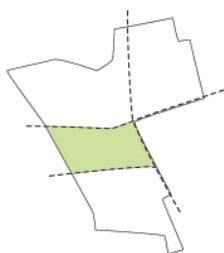


## Lokalplan 405

### Lokalplan for kolonihaverne i Den Grønne Kile

for Den Grønne Kile



**BRØNDBY  
KOMMUNE**

Vedtaget den 14. September 2016

# Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund og formål</b> .....	<b>1</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>3</b>
§ 1 Formål .....	4
§ 2 Område .....	5
§ 3 Områdets anvendelse .....	6
§ 4 Udstykninger .....	7
§ 5 Veje, stier og parkering .....	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 7 Bebyggelsens udformning .....	11
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning .....	12
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder .....	13
§ 10 Ophævelse af lokalplan .....	14
§ 11 Vedtagelsespåtegning .....	15
<b>Redegørelse</b> .....	<b>16</b>
Lokalplanområdets afgrænsning .....	20
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
Loddernes afgrænsning og brandsikring .....	23
Forhold i lokalplanområdet .....	24
Banens påvirkning i lokalplan 405 .....	26
Eksisterende forhold .....	27
Gennemgang af arealerne .....	29
Delområder .....	31
Vej, sti og parkeringsforhold .....	32
Eksisterende lokalplaner i området .....	33
Retsvirkninger .....	34
Servitutter .....	35
Forhold til anden planlægning .....	36
Forhold til anden lovgivning .....	42
<b>Kort</b> .....	<b>44</b>
<b>Bilag</b> .....	<b>45</b>
<b>Hvad er en Lokalplan</b> .....	<b>48</b>

# Baggrund og formål



## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Ny jernbane

Folketinget vedtog i 2007 en projekteringslov til udvidelse af jernbanen mellem København og Ringsted. I 2010 vedtog Folketinget en anlægslov for projektet. Denne lokalplan udarbejdes på baggrund af dette. Formålet er i videst muligt omfang at sikre de rekreative værdier i lokalplanområdet, samtidig med at der tages hensyn til de eksisterende aktiviteter og infrastrukturelle ændringer, som sker på grund af etableringen af jernbanen.

Generelt om jernbanestrækningen København – Ringsted  
Jernbanen løber i Brøndby Kommune, dels langs den nordlige og dels langs den sydlige side af Holbækmotorvejen og vil medføre både midlertidige og permanente ændringer i de tilstødende områder. Hovedparten af de berørte arealer i Brøndby Kommune er udlagt enten til rekreative eller offentlige formål. Anlæg af banen foregår i perioden frem til 2018.

### Anlægsprojektet og VVM

Banedanmark har i forbindelse med anlægsprojektet for København-Ringstedbanen udarbejdet en VVM rapport, som beskriver banens påvirkninger af miljøet. I rapporten er der redegjort for, hvilke tiltag der er nødvendige for, at banens påvirkninger af miljøet mindskes. Disse tiltag er indarbejdet i banens anlægsprojekt. I forbindelse med anlægsprojektet er større arealer i Brøndby blevet eksproprieret, hvoraf en del dog kun er midlertidigt og som derfor vil blive givet tilbage til grundejerne. Det medfører for Brøndby, at der skal laves tre nye lokalplaner langs banen.

I henhold til bekendtgørelsen nr. 1116 af 13. september 2007 om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg m.v. kan der kun

udarbejdes lokalplan for de ormåder, der grænser op til selve baneanlægget.

#### *Permanente virkninger*

Anlæg af banen medfører nedenstående permanente ændringer, som skal indarbejdes i den nye lokalplan.

- forlægning af større veje samt etablering af nye mindre veje og stiforbindelser, samt nedlæggelse af veje og stiforbindelser
- erstatningsarealer til kolonihaver og nyttehaver i Den Grønne Kile
- anvendelse af restarealer mellem Holbæk Motorvejen og banens trace.

### **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen beskriver de planmæssige bestemmelser i form af anvendelse, udnyttelsesgrad samt fastlægger ændringerne i infrastrukturen, København-Ringstedbanen, placering af erstatningshaver, m.m.

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre lokalplanområdet som et attraktivt offentligt tilgængeligt natur-, friluft- og kolonihaveområde.
- at give mulighed for opførelse af tekniske anlæg, hvor regnvand kan afledes og forsinkes på en sådan måde, at det kan indgå som en del af Den Grønne Kiles attraktive fritlufts- og naturområder.
- at fastsætte bestemmelser, der erstatter de ellers nødvendige landzonetilladelser for så vidt angår etablering af bassinerne.

Formålet med udarbejdelse af den foregående lokalplan 402A var at sikre overensstemmelse mellem de bebyggelsesregulerende bestemmelser og de faktiske forhold. Samtidigt var det vigtigt, at lokalplanen medvirkede til at fastholde kolonihaveområdets særlige karakter. Dette overordnede formål er stadig en afgørende del af lokalplan 405.

# Bestemmelser

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Brøndby Kommune.

# § 1 Formål

## § 1.1 Lokalplanen har til formål

- at sikre lokalplanområdet som et attraktivt offentligt tilgængeligt natur-, friluft- og kolonihaveområde.
- at give mulighed for opførelse af tekniske anlæg, hvor regnvand kan afledes og forsinkes på en sådan måde, at det kan indgå som en del af Den Grønne Kiles attraktive fritlufts- og naturområder.
- at fastsætte bestemmelser, der erstatter de ellers nødvendige landzonetilladelser for så vidt angår etablering af bassinerne.

## § 2 Område

§ 2.1 Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af [kortbilag 1](#).  
Lokalplanen omfatter matrikelnumrene:

1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1n, 1p, 4ad, 4p, 4q, 4y, 5a, 5av, 6a, 6bx, 7b, 7c, 7e, 7f, 7az, 7aæ, 8o, 9a, 9ba, 9ax, 34a, 34b, 3c, 35a, 35b, 111, 123a, 123c, 124, 125, 7000 ba, 7000 be, 7000 cv alle af Brøndbyvester By, Brøndbyvester, samt alle parceller, der efter den 14. september 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2.2 Lokalplanen er opdelt i 5 delområder som angivet på [kortbilag 2](#).

§ 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§ 2.4 Denne lokalplans bestemmelser erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35 vedrørende udstykning og ændret anvendelse, forudsat at det ansøgte er i overensstemmelse med og tilladt efter lokalplanens bestemmelser.

-

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1 For delområde A og B gælder:

§ 3.1.1 Områderne må kun anvendes til kolonihaver. Bebyggelser må kun bestå af fritliggende kolonihavehuse samt bygninger til fælles formål så som foreningslokaler, en mindre købmand til lokalområdets forsyning, skure til materiel o.l.

§ 3.1.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsrummet 1. april - 31. oktober.

§ 3.1.3 Inden for området kan opføres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning af el og vand, når de opføres som kompaktstationer med placering og udformning efter nærmere aftale mellem forsyningsselskab og Kommunalbestyrelsen.

### § 3.2 For delområde C gælder:

§ 3.2.1 Områderne må kun anvendes til nyttehaver. Redskabsskure må ikke benyttes til beboelse, og overnatning er ikke tilladt.

### § 3.3 For delområderne D gælder:

§ 3.3.1 Områderne må kun benyttes til rekreative områder, friarealer og beplantning. Der kan etableres fritidsaktiviteter, der ikke ændrer arealets karakter af grønt friareal.

### § 3.4 For delområde E gælder:

§ 3.4.1 Området må kun anvendes til offentlige formål i form af tekniske anlæg skovmose og regnvandsbassiner, med mulighed for anvendelser til rekreative, grønne formål, samt jernbane.

### § 3.5 For delområde A, B, C, D, E gælder:

§ 3.5.1 Der må inden for lokalplanens område ikke udøves nogen form for aktivitet, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.



## § 4 Udstykning

§ 4.1 De enkelte havelodder må ikke udstykkes særskilt eller sammenlægges.

## § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

§ 5.1 Der må ikke etableres nye veje eller stier uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 5.2 Parkering skal foregå på de udlagte p-pladsområder, jf. [kortbilag 3](#).

§ 5.2.1 Der må ikke foretages parkering eller oplagring af lastbiler, campingvogne, skurvogne, lystfartøjer og uindregistrerede biler inden for lokalplanområdet.

§ 5.3 De regionale rekreative hovedstier, som angivet på [kortbilag 3](#), fastholdes.

§ 5.4 Langs Brøndbyvej er fastlagt en byggelinje på 10 m målt fra vejskel. Langs Søndre Ringvej er fastlagt en byggelinje på 25 m målt fra vejmidten.

§ 5.5 Alle stier skal være offentligt tilgængelige.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### § 6.1 For delområde A gælder:

§ 6.1.1 Bebyggelsen må maksimalt udgøre 70 m<sup>2</sup> på det enkelte havelod. Bebyggelse omfatter hovedhus, udestue (lukket terrasse), overdækket terrasse, redskabsskur samt udhæng over 50 cm.

