

Lokalplan 254

Ældrecenter i Vesterled

Brøndbyvester



**BRØNDBY
KOMMUNE**

Forslag den. 18.08.2020

Indholdsfortegnelse

Baggrund og formål	1
Bestemmelser	2
§ 1 Formål	3
§ 2 Område	4
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Veje, stier og parkering	7
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens udformning	11
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Støj	15
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	16
§ 11 Ophævelse af lokalplan	17
§ 12 Vedtagelsespåtegning	18
Redegørelse	19
Lokalplanområdets afgrænsning	20
Baggrund for lokalplanen	21
Lokalplanens indhold	22
Delområder	23
Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Grøn struktur	25
Beplantning	26
Transport, vej og sti	27
Eksisterende forhold	29
Forhold til anden planlægning	30
Kommuneplan og lokalplan	31
Andre planer og programmer	35
Forhold til anden lovgivning	37
Støjforhold afværgeforanstaltninger	39
Midlertidige retsvirkninger	41
Permanente retsvirkninger	42

Miljøvurdering	43
Servitutter	44
Kort	46
Kortbilag 1 Afgrænsning og delområder	47
Kortbilag 2 Byggefelter	48
Kortbilag 3 Vej, sti og parkering	49
Kortbilag 4 Brand og redning	50
Kortbilag 5 Illustrationsplan	51
Hvad er en Lokalplan	52

Formål og baggrund

Formål

Brøndby Kommune vil med denne lokalplan sikre en sammenhængende udvikling af området i Vesterled med mulighed for opførelse af et nyt ældrecenter.

Ældrecentret skal kunne rumme op til 152 nye plejeboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Det er hensigten, at de fremtidige bygninger skal være velintegrerede i et grønt miljø, omgivet af rekreative og offentligt tilgængelige friarealer, der skal fremstå sammenhængende og opleves som ét fælles anlæg.

Endvidere skal lokalplanen sikre samspil med den eksisterende daginstitution, det omkringliggende villakvarter og industrikvarteret ved Banemarksvej og HOFORs fremtidige planer for spildevands- og regnvandshåndtering.

Baggrund

I Brøndby Kommune er der øget behov for tidssvarende plejeboliger, da Kommunen ønsker at tiltrække og fastholde borgerne i Brøndby Kommune. De eksisterende faciliteter er nedslidte og kan ikke efterleve det øgede behov. For at imødekomme behovet for tidssvarende plejeboliger har Brøndby Kommune udpeget det ubebyggede grønne areal som byggegrund for et nyt ældrecenter.



Den kommende bebyggelse.

Bestemmelser

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 ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

En lokalplan består af 2 hovedkapitler:

Kapitlet "bestemmelser" indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Kapitlet "redegørelse" beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning og lovgivning.

§ 1 Formål

§ 1.1 Formål

Det er lokalplanens formål:

At sikre plads til et ældrecenter med tilhørende fællesfaciliteter, produktionskøkken og private haver med store terrasser til fælles brug for beboerne.

At sikre plads til den eksisterende børneinstitution i området.

At sikre plads til det eksisterende anlæg for spildevands- og regnvandshåndtering og en senere omdannelse af dette til rekreativt område.

At sikre plads til støjafskærmning indenfor lokalplanområdet.

At sikre en trafikafvikling, der ikke er til gene for beboerne på ældrecentret eller i nabobebyggelserne.

At sikre en arkitektonisk harmoni mellem eksisterende bebyggelse og fremtidig bebyggelse.

At sikre tilgængelighed for gangbesværede på stier, fortov og veje i lokalplanområdet.

§ 2 Område

§ 2.1 Områdets afgrænsning

Området afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene 28lf, 29eu, 29du, 29ei, 7000af og 29em alle Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder, som vist på kortbilag 1.

Delområde 1 består af matriklerne 28lf og 29 eu, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

Delområde 2 består af matriklerne 29 du, 29 ei og 7000 af, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

Delområde 3 består af matriklen 29em, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Delområde 1 må kun anvendes til daginstitutioner og dertilhørende funktioner.

Delområde 2 må kun anvendes til døgninstitutioner. Det vil sige ældreplejecenter, ældreboliger og dertilhørende funktioner som sundhedshus, produktionskøkken, cafe og restaurant. Derudover er der mulighed for tekniske anlæg regnvandsopsamling og klimatilpasning, rekreative områder samt renovations- og trafik anlæg i forbindelse med disse anvendelser.

Delområde 3 må kun anvendes til tekniske anlæg, regn- og klimaanlæg samt rekreative offentlige formål.

§ 4 Udstykning

§ 4.1 Udstykning

Delområderne 1 og 2 må ikke udstykkes.

§ 5 Veje, stier og parkering

§ 5.1 Vej

§ 5.1.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal være som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.1.2 Interne veje skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.1.3 I delområde 2 skal der anlægges arealer til vendeplads og trepunkts vending for større biler, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.2 Beredskab

§ 5.2.1 Der skal anlægges interne veje til beredskabets køretøjer i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 5.2.2 Der skal anlægges adgang for beredskabets køretøjer til Park Allé og Banemarksvej som i princippet vist på kortbilag 4. Adgangene skal være lukkede for alle andre køretøjer. Det vil sige, at der skal opsættes en aflåst bom, pullerter eller lignede, så ingen andre køretøjer kan komme ind.

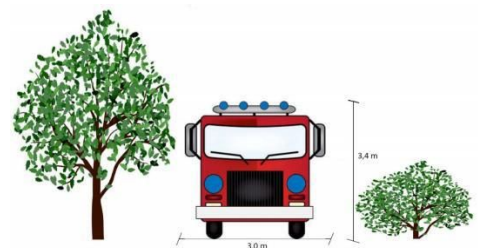
§ 5.2.3 Alle svingkurver i lokalplanområdet skal have en radius der svarer til brand- og redningskøretøjer til og fra både Banemarksvej og fra Park allé.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1 Parkering skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.2.2 For delområde 2 gælder det, at der skal anlægges 85 parkeringspladser, heraf minimum 5 handicapparkeringspladser og 2 minibuspladser. 10 parkeringspladser nærmest Østervang skal forbeholdes

Ad. § 5.2: En tilkørselsvej (brandvej) skal mindst være 3,0 m bred og befæstet til tung trafik svarende til et akseltryk på mindst 11,5 tons og en totalvægt for køretøjet på mindst 18 tons. Stigninger på tilkørselsveje må ikke overstige 1:10 (10 %). Tilkørselsvejens belægninger skal være egnede til at køre på.



daginstitutionen i delområde 1.

§ 5.3.3 Der skal i delområde 2 etableres minimum 1 afsætningsplads for minibus/ambulance foran hver bygning.

§ 5.3.4 I delområde 3 kan der maksimalt anlægges 2 parkeringspladser til servicebiler.

§ 5.3.5 Alle parkeringsarealer skal anlægges med permeabel belægning, hvor forureningsforhold og grundvandsforhold tillader det.

