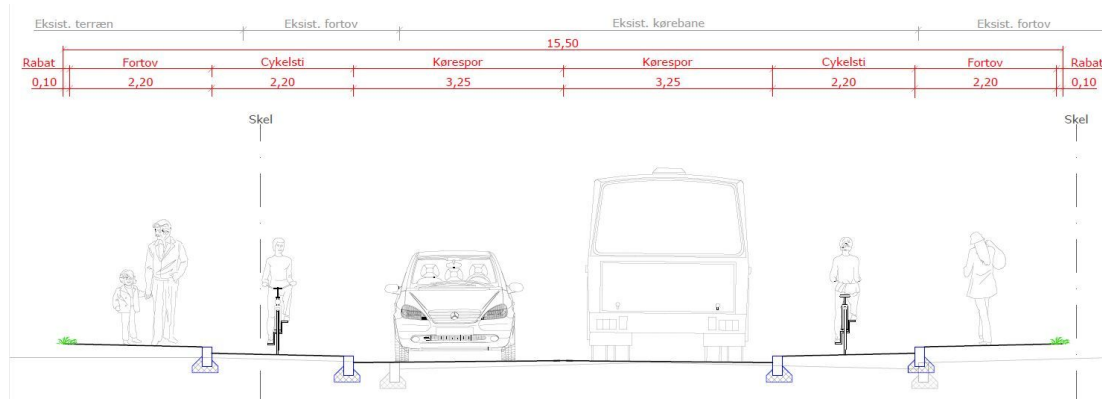


*Herover ses en visualisering af de nye boliger set fra Banemarksvej.*

Som følge af projektet skal Banemarksvej gøres mere sikker og udvides. I lokalplanen er der reserveret byggefeltene lagt ind på en måde, så der er plads til at Banemarksvej samlet kan blive 15,5 meter bred. Der skal udlægges cykelsti på hver side af Banemarksvej. Det ekstra areal tilføres af arealerne nord for vejen, hvormed parcelhusejerne mod syd ikke bliver berørt.

Lokalplanen omhandler ikke selve Banemarksvej-projektet, men der er taget stilling til udvidelsen i forhold til placering af byggefelt, parkeringsarealer m.v.

Herunder ses et snit af hvordan man forventer, at den udvidede Banemarksvej kommer til at se ud:



Sådan forventes Banemarksvej at se ud i fremtiden.

### Trafikanalyse

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der blevet udarbejdet en trafikanalyse af udbygningsplanerne for hele Kirkebjerg området, hvor de kommende udbygningsprojekter i både Brøndby og Glostrup Kommune er indarbejdet.

Analysen viser at op- og nedkørslerne til Søndre Ringvej vil kunne bære udbygning af den nordlige del af området, mens der vil være udfordringer i området omkring krydset Søndre Ringvej/Park Allé som følge af den store udbygning af Kirkebjerg. Banemarksvej projektet forventes ikke i sig selv at have en negativ effekt på trafikafviklingen i spidstimerne.

### Parkering

Parkering skal anlægges som fælles parkeringsarealer enten på terræn eller som parkeringskælder. Parkeringsarealer på terræn skal anlægges i permeabel belægning, f.eks. græsarmej, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det. Arealerne skal omkranses af en beplantning bestående af enkeltstående træer eller mindre grupper af træer, der tilfører en grøn struktur til området.



*Ovenstående visualisering viser parkeringspladser etableret med græsarmering.*

Inden for lokalplanområdet skal der minimum anlægges følgende parkeringspladser til biler:

- 1 parkeringsplads pr. etagebolig
- 1,5 parkeringspladser pr. rækkehus

Det forventes at antallet af fossilfrie biler vil stige i de kommende år. Derfor skal 5 % af parkeringspladserne indenfor lokalplanområdet anlægges med elladestandere. Derudover skal alle p-pladser der befinder sig i byggeriets konstruktion eller støder op til boligbyggeriet være forberedt med infrastruktur til elladestandere, så der kan etableres ladestandere i den takt det bliver aktuelt.

Inden for delområdet anlægges endvidere arealer til cykelparkeringspladser, så der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. For rækkehusene gælder, at cykler skal parkeres på egen grund.

Herudover skal det til enhver tid gældende bygningsreglement vejledning om handicapparkeringspladser overholdes for hele lokalplanområdet.