6.1.2 Bygninger skal placeres mindst 17,5 m fra loddets afgrænsning mod kolonihavecirkelens midte, og mindst 2,5 m fra loddets øvrige afgrænsninger. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og loddets afgrænsninger på min. 1,0 m.

### § 6.2 For delområde B gælder:

§ 6.2.1 Bebyggelsen må maksimalt udgøre 80 m<sup>2</sup> på det enkelte havelod. Bebyggelsen omfatter hovedhus, udestue (lukket terrasse), overdækket terrasse, redskabsskur samt udhæng over 50 cm.

§ 6.2.2 Bygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra loddets afgrænsning. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og loddets afgrænsning på min. 1 meter.

### § 6.3 For delområde A og B gælder:

§ 6.3.1 Udover ovenstående bebyggelse kan et fritliggende drivhus på maksimalt 10 m<sup>2</sup> samt et legehuse på maksimalt 4 m<sup>2</sup> etableres på hvert havelod.

§ 6.3.2 Drivhuse over 2 m<sup>2</sup> bygget på hovedhus skal indgå i det samlede tilladte maksimale bebyggelse og skal placeres mindst 2,5 m fra loddets afgrænsning.

§ 6.3.3 Der må være max én overdækket terrasse. Et fritliggende redskabsskur kan placeres nærmere loddets afgrænsning end 2,5 m eller nærmere end 1,0 m mod vej og friareal, såfremt bygningen placeres mindst 2,5 m fra andet byggeri, eller redskabsskuret udføres med konstruktion inden for afstanden af 2,5 m af loddets afgrænsning eller andet byggeri mindst som bygningsdel klasse EI 60\* og tagbelægning klasse BROOF(t2). Redskabsskuret må max udgøre 10 m<sup>2</sup>.

Forklaring til EI 60\* og BROOF: De dokumenterede egenskaber en bygningsdel kan have i en brandsituation. Det vil sige, at de byggematerialer, man anvender skal have de ønskede brandegenskaber. Se evt. ['eksempelsamling om brandsikring af byggeri'](#).

§ 6.3.4 Udestuer/lukket terrasse skal være rektangulære eller kvadratiske.

§ 6.3.5 Kolonihavehusenes højde fra terræn til tagets højeste punkt må maksimalt være op til 4,3 m over terræn.

§ 6.3.6 Facadehøjde på kolonihavehuse må maksimalt være 3,0 m over terræn.

§ 6.3.7 Udhæng op til 50 cm.

*Note: Brandsikring skal føres op i tæt forbindelse med den yderste tagdækning. Der henvises i øvrigt til Brand-/Bygningsreglementet.*

*Fritliggende drivhuse og legehuse behandles ikke brandmæssigt, da brandbart materiale i disse mindre konstruktioner vurderes som minimal.*

#### **§ 6.4 For delområde C gælder:**

§ 6.4.1 På hvert havelod må der opsættes ét redslabsskur /hus på maksimalt 12 m<sup>2</sup> inkl. udhæng op til 50 cm samt ét drivhus på max 10 m<sup>2</sup>.

§ 6.4.2 Skure skal placeres mindst 2,5 meter fra loddets afgrænsning. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem skur og loddets afgrænsning på min. 1 meter.

#### **§ 6.5 For delområde A, B og C gælder:**

§ 6.5.1 Den samlede højde på redskabsskure må maksimalt være 2,8 meter over terræn.

§ 6.5.2 Vindmøller må ikke opsættes.

§ 6.5.3 Der må bygges i én etage uden kælder og hems. Der må ikke etableres rum med gulvplan under naturligt terræn. Der må ikke graves ned i terræn.

#### **§ 6.6. For delområde E gælder:**

§ 6.6.1 Bassiner skal udføres med tæt bund af lermembran til beskyttelse af grundvandet.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Bygninger skal opføres af træ eller anden let konstruktion; med facade af træ eller pladebeklædning.

§ 7.2 Tagkonstruktioner skal udføres som sadeltag med en hældning mellem 25 - 45°. (Tagprofilen er symmetrisk med to ens og ubrudte tagflader uden kviste og vinduer, der fra rygningen har et ensartet fald til to sider).

§ 7.3 Tagbeklædning må ikke udføres i tegl- og betontagsten eller tagstenslignende materialer. Tagbeklædning må endvidere ikke udføres i metal, såfremt resten af bygningen er udført i metal/beklædt med metal.

§ 7.4 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Solceller og glaspartier er dog undtaget.

§ 7.5 Antenner og paraboler skal placeres i skæring mellem facade og tag (3,0 m).

§ 7.6 Skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7.7 Bygninger må ikke forsynes med brændeovn og skorsten.

## § 8 Ubebyggede arealer og beplantning

§ 8.1 Håndtering af regnvand skal ske på eget havelod.

§ 8.2 Terrænregulering på det enkelte havelod må maksimalt være 0,5 m og må ikke give gener i form af afvanding til nabo.

§ 8.3 Fælles fri- og opholdsarealer samt de udlagte beplantede arealer skal vedligeholdes og plejes således, at området fremtræder som et grønt friareal.

### § 8.4 For delområde A gælder:

§ 8.4.1 De enkelte havelodder skal være omkranset af hæk; dog kan hækken mod rotundemidten erstattes af stensætning. Sidehækken skal holdes i en højde af 0,8 m ved rotundemidten stigende til 1,8 m i baghækken.

### § 8.5 For delområde B gælder:

§ 8.5.1 Eventuel hegning mod stier og offentligt areal skal udføres som levende hegn.

### § 8.7 For delområde A, B, C, D, E gælder:

§ 8.7.1 Der må ikke etableres nedsænkede svømmebassiner.

### Regnvand

Der findes forskellige løsninger til håndtering af regnvand på egen grund, f.eks.:

- nedsivning af regnvand, som dækker regnbede, græsbassiner, grøfter, faskiner og permable belægninger m. fl.
- forsinkelse af regnvand dækker grønne tage, vandhuller, bassiner, sikringsvolde m. fl.
- genanvendelse af regnvand dækker regnvandsbeholdere og tankanlæg til vanding, toiletskyl, tøjvask m.fl.
- [se i øvrigt Brøndby Kommunes spildevandsplan](#)

## § 9 Tilladelse fra andre myndigheder

§ 9.1 På matr.nr. 1c, 1d og 34a (1d ejes af NaturErhvervstyrelsen) er der landbrugspligt.

Landbrugspligten på matr.nr. 1c og 1d ved at blive ophævet. Landbrugspligten på matr.nr. 34a fortsætter, så længe jorden forpagtes ud.

§ 9.2 Natyrstyrelsen har meddelt os tilladelse til at nedlægge hele fredskoven på matr.nr. 4ad og 4y. Tilladelsen og arealet kan ses [her](#).

Brøndby Kommune har ialt fjernet 31.800 m<sup>2</sup> fredskov i den sydlige del af afd. 3.

## § 10 Ophævelse af Lokalplan 402A og dele af Lokalplan 404

§ 10.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 405, bortfalder Lokalplan 402A i sin helhed og Lokalplan 404 for de dele, som er omfattet af Lokalplan 405.



## § 11 Vedtagelsespåtegning

§ 11.1 Lokalplan 405 er endeligt vedtaget af  
Kommunalbestyrelsen d. 14. september 2016.

På kommunalbestyrelsens vegne

Kent Magelund

Borgmester

Søren Johnsen

Direktør

# Redegørelse

## Mulighedernes by

Planstrategien fra 2011 'Brøndby - Mulighedernes by' havde som et hovedtemaerne, at kommunen skal være et godt sted at bo og leve. Kommunen ønsker fortsat at kunne udvikle Den Grønne Kile til et tilgængeligt og attraktivt natur- og friluftsområde for borgerne i Brøndby såvel som i regionen.

Friluftsliv kan dels være uorganiserede aktiviteter som gang- og cykelture, skovture, leg, ridning, naturstudier og dels organiserede aktiviteter som kolonihaver, golf, spejderaktiviteter, ridebanesport og fodbold mv.

## Kolonihaverne

Det samlede kolonihaveområde ligger i Den Grønne Kile og er en vigtig del af landskabet. Også af den grund er det vigtigt, at kolonihaverne i fremtiden bevarer og udbygger de grønne træk samt den åbne struktur, som er særligt omkring de cirkelformede haver, og som gør dem til en integreret del af landskabet.

## Anlægslov

Lov om anlæg af en jernbanestrækning København-Ringsted over Køge trådte i kraft 28.05.2010. Forslag til anlægsloven (L134) blev fremsat skriftligt i Folketinget i slutningen af februar 2010 og blev vedtaget 18.05.2010.

## Letbane

I forbindelse med etalering af letbane fra Ishøj-Vallensbæk, må det forventes at arealerne langs Søndre Ringvej ændres for at give plads til linjeføringen.