§ 5.3.6 I hele lokalplanområdet gælder det, at der skal forberedes til el-ladestandere ved alle nyanlagte parkeringspladser.

§ 5.4 Cykel

§ 5.4.1 Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges cykelstier og overkørsler som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.4.2 I delområde 1 skal der etableres minimum 20 cykelparkeringspladser. Minimum 40 % skal være overdækkede.

§ 5.4.3 I delområde 2 skal der etableres minimum antal cykelparkering:

0,25 pladser pr. bolig, svarende til 38 pladser.

0,50 pladser pr. medarbejder med maksimalt fremmøde svarende til 90 pladser.

I alt skal der etableres minimum 128 cykel parkeringspladser fordelt ved indgangene i delområde 2.

Minimum 40 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

§ 5.4.4 Overdækket cykelparkering i lokalplanområdet skal have grønne tage med sukkulenter eller græs.

§ 5.5 Sti og fortov

Ad. 5.4.2. Lokalplanen gælder for nyt byggeri. Børneinstitutionen er eksisterende lovligt byggeri.

Ad. 5.5: Af hensyn til kørestolsbrugere, bør afvanding af

§ 5.5.1 Der skal udlægges arealer til et samlet stinet som i princippet vist på kortbilag 3. Stinettet skal anlægges med en belægningstype og bredde der egner sig for gangbesværede og kørestole.

stierne ikke være ensidet hældning.

§ 5.5.2 Stier indenfor delområde 3 skal anlægges i passende respektafstand til regnvandsbassin, sø og vådområde.

§ 5.5.3 Der skal udlægges arealer til fortov som i princippet vist på kortbilag 3. Fortov skal anlægges med en belægningstype og bredde der egner sig for gangbesværede og kørestole.

§ 5.5.4 Der skal etableres ledelinjer og opmærksomhedspunkter i belægningen på fortov og stier ved alle ankomstveje ind i området.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Byggefelter

Byggefelter til støjafskærmning. Se § 9.

§ 6.1.1 I delområde 1 og 2 skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Mindre dele af bebyggelsen, så som altaner, kan udføres uden for byggefelterne, dog skal der sikres en frihøjde på mindst 2,7 m fra terræn.

§ 6.1.2 I delområde 2 skal bebyggelsen placeres fordelt på maksimum 5 store enheder som i princippet vist på kortbilag 3 adskilt af grønne kiler.

§ 6.1.3 I delområde 2 skal sekundære bygninger til teknisk forsyning, drift, cykler mv. opføres indenfor byggefelterne vist på kortbilag 3. I delområde 1 skal mindre bygninger forblive med nuværende placering.

§ 6.1.4 Delområde 3 må ikke bebygges. Der kan dog etableres teknikbygninger, der er nødvendige for driften af anlægget.

§ 6.2 Højder

§ 6.2.1 Bygning A, C, D og E vist på kortbilag 3 må maksimalt opføres i 2 etager. Bygningerne må ikke overstige 12 meter målt til tagryg. Enkelte skorstene og tekniske anlæg kan være højere.

§ 6.2.2 Bygning B på kortbilag 3 må maksimalt opføres i 3 etager. Bygningen må ikke overstige 15 meter målt til tagryg. Skorstene og tekniske anlæg kan være højere.

§ 6.3 Etageareal

§ 6.3.1 Det samlede etageareal til bebyggelse inden for delområde 1 må udgøre 40%.

§ 6.3.2 Det samlede etageareal til bebyggelse inden for delområde 2 må udgøre 60%.

§ 7 Bebyggelsens udformning

§ 7.1 Farver og materialer

Lokalplanen gælder for nyt byggeri. Børneinstitutionen er eksisterende lovligt byggeri.

§ 7.1.1 Facader skal overvejende udføres i lyse farver tegl. 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.

§ 7.1.3 Tekniske anlæg såsom skorstene, ventilation og lign. skal integreres og fremstå som en del af bygningens arkitektur.

§ 7.1.3 Sekundær bebyggelse som skure, cykelparkering og lignende skal fremstå ensartet for hele lokalplansområdet.

§ 7.2 Tage

§ 7.2.1 Lokalplanområdets tage skal udføres som sadeltag med 30 graders hældning. jf. dog § 7.2.2.

§ 7.2.2 Tager på skure og mindre bygninger skal have 0-10 graders hældning og fremstå som grønne med sukkulenter eller græs.

§ 7.2.3 Bygning A, B, C, D og E skal have mat gråt tag eller grønt tag med sukkulenter eller græs.

§ 7.3 Solceller

§ 7.3.1 Sorte eller grå solceller kan anvendes i tagbeklædning eller i facaden. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen og skal integreres som en del af taget eller facaden.

§ 7.3.2 Alle solceller i lokalplanområdet skal være overfladebehandlede eller coatede, så genskin minimeres.

§ 7.3.3 Solceller skal placeres i store sammenhængende

grupper og flader der giver et roligt udtryk.

§ 7.3.4 Rammer og beslag skal have samme farve som solcellepanelerne.

§ 7.4 Teknik på bygninger

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

§ 7.5 Skiltning

§ 7.5.1 Skiltning inden for lokalplanområdet er ikke tilladt. Undtaget er skiltning, som er nødvendig for områdets funktion.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

§ 8.1 Ubebyggede arealer

§ 8.1.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, vej og parkering, udlægges som rekreative arealer inkl. LAR løsninger.

§ 8.1.2 I tilknytning til stiforbindelserne skal der etableres fire grønne kiler, i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.1.3 Inden for 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.

§ 8.1.4 Ved etablering af gårdrum skal der tages højde for beredskabets indsats- og redningsmuligheder.

§ 8.2 Beplantning

§ 8.2.1 Inden for delområde 2 skal kantzoner etableres med høje græsser og mindre buske der afskærmer for indblik.

§ 8.2.2 Der skal omkring parkeringsarealerne i hele lokalplanområdet, plantes enkeltstående træer eller mindre grupper af blomstrende prydræer.

§ 8.2.3 Der skal etableres regnbede som i princippet vist på kortbilag 5.

Ad. 8.2.5 I regnbede kan der etableres græsser og klippede græsstier.

§ 8.3 Opholdsarealer

§ 8.3.1 Der kan i tilknytning til de enkelte boenheder udlægges aflukkede haver og terrasser for beboerne.

Se også § 8.4 Hegn.

§ 8.4 Hegn

§ 8.4.1 Haver og terrasser som nævnt i § 8.3 må

afskærmes af espalier, levende hæk eller tynde raftehegn, pileflethegn eller lignende på op til 1,5 meter i højden.

§ 8.4.2 For området som helhed gælder, at hegn mod vej, stier og fælles friarealer skal være levende hegn på op til 1,8 meter i højden.

§ 8.4.3 Der kan opsættes lette trådhegn på 1,5 meter i højden i eller bag levende hegn.

§ 8.5 Belysning

§ 8.5.1 Belysning af parkeringsarealer, ankomstveje og hovedstier inden for lokalplanområdet skal udføres med parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter.