### *Supercykelsti*

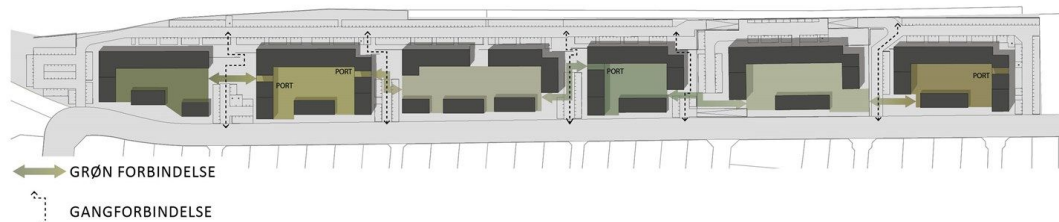
Inden for delområde B er der udlagt en 5,5 meter bred stribe parallelt med jernbanen til en mulig fremtidig supercykelsti.



# Grøn struktur og beplantningsplan

Lokalplanen omfatter et allerede bebygget område, der på nuværende tidspunkt anvendes til erhvervsformål. Lokalplanens realisering og anvendelsesændring, styrker den overordnede grønne struktur.

Der skal anlægges en grøn korridor, der løber gennem området bebyggelser og danner ramme om lokalplanområdet udendørs opholdsarealer. Den grønne korridor skal være mødested for beboerne og indrettes med areal til både ophold og aktiviteter herunder legearealer. Derudover skal den være en grøn forbindelse mellem eksisterende grønne områder på tværs af kommunerne.



Inden for gårdrummene skal der etableres fælles lege- og opholdsarealer, og gårdrummene skal fremstå med en grøn og parklignende karakter. For at styrke parkkarakteren skal beplantningen varieres med både buske og træer i grupper/solitærtræer og med områder med prydblister som stauder og roser.

## Gårdrum:

Beplantningen inden for den tværgående grønne korridor samt gårdrummene skal primært være af blomstrende arter så som kirsebær(Prunus), æble(Malus), tjørn(Crataegus) eller lignende arter som ikke bliver så høje og som blomstrer i løbet af foråret og den tidlige sommer, og som eventuelt bærer frugter hen ad sommeren og efteråret.

Ovenstående suppleres med større træer så som ask(Fraxinus), pil(salix) og poppel(populus) eller lignende hurtigvoksende træer der opnår en betydelig størrelse og har et forholdsvis højt lysgennemfald. Træerne skal ved beplantning have en minimumsstørrelse på H 14-16 (stammens omkreds målt 1 m over jorden).

## Parkeringsarealer:

Parkeringsarealer på terræn skal ligeledes anlægges med en grøn struktur, og der skal omkring parkeringsarealerne plantes flere enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydblister så som kirsebær(Prunus), tjørn(Crataegus) og æble(Malus) eller lignende arter som ikke bliver så høje og som blomstrer i løbet af foråret og den tidlige

sommer, og som eventuelt bærer frugter hen ad sommeren og efteråret.

Ovenstående kombineres med mindre buske/pur af bøg(Fagus), ribs(Ribes) eller lignende. Træerne skal ved plantning have en minimumstørrelse på H 18-20 og opfylde normerne for vejtræer.



*Blomstrende arter skal kendetegne de grønne arealer. Herover ses kirsebær(Prunus), tjørn(Crataegus) og æble(Malus) i blomst.*

### **Delområde B**

Den vestligste del af lokalplanområdet er udlagt til rekreativt areal. Selvom arealet ligger i et støjbelastet sted, og dermed ikke kan tælles med som en del af de 40% fælles udendørs opholdsarealer, som lokalplanen stiller krav om, har det en række rekreative og æstetiske kvaliteter.

Området skal hegnes med begrønnede hegn. Formålet med hegningen er først og fremmest æstetiske hensyn, men hegningen kan ligeledes bidrage til at skærme af for støj. Der skal dog være offentlig adgang til arealet.

Arealet fremstår i dag beplantet med en bred vifte af selvsåede arter. Området er forholdsvis tætbevokset, og fremstår derfor kun delvist tilgængeligt. Derfor skal der ryddes ud i beplantningen, således det krat/underskov, som gør området svært fremkommeligt tyndes ud, så der kan anlægges stier og områder til aktivitet eller ophold. En del af de eksisterende træer kan bevares og genanvendes.