## FAKTA om Kolonihaveloven

Kolonihaveloven (Bekendtgørelse af lov om kolonihaver - nr. 790 af 21. juni 2007)

Både nyttehaver og kolonihaver i Brøndby Kommune er varige. Et varigt kolonihaveområde må ikke nedlægges helt eller delvis ude tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, fj § 4, stk. 1. Ifølge § 5, stk. 2, nr. 1. Reglerne finder imidlertid ikke anvendelse ved ekspropriation eller inddragelse af kolonihaveområder som følge af anlægsarbejder i henhold til en anlægslov. Dog forudsættes det i loven, at der i en anlægslov tages stilling til kolonihavernes fremtid og spørgsmålet om erstatningshaver, hvis der nedlægges kolonihaver i forbindelse med en anlægslov. Trafikstyrelsen har derfor udarbejdet en Kolonihaverapport, der beskriver disse forhold, og som har dannet udgangspunkt for en dialog om områderne. Se rapporten [her](#).

### **Planlægningsmæssige forhold ved ændring af kolonihaverne**

Planmæssigt har flytning og genetablering af haverne i Den Grønne Kile betydet en dispensation fra Skovloven ved at fælde fredsskovareal (ved afd. 3) og en dialog med Naturstyrelsen om placeringen af koloni- og nyttehaver i Den Grønne Kile, som er omfattet af bestemmelserne af Fingerplan 2013. Det har været Banedanmarks ansvar som anlægsmyndighed at sørge for, at disse forhold er i orden. Landbrugspligten på NaturErhvervstyrelsens areal er i gang med at blive ophævet, da området er overgået til kolonihaveområde.

### **Konvertering af nyttehaver**

Teknisk Forvaltning har fået bekræftet af NaturErhvervstyrelsen, at der ikke er noget i Kolonihaveloven, der hindrer en konvertering fra nyttehaver til kolonihaver, idet begge havetyper er varige og omfattet af Kolonihaveloven, der definerer kolonihaver som havelodder, hvorpå der må opføres bebyggelse uanset om bebyggelsen er til overnatning eller blot et skur til redskaber.

Derudover giver § 5, stk. 2, nr. 1 i Kolonihaveloven mulighed for en lempelse af ekspropriationsbestemmelserne ved en anlægslov, så en fuld re-etablering ikke nødvendigvis skal forstås sådan, at haverne skal erstattes 1:1. Der kan være færre kolonihaver (eller nyttehaver), eller erstatningen kan opgøres til det faktiske areal, fx hvor mange kolonihaver, der kan etableres ud af det sammenlagte nyttehaveareal.

### **FAKTA om Fingerplanen**

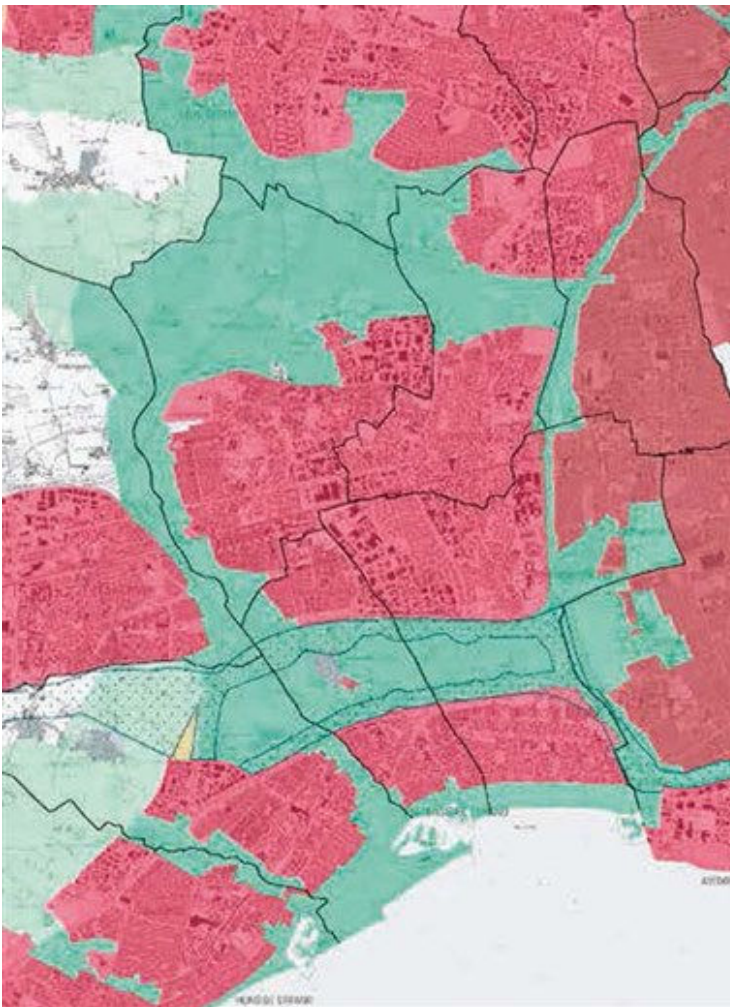
Egnsplanen, også kaldet Fingerplanen, er en plan for Københavns udvikling, der blev lavet i 1947. I stedet for en byudvikling i alle retninger ville man med planen sørge for, at byen voksede ud i 'fingre' med grønne områder mellem. Lokalplanområdet blev derfor allerede dengang udtænkt som et rekreativt område. Ønsket var at styre hovedstadens byudvikling, så der blev sikret grønne områder for den hurtigt voksende befolkning. Lokalplanområdet blev i Regionplan 2005 og senere i Fingerplan 2007 udlagt som et regionalt friluftsområde i form af Køge-fingerens grønne kile (indre kiler og kystkiler), som også er udlagt som transportkorridor.

Området indgik i 1979 i en overordnet rammeplan for hele Den Grønne Kile i samarbejde med Ishøj, Vallensbæk og Hvidovre kommuner samt det daværende Københavns Amt. Rammeplanen blev senere i 1982 revideret med en Fællesplan, som angav områder som skovbeplantninger, hovedstinet, golfbaner, ridecentre, dyreparker mv.

En væsentlig ændring i Den Grønne Kile i forhold til Fingerplan 2007 er, at transportkorridorens areal er indskrænket (jf. Fingerplan 2013 § 23, stk. 2). På arealer i Den Grønne Kile, som ikke er omfattet af arealreservationer til transportkorridorer, er der mulighed for at etablere anlæg

til klimatilpasning under forudsætning af, at de i videst muligt omfang styrker natur og herunder skal det regionale stinet respekteres. Fingerplanens overordnede, rekreative stinet omfatter vandre- og cykelstier, der har særlig betydning for de rekreative muligheder for friluftsoplevelser i hovedstadsområdet.

På grund af kilernes åbne og sparsomt bebyggede områder mellem byfingrene er der ofte her store trafikudlæg som mortorveje blevet anlagt, hvilket har medført øget støjbelastning for de rekreative områder og friluftslivet. Den Grønne Kile er særligt belastet med trafikstøj fra Holbækmotorvejen og Køgebugtmotovejen samt Motorring 3, der præges af bytrafikken til og fra København. Fingerplan 2013 indeholder ingen pålæg om støjdæpende foranstaltninger, støjvolde og lign. eller såkaldte stilleområder ud fra støjhensyn.



#### **FAKTA om anlæg af København-Ringsted banen**

Jernbanen er anlagt i en åben grav, i tunnel eller på dæmning. Fra Avedøre Havnevej er banen anlagt i afgravning langs nordsiden af Holbækmotorvejen og krydser Brøndbyøstervej i niveau med den eksisterende vej. Vejen føres over banen på en bro. Vest for Brøndbyøstervej er

banen ført under Holbækmotorvejen i en ca. 260 m lang tunnel. Fra tunnelen under motorvejen passerer banen i afgravning over Avedøresletten og igennem Vestvolden, hvor banen er ført tæt hen over Fæstningskanalen. Fra Vestvolden er banen ført i tunnel under Motorring 3 og derefter i åben afgravning frem til Brøndbyvester Boulevard, som den passerer i eksisterende vejniveau. Selve vejen er blevet sænket. Fra Brøndbyvester Boulevard er banen ført videre på en dæmning som topper ved Midlergårdsvej. Efter Midlergårdsvej føres banen igen i afgravning ud til Søndre Ringvej, hvor den føres under vejen og videre ud til Brøndbyvej, som er omlagt og ført under banen.

# Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen er afgrænset af København-Ringstedbanen mod nord, Midlergårdsvej mod øst, Den Grønne Kile mod syd og Vallensbæk Kommune mod vest.



# Bebyggelsens ydre fremtræden

Kolonihaveområder er traditionelt områder med vide muligheder for bebyggelsers omfang og udseende. Dette giver ofte udslag i stor variation og mangfoldighed i områdernes fremtræden, som det også er tilfældet i Brøndby Haveby. Gennem de senere år har anvendelsen af kolonihaveområderne gradvist ændret sig og nye og større huse er ofte et ønske blandt de nye kolonihaveejere. Denne lokalplan imødekommer de nuværende forhold i kolonihaverne og holder samtidig fast i, at en øvre grænse for byggeriets omfang er afgørende, idet det ønskes at kolonihaveområdernes oprindelige ideindhold og grønne fremtræden skal bevares.