§ 8.5.2 Belysning af sekundære gang- og stiarealer inden for lokalplanområdets rekreative områder skal udføres med parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter.

§ 9 Støj

§ 9 Støjafskærmning

§ 9.1 Al støjafskærmning (§ 9.1 og § 9.3) skal beklædes med brædder, der minder om et havehegn og begrønnes med klatreplanter. Så afskærmningen fremstår så diskret som muligt.

Støj fra virksomheder

§ 9.2 For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på ældrecentrets facader og udendørs opholdsarealer, skal der etableres en 110 meter lang og 7 meter høj støjskærm på ældrecentrets grund ud mod Banemarksvej. Som angivet på kortbilag 2.

§ 9.3 Hvis det inden ibrugtagning af ældrecentret kan dokumenteres, at der er fundet en anden og bedre løsning på støjafskærmning mellem virksomhederne på den anden side af Banemarksvej og ældrecentret. Kan der dispenseres fra § 9.1.

Støj fra Banemarksvej

§ 9.4 Hvis grænseværdierne på facader og inde i ældrecentret ikke kan overholdes på grund af trafikstøj fra Banemarksvej, skal der etableres en passende højde støjskærm som vist på kortbilag 2.

Støj fra ældrecentret

§ 9.5 Der skal etableres 2 stk. støjafskærmning mod det nordlige parcelhusområde som vist på kortbilag 2. Støjskærmene skal være 1,8 meter høj.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagelse

§ 10.1 Inden delområde 2 ibrugtages skal der være anlagt veje, stier, vendepladser, aflåste bomme, parkeringsarealer mv. jf. § 5.

§ 10.2 I tilknytning til stiforbindelserne skal der etableres 4 grønne kiler, i princippet som vist på kortbilag 5. jf. § 8.

§ 10.3 Den i § 9.2 omtalte støjskærm skal etableres inden ibrugtagningstilladels for område 2. Alternativt kan § 9.3 træde i kraft.

§ 10.4 Det skal dokumenteres at grænseværdierne på facader og inde i ældrecentret kan overholdes ellers skal der etableres en støjskærm jf. § 9.4

§ 10.5 Der skal jf. § 9.5 etableres støjafskærmning mod det nordlige parcelhusområde.

§ 10.6 Der kan ikke gives byggetilladelse til byggeri der er i strid med servitutter og deklARATIONER på ejendommen. Det vil sige, at en del af plejecentret ikke kan bygges, før der er indgået aftale med bl.a. HOFOR om aflysning eller ændring af visse servitutter.

§ 10.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

§11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

§ 11.1 Den af Brøndby Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 212 Erhvervsområde Ragnesminde Nord ophæves delvist. Det vil sige den del der overlapper lokalplan 254 Ældrecenter Vesterled ophæves.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

§ 12.1 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag på mødet
d. 2020

På kommunalbestyrelsens vegne:

Kent Max Magelund, Borgmester

Casper Toftholm, Teknik- og Miljødirektør

Redegørelse

En lokalplan består af 2 hovedkapitler: En bestemmelsesdel og en redegørelsesdel.

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

Redegørelsen 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 der ønskes at ændre noget på en 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

Lokalplanområdet er afgrænset af Banemarksvej mod vest, Park Allé mod syd og parcelhuskvarteret mod nord og øst.

På modsatte side af Banemarksvej ligger der et industri kvarter.



Lokalplanområdet set fra nord.

Baggrund for lokalplanen

I Brøndby Kommune er der øget behov for tidssvarende plejeboliger, da Kommunen ønsker at tiltrække og fastholde borgere. De eksisterende faciliteter er nedslidte og kan ikke efterleve det øgede behov. Brøndby Kommune har derfor udpeget det ubebyggede grønne areal som byggegrund for et nyt ældrecenter.

Det nye ældrecenter er udviklet i tæt dialog med husets kommende brugere, daginstitutionen samt øvrige interessentgrupper, herunder lokalområdets naboer. Dialogen og involveringen har været en højt prioriteret proces i udviklingen af projektet. Målet har været at sikre et bredt ejerskab til projektet, da alle involverede vil være medspillere for at opnå det levende og åbne miljø som Brøndby Kommune ønsker.

Ældrecenteret forventes, at være indflytningsklart i 2024 og bliver kommunens største nybyggeri i mange år. Kommunens første DGNB-certificerede byggeri.

Der har i processen op til den politiske godkendelse af placeringen i Vesterled, været foretaget en meget bred undersøgelse af alternative placeringer. Det er forskellige forhold såsom støj fra motorveje, forestående byplanlægning og politiske strategier, der har betydet, at de alternative placeringer er fundet mindre hensigtsmæssige end placeringen i Vesterled.

Lokalplanens indhold

Brøndby Kommune vil med denne lokalplan sikre en sammenhængende udvikling af området i Vesterled med mulighed for opførelse af et nyt ældrecenter.

Ældrecentret skal kunne rumme op til 152 nye plejeboliger med tilhørende fællesfaciliteter og produktionskøkken. Ældrecentret skal både have almindelige plejeboliger, skærmede boliger i et demensafsnit samt midlertidige boliger, det vil sige akut-, aflastning-, observationsterminal og ventepladser samt avancerede døgnrehabiliteringspladser. Det forventes, at der kan være op til 180 medarbejdere, når der er flest, og ned til 11 medarbejdere, når der er færrest som på en nattevagt.

Det er hensigten, at de fremtidige bygninger skal være velintegrerede i et grønt miljø, omgivet af rekreative og offentligt tilgængelige friarealer, der skal fremstå sammenhængende og opleves som ét fælles anlæg.

Endvidere skal lokalplanen sikre samspil med den eksisterende daginstitution, det omkringliggende villakvarter og industrikvarteret ved Banemarksvej og HOFORs fremtidige planer for spildevand- og regnvandshåndtering.

Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, som vist på kortbilag 1.

Ny bebyggelse i delområderne skal placeres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 2.

Det samlede etageareal til bebyggelse inden for delområde 1 må udgøre 40%.

Det samlede etageareal til bebyggelse inden for delområde 2 må udgøre 60%.

I delområde 3 må der kun bygges mindre teknikbygninger til området drift.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen muliggør opførelse af en bebyggelsesstruktur bestående af fem adskilte bygninger.

Der lægges vægt på smalle bygningskroppe, der ligner almindelige huse for at minimere institutionspræget. Hele bebyggelsen sammenbindes af underjordiske gange, hvor personalet kan komme tørskoet fra hus til hus.

For at passe bedst ind i det omkringliggende villakvarter er ældrecentrets bygninger udlagt i viftestruktur, hvor gavlene på de smalle bygningskroppe vender ud mod villakvarteret.

Ældrecentrets bygninger kan opføres i to til tre etager med en maksimal højde til tagryg på 15 meter.