*Herover ses et eksempel på, hvordan området kan disponeres til rekreative aktiviteter og anvendelse.*

Selvom ophold primært vil foregå i gårdrummene, vil området blive et rekreativt areal for lokalområdets beborere, med plads til ophold, hundeluftning, leg og motion målrettet både børn og voksne. På arealet kan der eksempelvis etableres være træningsområde for motionsløbere, forhindringsbane, skovstier og skovlegeplads for børn eller en hundeskov med tilhørende agilitybane.

Gennem området ligger desuden et ubenyttet stykke jernbane, som ifølge lokalplanen skal bevares som et kulturelement, der kan være med til at videreføre fortællingen om stedets historie.

Der udlægges desuden et areal på 5,5 meter til en eventuel fremtidig supercykelsti som skal gå parallelt med jernbanen.

# Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier og parkering, skal udlægges som opholdsarealer og etableres med grøn karakter.

Det er ikke tilladt at have oplag i området. Der skal etableres hegnede områder til affaldshåndtering. Affaldshåndtering kan også foregå i nedgravede containere.

# Områdets historie

I forbindelse med udgravningen til de eksisterende Skandinavisk Motors lagerhaller på Banemarksvej blev der i 1958 fundet en jernalderlandsby af en anseelig størrelse. Udgravninger viser spor efter huse mod helt ned til Bromarksvej og Hederavej, og mod nord over baneterrænet til Sydvestvej.

De fleste sporene nord fra banen er formodentlig blevet ødelagt i forbindelse med anlæggelsen af jernbanen i 1840'erne. Bebyggelsen har været grundlagt omkring Kristi fødsel. Der er bl.a. fundet 6 huse på grænsen mellem Brøndby og Glostrup.

Der har været gruber med ler som var blevet æltet og klar til brug samt ovne til brænding af ler. Ovne der langt overgår, det man ellers har mødt fra jernalderen. I det tredje århundrede sluttede virksomheden brat, da landsbyen brændte ned til grunden og aldrig opført igen. Jorden har frem til Skandinavisk Motor overtagelse i 1950'erne ligget hen som marker.

# Forhold til anden planlægning

## **Fingerplan 2017**

Fingerplan 2017 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2017. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, og en del af lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære område i forhold til Glostrup Station. Glostrup Station er i Fingerplan 2017 udpeget til både letbanestation og knudepunktsstation. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

## **Kommuneplan 2013**

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

### *Kommuneplanens hovedstruktur*

Brøndby Kommune er opdelt i 3 bydele - Brøndbyøster, Brøndbyvester og Brøndby Strand. Lokalplanområdet ligger i Brøndbyvester og ligger lige indenfor udviklingsbåndet, der løber parallelt med letbanen langs Ring 3. Udviklingsbåndet rummer bl.a. Kirkebjerg Erhvervsområde, jf. kommuneplanens hovedstruktur. Ligeledes løber et udviklingsbånd mod øst i nord-syd gående retning. Udviklingsbåndene skal være med til at binde de 3 bydele sammen, så kommunen kan fremstå som en samlet forstadskommune. Brøndby Kommune arbejder for, at der indenfor udviklingsbåndet skal ske en byudvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.



Diagrammet ovenfor illustrerer principperne bag kommuneplanens hovedstruktur.

#### *Kommuneplanens rammer*

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme nr. 213.1

En planlægning for området forudsætter et kommuneplantillæg, der muliggør boligformål indenfor området som helhed. Desuden afviger lokalplan 249 fra rammebestemmelserne ift. bebyggelsesprocent, etageantal, parkering i konstruktion og bygningshøjder. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanens rammer, er der tilvejebragt kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013.

*Kommuneplanens retningslinjer*

Planområdet ligger indenfor område, der er udpeget som fokusområde for klimatilpasning. Klimatilpasning skal indarbejdes i planlægningen og regnvandet skal håndteres lokalt. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan etableres forskellige former for LAR-løsninger, således at regnvandet kan håndteres lokalt. Bl.a. ved etablering af regnvandsbassiner, grøfter, kanaler, etablering af parkeringsarealer i permeable belægninger, grønne tage o.lign.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om klimatilpasning.

**Lokalplan***Lokalplan 212*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 212 for "Erhvervsområdet Ragnesminde Nord", der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål (industri, værksted, oplag, servicevirksomhed og offentlige anlæg med tilhørende administration samt bolig med tilknytning hertil).