## *Omfang af bebyggelse og placering*

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 402A blev den øvre grænse for størrelsen af bebyggelse på det enkelte havelod sat til 55 m<sup>2</sup> for kolonihavehuset og 3 m<sup>2</sup> for redskabsskur til henholdsvis 70 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup> for en samlet bebyggelse - altså omfattende kolonihavehus, udestue (eller lukket terrasse), overdækket terrasse, redskabsskur samt udhæng over 50 cm, herunder blev der afsat en max. størrelse pr. enhed. Dette føres videre i denne lokalplan.

Der gælder således maksimale størrelser for de enkelte bygninger, og det er samtidig muligt for den enkelte haveejer i større omfang selv at disponere med anvendelsen af kvadratmetrene, så længe den øvre grænse for den samlede bebyggelse overholdes. I nyttehaverne bliver det med denne lokalplan muligt med et skur på 12 m<sup>2</sup>.

Overholdelse af den øvre grænse for bebyggelsens samlede omfang samt placering af bygningerne inden for angivne afstande til de enkelte lodders afgrænsning, skal ikke alene sikre nabohensynet, herunder eliminere risikoen for brandsmitte, men også sikre kolonihaveområdet gennemgående grønne fremtræden mod fællesvejene og det omgivende landskab.

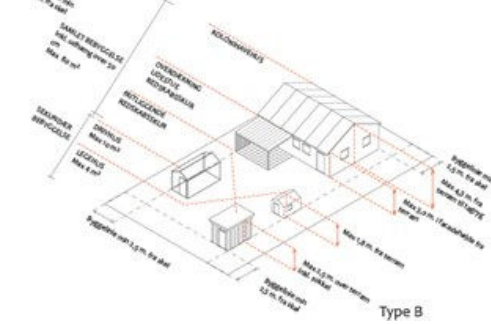
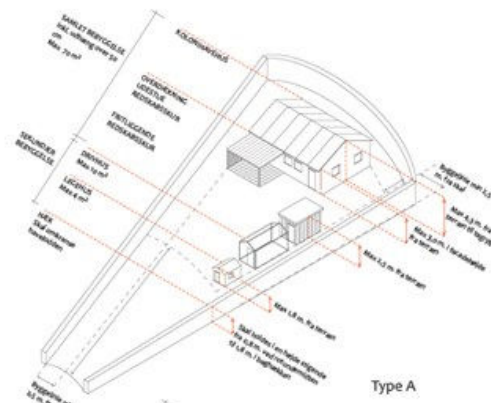
Kolonihavehustyperne opdeles i to forskellige hovedtyper, nemlig cirkelhaverne (type A) og de traditionelle haver (type B).

Lokalplanen tager højde for forskelligheder ved de to haveyper, idet der gælder forskellige bestemmelser for de to typer, jf. principskitserne nedenfor.

[Link til tegning.](#)

PRINCIPSKITSER AF  
LOKALPLANENS BESTEM-  
MELSER.

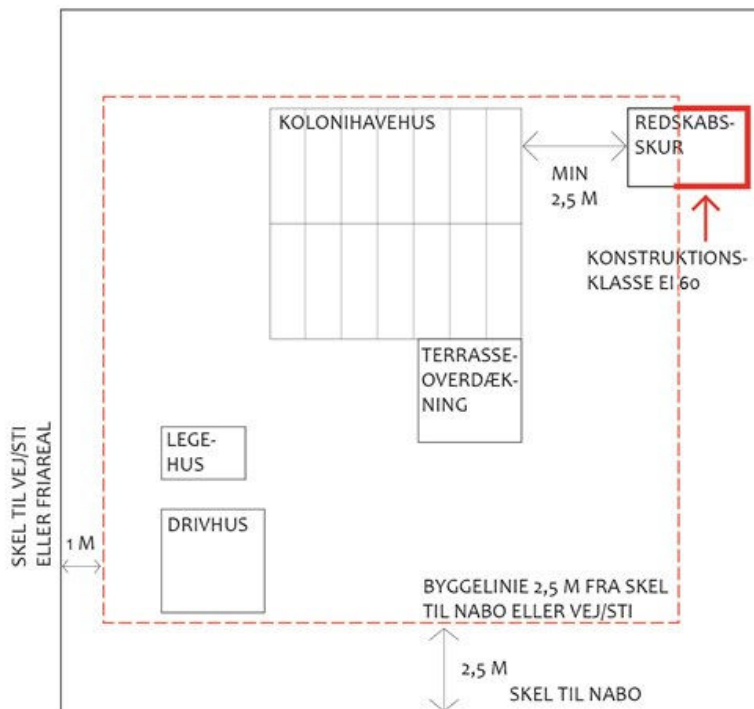
Skitserne viser principper  
for bebyggelsens areal- og  
højdebestemmelser.  
Orientering, udformning  
og placering af de enkelte  
bygninger er udelukkende  
illustrativt og ikke retnings-  
givende på nogen måde.





# Loddernes afgrænsning og brandsikring

Bygninger skal opføres således, at brandspredning til andre bygninger kan undgås både på egen og tilstødende grunde. Brandspredning til bygninger på tilstødende grunde skal forhindres ved, at bygningen holdes i en afstand på 2,5 m fra loddets afgrænsning.



*Placeres redskabsskuret inden for en afstand af 2,5 m fra nabolod, skal skuret enten placeres min. 2,5 m fra anden bebyggelse eller udføres med en brandhæmmende konstruktionsklasse EI 60 inden for 2,5 m fra nabolod.*

**Forklaring til EI 60\* og BROF:** Dokumenterede egenskaber en bygningsdel kan have i en brandsituation. Det vil sige, at de byggematerialer, man anvender skal have de ønskede brandegenskaber. Se evt. ['eksempelsamling om brandsikring af byggeri'](#).

# Forhold i lokalplanområdet

## *Ny jernbane*

Denne lokalplan beskriver den ny jernbanes fysiske konsekvenser. Der bliver gjort rede for hvilke arealer, der er berørt af infrastrukturen, samt hvor der er anlagt erstatningsarealer.

I forbindelse med anlæggelsen af Købehavn-Ringsted banen gennem Den Grønne Kile er 35 kolonihaver og 14 nyttehaver blevet flyttet, fordi banen føres gennem deres områder. Det drejer sig om en del af Brøndby Haveby afd. 3, en del af afd. 5-6 Rosen, nyttehaver ved Sydgårdsvej og Brøndbyvej. Det har været nødvendigt at ekspropriere arealerne og etablere erstatningshaver for de nedlagte haver. Etableringen af banen har desuden medført ændringer i adgangsforhold og støjpåvirkning.

En del af havelodderne er re-etableret som to nye rotunder i den tidligere fredskov i den sydøstlige del af afd. 3, og en anden del af havelodderne og nyttehaverne er re-etableret på en mark, der ligger umiddelbart syd for haveafdelingen. Marken med matr.nr. 1d Brøndbyvester By, Brøndbyvester ejes af NaturErhvervstyrelsen.

Udformningen af de nye områder, fx området ved afd. 5-6 Rosen har taget hensyn til den offentlige tilgængelighed, sådan at de er i overensstemmelse med Fingerplanens intention om, at områderne indrettes, så de har en åben karakter og er tilgængelige for offentligheden.

Det har desuden været et ønske fra beboerne i haveforeningerne om at få erstatningshaver i umiddelbar nærhed og gerne så tæt som muligt på den afdeling, hvor de er blevet fjernet fra.

## *Ekspropriationer*

I forbindelse med etablering af en letbane fra Ishøj-Vallensbæk må det forventes at arealerne langs Søndre Ringvej ændres for at give plads til linjeføringen.



I forbindelse med anlæggelsen af København-Ringsted banen gennem Den Grønne Kile er 49 kolonihaver og 60 nyttehaver blevet flyttet, fordi banen føres igennem deres områder. Det drejer sig om en del af Brøndby Haveby, afd. 3, en del af afd. 5-6 Rosen, nyttehaver ved Sydgårdsvej og Brøndbyvej. Det har derfor været nødvendigt at ekspropriere arealerne og etablere erstatningshaver for de nedlagte haver. Etableringen af banen har desuden medført ændringer i adgangsforhold og støjpåvirkning.

# Banens påvirkning i lokalplan 405

I Lokalplan 405 indebærer anlæg af banen, at der sker en del permanente ændringer, som er beskrevet nedenfor:

## *Konsekvenser for kolonihaver og fredskov*

I forbindelse med nybygningsløsningen er 49 (35+14) koloniaver og 60 nyttehavernedlagt i den nordlige del af området. Der er etableret erstatningshaver på arealer inden for lokalplanområdet og i forbindelse med en mindre udvidelse af lokalplanområdet i forhold til Lokalplan 402A. Antal kolonihaver og nyttehaver er erstattet dels i forbindelse med ophævelse af fredskov og dels på areal ved Mosebjergvej matr. nr. 1d Brøndbyvester ejet af NaturErhvervstyrelsen.