Bebyggelsens facader skal som helhed opføres i naturlige materialer som tegl og træ i naturlige farver i lyse nuancer. Tage skal udføres flade eller med en hældning på maksimalt 30 grader og tekniske anlæg såsom skorstene, ventilation og lign. skal så vidt muligt integreres og fremstå som en del af bygningens arkitektur.



Bebyggelsen set fra en af stierne.

Grøn struktur

Ældrecentrets fem adskilte bygninger og smalle bygningskroppe giver plads til, at den grønne park kan trækkes ind mellem husene og skabe attraktive omgivelser for naboer og brugere, hvor en variation af åbne og mere intime udendørs opholdslommer appellerer til fællesskab og skaber tryghed. I lommerne mellem bygningerne etableres private haver og terrasser, hvor beboerne kan få frisk luft og samvær med hinanden uden at blive forstyrret eller overstimuleret af udefrakommende indtryk.

Ambitionen har været at sikre stedets potentialer udnyttes og at skabe udemiljøer, der er lettilgængelige, interessante og stimulerende for beboerne på ældrecentret og for nabobebyggelserne. For eksempel fremhæves det grønne naturprægede udtryk på stedet. Det levende hegn, fritvoksende buske og enkeltstående træer bevares derfor i videst muligt omfang. Flere nye træer plantes og derved styrkes fortællingen om en parkbebyggelse med bygninger, der ligger frit i det grønne, levende landskab.

Den landskabelige bearbejdning af udearealerne bygger på kvaliteterne i villakvarterets haver, samtidigt med at der skabes en stemning af park. Det levende hegn langs grundens kant understreger denne stemning. Overgangen mellem vej og parkområde understøttes af et lavt, grønt naturhegn.

Til den grønne struktur hører også HOFORS fremtidige planer for spildevandsanlægget mod syd. Anlægget forskønnes eller nedlægges helt og arealerne kommer derfor til at indgå som rekreative værdier i lokalplanområdet. Regnvandsbassinet mod syd vil fortsat fungere som centrum for et naturskønt stiforløb, der vil sammentænkes med ældrecenterets øvrige stiforløb i så høj grad som det er muligt.

Beplantning

Mellem bygningerne etableres private haver og terrasser med blomsterbede og prydbuske. Haverne skal være trygge haverum med plantebede, stauder og mindre urtehaver. Der skal også være plads til fællesspisning for beboerne. Enkelte haverum kan af sikkerhedsmæssige årsager være aflukkede og afskærmede for offentligheden.

Boliger og private terrasser, der vender ud mod de grønne strøg, skærmes af fritvoksende buske og høje græsser.

Længere væk fra bygningerne plantes skulpturelle fritstående træer, lette løvtræer og prydbuske. Omkring søen vil der være mere vild natur.

Transport, vej og sti

Bus og letbane

Området ved Vesterled bliver i øjeblikket betjent af bus 22. I området kører desuden bus 300S. Den kommende letbanestation Kirkebjerg kommer til at ligge 600 meter fra området. Letbanestationen tages i brug i 2025.

Vejadgang

Al til- og frakørsel i bil til ældrecenteret og børneinstitutionen kommer til at ske via Banemarksvej. Dog vil der stadig være mulighed for renovation- og varetilkørsel via Østervang.

For cyklister og gående vil der være adgang fra Banemarksvej, Østervang, Park Allé og stien der forbinder til Hedegrænsen.

Vejforbindelsen mod syd til Park Allé er kun for brand- og redningskøretøjer samt cyklister og gående.

Interne veje

Vejen der skal forsyne ældrecentret ligger langs grundens ydre kant, så størst mulig flade efterlades til rolig og tryk færden mellem bygningerne. Alle interne veje udføres med fast belægning og med en bredde på mindst 5,5 m.

Trafik til bygning B med produktionskøkken og lager med linned og plejeartikler skal foregå under størst mulig hensyntagen til villakvarteret. Derfor etableres der et støjhegn mod nord. Se kortbilag 2.

Internt i området etableres to små vendepladser og for enden af den interne vej gøres der plads til at skraldebiler kan foretage trepunktsvendinger.

Parkering

Parkering udlægges langs vejen som samlede stræk med et grønt udtryk, bestående af høje græsser og solitære træer under hensyntagen til sikre gode oversigtsforhold. Der etableres bygningsnære parkeringsmuligheder for både cykler og biler ved hver bygning.

Sti

Lokalplanområdets stisystem forbinder ældrecentrets med de grønne arealer, parkeringspladserne og de eksterne stisystemer.

I de grønne områder etableres der gangstier med en befæstelse bestående af slotsgrus. Stierne overgår til en betonklynkebefæstelse ved de nære ankomst- og opholdsarealer.

Langs centrale ankomstveje etableres ledelinjer og opmærksomhedsfelter.

Alle stier og fortove skal udføres med en belægning der er egnet for gangbesværede og kørestole.

Cykel- sti og parkering

Til ældrecentret etableres der minimum 128 cykelparkeringspladser fordelt ved bygningerne, hvoraf cirka halvdelen er overdækkede. Ved børneinstitutionen bevares de eksisterende cykelstativer.

Som cyklist kan man ankomme til området via flere veje. Der er eksisterende tilkørsel via Østervang eller sti, der forbinder til Hedegrænsen. Derudover vil der være mulighed for adkomst via indkørslen fra Banemarksvej eller via brandvejen fra Park Allé.



Bebyggelsen set fra intern vej.

Eksisterende forhold



Eksisterende forhold i det nord-vestlige hjørne der omdannes til ældrecenter.

Grundens parklignende flade omgives til alle sider et frodigt skovbryn, som afskærmer parkarealet fra Banemarksvej og HOFORs regnvandsanlæg, samt skaber en grøn overgang ned mod søen. Der er kvaliteter på grunden, som bruges rekreativt af mange beboere i det nærliggende villakvarter.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger der en børneinstitution, der ejes af Brøndby Kommune.

Den sydvestlige og sydlige del af lokalplanområdet ejes af HOFOR. Området indeholder i dag både et over- og underjordisk regn- og spildevandsanlæg og dertilhørende tekniske anlæg. Der er også et åbent spildevandsbassin, som af hygiejniske grunde er afskærmet ved hegning fra de omkringliggende arealer.

Det åbne regnvandsbassin er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand.



Eksisterende forhold mod syd.

Forhold til anden planlægning

I disse to underafsnit redegøres der for den eksisterende planlægning og den nye planlægning der skal til for at effektuere lokalplanen.

Kommuneplan og lokalplan

Lokalplan

Lokalplanområdet ligger i Brøndbyvester. Lokalplanen erstatter delvist lokalplan nr.212 for Erhvervsområdet Ragnesminde Nord.

Kommuneplan

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanramme 2O.201 og 2T.102 i Kommuneplan 2019-2031 for Brøndby Kommune.



Kommuneplanramme 2T.102 Teknisk Forsyningsanlæg ved Vesterled

Anvendelse: Teknisk anlæg med regnvands- og klimaanlæg.