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 249, ophæves den del af lokalplan 212, der er omfattet af nærværende lokalplan.

**EF-Habitatdirektivet**

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelseområder samt beskyttelse af visse arter.

**Natura 2000-områder**

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8 km mod sydøst – Habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Brøndby Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natur2000 områder.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

**Bilag IV-arter**



Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

De eneste arter som potentielt forventes at kunne forefindes på lokaliteten, og som potentielt kunne have yngle- og rasteområder ved bygninger der nedrives, er arter af flagermus. Realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse beliggende indenfor området nedrives. Det vurderes dog ikke, at bygningerne er egnet som yngle- og rasteområde for flagermus.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.

### **Varmeplan**

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Brøndby Kommunes anvisning.

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning og ligger indenfor område, der forsynes med fjernvarme.

Ved bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri, skal kommunen meddele dispensation fra en lokalplanbestemmelse om tilslutningspligt jf. planlovens § 19, stk. 4 og dispensation kræver ikke naboorientering.

### **Affaldsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Bøndby Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

### **Spildevandsplan og Klimaplan for regn og hav**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Brøndby Kommune og området er p.t. fælleskloakeret. Spildevand skal bortledes til offentlig kloak.

Retningslinjer for hvor stor en andel af regnvandet, der må afledes til kloak fremgår af Brøndby kommunes spildevandsplan (se afløbskoefficient).

Brøndby Kommune vil i den kommende revision af spildevandsplanen udlægge området til separat kloakering.

I Brøndby Kommune vil vi gerne have at så meget regnvand som muligt bliver ledt uden om kloaksystemet, så risikoen for vand i kældre bliver minimeret.

Hele Brøndby Kommune er i Klimaplan for regn og hav udpeget som et fokusområde, hvor vi arbejder ud fra følgende vision:

- Vi skal beskytte Brøndbys værdier
- Vi skal sikre kvalitet i bylivet
- Vi skal skabe synergier

I Klimaplan for regn og hav hører lokalplanområdet ind under temaet Klimatilpasset by- og erhvervsudvikling.

Her vil vi beskytte og udvikle erhvervs- og boligområder på bæredygtig vis og arbejde for at klimatilpasse vores institutioner, kommunale ejendomme og arealer.

Regnvand skal håndteres lokalt (LAR), således at kloaksystemet belastes mindst muligt ved f.eks.

- nedsivning af regnvand, som dækker regnbede, græs-bassiner, grøfter, faskiner og permeable belægninger.
- forsinkelse af regnvand dækker grønne tage, vandhuller, bassiner, sikringsvolde, klimaparkeringspladser.
- genanvendelse af regnvand dækker regnvandsbeholdere og tankanlæg til vanding, toiletskyl, tøjvask.

Lokal håndtering af regnvand skal skabe øget rekreativ værdi hvor det er muligt, og skal ske under hensyntagen til drikkevandsinteresser og nedsivningsforhold. Ny bebyggelse og øvrige anlæg skal placeres under hensyntagen til terrænforhold og oversvømmelsesrisiko.

Inden for byudviklingsområderne kan nybyggeri med tage med en hældning under 30 grader etableres med grønne tage, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.

Ved nybyggeri kan der stilles krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.

Ved nybyggeri kan der fastsættes en øvre grænse for befæstelsesgraden.

### **Grundvandsinteresser**

Lokalplanområdet er udpeget i områder med drikkevandsinteresser og inden for indsatsområde for grundvandsbeskyttelse i Brøndby Kommune.

# Forhold til anden lovgivning

**Færdselsloven** Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. Færdselslovens § 100).

**Museumsloven** Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde iøvrigt findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standes i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, jf. Museumslovens § 27.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumlovens § 26, stk. 1-2.

**Jordforurening** Lokalplanområdet er områdeklassificeret iht. jordforureningsloven. Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Brøndby Kommune, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Området er kortlagt på videnniveau 2 (V2 kortlagt), hvilket vil sige, at området er forurenede.

Det skal sikres ved indretning af boliger i eksisterende bebyggelse samt opførelse af nye bygninger, at der ikke er risiko for indeklimaet i boligerne. Der vil i forbindelse med projekteringen udføres supplerende undersøgelser til endelig fastlæggelse af de nødvendige afværgetiltag.