Den højere udnyttelsesgrad af de enkelte havelodder, som blev muliggjort med udarbejdelse af Lokalplan 402A i 2010, vil blive ført videre i denne lokalplan, bl.a. mulighed for større kolonihavehuse og redskabsskure.

## *Konsekvenser for området ved Brøndbyvej*

Den nye bane nødvendiggør flytning og udvidelse af 2 regnvandsbassiner samt omlægning af Brøndbyvej. Ved kommunegrænsen til Vallensbæk Kommune vil den nye bane få en linjeføring henover de tidligere regnvandsbassiner, nyttehaver og Syvhøjgård.

## Eksisterende forhold



### Kolonihaverne

Brøndby Haveby opstod i 1960'erne, da man i Brøndby Kommune besluttede, at et areal skulle udlægges til kolonihaver. Kolonihaveområdet er senere udvidet af flere omgange, som det ses på de fem viste luftfotos. I starten af 1980'erne var området udbygget til den nuværende udstrækning.

Kolonihaverne består i dag af seks forskellige haveforeninger. To af haveforeningerne (Harekær og afdeling 3) består af de karakteristiske cirkelformede kolonihaveområder, mens fire andre haveforeninger (afdeling 1, afdeling 4, Rosen afdeling 5-6 og afdeling 7) har en mere traditionel karakter.

#### *Cirkelformede kolonihaver*

Havearkitekt Erik Mygind stod bag udarbejdelsen af planen for de cirkelformede kolonihaveområder. Mygind havde sin idé fra de gamle landsbyer, hvor folk mødtes ved brønden i midten af landsbyen og udvekslede nyheder.

Idéen er bevaret frem til idag, hvor kolonihaverne fortsat holder sig inden for den stramme geometriske form. Kolonihavehusene ligger alle trukket tilbage på grunden og størstedelen orienterer sig med gavlen ud mod midten af rotunden. Haverne er omkranset af ens hæk, som alle er klippet lige høje og på en sådan måde, at højden aftager ind mod midten af rotunden. Dette bevirker, at udsynet samt perspektivet forstærkes for beskueren, når denne står i midten af rotunden.

#### *Traditionelle kolonihaver*

I de andre afdelinger har der ikke på samme måde ligget en styrende plan til grund for bebyggelse på havelodderne og her

hersker en større variation og mangfoldighed. Der er varierende placering af bebyggelse på grunden, orientering af kolonihavehuset samt type og højde af hæk og hegn.

### **Området ved Brøndbyvej**

I dag består området dels af et grønt fælles areal, som hører til Brøndby Haveby afd. 7 og et mindre skovareal, tidligere fredskov. Nord for Brøndbyvej ligger tidligere Syvhøjgård og det nye område med nyttehaver og regnvandsbassiner. Nyttehaverne er blevet konverteret til kolonihaver og er flyttet til et område ved de øvrige kolonihaver.

## Gennemgang af arealerne

Udformningen af de nye områder, fx området ved afd. 5-6 Rosen har taget hensyn til den offentlige tilgængelighed, sådan at de er i overensstemmelse med Fingerplanens intention om, at områderne indrettes, så de har en åben karakter og er tilgængelige for offentligheden.

### *Brøndby Haveby afd. 3*

I afd. 3 blev nedlagt 35 haver, svarende til 2½ rotunde. Disse haver er erstattet af 2 rotunder á hver 16 haver, ialt 32 haver. De to rotunder er placeret i den sydlige del af afd. 3 op mod golfbanen på Midlergårdsvej, i et tidligere fredskovsareal. Der blev ialt ryddet 31.800 m<sup>2</sup>. Marketenderiet er blevet nedlagt, og der er bygget et nyt fælleshus i de sydlige del af afdelingens område. Fælleshuset er blevet placeret som skitseret og stod færdigt i april 2013. [Se kortbilag 4.](#)

### *Brøndby Haveby afd. 5-6 Rosen*

I afd. 5-6 Rosen er der flyttet 14 kolonihaver og 60 nyttehaver. Disse er flyttet til marken, der ligger syd for afdelinge, matr.nr. 1d Brøndbyvester By, Brøndbyvester. Arealet ejes af NaturErhvervstyrelsen, som har et ønske om en højere udnyttelsesgrad end de oprindelige. Det eksisterende fælleshus er fastholdt.

### *Nyttehaver ved Brøndbyvej*

Hele arealet har været påvirket, da banen skærer igennem det tidligere areal hørende til nyttehaverne. Alle haver er nedlagt og konverteret til kolonihaver og flyttet til samme mark som afd. 5-6 Rosens haver.

Kommunen har vurderet, at det har været en fordel at ændre status fra nyttehaver til kolonihaver, da der var flere nyttehaver end man kunne udleje. Samtidig betragtes kolonihaver som mere attraktivt end nyttehaver, da det er tilladt at bygge hus på loddet.

### *Bassiner ved Brøndbyvej og de andre bassiner*

De to regnvandsbassiner er blevet reetableret i ét samlet erstatningsbassin syd for den nye banestrækning. Det nødvendige volume af erstatningsbassinet nødvendiggør en omlægning af Brøndbyvej, [se kortbilag 8.](#) Vejen er således kommet tættere på Brøndby Haveby afd. 7. Dette har resulteret i ophævelse af 2 hektar fredskov. Totalt i området er der 3 bassiner (ét stort og to mindre).

De nye kolonihaveområder og bassiner er udført i overensstemmelse med Fingerplan 2009 og efter dialog med Naturstyrelsen.



*Øverst: Eksisterende forhold ved Brøndbyvej*

*Nederst: Visualisering af fremtidige forhold ved Brøndbyvej*

Der er etableret et regnvandsbassin med en kapacitet på 53.000 m<sup>3</sup> og med et overfladeareal på 20.000 m<sup>2</sup> og en maksimal dybde på 2,5 m. Rundt om bassinet etableres en trampesti og græsklædte banketter.

#### **Planmæssige forhold ved ændring af kolonihaverne**

Planmæssigt har flytning og genetablering af haverne i Den Grønne Kile betydet en dispensation fra Skovloven til at fælde fredskovareal (ved afd. 3), og en dialog med Naturstyrelsen om placeringen af koloni- og nyttehaver i Den Grønne Kile, som er omfattet af bestemmelserne i Fingerplan 2009. Det har været Bandedanmarks ansvar som anlægsmyndighed at sørge for at disse forhold er i orden.



# Delområder

Delområder og anvendelse, jf [kortbilag 2](#)

Lokalplan området er opdelt i følgende delområder:

Delområde A fastlægges til kolonihaver (cirkelformede).

Delområde B fastlægges til kolonihaver (traditionel type).

Delområde C fastlægges til nyttehaver.

Delområde D fastlægges til rekreative grønne områder og fælles friarealer.

Delområde E fastlægges til tekniske anlæg (bassiner, skovmose) og jernbane.

Sådan fordeler de seks haveforeninger sig i området, jf [kortbilag 6](#)

# Vej, sti og parkeringsforhold

## Veje og trafik

Regionale stier løber igennem og tæt forbi kolonihaveområdet. Eksisterende veje i kolonihaveområdet skal kunne benyttes som stier for fodgængere og cyklister, således at der skabes forbindelse mellem de regionale hovedstier og dermed bliver offentligt tilgængelige.



Parkering skal foregå på de udlagte p-pladsområder, da vejene gennem kolonihaveområderne skal kunne benyttes som stier for fodgængere og cyklister. [Se kortbilag 3.](#)

# Eksisterende lokalplaner i området

## **Lokalplan 404 for bassiner i Den Grønne Kile**

Forud for anlægsprojektet blev der i foråret 2013 udarbejdet en Lokalplan 404, som muliggør flytning af de to regnvandsbassiner, omlægning af Brøndbyvej samt etablering af et grøftebassin til at håndtere regnvand i Den Grønne Kile. I den forbindelse er der lavet en miljøvurdering og foretaget en VVM-screening af planen. De relevante retningslinjer og bestemmelser overføres til denne lokalplan 405 og lokalplan 406 for Den Grønne Kile.

*Dele af Lokalplan 404 bortfalder ved vedtagelsen af lokalplan 405.*

## **Lokalplan 402A for kolonihaverne i Den Grønne Kile**

Nærværende Lokalplan 405 erstatter Lokalplan 402A for kolonihaverne i Den Grønne Kile, som blev vedtaget 18.08.2010. Hensigten med Lokalplan 402A og retningslinjer for kolonihaverne føres videre i denne lokalplan med visse justeringer. Denne nye lokalplan inddrager de nærmere ændringer i forhold til omgivelser tæt på den nye jernbane, som ikke var endeligt fastlagt i 2010.