Zonestatus: Byzone.

Bebyggelsesomfang: Maksimal bebyggelsesprocent 0%.

Udstykning: Området må ikke udstykkes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 2T.102.

Kommuneplanramme 2O.201 - Institutioner ved Vesterled

Anvendelse: Offentlige formål samt mulighed for tekniske anlæg samt trafik anlæg.

Herunder daginstitutioner, ældreplejecenter, ældreboliger, cafe og restaurant, regnvandsopsamling og klimatilpasning samt rekreative områder.

Zonestatus: Byzone.

Udstykning: Rammen regulerer ikke udstykning.

Maksimal bebyggelsesprocent 60% af området som helhed.

Maksimalt antal etager er 3.

Maksimal højde er 12 m.

For 'Daginstitutioner' gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed.

Maksimale antal etager er 1,5.

Maksimal højde er 8,5 m.

For 'Døgninstitutioner' gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af området som helhed.

Maksimale antal etager er 3.

Maksimal højde er 12 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 20.201 for så vidt angår højden på bygningerne. Derfor udarbejdes der sideløbende med denne lokalplan et kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg nr. 5 ændrer høøjden på bygningerne for plejecentret til maksimalt 15 meter.

Retningslinje - Konsekvenszone

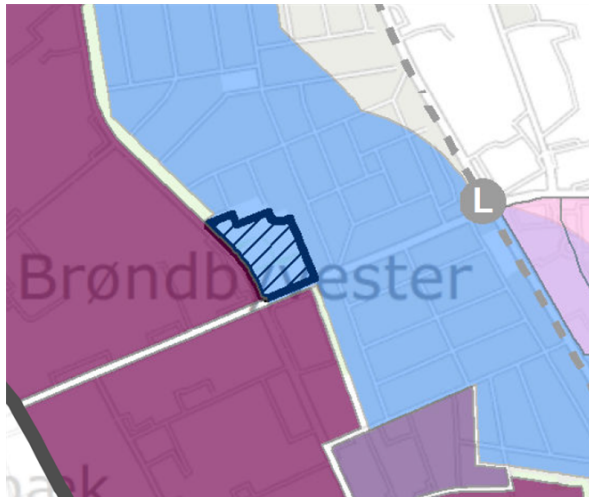
Lokalplanområdet ligger inden for konsekvenszonen til Erhvervsområdet i Brøndbyvester. Det betyder, at der skal redegøres for lokalplanens påvirkning og konsekvenser for erhvervsområdet.

I Kommuneplanen står der: "Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, der endnu ikke er bebyggede, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens indvirkning på placeringsmuligheder for fremtidige virksomheder i det pågældende erhvervsområde."

Se afsnittet Støjforhold afværgeforanstaltninger hvor dette er beskrevet nærmere.

Se bestemmelserne i § 9 om støj.



SIGNATURFORKLARING

Produktionserhverv og konsekvenszone

-  Erhvervsområde
-  Kontor- og serviceerhverv
-  Let industri og håndværk
-  Konsekvenszone 500 meter
-  Kommende plejecenter

Retningslinje - Støjfølsom anvendelse

På arealer, der er udpeget som støjbelastede med et støjniveau på 58 dB og derover, skal der i nye lokalplaner være bestemmelser om støjafskærmning, der kan sikre mod støjgener.

Se bestemmelserne i § 9 om støj.

Kommuneplan 2019-2031 Vejstøj:





Retningslinje – Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område ved Letbanestation Kirkebjerg. Der er 600 meter til stationen.

Stationsnære områder er særligt udpegede områder beliggende op til en S-togs- eller letbanestation. De stationsnære områder indgår i en statslig politik, der har til formål at øge brugen af kollektiv transport og skabe et bedre bymiljø med mindre individuel bilkørsel.

Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder.

Andre planer og programmer

Brøndby Kommune har en række planer og programmer som går i spænd med kommuneplanen.

Spildevandsplan og Klimaplan for regn og hav

Brøndby Kommune ønsker, at så meget regnvand som muligt bliver ledt uden om kloaksystemet, så risikoen for vand i kældre minimeres, og så regnvandet kan bruges som en rekreativ ressource.

Ældrecenteret bliver etableret i et område, som i dag er fælleskloakeret, og i et område, hvor der ikke tidligere har været et kloakstik. Brøndby Kommune har i Spildevandsplan 2019 udlagt området til separat kloakering og regnvandet skal derfor fremover håndteres på egen grund.

I spildevandsplanen gælder følgende for nye tilslutninger:

- Hvor det ikke er muligt at håndtere al overfladevand på egen grund, skal overfladevandet forsinkes på ejendommen, inden det ledes til kloaksystemet.
- Den samlede tilledning fra bebyggede og befæstede områder, herunder veje, til det offentlige kloaksystem, skal reduceres til naturlig afstrømning svarende til 1 l/sek./ha. Denne begrænsning er nødvendig for, at HOFOR kan overholde de krav, der stilles til dem.

HOFOR har et spildevandsbassin (overløbsbassin) og et regnvandsbassin i lokalplanområdet sydlige del. Regnvandsbassinet indgår allerede nu som en del af kvarterets rekreative arealer. Spildevandsbassinet (overløbsbassinet) er af hygiejniske grunde afskærmet ved hegning fra de omkringliggende arealer.

HOFOR kan af tekniske og økonomiske hensyn ikke nedlægge spildevandsbassinet på kort sigt. Men, det er en aftale mellem HOFOR og Brøndby Kommune, at bassinet på sigt enten skal:

- Omdannes til et regnvandsbassin med permanent vandspejl.
- Omdannes til et skybrudsbassin (anlagt med græsbund), hvor der kun står vand under særligt kraftige regnhændelser.
- Overdækkes og omdannes til et grønt areal, eller helt sløjfes.

I Brøndby Kommunes Klimaplan for Regn og Hav 2018 hører området ind under temaet Klimatilpasset by- og erhvervsudvikling.

Her ønsker kommunen at beskytte og udvikle erhvervs- og boligområder på bæredygtig

vis og arbejde for at klimatilpasse vores institutioner, kommunale ejendomme og arealer. Brøndby Kommune ønsker at mest muligt regnvand bliver anvendt rekreativt og håndteret på overfladen. Der er flere måder at håndtere regnvandet lokalt på (LAR):

- Nedsivning af regnvand via regnbede, græs-bassiner, grøfter, faskiner og permeable belægninger.
- Forsinkelse af regnvand via grønne tage, vandhuller, bassiner, sikringsvolde, klimaparkeringspladser.

Det er dog ikke muligt at nedsive alt regnvand. Ældrecenteret ligger inden for "Indsatsområde for grundvandsbeskyttelse", og der må derfor ikke ske nedsivning af vejvand eller vand fra befæstede arealer, der kan forurene grundvandet.

Grundvandsinteresser

Ældrecenteret er placeret inden for indvindingsopland til Brøndbyvester Vandværk. Området er derfor udpeget som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Der må derfor ikke ske nedsivning af vejvand eller vand fra andre befæstede arealer, der kan forurene grundvandet.