I henhold til Jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer, ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål. Der skal også søges om tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde. Bortskaffelse af jord fra forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Brøndby Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører en ny bolig eller ændrer anvendelse af et areal til bolig, skal ejere/brugere ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm` s jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenede, eller at der er varig fast belægning.

Hvis der under anlægsarbejdet træffes yderligere forurening, skal arbejdet standses, og

kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv.

Eventuel genanvendelse af overskudsjord kan kræve en § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

**Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan** Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

**Støj fra trafikken** En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med betimmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved boliger, herunder udendørs opholdsarealer er  $L_{den}$  58 dB. I tætbyområder/huludfyldning, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Det skal sikres, at opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau på maksimalt 58 dB(A). Såfremt dette ikke er tilfældet, kan arealet ikke indgå i beregningen af opholdsarealet.

Det vurderes, at planområdet ikke vil blive særligt belastet af støj fra trafikken, men der kan dog være støj omkring 55-58 dB fra Banemarksvej. For at skærme mod støjen, kan der opsættes støjdæmpende hegn ud mod Banemarksvej. Desuden kan støjfordringer løses i facadekonstruktionen.

Bebyggelsen der ligger nærmest Banemarksvej skærmer for trafikstøj fra Banemarksvej til den øvrige bebyggelse, samt de udendørs opholdsarealer. Ved gennemførelse af ovennævnte foranstaltninger skal det sikres, at grænseværdierne for trafikstøj kan

overholdes.

**Støj fra virksomheder** Støjbelastning fra virksomheder, herunder også støj fra varelevering, må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern Støj fra virksomheder".

Vest for lokalplanen ligger en større virksomhed (miljøklasse 5), som grundet parcelhusene allerede har arbejdet på at nedsætte virksomhedsstøjen, der primært skabes af lastbiltransport, til et acceptabelt niveau for boliger.

Lokalplanområdet ligger op til jernbanen, hvor der på den nordlige side er et erhvervsområde, hvoraf et område benyttes som godsterminal.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet foretaget en række støjmålinger for at dokumentere om de indendørs og udendørs støjgrænser for det nye byggeri kan overholdes. Det har især været støj før kl. 7:00 der har været et problem. Målinger har vist at støjgrænserne om natten ikke kan overholdes. Derfor har udviklerne og virksomheden på Sydvestvej lavet en aftale om at der ikke støjes før efter kl. 7:00 om morgenen.

Dette er dog ikke tilstrækkeligt derfor giver lokalplanen også mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme samt at ny bebyggelse kan opføres med støjdæmpende vinduer og facader. Etagebyggeriet ud mod jernbanen vil virke som en støjmur mod de foranliggende opholdsarealer og rækkehusbebyggelse.

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan opføres støjskærme. Inden ibrugtagning af ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse skal der etableres støjafskærmning, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt.

**Støj og vibrationer fra jernbanen** Nord for planområdet ligger jernbanen, hvor der kører S-tog, fjern og godstog, fra det indre København mod øst.

Støj og vibrationer fra jernbaner reguleres af vejledning fra Miljøstyrelsens nr. 1/1997

samt tillæg til vejledning fra juli 2007. Vejledende grænseværdier for boliger, institutioner mv. er udendørs  $L_{den}$  64 dB(A) for forbikørende tog.

Togdriften på jernbaneterrænet kan forårsage vibrationer ind i lokalplanområdet. Ifølge miljøstyrelsens vejledning anbefales en mindsteafstand på 50 meter fra jernbaner, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn, for at undgå vibrationsgener. Bygningerne skal sikres mod vibrationer, da de står tættere på sporet end miljøstyrelsens vejledende 50 meter.

Støj og vibrationspåvirkningen fra jernbanen måles ved realisering af den planlagte boligbebyggelse og tilhørende udearealer. De nødvendige foranstaltninger, der skal sikre, at de vejledende grænseværdier ikke overskrides, skal etableres.

Inden ibrugtagning af boligerne skal der udarbejdes en vibrationsberegning, der viser, at komfortniveauet i alle boligerne er acceptabelt, og ingen steder vil overskride de opstillede krav. Det vurderes ligeledes, at der ingen steder er risiko for gener fra strukturlyd, og at vibrationsniveauet er markant under niveauet for bygningsskadelige vibrationer.