Baggrunden for udarbejdelsen af Lokalplan 402A var et ønske fra kolonihaveforeningerne i Brøndby om, at der i en ny lokalplan blev åbnet mulighed for en højere udnyttelsesgrad af de enkelte havelodder. Teknisk Forvaltning var i dialog med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, som bl.a. var kommet med et oplæg til nye lokalplanbestemmelser. Derudover havde afdelingsbestyrelserne lavet en undersøgelse af den aktuelle størrelse på kolonihavehuse, redskabsskure, overdækkede terrasser mv. Brøndby Kommune anvendte resultaterne af denne undersøgelse som input til fastlæggelse af niveauet for de nye udnyttelsesgrader. Disse fastholdes i den nye lokalplan.

*Lokalplan 402A aflyses i sin helhed.*

# Retsvirkninger

## **Permanente retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

# Servitutter

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

Gennemgangen viser, at der ikke er servitutter eller deklARATIONER, der er uforenelige med lokalplanen.

Dog skal følgende tilstandsservitutter aflyses eller opdateres ved denne lokalplans endelige vedtagelse:

- Matr. nr. 1b, 34b og 35 a Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklaration fra 13-12-1968 omfattende dele af område B og D § 5.4 og § 7 aflyses.

- Matr. nr. 1 e Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklaration fra 17-02-1987 og 13-11-1975 omfattende bestemmelser i § 2 og § 3 aflyses.

- Matr. nr. 1f Brøndbyvester By, Brøndbyvester:

Deklaration fra 01-10-1970 omfattende bestemmelser i § 7 og § 8 aflyses.

- Matr. nr. 1 n og 5a Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklaration fra 21-04-1987 omfattende bestemmelser i § 2 og § 3 aflyses.

- Matr. nr. 6a og 6bx Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklaration fra 01-10-1970 omfattende bestemmelser i § 7 og § 8 aflyses.

- Matr. nr. 7b, 7e og 7az Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklaration omfattende bestemmelser i § 6 og § 7 aflyses.

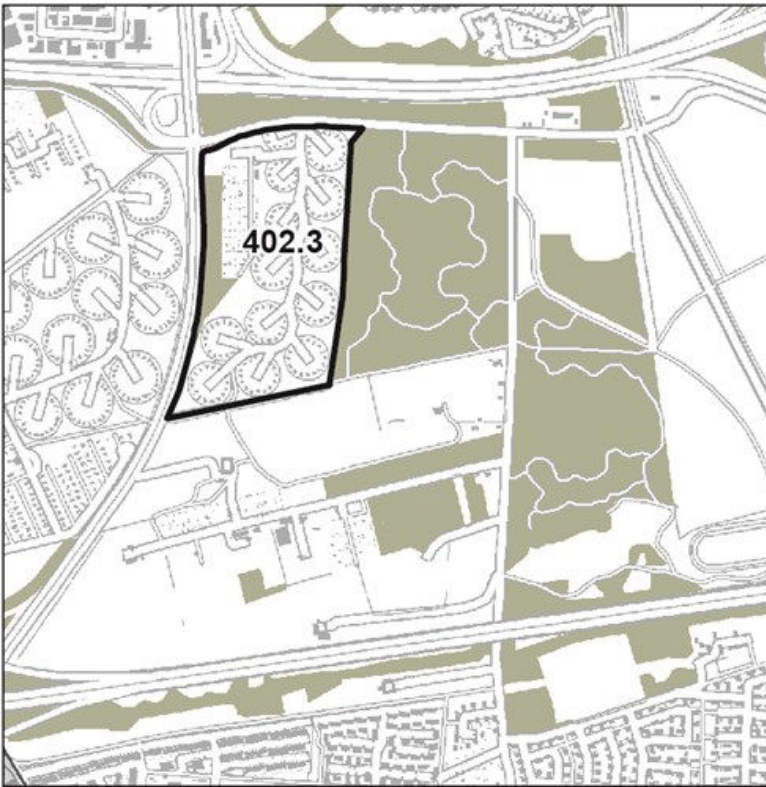
- Matr. nr. 7c, 7f og 7aæ Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Lejekontrakt - opdateres, men aflyses ikke.

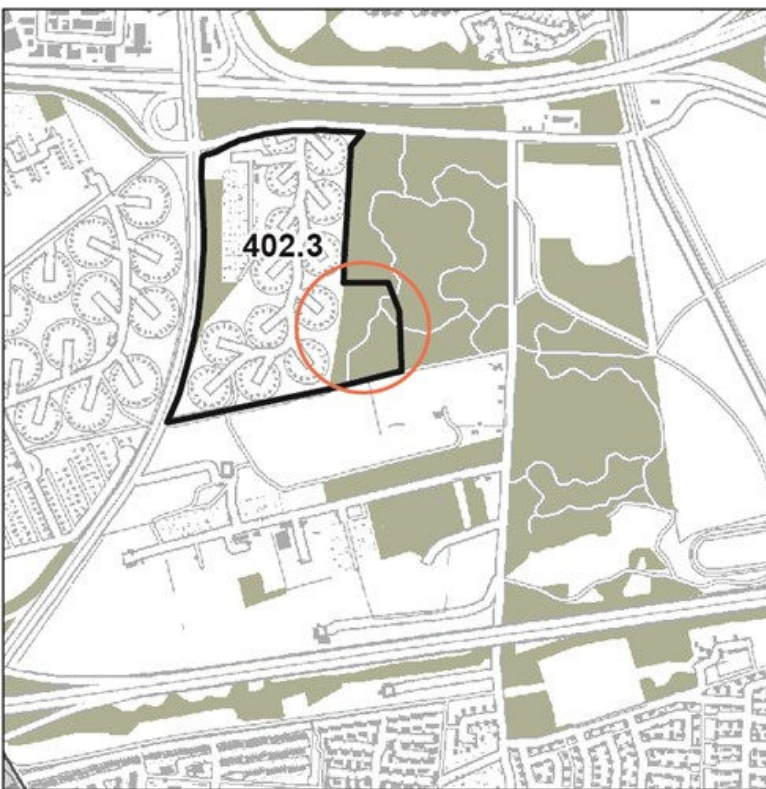
- Matr. nr. 9a, 9ax og 9ba Brøndbyvester by, Brøndbyvester:

Deklarationen omfattende bestemmelser § 2, § 3 og § 4 aflyses.