Vamreplan

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

Affaldsplan

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

Der etableres to affaldsområder indenfor lokalplanområdet. Det ene af stederne vil der også være mulighed for storskrald.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under jord- eller anlægsarbejde findes spor af fortidsminder eller gøres arkæologiske fund så som grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.

Vejloven

Der vil være vejadgang til ældrecentret og børneinstitutionen fra Banemarksvej.

Byggeloven

Der skal søges byggetilladelse til byggeriet i lokalplanområdet herunder også til støjvæg, overdækket cykelparkering mv.

Elbiler

Ifølge "Ladestanderbekendtgørelsen" § 5 skal der ved nybyggeri af beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberedes for ladestandere ved alle parkeringspladser. Ældrecentret svarer til bekendtgørelsens definition af beboelse.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er områdeklassificeret iht. jordforureningsloven.

Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra arealet skal anmeldes til Brøndby Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Der er udført miljøscreening på ejendommen i forbindelse med udførelse af geotekniske undersøgelser. Analyserne af prøverne viste ikke tegn på forurening, der overskrider grænseværdierne for kategori 1 (ren jord). Når omfanget af jordarbejder kendes, skal jorden analyseres og klassificeres endeligt.

Miljøbeskyttelsesloven

Støj fra virksomheder

Ældrecenteret etableres i et område, hvor der allerede er støj fra nærliggende virksomheder. Derfor skal Brøndby Kommune som ejer af ældrecenteret sørge for, at grænseværdierne i tabel 1 er overholdt på facaden af ældrecenteret og på tilhørende udendørs opholdsarealer. Et ældrecenter vurderes, at have samme støjfølsomhed som boliger. I dette tilfælde vil bebyggelsen have flere etager.

Område	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB

Tabel 1. Ved etablering af ældrecenter Vesterled skal Brøndby kommune sørge for, at ovenstående grænseværdier overholdes på facaden af ældrecenteret og på tilhørende udendørs opholdsarealer.

Støj fra ældrecentret

Det forventes, at der vil være støj fra varelevering til ældrecentret. Det forventes, at der maksimalt kommer 4 vareleveringer med lastvogn til ældrecenteret i dagperioden mellem kl. 7-18. Endvidere forventes der maksimalt en varebil mellem kl. 18-22, der bruger 10 minutter på aflæsning pr time. Der forventes ikke vareleveringer til ældrecenter om natten (kl. 22-07) hverken med lastbil eller med varebil.

Trafikstøj

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet af trafikstøj fra de overordnede vej, men der kan dog være støj omkring 55-58 dB fra Banemarksvej.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivets formål er, at beskytte arter og naturtyper, der er karakteristiske, truede, sårbare eller sjældne i EU. Habitatdirektivet er sammen med fuglebeskyttelsesdirektivet EU's vigtigste bidrag til målrettet beskyttelse af den biologiske mangfoldighed i medlemslandene.

Beskyttelsen i direktivet består i hovedtræk af en områdebeskyttelse af naturtyper og levesteder for bestemte arter og af en særlig artsbeskyttelse, der gælder for bestemte arter overalt i landet.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000 område er Habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er udpeget til trækfuglereservat. Nærværende plan vil ikke påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende Bilag IV-arter i området. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil skade beskyttede arter på direktivets Bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

HOFORs regnvandsbassin er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, beskyttede naturtyper.

Støjforhold afværgeforanstillinger

Støj fra virksomheder

For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdierne på ældrecentrets facader og udendørs opholdsarealer i natperioden (som vurderes at være mest kritisk), er det nødvendigt, at etablere en 7 meter høj støjskærm på ældrecentrets grund ud mod Banemarksvej. Se kortbilag 2. Teknisk ville det også være muligt, at etablere en 6 meter høj støjskærm på virksomhedernes grund - fra eksisterende støjskærm til ud for kanten af den sydlige bygning. Dette vil indebære, at virksomhedsejerne er villige til dette og det vil også indebære en flytning af indkørslen til virksomheden.

Støj fra ældrecentret

For at undgå støj gener fra ældrecentrets varelevering er det nødvendigt at etablere to støjskærme nord for bilparkeringen mod parcelhuskvarteret. Se kortbilag 2. Støjskærmene skal være 1,8 meter høje. Med disse to støjskærme viser beregninger, at det er muligt at have 4 vareleveringer med lastvogn til ældrecenteret i dagperioden mellem kl. 7-18. Endvidere er det muligt, at levere varer til ældrecenter om aftenen (kl. 18-22) med en varebil, der bruger 10 minutter på aflæsning pr time. Men, det er ikke muligt at levere varer til ældrecenteret om natten (kl. 22-07) hverken med lastbil eller med varebil.

Trafikstøj

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet af trafikstøj fra de overordnede veje, men der kan dog være støj på omkring 55-58 dB fra Banemarksvej. Derfor bør der udarbejdes en vejstøjsberegning på facade og inden i bygningerne inden ibrugtagning. For at skærme mod trafikstøjen, kan der opsættes en støjskærm mod Banemarksvej.

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



Ældrecenter og støjvæg mod Banemarksvej.

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 4. september 2020 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den 4. september 2021.

Permante 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.
Screeningen er sket efter § 3 stk. 1 nr. 3.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

Screeningen kan rekvireres på tf-byplan@brondby.dk

Servitutter

En gennemgang af servitutter og deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet viser, at følgende servitutter og deklARATIONER er gældende og skal overholdes. Det vil sige, at en del af plejecentret ikke kan bygges, før der er indgået aftale med bl.a. HOFOR om aflysning eller ændring af disse servitutter. Lokalplanen kan dog godt vedtages.

Matr.nr. 28lf Brøndbyvester By, Brøndbyvester:

Dok.nr. 25.11.1949-14302-10 Dok. om afkald på erstatning, forårsaget af vandspejls-sænkning mv, respekterer lån i offentlige midler. Påtaleberettiget: Københavns Vandforsyning og ejendommens ejer.

Dok.nr. 25.01.1964-1008-10 Dok. om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv. Påtaleberettiget: Brøndby Kommune.

Dok.nr. 14.07.1965-9926-10 Dok. om kalber og transformerstation mv. Påtaleberettiget: NESA A/S

Matr.nr. 29du Brøndbyvester By, Brøndbyvester:

Dok. nr. 25.11.1949-14302-10 Dok om afkald på erstatning, forårsaget af vandspejls-sænkning mv, respekterer lån i offentlige midler. Påtaleberettiget: Københavns Vandforsyning og ejendommens ejer

Dok. nr. 25.01.1964-1008-10 Dok om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv. Påtaleberettiget: Brøndby Kommune.

Dok. nr. 14.07.1965-9926-10 Dok om kabler og transformerstation mv. Påtaleberettiget: NESA A/S

Dok. nr. 23.04.2012-1003490229 Deklaration om afløbsledninger i Brøndby Kommune. Påtaleberettiget: Brøndby Kloakforsyning A/S.

