

Att. Kasper Lindgren
Pensiondanmark
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

13. januar 2026

Screeningafgørelse af ikke VVM-pligt af Louisehjemmet Vesterled, Fagervangen 2

Pensiondanmark har den 11. november 2025 fremsendt en ansøgning om VVM-screening for det planlagte bygge- og anlægsarbejde i relation til opførelsen af Fripleshjemmet Louisehjemmet Vesterled på Fagervangen 2, 2605 Brøndby.

Ansøgningen er indsendt efter § 19 i Miljøvurderingsloven (LBK nr.4 af 3/1/2023 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter).

Ansøgningsskema – Louisehjemmet VVM-Screeningsskema er vedlagt som bilag.

Projektet er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10 b, Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Brøndby Kommune skal derfor gennemføre en VVM-screening af projektet.

Afgørelse

Brøndby Kommune har vurderet ansøgningen efter kriterierne i lovens bilag 6.

Kommunen har vurderet, at projektet ikke vil påvirke miljøet væsentligt hverken i anlægsfasen eller driftsfasen eller i samspil med andre projekter i området.

Projektet er dermed ikke omfattet af VVM-pligt. Afgørelsen er truffet i henhold til lovens § 21.

Pensiondanmark kan igangsætte projektet uden at udarbejde en miljøkonsekvensrapport.

Kommunens afgørelse hviler på de oplysninger, der er indsendt i forbindelse med ansøgningen. De er nærmere beskrevet i nedenstående afsnit om projektet og i ansøgningen.

Hvis Pensiondanmark ændrer projektet, skal Pensiondanmark indsende en ny ansøgning for den pågældende ændring jf. lovens § 19 med henblik på at få afgjort, om ændringen udløser VVM-pligt.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en VVM-proces, før øvrige myndigheder kan træffe afgørelse i sagen. Etableringen af projektet kan derfor forudsætte godkendelse efter anden lovgivning.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Teknik- og Miljøforvaltningen Park Allé 160 2605 Brøndby		Sags.nr.: S2025-20693 Dok.nr.: D2025-226696 Sagsbehandler: Maria Eva Hansen
--	--	--

Brøndby Kommune har i afgørelsen bl.a. lagt vægt på:

- Grundvandsressourcen og vandindvinding
- Påvirkning af søer og beskyttet natur

Afgørelsen bliver offentliggjort på Brøndby Kommunes hjemmeside.

Projektet

Pensiondanmark ønsker at opføre et friplejehjem kaldet Louisehjemmet Vesterled.

Louisehjemmet skal rumme 104 nye plejeboliger, hertil et nyt produktionskøkken samt en række af fællesfunktioner, herunder tandklinik. Der ansøges endvidere om at opføre mindre bygninger som skure og overdækninger i terræn samt at udføre et nyt landskabsprojekt for området, der i dag fremstår som ubebygget grund.

Projektet udføres i henholdsvis stue og 1. sal i henhold til lokalplan 261.

Yderligere beskrivelse af projektet er vedlagt som bilag 1.

Forhold til anden lovgivning og planer

Projektet er placeret på Fagervangen 2, Matr.nr. 29du, Brøndbyvester By, Brøndbyvester og er en del af lokalplan nr. 261 for Ældrecenter i Vesterled.

Matrikel 29du er en del af delområde A, hvor følgende bestemmelse er gældende:

Delområde A skal anvendes til døgninstitutioner, hvilket omfatter ældreplejecenter, ældreboliger samt dertilhørende funktioner, herunder erhverv med tilknytning til ældrecenter. Derudover er der mulighed for etablering af tekniske anlæg til regnvandsopsamling og klimatilpasning, rekreative områder samt renovations- og trafikkanlæg i forbindelse med disse anvendelser.

Projektet er:

- i overensstemmelse med Lokalplan nr. 261 Ældrecenter i Vesterled, Louisehjemmet, Brøndbyvester.

Grundvandsressourcen og drikkevandsinteresser

Matriklen er ikke V1 eller V2 kortlagt. De nærmeste V1-kortlagte grunde er ca. 160 m syd og syd/vest matriklen.

Der er ikke risiko for at flytte på nærtliggende forureninger. Projektet bliver udført uden grundvandssænkning.

Brøndby Kommune vurderer, at etablering af Louisehjemmet ikke påvirker grundvandsressourcen eller vandindvindingen i området.

Beskyttet natur og fredninger

Der er registreret beskyttede naturtyper i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det drejer sig om en § 3 beskyttet sø i Vesterledparken ca. 20 meter syd for projektområdet. Der er ikke registreret andre § 3 beskyttede områder i umiddelbar nærhed af projektområdet.

Det nærmeste fredede område er Vestvolden ca. 2,4 km øst for projektområdet.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 143 Vestamager og havet syd for, ca. 9,0 km væk. Området er udpeget som fuglebeskyttelsesområde og habitatområde.

Pensiondanmark har ikke udarbejdet særskilte vurderinger i forhold til beskyttet natur og bilag IV-arter.

HOFOR og Amphi Consult har i september 2024 fået udarbejdet en vurdering af § 3 søen og bilag IV-arter, som der her vil blive taget udgangspunkt i.

Amphi Consult vurderer at,

- § 3 regnvandsbassinet overordnet er i en stabil og økologisk balance. Vandkvaliteten er kun svagt påvirket af området. Den store vegetationsmængde langs bredderne af i §3-regnvandsbassinet bidrager med meget organisk materiale, der kan forhøje næringsindholdet og skabe steder på bunden, hvor der er mindsket iltindhold.
- Området bliver ikke brugt af bilag IV paddearter. Fundet af fisk i §3-regnvandsbassinet begrænser brugbarheden af området for bilag IV paddearter. Området er dog levested for både skrubtudse og lille vandsalamander, der er beskyttet mod forsætligt drab af individerne ifølge artsfredningsbekendtgørelsen.
- Der er 7 træer, der potentielt kunne egne sig som yngle- og rasteområde for flagermus. De 4 af træerne ligger på matrikel 29du, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

Amphi Consults lytteundersøgelse for flagermus gav ingen indikation på yngle- eller rasteforekomster af flagermus i træerne, da der ikke blev observeret udflyvninger/indflyvninger fra træerne. Amphi Consult registrerede forekomst af dværgflagermus, brunflagermus og troldflagermus. Der var sen flagermusaktivitet i området, der tyder på at der ikke er lokal rast i nærområdet, men at området primært bruges som fourageringsområde for flagermus. Det skal dog noteres, at en lytning blot giver et øjebliksbillede af flagermusaktivitet på en given nat, og da flagermus ofte benytter flere rastesteder i løbet af en sommer, kan det ikke med sikkerhed afvises at træerne potentielt kunne benyttes som rastested på andre tidspunkter. Ifølge forvaltningsplanen nyeste anbefalinger for flagermus anbefales der derfor mindst to lytninger om sommeren og en lytning om sensommeren for at sikre, at der ikke er yngle- eller rasteforekomster af flagermus i træerne. Sommerlytning giver indikation for rasteforholdene under yngle-sæsonen, hvorimod sensommerlytningen giver information om rasteforekomst under sprednings- og parringstiden. Da der i denne undersøgelse kun er undersøgt i sensommeren, skal der derfor arbejdes ud fra forsigtighedsprincippet om, at egnede træer potentielt bliver brugt i sommersæsonen.

Brøndby Kommune vurderer på baggrund af afstanden og projektets karakter, at projektet ikke påvirker beskyttet natur eller fredning. Placeringen af bebyggelsen er placeret så langt væk fra § 3 søen som muligt, og det eksisterende beplantningsbælte mellem søen og bebyggelsen vil blive bevaret. De eksisterende adgangsveje benyttes til anlægsarbejdet, og

de ligger i den nordlige ende af projektområdet længst muligt væk fra søen. Kommunen vurderer, at tilstanden af søen ikke vil blive påvirket igennem anlægsarbejdet.

Der er registreret dværgflagermus, brunflagermus og trolldflagermus i området. Pensiondanmark skal fælde enkelte træer i forbindelse med projektet. Pensiondanmark fælder ikke flagermusegnede træer, hvor der er konstateret sprækker og hulheder. Dette gælder derfor også de 4 træer på matrikel 29du, som Amphi Consult vurderede havde potentiale som yngle- og rasteområde for flagermus. Alle fire træer står i beplantningsbæltet i den sydlige del af projektområdet, som skal bevares ifølge lokalplanen.

Der er ikke registreret bilag IV-padder i området. Der er registreret skrubtudse og lille vandsalamander, der er beskyttet af artsfredningsbekendtgørelsen. Som en del af projektet bliver regnvand opsamlet og forsinket på terræn i naturbaserede LAR-løsninger, som kan tilbyde nye levesteder for paddelivet i området.

Kommunen vurderer på den baggrund, at projektet ikke påvirker bilag IV arter eller Natura 2000-områder væsentligt.

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 143: "Vestamager og havet syd for" ligger ca. 9 km væk. Natura 2000 området omfatter et habitatområde nr. 127 og et fuglebeskyttelsesområde nr. 111.

Kommunen vurderer at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 127 eller fuglebeskyttelsesområde nr. 111.

Kommunen vurderer, at Pensiondanmark ikke skal foretage en konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-områder eller arter beskyttet i henhold til habitatdirektivets bilag IV.

Grønne områder

Plejehjemmet bliver bygget på et grønt areal, der i dag fremstår med en parklignende karakter med græsarealer omgivet af beplantningsbælter. Der går stier igennem arealet, som bliver brugt rekreativt af beboere i de nærtliggende boligkvarterer.

Beplantningsbælterne vil blive bevaret som en del af projektet. Derudover er der i lokalplanen krav om, at der skal plantes minimum 30 træer i projektområdet.

I projektet lægges der op til, at der skal etableres gode rekreative forbindelser til de nærtliggende villaområder. Der er et ønske om at flette den nye bebyggelse sammen med de omkringliggende villakvarterer til et nyt dynamisk kvarter. Bygningerne vil optage en del af det grønne græsareal. Der er dog stadig fokus på at skabe nye rekreative opholdsrum på arealet, hvor bl.a. regnvandshåndteringen vil blive planlagt som et rekreativt element i form af åbne render, lavninger som f.eks. regnbede. Den store asfaltbelagte parkering blive fjernet og erstattet med parkering med græsarmering. Der bliver arbejdet med ny varieret beplantning med høj værdi for biodiversiteten.

Det er Brøndby Kommunes vurdering, at den rekreative udnyttelse af arealet vil blive bevaret, da der skabes nye opholdsrum. og der arbejdes med at integrere projektområdet med de omkringliggende villakvarterer.

Regnvand

Pensiondanmark planlægger at regnvand på grunden i stor grad skal håndteres på matriklen vha. LAR-løsninger. I landskabsprojektet indgår regnvandshåndteringen som et rekreativt element. Tag og overfladevand håndteres fortrinsvis i åbne render og lavninger, som regnbede. Ved skybrud vil regnbedene fyldes med vand og overskydende vand vil løbe på overfladen mod HOFORS regnvandssø. Pensiondanmark skal beskrive regnvandshåndteringen i en regnvandshåndteringsplan, som vil være udgangspunktet for Brøndby Kommunes nedsivnings/tilslutningstilladelse til projektet.

Sanitært spildevand fra skurvogne skønnes til 3000 m³ - via slamsuger eller pumpes til offentligt tilslutningspunkt.

Regnvand i anlægsfasen bliver afledt til kloak.

Jord/byggematerialer

Pensiondanmark forventer at bortkøre 40.000 t jord.

Projektet skal håndtere jord- og andet bygge – og anlægsaffald efter gældende lovgivning og anmelde det til kommunen inden bortkørsel.

Støj og vibrationer

Pensiondanmark forventer at kunne udføre projektet inden for de lokalt fastsatte grænseværdier for støj og vibrationer.

Støjende arbejde udføres som udgangspunkt hverdage i tidsrummet kl. 07.00-18.00 og evt. særligt støjende arbejde hverdage kl. 08.00-16.00. Hvis der skulle opstå et behov for at arbejde uden for disse tidsrum ansøger Pensiondanmark om dispensation jf. §7 i Brøndby Kommunes forskrift for begrænsning af gener ved bygge- og anlægsaktiviteter i Brøndby Kommune.

Brøndby Kommune vurderer, at der ikke vil være støjgener, så længe projektet overholder "Forskrift for begrænsning af gener ved bygge- og anlægsaktiviteter i Brøndby Kommune"

Trafik

Trafikafvikling i anlægsfasen vil foregå via Banemarksvej, hvor der er sikkerhedsmæssige forsvarelige trafikale forhold. Udsigtsforholdene ved ud/indkørslen fra/til Banemarksvej til projektområdet er overvejende åbne og der vurderes ikke at være behov for at ændre på forholdene.

På baggrund af flow in og ud, vil der være behov for i omegnen af 3000 kørsler i anlægsperioden, som strækker sig fra 01-02-2026 til 31-01-2028. Det betyder at der vil være ca. 6-7 kørsler om dagen, når anlægsarbejdet foregår i hverdage mellem kl. 7-18. Antallet af kørsler er jævnt fordelt over hele anlægsperioden.

Brøndby Kommune vurderer ikke, at der vil være væsentlige miljømæssige gener i forbindelse med trafikken. Trafikafviklingen foregår via en vej, hvor der kører tung trafik i forvejen.

Lugtgener

Brøndby Kommune forventer ikke lugtgener hverken i forbindelse med anlægs- eller driftsfasen.

Støvgener

I anlægsfasen kan der være støvgener, som Pensiondanmark begrænser ved vanding i det nødvendige omfang.

Projektet vil ikke kunne give støvgener i driftsfasen.

Brøndby Kommune vurderer ikke at der vil være støvgener, så længe projektet overholder "Forskrift for begrænsning af gener ved bygge- og anlægsaktiviteter i Brøndby Kommune.

Lysgener

I anlægsperioden vil der være belysning af arbejdsområdet, særligt i mørke perioder af året. Belysningen vil dog være rettet mod arbejdsområder. Pensiondanmark forventer ikke belysning om natten.

I driftsfasen vil der ikke være belysning i aften og nattetimerne som vil kunne oplyse naboarealer og omgivelser.

Brøndby Kommune vurderer, at projektet ikke medfører væsentlige lysgener hverken i anlægs- eller i driftsfasen.

Samlet vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer samlet set, at etablering og drift af anlægget ikke har en art, dimension eller placering, der må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er dermed ikke VVM-pligtigt.

Klagevejledning

Du kan klage over kommunens afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport af projektet til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst i denne afgørelse). Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på Nævnenes Hus hjemmeside: www.naevneneshus.dk.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via Nævnenes Hus hjemmeside: www.naevneneshus.dk.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Brøndby Kommune, Klima og Miljø. Vi videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst i denne afgørelse).

Venlig hilsen

Maria Eva Hansen
Klima- og miljømedarbejder

Vedlagt:

Ansøgningsskema – Louisehjemmet VVM-Screeningsskema opdateret 10. december 2025

Bilag 1: Projektbeskrivelse

Bilag 2: Oversigtskort 1:50.000

Bilag 3: Oversigtskort 1:5.000

Bilag 4: Notat version 2: Vurdering af §3 sø og bilag IV arter i forbindelse med ombygning af spildevandsbassin, Banemarksvej, Brøndby

Bilag 5: Situationsplan