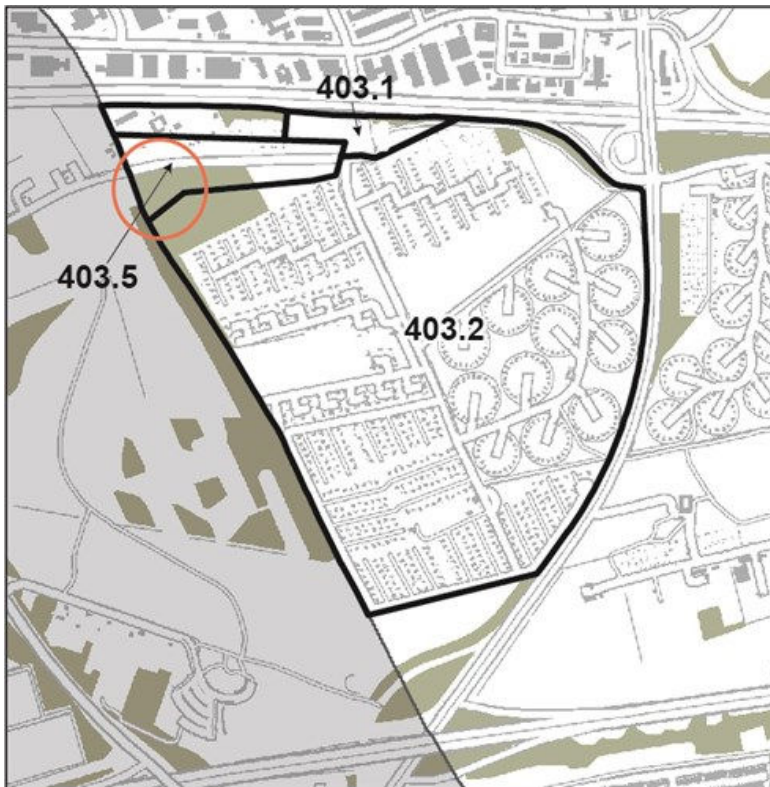
## Forhold til anden planlægning



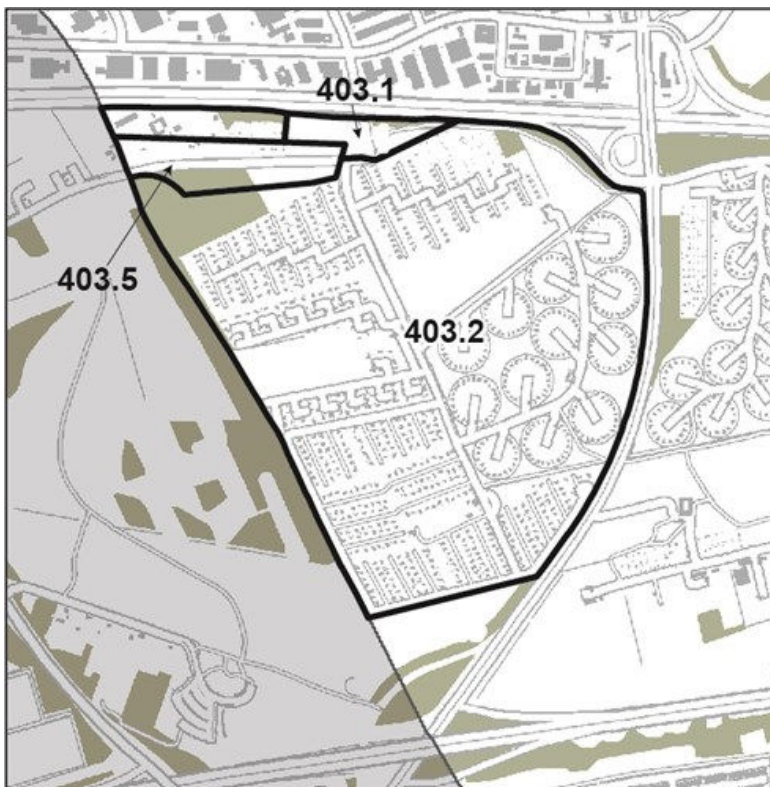
402.3 gældende rammer



402.3 med nye rammeområder



403.5 gældende ramme



403.5 med nye rammeområder

**Kommuneplan 2013-2025**

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområder 402

og 403, som er udlagt til offentlige og rekreative formål.

Lokalplanområdet omfatter følgende kommuneplan rammeområder:

Rammeområde 402.3

Rekreativt område (kolonihaver, nyttehaver)

Rammeområde 403.1

Område til offentlige formål (støjvold, regnvandsbassin)

Rammeområde 403.5

Område til offentlige formål (støjvold, regnvandsbassin)

På grundlag af arealudlæg til København-Ringstedbanen sker der ændringer af rammerne i forhold til tidligere, og der udarbejdes derfor et kommunplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-2025.

Det vurderes, at de pågældende ændringer af kommuneplan rammerne er af mindre væsentlig karakter, da der ikke ændres ved den overordnede anvendelse af delområderne. Der er derfor ikke lavet en forudgående høring efter Planlovens § 23c.

Ændringen består af, at rammeområde 402.3 for kolonihaverne øst for Søndre Ringvej udvides med området for de nyetablerede kolonihaver i tidligere fredskov.

Derudover betyder den mindre arealdisponering til skovmose omkring Bækrendes Sideløb, at rammeområde 403.5 udvides.

I forbindelse med lokalplan 402A blev der udarbejdet et kommunplantillæg, som ændrede rammen for maksimal størrelse for bebyggelse (kolonihavehus). I rammeområde 402.3 blev den ændret fra 55 m<sup>2</sup> til 70 m<sup>2</sup> og fra 55 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup> i rammeområde 403.2.

### **Lokalplan 402A og lokalplan 404**

Lokalplan 402A som er gældende for kolonihaverne i Den Grønne Kile aflyses, og lokalplan 404 vedrørende regnvandsbassiner ved Brøndbyvej aflyses delvist for så vidt angår de arealer, som ligger inden for lokalplanens område, ved den endelige vedtagelse af lokalplan 405.

### **Landzonetilladelse**

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for den del af lokalplanens virkeliggørelse, idet lokalplanens beskrivelse af det tilladte bassin opfylder de betingelser, der ville kræves i en landzonetilladelse til det samme projekt jf. Planlovens § 15, stk. 4.



Der skal søges om landzonetilladelse ved nyt byggeri, udstykning og ændret brug af areal og bygninger i henhold til Planlovens § 35.

### **Spildevandsplan**

Det er Brøndby Kommunes mål, at så meget regnvand som muligt bliver afledt uden om kloakken. Overfladevand fra egen matrikel skal i følge Spildevandsplan 2014 håndteres på egen grund.

Bassinerne opbygges således, at overfladevand renses for olie og bundfældende stoffer gennem et forbassin med dykket udløb inden det egentlige regnvandsbassin/grøftebassin. Bassinerne er forret med en tæt membran af ler, således at der ikke sker nedsivning fra bassinerne.

### **Fingerplan 2013**

Lokalplanområdet ligger i Den Grønne Kile og er omfattet af Fingerplanens § 16-17 om anvendelsen af de indre grønne kiler samt § 23-24 om transportkorridor og en skinnebåren kollektiv trafikforbindelse mellem Lundtofte og Ishøj. Den Grønne Kile forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssigt friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.



### **Affaldsplan**

Lokalplanens område er tilmeldt dagrenovation og storskraldsordning.

## Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke en del af den kollektive varmforsyning. Der er tale om uopvarmet byggeri, som kun må benyttes til natophold i sommerhalvåret.

## Naturgastransmission

Der går en gasledning gennem hele lokalplanområdet, som flyttes i forbindelse med København-Ringstedbanen. Bassinerne i delområde E er placeret under hensyntagen til gasledningens fremtidige placering.

Efter ønske fra Energinet.dk indgår der i lokalplanen bestemmelser om sikkerhedsafstand til gasledningen mod skråninger og Brøndbyvej.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering. I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen bliver der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne.

Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der ikke foretaget miljøvurdering af planen.

Etablering af regnvandsbassiner er omfattet af VVM-bekendtgørelsen bilag 2, punkt 11g, der omfatter 'dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand'.

Brøndby Kommune har på baggrund af en VVM-screening vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og derfor ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen er truffet efter § 3, stk. 2 i VVM-bekendtgørelsen, nr. 1510 af 15. december 2010 om visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning. [Link til VVM-rapport her.](#)

Begge bassiner bliver landskabeligt bearbejdet, så de tilfører området en rekreativ og landskabelig værdi. Der er ikke tiltag, der påvirker naturgrundlaget negativt, herunder Bilag IV arter.

De nye bassiner vil aflaste henholdsvis Store Vejle Å og Bækrenden og det eksisterende spildevandbassin mellem Brøndbyvester Boulevard og Køge Bugt Motorvejen, hvor

overfladevand og spildevand fra den rørlagte Rosenå opmagasineres ved kraftig regn. Det vil derved medvirke til at reducere antallet af spildevandsoverløb fra bassin til strandsøerne, med mindre forurening af vandmiljøet som resultat.

Bassinerne er foret med en lermembran for at hindre nedsvining til grundvandsmagasin, ligesom overfladevand renses for olie og bundfældige stoffer igennem et forbassin med dykket udløb inden det egentlige regnvandsbassin og grøftebassin.

Der er således ikke grundlag for at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og det er dermed ikke VVM-pligtigt.

[Se SMV her](#)

### **VVM i forhold til København-Ringstedbanen**

Der er i forbindelse med anlægsprojektet for København-Ringsted forbindelsen blevet udarbejdet en VVM-rapport for banens påvirkninger af miljøet. I rapporten er der redegjort for hvilke tiltag, der er nødvendige for, at banens påvirkninger af miljøet minimeres. Disse tiltag er indarbejdet i banens anlægsprojekt. [Se VVM-rapporten her](#).

# Forhold til anden lovgivning

## Byggeloven

Kolonihavehuse skal iht. gældende Bygningsreglement ikke byggesagsbehandles.

Om lokalsering og omfang af kolonihaver henvises til Planloven og Lov om kolonihaver, den kan findes på [retsinformations hjemmeside](#).

Når kolonihavehusets placering i forhold til nabo skal fastlægges, bør der tages hensyn til risikoen for brandspredning mellem bygningerne, jf. gældende Bygningsreglement, [se det her](#).

## Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedværelse af jordfaste fortidsminder på arealer inden for lokalplanområdet. Kroppedal Museum udført i 2012 en arkæologisk forundersøgelse. [Undersøgelsen kan ses her](#).

Hvis der senere 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 Museumsloven § 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 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2014).

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Planloven § 5a indeholder krav om, at kystmråderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en placering tæt på kysten. Kystnærhedszonen dækker alle landets kyster og omfatter arealer i sommerhusområder og landzone. Lokalplanen åbner ikke mulighed for byudvikling, som er i strid med interesserne for kystområdet.

## Skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje, som vist på [kortbilag 5](#).

Skovbyggelinjen reguleres via Naturbeskyttelsesloven § 17. Jf. § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Lokalplanen åbner mulighed for en højere udnyttelse af kolonihavegrunde, som allerede er bebygget. Kun i det tilfælde, at der er tale om nyt byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på de enkelte lodder, forudsætter byggeriet, at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1c, 1d og 3a, alle af Brøndbyvester By, Brøndbyvester. Pligten ophæves på matr.nr. 1c og 1d i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

### **Jordforurening**

Der er ikke viden om væsentlige forureninger inden for området.

Området ved det nye bassin ved Brøndbyvej er kortlagt på vidensniveau 1. [Se forklaring på vidensniveauer her.](#)

Området er udtaget af områdeklassificering. Jordhåndtering skal ske efter reglerne i Jordforureningsloven.

I delområde E er der ifølge Danmarks Miljøportal ikke konstateret forurening i området for det eksisterende bassin og for det nye bassin. Erfaringsmæssigt vil sedimenteret materiale i gamle regnvandsbassiner være forurenede. Jord, som flyttes ved anlæg, skal håndteres i overensstemmelse med gældende regler og efter aftale med kommunen.

### **Vejloven**

Brøndbyvej og nyetableret indgang til afdeling 3 skal anlægges i overensstemmelse med Vejloven.

### **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet er udpeget til område med drikkevandsinteresser (OD). En del af området er indvindingsopland til almen vandforsyning (Brøndbyvester Vandværk og Vallensbæk Strand/Nord Vandværk).

# Kortbilag

[Se kortbilag 1](#) Lokalplangrænse og matrikler

[Se kortbilag 2](#) Delområder

[Se kortbilag 3](#) Veje, stier og parkeringspladser

[Se kortbilag 4](#) Bygninger og fælleshuse

[Se kortbilag 5](#) Fredskov, skovmose og skovbyggelinje

[Se kortbilag 6](#) Haveforeninger

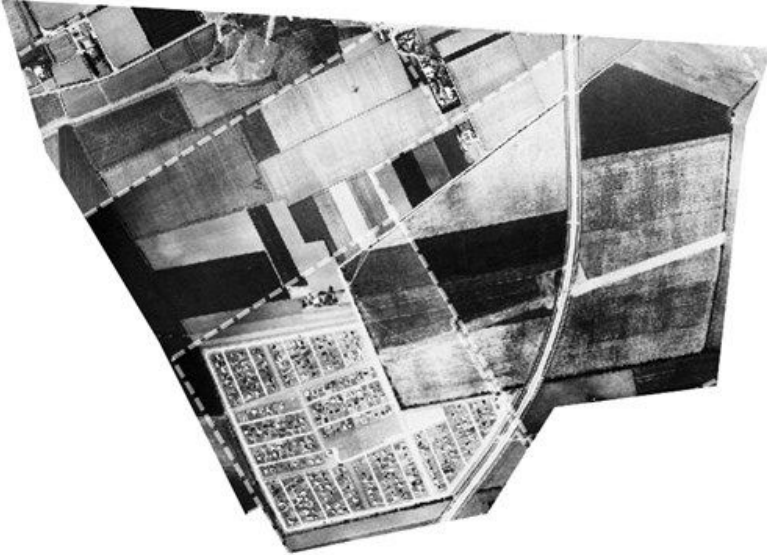
[Se kortbilag 7](#) Ejerforhold

[Se kortbilag 8](#) Omlægning af Brøndbyvej

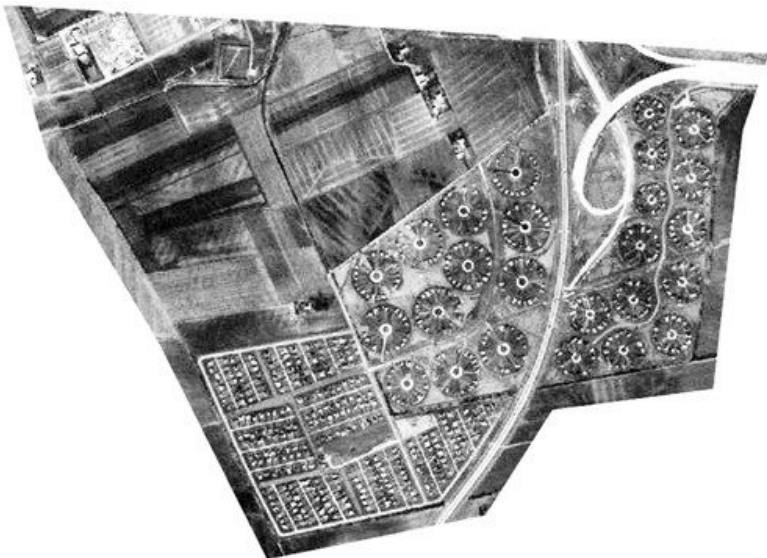
[Se kortbilag 0](#) Lokalplangrænse

# Bilag

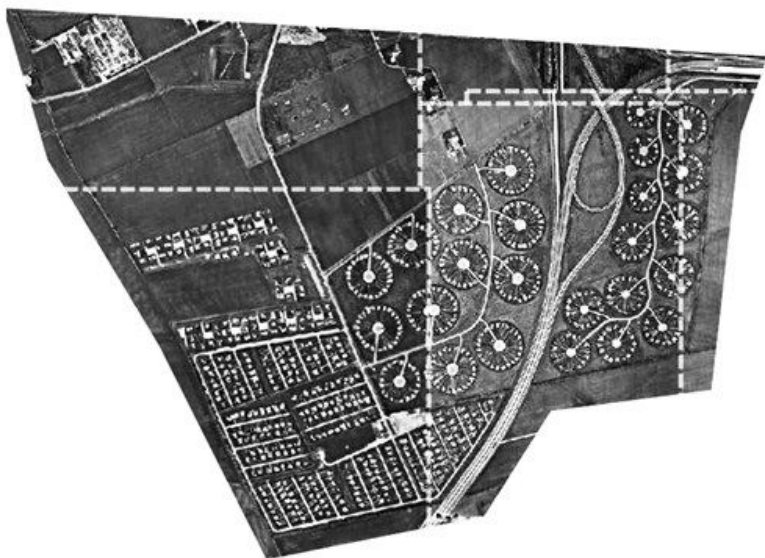
1964



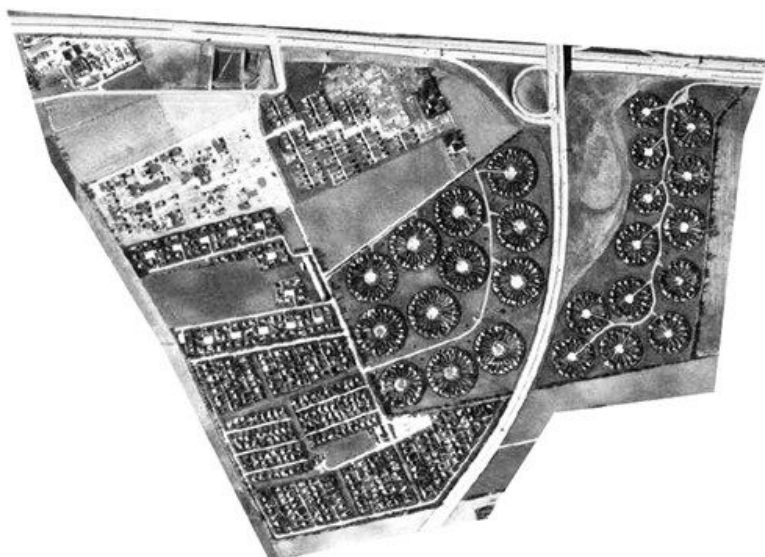
1966



1970

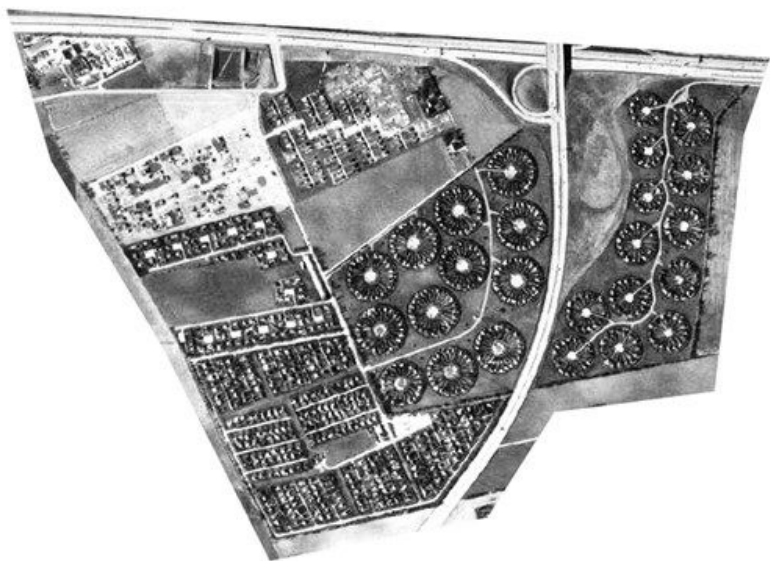


1978



1981





# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i de mere langsigtede kommuneplan. Der er ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. De beskriver lokalplanområdet eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Lokalbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelse skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

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

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

Dels 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.