Matr.nr. 29ei Brøndbyvester By, Brøndbyvester m.fl.

Dok. nr. 25.11.1949-14302-10 Dok om afkald på erstatning, forårsaget af vandspejls-sænkning mv, respekterer lån i offentlige midler. Påtaleberettigede er Københavns Vandforsyning og ejendommens ejer.

Dok. nr. 25.01.1964-1008-10 Dok om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv. Påtaleberettiget: Brøndby Kommune.

Dok. nr. 14.07.1965-9926-10 Dok om kabler og transformerstation mv. Påtaleberettiget: NES A/S.

Dok. nr. 14.06.1988-4798-10 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Påtaleberettiget: NES A/S

Dok. nr. 13.06.1997-6929-10 Dekl. ang. en stålgyttermast med sireneinstallation. Ej til hinder for prioritering. Påtaleberettiget: Beredskabsstyrelsen.

Dok. nr. 23.04.2012-1003490229 Deklaration om afløbsledninger i Brøndby Kommune. Påtaleberettiget: Brøndby Kolakforsyning A/S.

Matr.nr. 29em Brøndbyvester By, Brøndbyvester

Dok. nr. 25.11.1949-14302-10 Dok om afkald på erstatning, forårsaget af vandspejlssænkning mv, respekterer lån i offentlige midler. Påtaleberettigede er Københavns Vandforsyning og ejendommens ejer.

Dok. nr. 25.01.1964-1008-10 Dok om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv. Påtaleberettiget: Brøndby Kommune.

14.07.1965-9926-10 Dok om kabler og transformerstation mv. Påtaleberettiget: Nordsjællands Elektricitet og sporvejs aktieselskab.

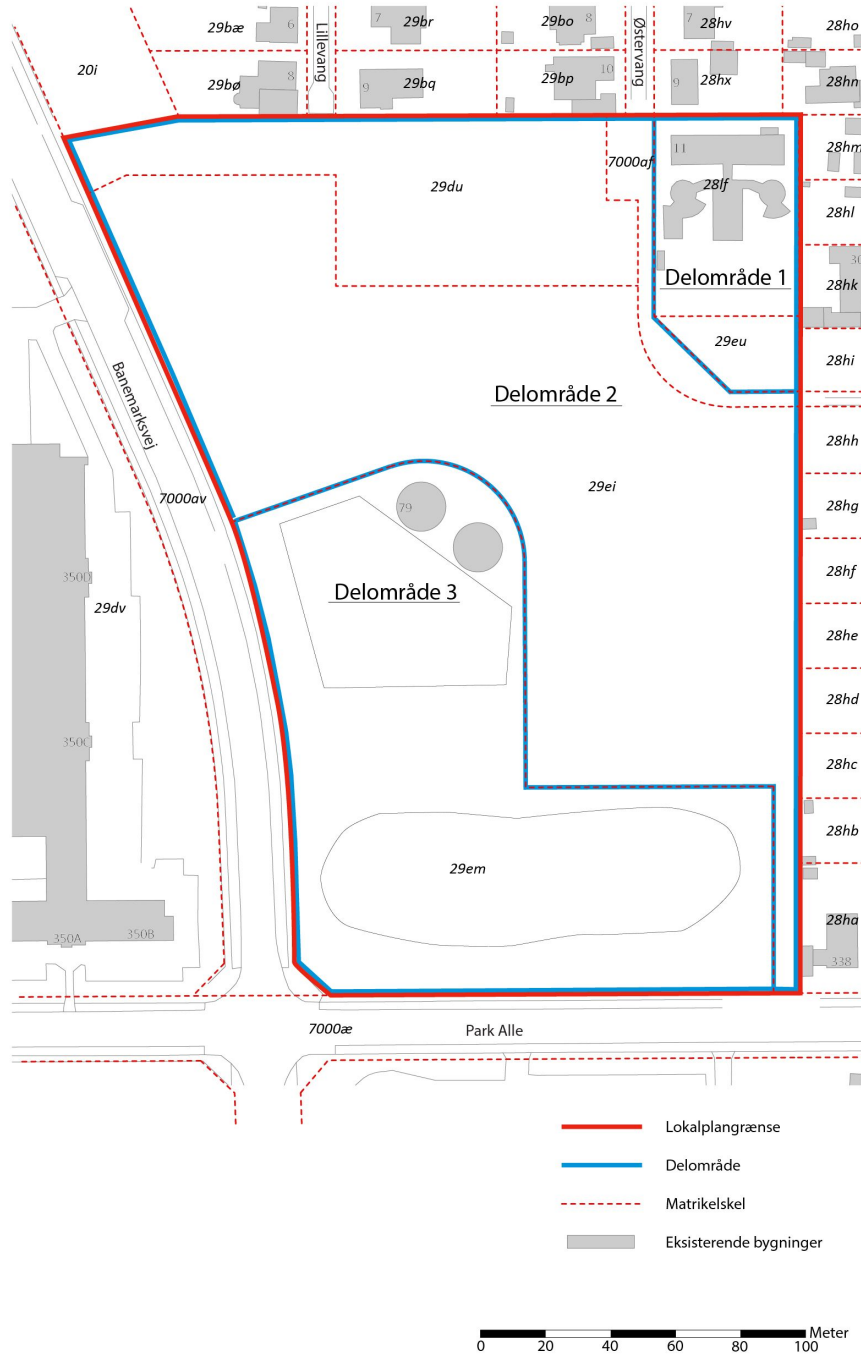
Dok. nr. 13.06.1997- 6929-10. Dekl. ang. en stålgyttermast med sireneinstallation. Ej til hinder for prioritering. Påtaleberettiget: Beredskabsstyrelsen.

Dok. nr. 23.04.2012-1003490229 Deklaration om afløbsledninger i Brøndby Kommune. Påtaleberettiget: Brøndby Kloakforsyning A/S.