Det vurderes pga. afstanden, at de vejledende grænseværdier for støj fra jernbanen kan overholdes. Ifølge miljøstyrelsens støjkortlægning vil området ikke belastes med støj fra jernbanen, der overstiger de vejledende grænseværdier i dagperioden. I natperioden belastes området med støj mellem 60-65 dB, dvs. lige på grænsen af de vejledende grænseværdier. Hertil skal bemærkes, at der ifølge vejledningen kan accepteres et højere udendørs støjniveau i forbindelse med byfornyelse og "huludfyldning". I så fald skal boligerne opføres med støjisolerede facader og der vil stilles betingelser om, at udendørs opholdsarealer ikke må belastes med et støjniveau, der overstiger  $L_{den}$  64 dB(A). Boligens facade skal udformes således, at der kan opnås et maksimalt støjniveau på 52 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer og sove- og opholdsrum skal så vidt muligt orienteres mod boligens stillefacade.

Der skal sikres støjafskærmning mellem jernbanen og lokalplanområdet, dette vil dels blive løst gennem facadekonstruktionen mod jernbanen, og dels gennem en støjskærm mellem de aktive jernbanespor og lokalplanområdet. Banedanmark har retningslinjer for sidstnævnte, og der vil blive støjskærmet med udgangspunkt i disse.

Støjundersøgelsen konkluderer i forhold til støj fra jernbanen, at bygningernes placering betyder, at støjgrænserne for de udendørs opholdsarealer i terræn kan overholdes. Altaner skal suppleres med støjdæmpende sider, hvor det er nødvendigt. For de enkelte boliger, der er placeret tættest ud mod jernbaneterrænet, forventes det, at disse skal forsynes med effektive lyd-dæmpende vinduer (f.eks. russervinduer) med oplukkelig lydsluse og evt. støjdæmpende facadebeklædning.

**Luftforurening** En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til forureningsfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om

etablering af afværgeforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastningen, jf. planlovens § 15b.

Lokalplanen stiller vilkår om, at inden ibrugtagning af ny bebyggelse til forureningsfølsom anvendelse, skal der foretages afværgeforanstaltninger ift. lugt, støv og anden luftforurening, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for luft fra virksomheder kan overholdes. Der henvises til miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001 om Luftvejledning, om begrænsning af luftforurening fra virksomheder".

**Grundvandssænkning** Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Brøndby Kommune i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven give en tilladelse hertil.

# Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den xxxx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den xxxxx (et år senere).



# 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.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

# Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screening er sket efter § 3 stk. 1 nr. 3.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 425 af 18.05.2016) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Brøndby Kommune i samarbejde med Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening.

På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

# Servitutter

Landinspektørfirmaet LE34 har foretaget en gennemgang af servitutter og deklARATIONER for ejendomme i lokalplanområdet med henblik på at vurdere om de er uforenelige med lokalplanen.

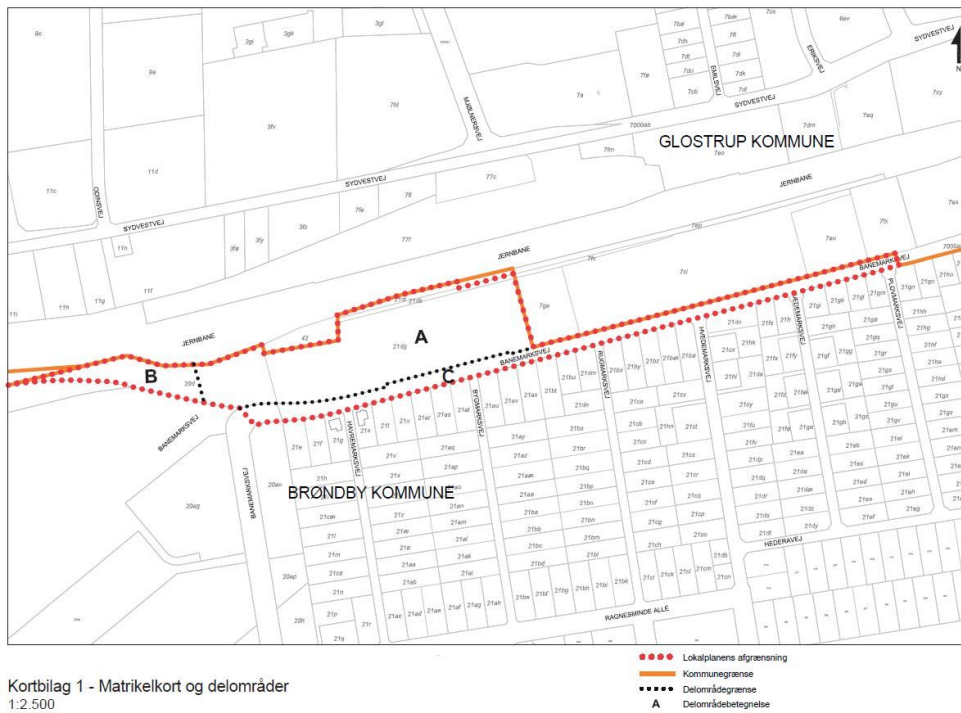
Følgende tilstandsservitutter er uforenelige med lokalplanen og aflyses ved denne lokalplans endelige vedtagelse:

Lyst:

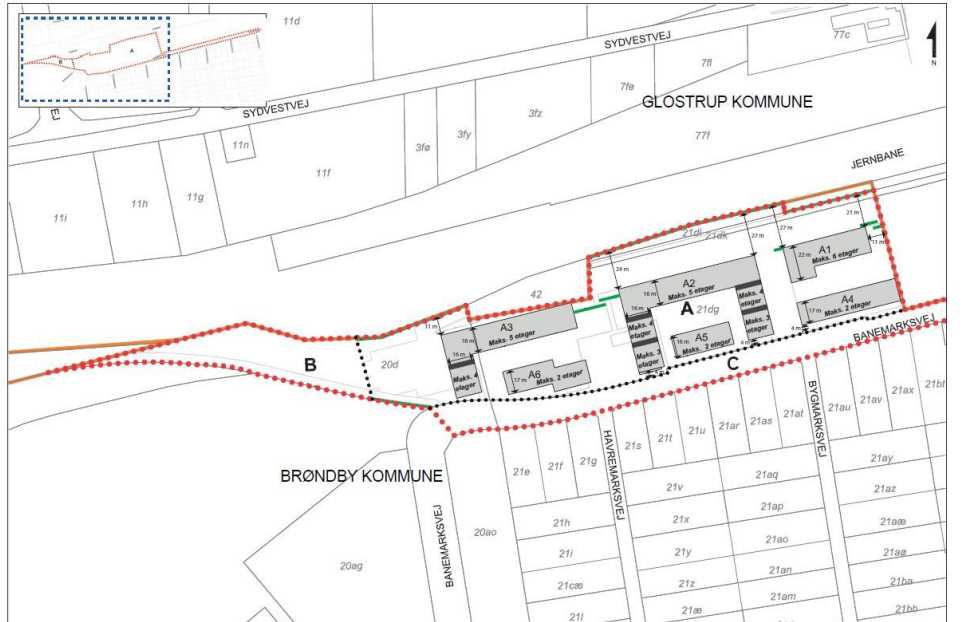
- 30.04.1959-4862-09 Dok. om dispensation fra bygningsreglementet
- 13.05.1966-6153-09 Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv.
- 02.09.1971-7350-09 Dok. om adgangsforhold
- 17.12.1987-11846 Dok. om byggeretligt skel

# Kort

# Kortbilag 1 - Matrikler



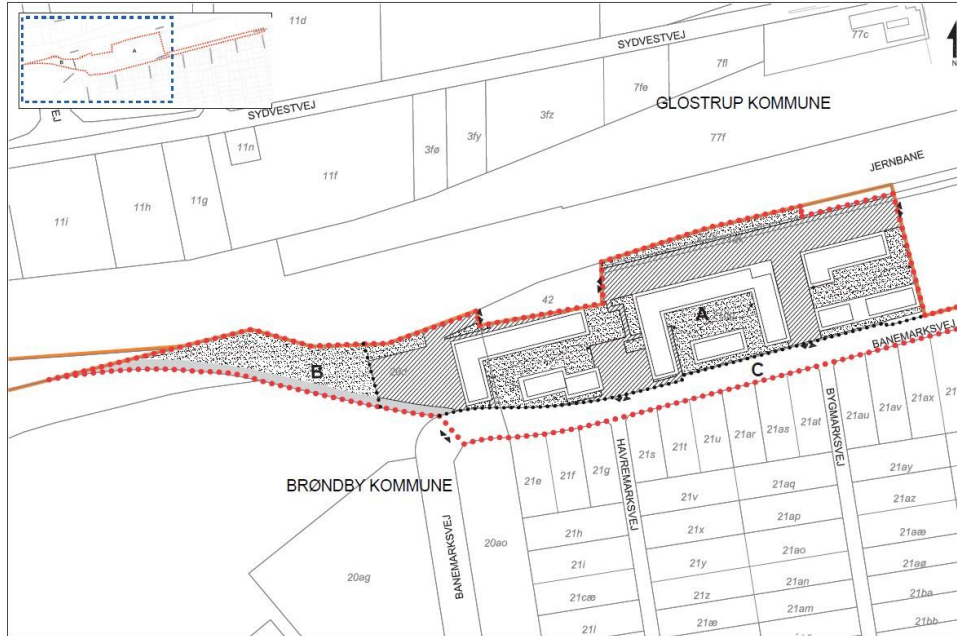
# Kortbilag 2 - Byggefelter og Støjskærmning



Kortbilag 2 - Byggefelter og støjskærmning  
1:1.500

- Lokalplanens afgrænsning
- Kommunegrænse
- Delområdegrense
- A Delområdebetegnelse
- ▲ Vejadgang
- A1 Byggefelt og betegnelse
- Zone hvori i der skal ske min. 1 etagefald mod Banemarksvej
- Vejledende placering af støjskærm

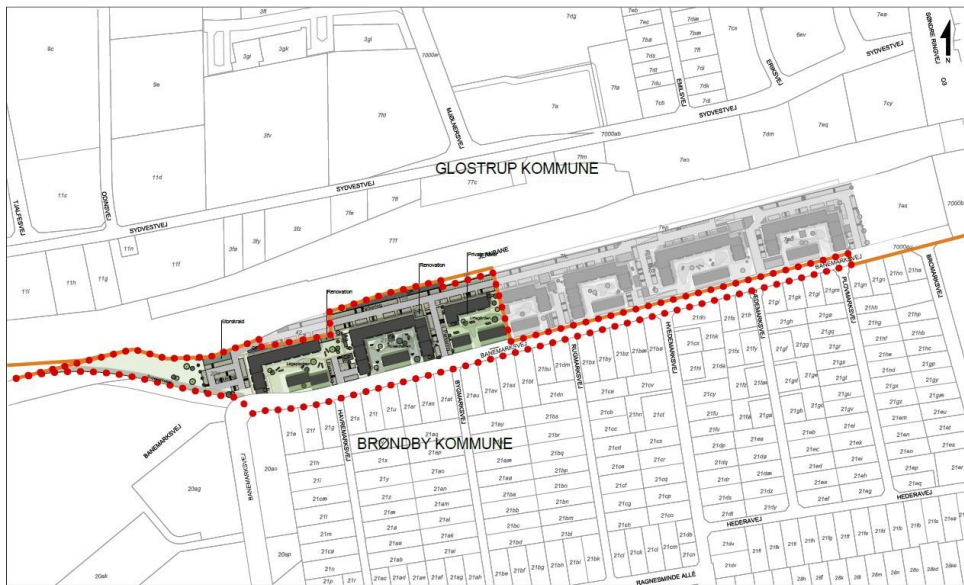
# Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer



Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer  
1:1.500

- Lokalplanens afgrænsning
- Kommunegrænse
- Delområdegrænse
- A** Delområdebetegnelse
- ▲ Vejadgang
- Vej-, parkering- og stiareal
- Fælles friarealer
- ← → Vejledende placering af sti
- Vejledende udlæg til supercyklist

# Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Kortbilag 4 - Illustrationsplan  
1:2.500

- Lokalplanens afgrænsning
- Kommuneafgrænsning
- Delområdegrensning



# Indkomne kommentarer

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse af arealer og bebyggelse mv. inden for et geografisk afgrænset område i kommunen.

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret.

En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold. En lokalplan medfører ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder.

Lokalplanens bestemmelsesel er juridisk bindende. I lokalplanens redegørelsesdel er der en uddybende gennemgang af planens baggrund, formål og indhold, herunder lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Kommunalbestyrelsen skal sikre at bestemmelserne overholdes.

Lokalplaner skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

I de tilfælde hvor lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

## Offentlig høring

Inden Kommunalbestyrelsen kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i minimum otte uger.