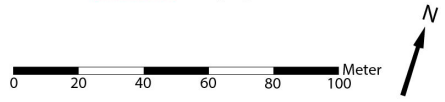
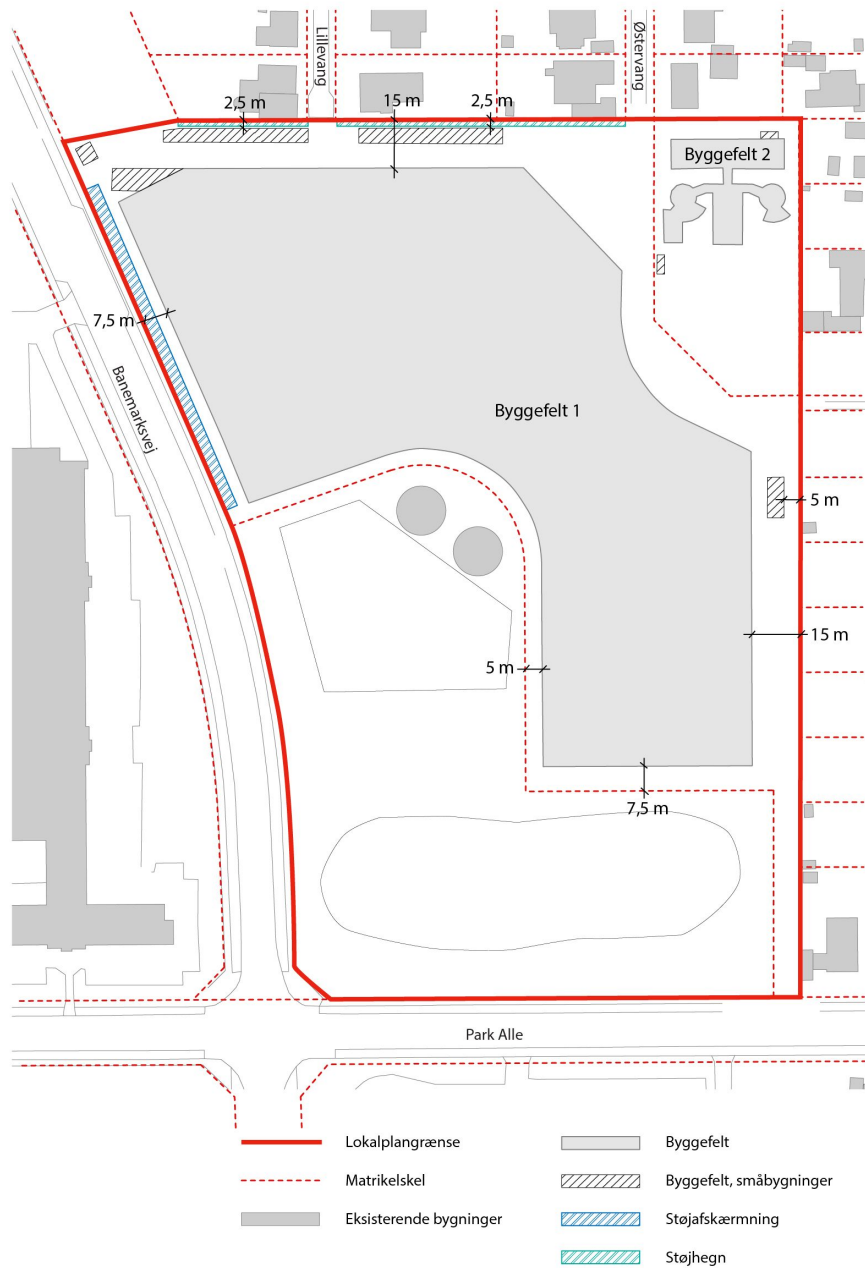
Kort

På de følgende sider kan du se 5 kortbilag, der forklarer teksten nærmere.

Kortbilag 1 Afgrænsning og delområder



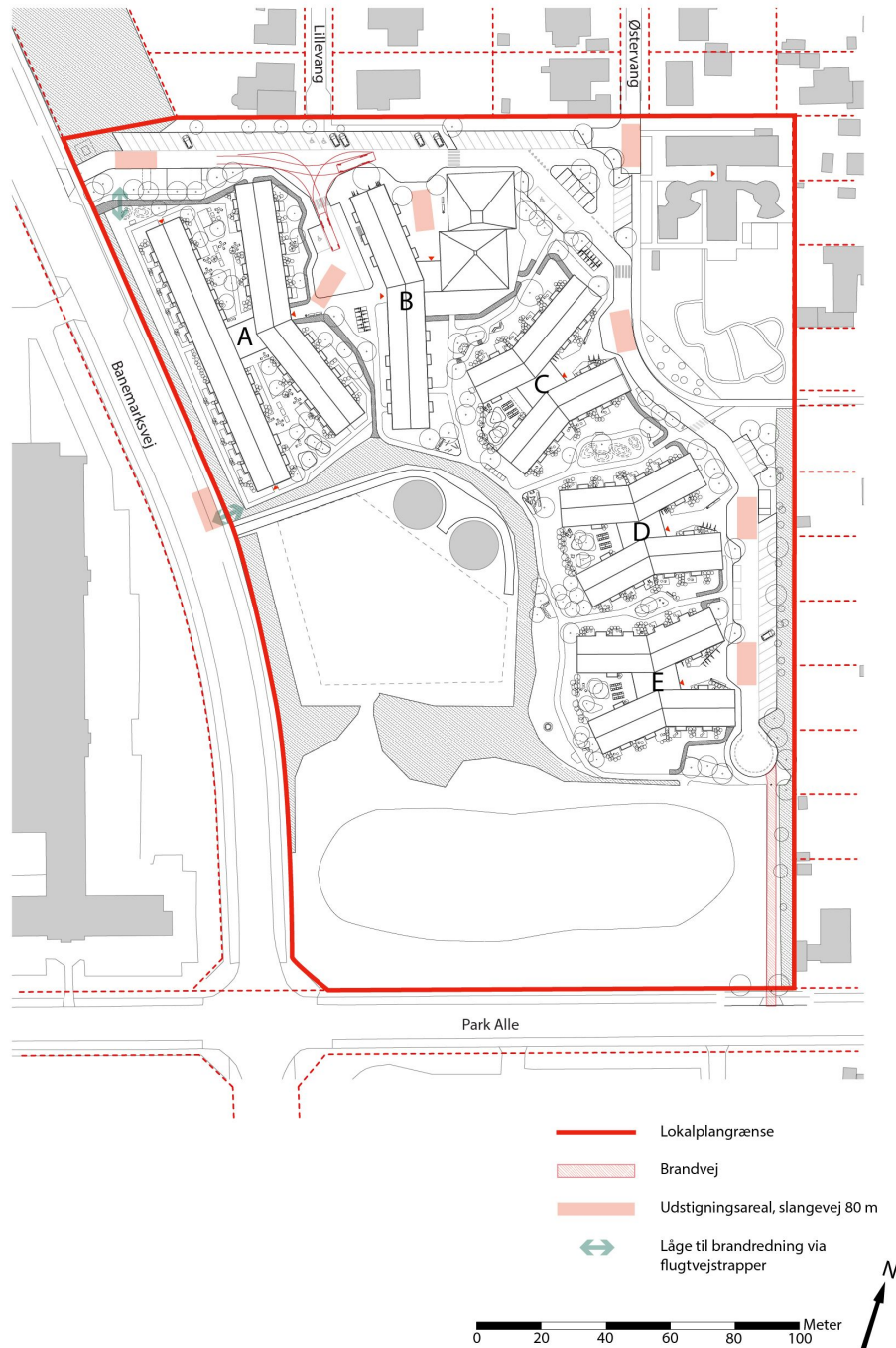
Kortbilag 2 Byggefelter



Kortbilag 3 Vej, sti og parkering



Kortbilag 4 Brand og redning



Kortbilag 5 Illustrationsplan



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.

Inden kommunalbestyrelsen kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring.