

Lokalplan 504

Tema for hegning, belægning og beplantning

Tema lokalplaner



**BRØNDBY
KOMMUNE**

Vedtaget den 07.02.2024

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Parcel-rækkehus-, koloni og nyttehaveområder i Brøndby Kommune	2
Brøndbys grønne forstadshistorie	3
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	8
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13
Overordnet planlægning	14
Gældende lokalplaner i Brøndby kommune	15
Kommuneplan 2019 - 2031	17
Klimaplan for Brøndby	18
Klimaplan for regn og hav 2021	20
Spildevandsplan 2019	21
Brøndby Kommunes overordnede strategier	22
Miljøvurdering	23
Bestemmelser	24
§ 1. Formål	25
§ 2. Område	26
§ 3. Hegn og beplantning	28
§ 4. Belægning	33
§ 5. Vej	38
§ 6. Træer	39
§ 7. Midlertidige retsvirkninger	41
§ 8. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	42
§. 9 Vedtagelsespåtegning	44
Bilag	45
Hvad er en lokalplan og retsvirkninger	47
Høring	49

Redegørelse

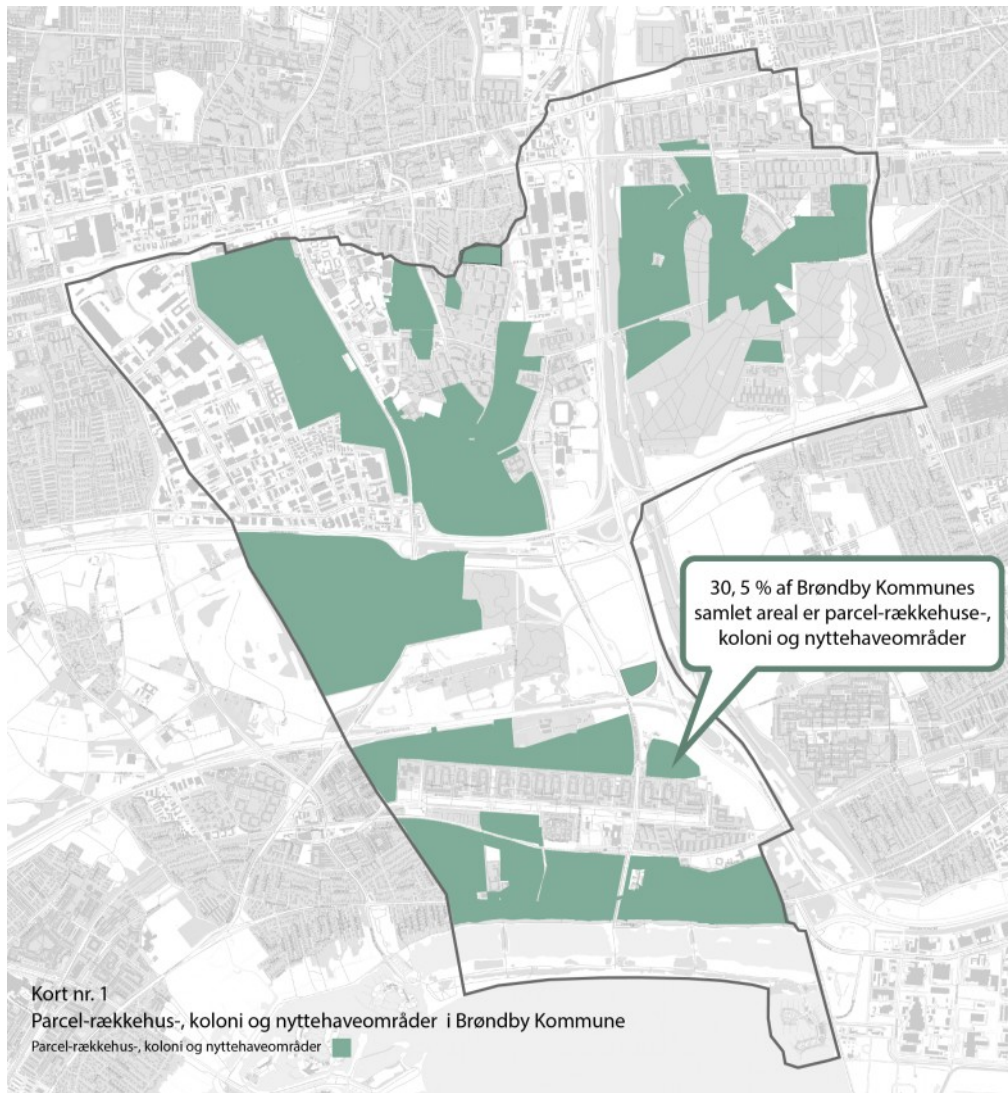
En lokalplan består af to hoveddele - en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen, anden planlægning og lovgivning samt hvordan lokalplanen forholder sig til kommunens overordnede strategier.

Bestemmelser indeholder juridisk bindende paragraffer. Hertil kommer f.eks. illustrerende kort, fotos og tegninger. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Parcel-rækkehus-, koloni og nyttehavesområder i Brøndby Kommune

Kort nr. 1 viser, hvilke områder i Brøndby Kommune der er omfattet af temalokalplanen.



Brøndbys grønne forstadshistorie

Siden den tidligste forstadsudvikling i starten af 1900-tallet har lys, luft og det grønne været blandt de overvejende årsager til, at folk flytter til og bosætter sig i forstæderne, og Brøndbys grønne kulturarv er et helt centralt begreb, når vi taler om langsigtet og bæredygtig byplanlægning.

Skiftende samfundsvilkår og idealer har naturligvis haft indflydelse på både havekulturen og planlægningen af grønne områder. Omkring 1920 blev grundene i Vesterled udstykket som den første egentlige forstadsbebyggelse i Brøndby. I et samfund præget af knaphed og rationeringer var havekulturen dengang primært et spørgsmål om selvforsyning.



Brøndbys forstad i historiske billeder samt nuværende udvikling.

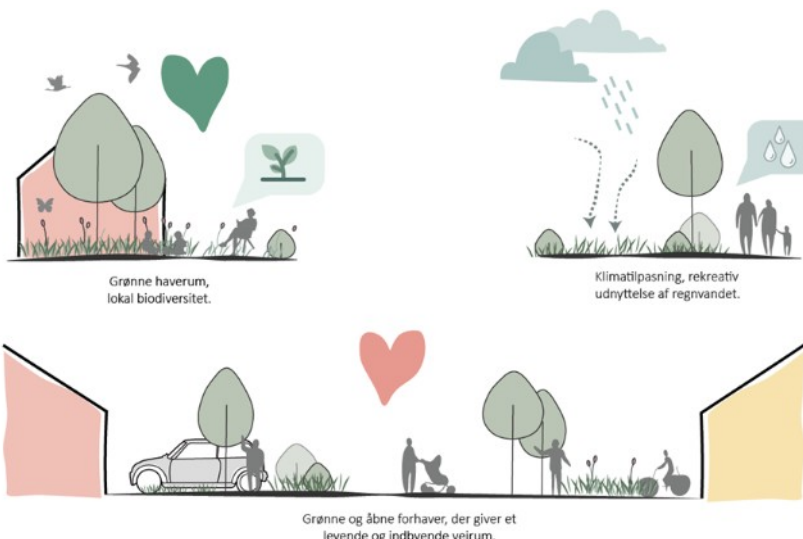
I midten af 1900-tallet var der højkonjunktur, og velfærdssamfundet blev udbygget med moderne planlægning og arkitektur. Højhuse, parcelhuse, kolonihaveområder og rækkehuse skød op i Brøndby, hvor det grønne var tænkt med ind i planlægningen. Behovet for selvforsyning blev nu udskiftet med muligheden for at holde fri i sin have og i de fælles grønne områder. I det 21. århundrede har havekulturen i nogen grad været præget af et ønske om en vedligeholdelsesfri have tilpasset en travl hverdag, der har resulteret i plankeværk, hegn, kortklippet græs og fliser.

Det grønne er imidlertid fortsat blandt de kvaliteter, folk efterspørger ved forstaden i modsætning til byens trange gader og tæthed, hvilket står i kontrast til tendensen med fliser og hegn. Samtidig står vi i dag overfor en ny dagsorden med klimakrise, oversvømmelser og manglende biodiversitet. Bevaring og udvikling af den grønne kulturarv i Brøndby med frodige haver, grønne områder og byrum bidrager således positivt til udviklingen af biodiversitet, fremmer oplevelsesværdien for borgerne og er med til at bære kommunens kulturarv videre og sikre folks ønsker om at bosætte sig i en grøn forstad.

Lokalplanens baggrund og formål

Parcel-rækkehus-, koloni og nyttehaveområderne er vigtige, når det gælder fornemmelsen af Brøndbys bydele som attraktive forstadsbebyggelser med åbne forhaver, indbydende gaderum, luft og grønne arealer.

Den traditionelle indretning med levende hække, buske, blomsterbede, urter og åbne forhaver ud mod vejarealet er med til at danne indbydende og levende gaderum, og de grønne haver giver plads til levesteder for dyr og planter. Tilsammen udgør gade - og haverummet et vigtigt bidrag til den lokale biodiversitet og bedre klimatilpasning med blandt andet rekreativ udnyttelse af regnvandet.



I løbet af en årrække har Brøndbys parcel-rækkehus-, kolonihave og nyttehaveområder langsomt været ved at ændre den traditionelle indretning af de grønne haver og åbne gaderum. De seneste år har tendensen været at levende hegn og buske erstattes med forskellige former for fast, lukket hegning, og at havernes grønne arealer udskiftes med hård belægning og forskellige småbygninger. Det er medvirkende til at dele af kommunens bebyggelser over tid risikerer at få en uønsket karakter af mere afvisende boligområder. Udviklingen indebærer blandt andet, at gaderum fremstår visuelt lukkede og kan opleves mere utrygge at færdes i. Den lokale biodiversitet forringes og en større del af regnvandet havner i kloakken i stedet for at udnyttes rekreativt.

Udviklingen kan også have betydning for naboskabet i området - måske flyttede man i sin tid til forstaden for at skifte storbyen ud med forstadens grønne og luftige omgivelser, hvorefter naboen efterhånden har hård belægning i hele forhaven, fældet træerne og lavet stenbede, mens man i sin egen have fortsat har levende hegn og vildtvoksende blomsterbede. Denne tema-lokalplan skal være med til at både fastholde og styrke de grønne træk, som kan være vigtige for tilflyttere og borgere.



Eksempler på flisebelagte forhaver med ringe mulighed for nedsivning og biodiversitet. Massive og lukkede hegn kan give følelsen af utrygge boligområder.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en Klimaplan, der blandt andet indeholder indsatser for at øge biodiversiteten og skabe bedre klimatilpasning med mulighed for lokal og rekreativ håndtering af regnvand. Udviklingstendensen i kommunens parcel- og rækkehusområder går delvist imod klimaplanens hensigter, hvilket er en af grundene til at kommunalbestyrelsen valgt få lave nærværende temalokalplan.

"Vi vil bevare og udvikle Brøndbys natur og grønne områder. En øget biodiversitet er både et mål i sig selv og et middel til at fremme oplevelsesværdien og borgernes sundhed og trivsel" Fra Strategi Brøndby 2030.

Temalokalplanen omfatter, som vist på kortbilag 1, alle kommunens parcel-rækkehus-, kolonihave og nyttehaveområder. En stor del af kommunens samlede areal er privatejet, hvorfor ejerne har en væsentlig rolle i at der skabes mere levende og grønne gaderum, der er indbydende og trygge at færdes i.



Levende grønne gaderum - med hegn - som bidrager til glæde for mennesker og miljø, som samtidig kan være med til at skærme for privatlivet.

Brøndby Kommune har i en række lokalplaner bestemmelser, der i et vist omfang regulerer boligens udearealer og afgrænsning mod gade og vej, men det gælder ikke for alle områder i kommunen. Kort nr. 2 viser lokalplaner med og uden bestemmelser for hegning. De udpegede lokalplaner omfatter områder med parcel-rækkehus-, kolonihave og nyttehaveområder og kan ses på kort nr. 1. I de områder, hvor der ikke er bestemmelser, kan den enkelte grundejer vælge at opføre, hvad der ønskes, eksempelvis et massivt plankeværk ud mod offentlige arealer, uden at kommunen kan forhindre det. I de tilfælde vil hegnsløven være gældende. Næsten hele grunden kan i princippet også belægges med fast overflade under forudsætning af, at afløbskoefficienten overholdes.

Med denne tema-lokalplan fastlægges der nye bestemmelser og retningslinjer for hegn, belægning og beplantning, der vil gælde for samtlige parcelhuse, rækkehuse og haveforeningshuse i Brøndby.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold er opdelt i fire fokusområder: **Hegning og beplantning , belægning, overkørsler og træer.**

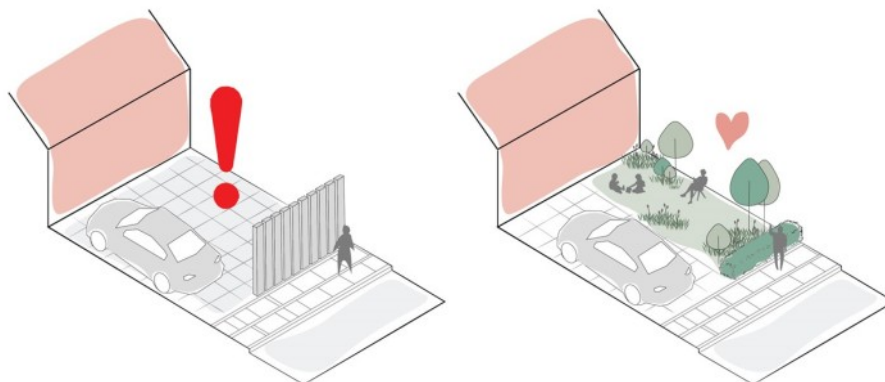


Illustration af den nuværende udvikling med forhave med hård belægning, samt illustration af den ønskede udvikling mod et grønnere udtryk.

Hegning og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer den grønne karakter i gaderummene, også i de tilfælde, hvor der opføres fast lukket hegn mod vejskel. Lokalplanen regulerer, at der mod vejskel og stier kun kan etableres levende hegn, og at der bagved det levende hegn kan opføres faste hegn. Det faste hegn, skal rykkes 1 m tilbage fra vej og fortov og må være 1.8 m højt. Tættere på vej og fortov kan der opføres faste hegn på højst 1 meter, såsom et stakit, støttemure eller stensætninger.

Der er flere muligheder for at skærme privatlivet, ud mod en gade. Der kan etableres en blanding af faste lave hegn og beplantning . En mulighed er f.eks. at opsætte en stensætning på 1 meter beplantet med buske og høje græsser. Dermed kan fast lukket hegning undlades, mens privatlivet stadig skærmes.

Valg af planter til hegn

Der vægtes biodiversitetsvenlige planter samt hjemmehørende robuste arter, som er tilpasset lokaliteten. Ved valg af plantearter er det en god idé at tage hensyn til planternes krav til voksested såsom lys og jordbundsforhold, pladskrav og salttolerance.

En anden overvejelse er hvilket grønt udtryk man ønsker. Vælges der stedsegrønne planter, giver det et grønt og/eller dækkende udtryk om vinteren, modsat liguster, bøg eller avnbøg, der står med brune blade i vinterhalvåret. Disse hække fremstår ofte som klippede hække, der er hårdføre og trives både i sol og skygge. Til en uklippet hæk eller et blandet buskads findes mange forskellige typer af stedsegrønne og løvfældende hæk- og buskplanter, der er blomstrende, bærbærende og duftende. De kræver oftest god plads så det anbefales at vælge planter, der ikke bliver for høje eller for brede.

Til beplantning foran fast hegn er det vigtigt at vælge planter, der er dækkende og ikke vokser for langsomt. En kombination af buske samt klatreplanter kan hurtigt give et dækkende og grønt udtryk.

For at understøtte at etableringen af det grønne, såsom levende hegn, får de bedste vilkår fra start af, skal der i forbindelse med etableringen af et fast lukket hegn plantes et, minimum 1 m, levende hegn foran det faste hegn.



Eksempler på hegn, belægninger og beplantning som giver et grønt og levende gaderum.

Belægninger

Temalokalplanen indeholder bestemmelser om, hvor stor en del af den enkelte grund der må udføres med hård belægning, såsom lukkede fliser og asfalt. Dette er gjort for at sikre størst mulig nedsivning og forsinkelse af regnvand. Yderligere giver disse bestemmelser mulighed for grøn beplantning og en øget biodiversitet.

Det samme gælder for forhaver ud mod vej. Bestemmelserne fastlægger, hvor meget der må befæstes med fliser, småsten, grus og andre lignende materialer, for at understøtte gadebilledets grønne karakter.



Eksempler på brede overkørsler og forhaver der udelukkende er flisebelagt, hvilket giver ringe nedsvivning og biodiversitet.

Overkørsler

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at overkørsler må være op til 5 m brede, svarende til kommunens standard. Bestemmelsen er begrundet med at være med til at sikre et grønt gadebillede, og derudover også en række trafiktekniske faktorer såsom trafiksikkerhed, anlægsteknik og parkering. Flere overkørsler betyder dårligere oversigtsforhold og større risiko for trafikuheld, større usammenhængende belægningsflader og brudte fortove der giver signalforvirring og øget utryghed for gående. Manglende kantstensopspring giver dårligere vejafvanding, og endeligt vil det reducere mulige p-pladser langs vejen.

Bevaring af træer

Træer i bymæssigt miljø bidrager med læ, skygge, sanselige oplevelser, biologisk diversitet, arkitektoniske kvaliteter, reducere af varme-ø-effekter samtidig med at træerne optager CO₂ og binder partikelforurening.

I lokalplanen er der bestemmelser, der skal sikre, at større træer ikke fældes eller beskadiges, uden en forudgående tilladelse fra kommunen. Hensigten med bestemmelserne er at sikre, at Brøndby Kommune, i overensstemmelse med Brøndby 2030 og Klimaplanen, fremstår som en grøn by med store karakteristiske træer og en sund og mangfoldig træbestand.

Der kan i andre gældende lokalplaner også være træer og beplantninger, som er udpeget til at være bevaringsværdige. Disse udpegninger vil stadig være gældende.

Plantning af træer og genplantning

Træer, som plantes eller genplantes, skal være arter som fremmer biodiversitet, eksempelvis ved at vælge hjemmehørende arter som egner sig til at stå i bymiljøer. Træer som, enten på grund af sygdom eller sikkerhedsmæssige grunde skal fældes, skal vurderes i dialog sammen med kommunen.



Træer i kommunens parcel- og rækkehuskvarterer skaber grønne byrum med god biodiversitet.

Begrønning, biodiversitet og regnvand

Der er forskel på at plante udelukkende for det grønnes skyld, visuelt set, eller om man vælger at plante for både visuelle kvaliteter og øgning af biodiversiteten.

Begrønning betyder at man etablerer flader med beplantning. Her er ingen særlige krav til plantearter eller plantesammensætninger. Der kan være tale om alt fra monokulturelle tætklippede græsplæner til

vildtvoksende varierende blomsterbede mv. Begrønning af et areal har en positiv indvirkning på luftkvaliteten, mulighed for nedsivning og giver et visuelt grønnere gadebillede.

For at øge biodiversiteten handler det om at skabe så stor variation i naturlige elementer som muligt. Variationen opnås både i plantesammensætningen samt ved primært at plante hjemmehørende arter, da der er knyttet langt flere dyr og svampe mv. til hjemmehørende arter. Denne type arealer har, ligesom begrønning, positiv indvirkning på luftkvaliteten, muligheden for nedsivning og et grønt gadebillede. Samtidig har det en positiv effekt for kommunens dyre-, plante - og insektliv.

For at styrke biodiversiteten anbefales det, at buske og træer er hjemmehørende arter - beskrevet i Klimaplan for Brøndby (CAPF-rapporten). Hjemmehørende arter kan findes på bl.a. Miljøstyrelsens officielle liste, og til inspiration findes der et plantekatalog [her](#)

Regnvand bør i endnu højere grad udnyttes rekreativt til gavn for både mennesker og natur. Her er regnbede, grønne tage og lignende at foretrække, fordi vandet holdes tilgængeligt for både planter og dyr. Brøndby Kommune anbefaler at regnvand altid håndteres på egen grund og så vidt muligt udnyttes eller anvendes rekreativt. Der er forskellige løsninger til at håndtere regnvandet lokalt (LAR), f.eks. ved at nedsive regnvand gennem regnbede, græs-bassiner, grøfter, vandhuller, faskiner og permeable belægninger.

Sikring af et åbent vejrum.

I det meste af kommunen er der udlagt **byggelinjer**, typisk på 5 meter fra vejskel. Indenfor byggelinjen, altså 5 meter fra fortovej må der ikke opføres carporte, skure etc. Byggelinjen er med til at sikre et åbent udtryk i kommunens i overensstemmelse med temalokalplanen. Hvilken byggelinje der er på din ejendom kan du se i den gældende lokalplan.

Lokalplaner kan findes på kommunens hjemmeside, søg på webkort eller se [her](#)

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Lokalplaner i Brøndby kommune

Kommuneplan 2019 - 2031

Klimaplan for Brøndby

Klimaplan for regn og hav 2021

Spildevandsplan 2019

Brøndby Kommunes overordnede strategi

Miljøvurdering

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen, da lokalplanen ikke giver nye anvendelsesmuligheder eller mulighed for nybyggeri.

Lokalplaner i Brøndby kommune

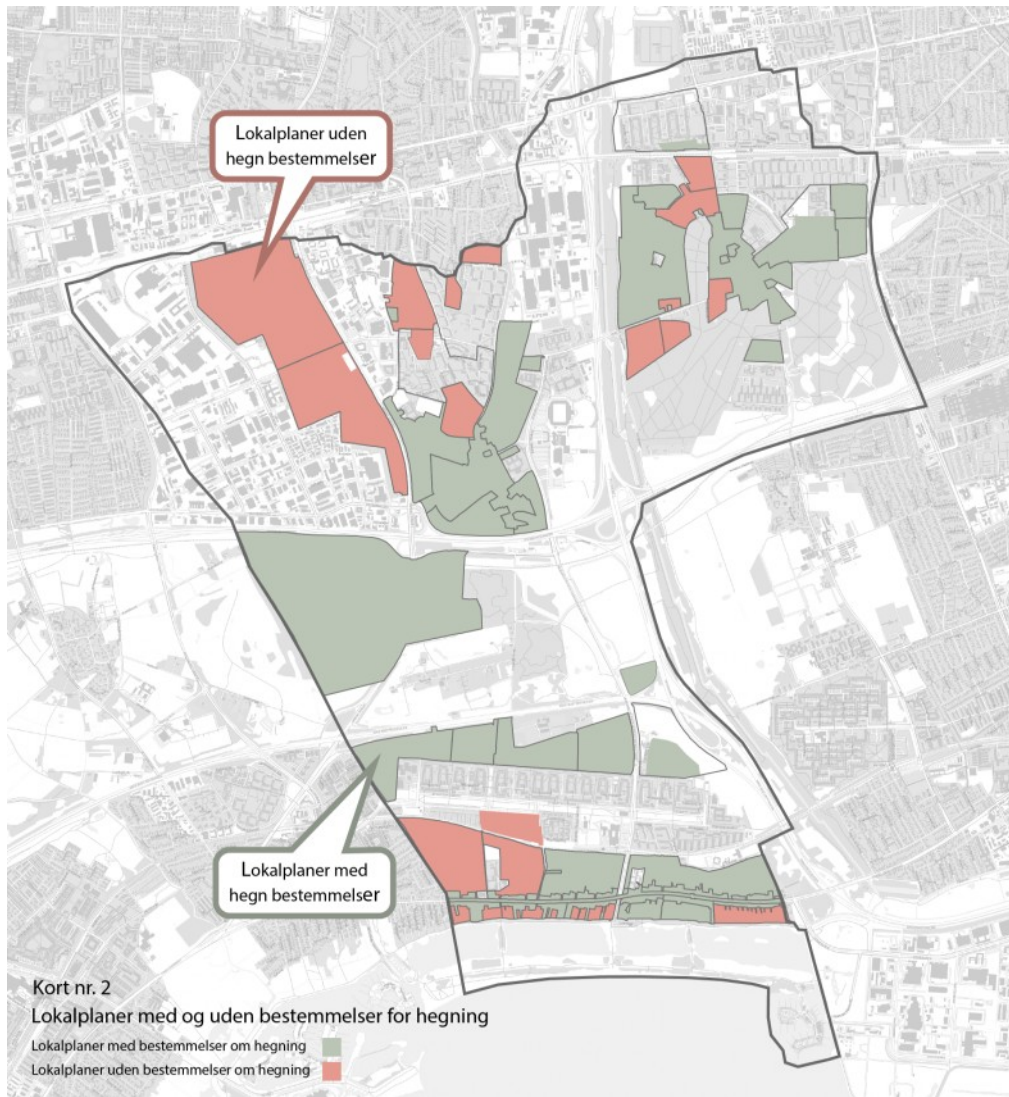
Gældende lokalplaner med bestemmelser for hegning eller belægning og beplantning

Brøndby Kommune har i en række lokalplaner bestemmelser, der i et vist omfang regulerer hegning, men det gælder ikke for alle områder i kommunen. Derudover er der nogle få lokalplaner som har bestemmelser omkring belægnings og bevaringsværdige træer.

Kortet herunder viser hvilke lokalplaner, der har bestemmelser omkring hegning, og hvilke lokalplaner der ikke har bestemmelser. De udpegede lokalplaner er områder med parcel- og rækkehuse, og der er således ikke fokuseret på erhvervsområderne og etagehusbebyggelser. Derfor er denne lokalplan udarbejdet så den dækker alle parcel- og rækkehusområder og dermed erstatter de bestemmelser, der ikke er præcise eller retningsgivende nok.

I bestemmelserne under § 8 *Ophævelse af lokalplaner og servitutter* er angivet, hvilke paragraffer der aflyses i de enkelte lokalplaner. I den enkelte lokalplan kan der dog stadig være bestemmelser for hegning og belægnings/forarealer som bevares. Det gælder især områder med rækkehuse.

Kort nr. 2 viser lokalplaner med og uden bestemmelser



Kommuneplan 2019 - 2031

Af Kommuneplanen fremgår det, at Brøndby Kommune vil beskytte og udvikle erhvervs- og boligområderne på bæredygtig vis og arbejde for at klimatilpasse kommunens institutioner, ejendomme og arealer.

Regnvand bør håndteres lokalt (LAR), så kloaksystemet belastes mindst muligt ved f.eks. nedsivning af regnvand ved hjælp af regnbede, græs-bassiner, grøfter, faskiner og permeable belægninger.

Brøndby Kommune arbejder ud fra bestemte retningslinjer, hvorved en af disse omhandler Brøndbys byrum og grønne områder. Her er det vigtigt, at Brøndbys grønne identitet bevares, og udvikles i nye boligområder og ved udvikling af eksisterende områder.

Herudover er der ikke bestemmelser i kommuneplanen, der er relevante for tema-lokalplanen, da denne ikke giver nye anvendelsesmuligheder eller mulighed for nybyggeri.

Klimaplan for Brøndby

Klimaplan for Brøndby – Vejen mod et CO₂-neutralt og klimatilpasset fællesskab

Klimaplan for Brøndby – *vejen mod et CO₂-neutralt og klimatilpasset fællesskab* er kommunens samlede klimahandlingsplan. Planen er DK2020-godkendt og lever dermed op til målsætningerne i Parisaftalen. Det betyder, at Brøndby Kommune skal være CO₂-neutral og klimatilpasset senest i 2050 og dermed bidrage til at begrænse den globale temperaturstigning til 1,5 grader.

Klimaplan for Brøndby indeholder CO₂-reducerende indsatser og samler de planer, der har betydning for at nå målet:

- [Ressource- og affaldsplanen 2022-2033](#)
- [Klimaplan for regn og hav 2021](#)
- [Spildevandsplan 2019](#)

Klimatilpasning og spildevand

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

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

I Klimaplan for regn og hav hører lokalplanområdet ind under temaet Klimatilpasset by- og erhvervsudvikling. Formålet er at beskytte og sikre en bæredygtig udvikling af erhvervs- og boligområder samt at klimatilpasse vores institutioner, kommunale ejendomme og arealer.

Regnvand som ressource

Regnvand skal i endnu højere grad udnyttes rekreativt til gavn for både mennesker og natur. Derfor skal mest muligt regnvand ud af spildevandssystemet, dels ved at separatkloakere og dels ved at etablere lokal afledning af regnvand (LAR). Her er regnbede, grønne tage og lignende at foretrække, fordi vandet holdes tilgængeligt for både planter og dyr. Samtidigt øges fordampningen, hvilket har en kølende effekt i byområder, som dermed bidrager til at modvirke

varme-ø-effekten, som i fremtiden vil få en større betydning for kvaliteten i byrummet. Afkoblingen af regnvand fra kloaksystemet vil også mindske behovet for rensning på spildevandsanlæggene, mindske risikoen for (kloak)vand i kældre ved kraftig regn og skybrud og spare penge og CO₂, når vi mindsker behovet for betonbassiner.

Brøndby Kommune anbefaler at regnvand altid håndteres på egen grund og så vidt muligt udnyttes eller anvendes rekreativt. Der er forskellige løsninger til at håndtere regnvandet lokalt (LAR), f.eks.

- **genanvende regnvand** ved at etablere regnvandsbeholdere og tankanlæg til vanding, toiletskyl, tøjvask.
- **forsinke regnvand** ved at etablere grønne tage og facader, grønne klimaskærme, bassiner, sikringsvolde.
- **nedsive regnvand** gennem regnbede, græs-bassiner, grøfter, vandhuller, faskiner og permeable belægninger.

Det er ikke på alle matrikler det kan lade sig gøre at nedsive regnvand. Der kan være drikkevandsinteresser, der gør, at det ikke er muligt, f.eks. hvis der er en jordforurening på matriklen.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Brøndby Kommune. her er der fastsat en afløbskoefficient, som er et mål for, hvor stor et andel af regnvandet, den enkelte matrikel må aflede uforsinket til kloak.

Se [Klimaplan for Brøndby her](#)

Brøndby Kommune Klimaplan for Brøndby - vejen mod et CO₂-neutralt og klimatilpasset fællesskab

Forside Bæredygtig hverdag Grøn mobilitet Klimavenlig kommune Klimatilpasning Vores grundlag Handlingsplan

Der er få - hvis overhovedet nogen - dagsordener, der er så vigtige som vores klima. Jeg er derfor rigtig glad for at kunne præsentere en færdig Klimaplan for Brøndby Kommune. Klimaplan for Brøndby er med til at konkretisere vores politiske vision om et stærkere, sundere og mere bæredygtigt fællesskab i Brøndby. Som optakt til klimaplanen har vi haft politiske drøftelser og fastsat mål og delmål. Vi har også talt med virksomheder, boligorganisationer og borgere om, hvordan vi gør Brøndby til en grønnere og mere klimavenlig kommune i fremtiden.

Jeg er stolt over, at kommunalbestyrelsen har vedtaget en så ambitiøs klimaplan. For planens mangfoldige tiltag og indsatser vil sikre os et klimaneutralt og klimatilpasset Brøndby inden udgangen af 2050, helt i overensstemmelse med målsætningerne i Parisaftalen. Det er derfor et stærkt udgangspunkt, at vi her har en plan for de vigtige og gennemgribende indsatser og tiltag, de kommende år skal byde på.

Nu skal vi fra plan til handling. Jeg ser frem til - i fællesskab med alle, der bor, arbejder eller har virksomhed i Brøndby - at være med til at realisere planen.

BOOK ENDT DK 2020 AF CAD & COMPANY

Bæredygtig hverdag
Borgernes adfærd, boliger, energiforbrug og forbrug af varer og mad er afgørende for at nedbringe Brøndbys CO₂-udledning.

Grøn mobilitet
50% af Brøndbys CO₂ kommer fra transport, så vi skal køre mindre i bil og mere aktivt ved at cykle og gå mere.

Klimavenlig kommune
Som den største virksomhed i kommunen skal Brøndby Kommune gå forrest med at mindske vores klimamæssige fodaftryk.

Klimatilpasning
Fremtidens vejr bliver mere ekstremt, og det er derfor nødvendigt, at vi gør os klar til de kommende klimaforandringer.

Klimaplan for regn og hav 2021

Af Klimaplanen for regn og hav, fremgår det, at:

Vi skal sikre, at vi indarbejder klimatilpasning i lokalplanerne. Ved at sikre at der bliver mindre areal med fast belægning, styrker lokalplanen denne målsætning, da vand kan holdes på egen grund og nedsives.

Se [Klimaplan for regn og hav her](#)

Brøndby Kommune Klimaplan for regn og hav 2021

Forside | **Hvad kan der ske?** | Hvordan prioriterer vi? | Hvad gør vi? | Hvad kan du gøre? | Vores grundlag | Handlingsplan | Ordbog

udfordringer med ændret klima, øget nedbør og stigning af havvandet, det gør sig også gældende i Brøndby Kommune. Kommunalbestyrelsen er derfor meget optaget af at tage klimaansvar, og vi har netop valgt klima som ét ud af vores fem fokusområder i vores strategi: Brøndby 2030. Her forpligter vi bl.a. hinanden på, at Brøndby Kommune finder løsninger, når det gælder udfordringer med regn og hav.

Jeg er derfor glad for, at jeg kan præsentere Klimaplan for regn og hav. Du kan læse om initiativer, når det gælder skybrud og regn samt stormflod - tidligere kaldet risikostyringsplan. Du kan også læse, hvad du selv kan gøre for at være klar til det næste skybrud eller den næste stormflod.

I Brøndby er vi heldigvis allerede godt i gang med at tilpasse os klimaændringerne. Vi har skabt en lang række holdbare løsninger på klimaområdet i tæt samarbejde med vores borgere, erhvervsliv, nabo kommuner, forsyningselskab og mange flere. Men i de kommende år skal vi gøre mere og investere i flere løsninger, hvor vi i endnu højere grad tilpasse os klimaændringerne.

Skybrud og stormflod kender ikke kommunegrænser, og for at lykkes skal vi skabe de gode løsninger gennem samarbejde. Vi vil gøre en dyd ud af at koble klimatilpasning med rekreative løsninger, hvor det giver mening, så vi på den måde beskytter vores værdier og kystområder samt sikrer byens kvaliteter. I kommunalbestyrelsen glæder vi os til samarbejdet. I første omgang glæder vi os over, de mange inputs og feedback om stormflod/hav vi har fået i høringsperioden, som var på et halvt år fra den 10. december 2020 til den 11. juni 2021.

Vi bliver hele tiden klogere på klimaændringerne, og hvad de betyder for vores lokalsamfund. Derfor tilpasse vi vores Klimaplan for regn og hav løbende – seneste i 2018 for regn og i 2021 for hav.

Hvad kan der ske? | **Hvad gør vi?** | **Hvordan prioriterer vi?** | **Hvad kan du gøre?**

Spildevandsplan 2019

Afledning af regnvand

Der er en afløbskoefficient på 30%, der gælder for boliger. Denne er fastsat i Brøndby Kommunes spildevandsplan.

Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af regnvandet, der falder på en matrikel, der må ledes væk fra arealet og ned i kloakken. En afløbskoefficient på 30% betyder, at man må lede 30 % af det regnvand, der falder på grunden uforsinket i kloakken.

Hvis man befæster sin grund med mere en 30 %, skal man forsinke eller nedsive den overskydende del af regnvandet.

Se [Spildevandsplanen her](#)

Brøndby Kommunes overordnede strategier

Strategi Brøndby 2030

Brøndbys kommunalbestyrelse har vedtaget kommunens første samlede strategi, der sætter retning for Brøndby Kommunes udvikling frem mod 2030.

Et af målene er:

Større variation i natur og grønne områder

Vi vil bevare og udvikle Brøndbys natur og grønne områder. En øget biodiversitet er både et mål i sig selv og et middel til at fremme oplevelsesværdien og borgernes sundhed og trivsel. Ved at gøre de grønne områder og byrum attraktive og tilgængelige, kan de danne gode rammer om aktiviteter og fællesskaber.

Ved at sikre at der bliver mindre fast belægning, og at grønne hegn og større træer fastholdes, vil der kunne komme mere biodiversitet og et mere grønt udtryk i kommunens boligområder.

Se [Strategi 2030 her](#)

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen regulerer udelukkende hegning og belægningsgrad. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo eller en forbedring for områdets miljø.

Miljøvurderingen kan ses [her](#)

Bestemmelser

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

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

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

§ 1. Formål

Stk. 1

Formålet med lokalplanen er:

- at styrke det grønne udtryk i kommunens parcel-, rækkehus, koloni og nyttehavesområder, ved bl.a. at sikre bedre vilkår for biodiversitet samt bevaring af træer
- at understøtte visuelt indbydende og trygge gaderum
- at sikre bedre vilkår for afledning af regnvand

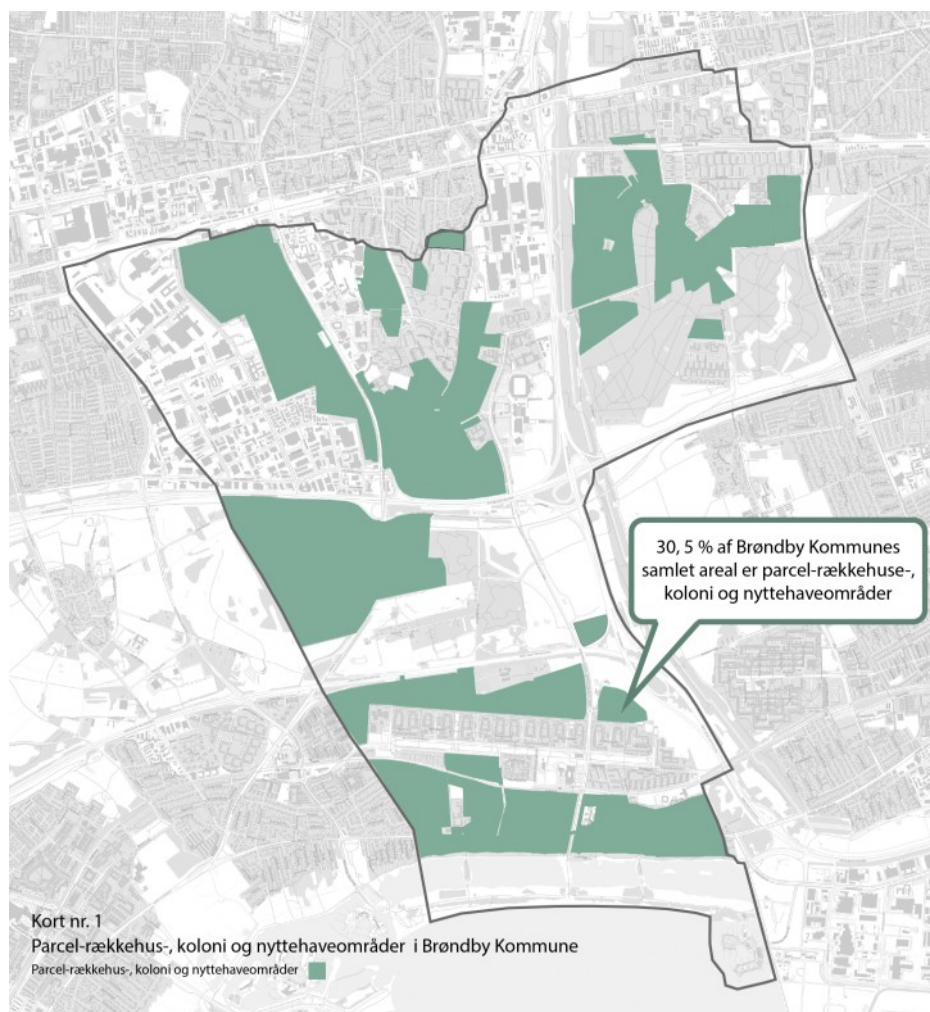
§ 2. Område

Stk. 1 Lokalplanens område

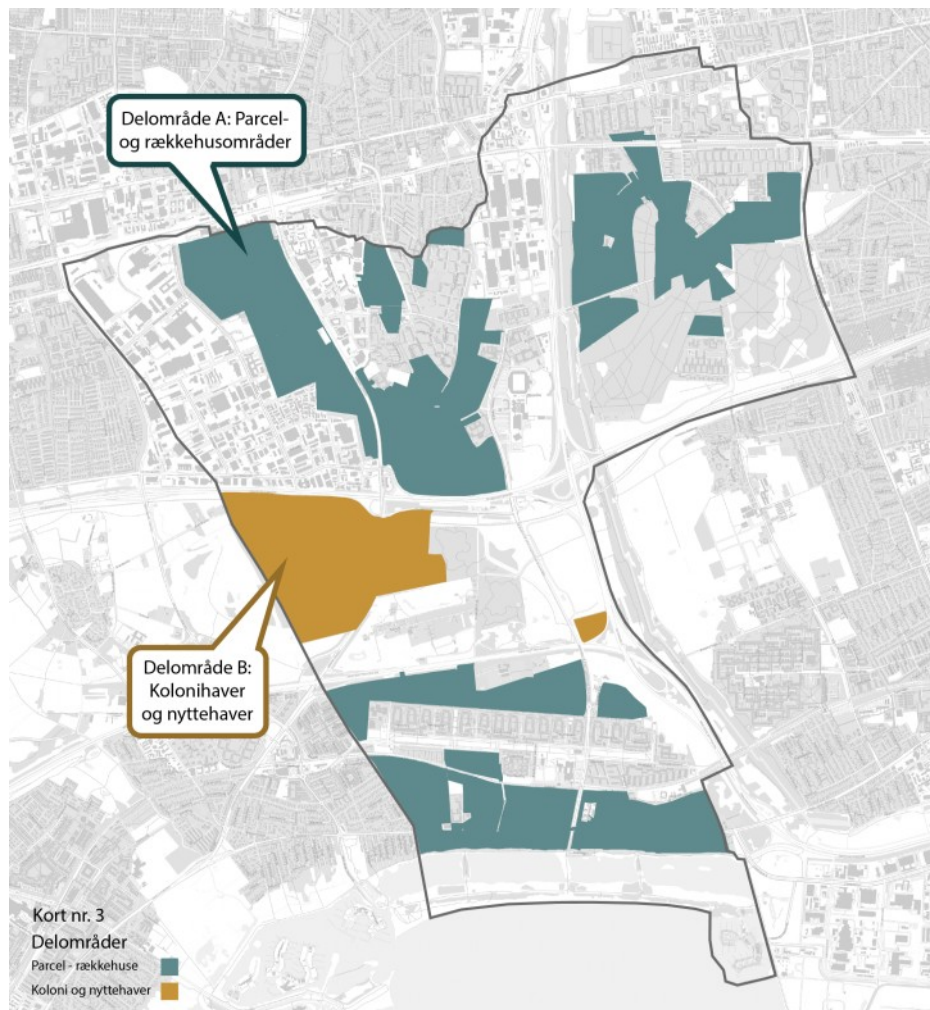
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter de matrikler der fremgår af afgrænsningen og matrikelfortegnelsen under Bilag, samt alle de matrikler der udstykes fra disse efter lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på kort nr. 2. Delområde A til parcel- og rækkehuse og Delområde B til koloni og nyttehaverområder.

Kort nr. 1



Kort nr. 3



Stk. 2 Zonestatus

Lokalplanens parcel- og rækkehusområder ligger i byzone.

Koloni- og nyttehaverne, der er placeret i 'den grønne kile', ligger i landzone.

§ 3. Hegn og beplantning

For alle parcel- og rækkehuse i delområde A gælder følgende bestemmelser for arealer der ligger nærmere vejskel/fortov end 5 m.

Stk. 1 Faste hegn og mure

Inden for en afstand af 1 m fra vejskel/fortov er det ikke tilladt at etablere faste hegn eller trådhegn med en højde, der overstiger 1m. Det gælder også støttemure, stensætninger, højbede og lignende.

Inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel/fortov kan der etableres faste hegn eller trådhegn på max. 1,8 m hvis disse dækkes helt af levende hegn.

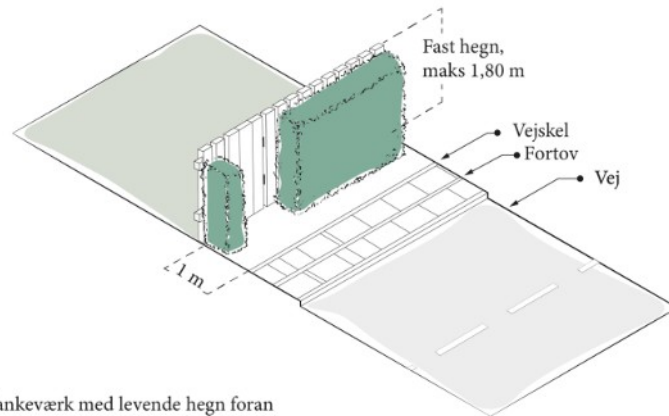
Hegn opført som murværk må ikke være højere end 1 meter.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer til hegn.

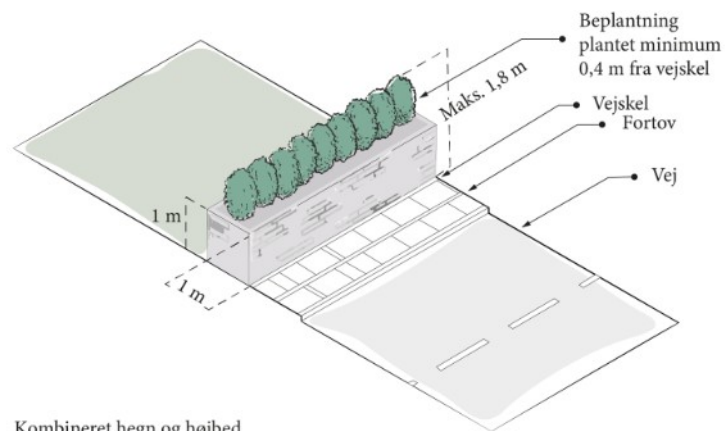
Ved indkørsler og adgangsarealer må der etableres låger og porte med samme højde som faste hegn eller mure. Låger må ikke åbne ud over vejskel eller stiarealer.

Herunder er en række eksempler som overholder lokalplanens bestemmelser.

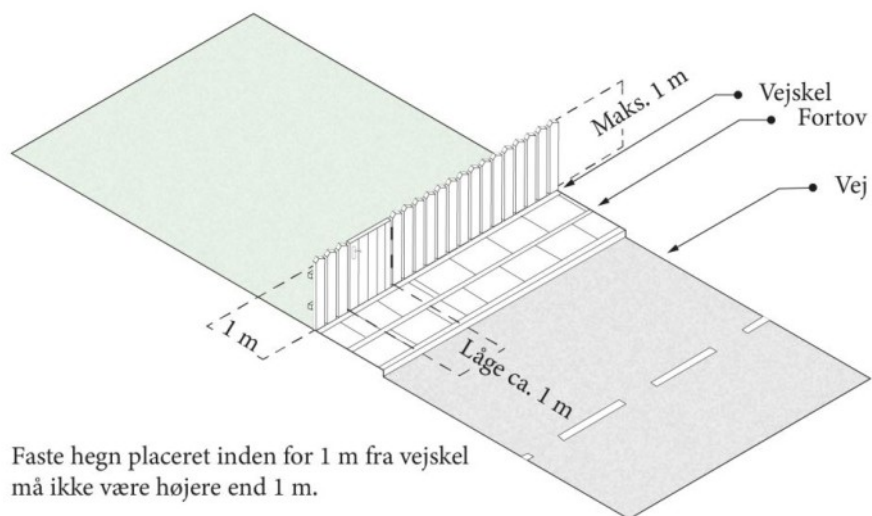
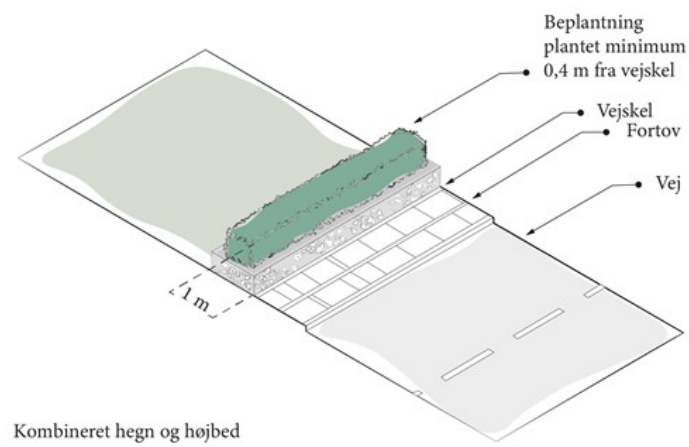
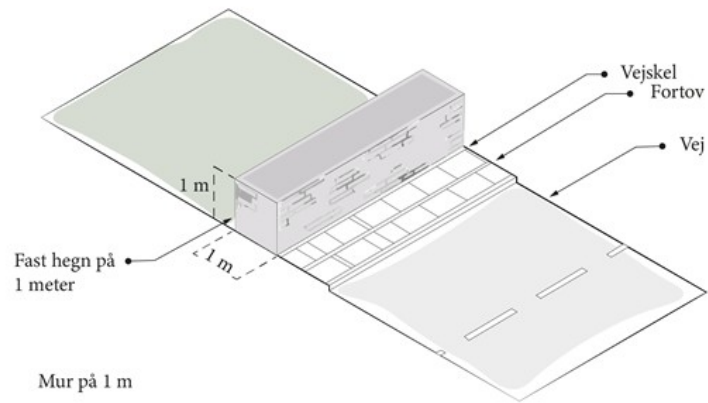
Illustration nr. 1
Faste lukkede hegn



Plankeværk med levende hegn foran



Kombineret hegn og højbed



Stk. 2 Levende hegn

Der kan plantes levende hegn på egen grund. Levende hegn må have en max. højde på 1,80 m

Levende hegn, eksempelvis i form af hække eller buske, skal plantes mindst 40 cm fra vejskel/fortov inde på egen grund.

Ved indkørsler og adgangsarealer må der etableres låger og porte med samme højde som levende hegn. Låger må ikke åbne ud over vejskel eller stiarealer.

Ved indkørsler og adgangsarealer må der etableres låger og porte med en højde på op til 1,80 m. Højden måles fra terræn. Låger må ikke åbne ud over vejskel eller stiarealer.

Kommentar

Bestemmelsen om at plantning skal foretages min. 40 cm inde på egen grund er at sikre, at det levende hegn får plads til at gro – uden at gro ud over vejskel/fortov. Grundejeren har pligt til at beskære det levende hegn, således at det ikke gror ud over vejskel/fortov og er til gene for færdslen.

Levende hegn er et hegn, der er plantet og består af buske eller planter, som er dækkende og som kan klare sig uden et fast hegn som støtte, evt. bortset fra en korterevarende etableringsperiode.

For alle koloni- og nyttehaver i Delområde B gælder følgende bestemmelser.

Stk. 3 Afgrænsning af havelod

Hvert enkelt havelod skal være omkranset af levende hegn/hæk.

Stk. 4 Opsætning af hegn på havelod

Inde på de enkelte havelodder må der ikke opsættes faste hegn eller anden fast afskærmning i en højde på mere end 1 m. Der må dog opsættes afskærmninger i op til 1,8 m. i direkte

tilknytning til havehusenes bygningsfacader.

Hegnets højde måles fra terræn.

Afslutning på hegn i form af pilespidser, pigtråd o.l. er ikke tilladt og må heller ikke indgå i hegningen.

Der må til faste hegn ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Hegn mod stier og offentlige arealer skal være levende hegn.

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at man på det enkelte havelod ikke må opføre f.eks. plankeværk, mur eller anden lukket afskærmning bagved de levende hegn. Dette gælder også, selvom hegnet er trukket tilbage fra haveloddets ydre afgrænsning.

Bagved det levende hegn er det muligt at opstille et let hønsenet eller lignende, såfremt dette ikke er synligt udefra.

§ 4. Belægning

For alle parcel- og rækkehuse i delområde A gælder følgende bestemmelser:

Stk. 1 Befæstede og ubefæstede arealer

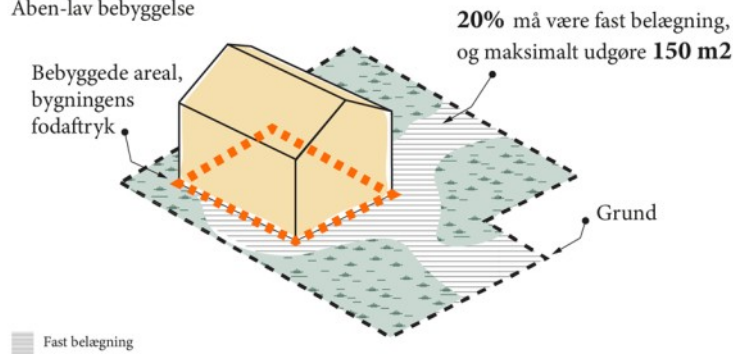
Ved åben-lav bebyggelse må der på den enkelte grund være en fast belægning på maksimalt 20 % af grundarealet, fratrukket det bebyggede areal, samt arealet svarende til to parkeringspladser. Den faste belægning må ikke udgøre over 150 m².

Ved tæt-lav bebyggelse må der på den enkelte grund være fast belægning på maksimalt 50 % af grundarealet, fratrukket det bebyggede areal, samt arealet svarende til to parkeringspladser.

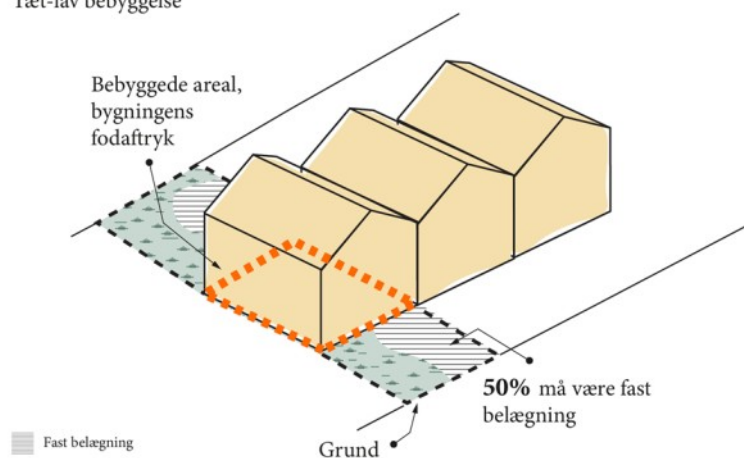
Se illustration herunder

Illustration nr. 4
Befæstede og ubefæstede arealer

Åben-lav bebyggelse



Tæt-lav bebyggelse



Kommentar

Åben-lav bebyggelse er en betegnelse for et område der består af parcelhuse, enfamiliehuse og dobbelthuse.

Tæt-lav bebyggelse er en betegnelse for rækkehuse.

Befæstede arealer er arealer som består af en fast overflade/belægning. Overfladen kan være lavet af en række forskellige materialer. Det kan f.eks. være beton, asfalt, sten, fliser, brosten, søsten, klinker, skærver, sten, græsarmring, grus og andre hårde materialer. Den hårde belægning er som oftest helt eller delvis uigennemtrængelig for vand.

Ubefæstede arealer er arealer, der ikke er dækket af fast og hård belægning som asfalt, beton eller fliser. Det kan typisk være overflader som jord og græs. Ubefæstede arealer er mere

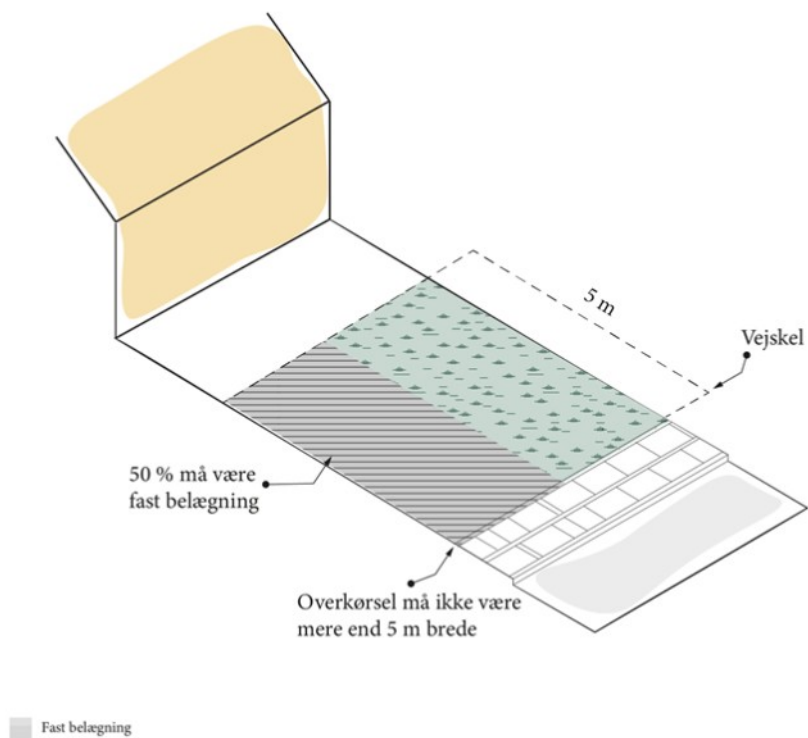
gennemtrængelige end faste belægninger, hvilket betyder at vand kan sive igennem og ned i jorden, i stedet for at løbe af overfladen.

Stk. 2 Forhave

Det befæstede areal, inden for 5 meter fra vejskel/fortov, må ikke udgøre mere end 50%. Fra det befæstede areal kan trækkes areal til en p-plads og areal til skraldebeholdere.

Se illustration *herunder*.

Illustration nr. 5
Forhave



Kommentar

Byggelinjer

*I det meste af kommunen er der udlagt **byggelinjer**, typisk på 5 meter fra vejskel/fortov. Indenfor byggelinjen, altså 5 meter fra fortov må der ikke opføres carporte, skure etc. Byggelinjen er med til at sikre et åbent udtryk i kommunens i overensstemmelse med temalokalplanen. Hvilken byggelinje der er på din ejendom kan du se i den gældende lokalplan.*

Lokalplaner kan findes på kommunens hjemmeside søg på webkort eller se [her](#)

Stk. 3 Terrænregulering og afvanding

Terrænreguleringer må ikke ske nærmere end 1,0 m fra skel, og skal være udformet, så regnvand holdes på egen grund.

Ved grunde, hvor terrænkoten ligger væsentlig højere eller lavere end vejen, kan der en etableres lav støttemur. Muren må ikke være højere end 0,5 meter, skal placeres på egen grund, og være udformet så den ikke forhindrer planter i at udvikle sig naturligt.

Kommentar

Brøndby Kommunes spildevandsplan fastlægger en afløbskoefficient på 30 % for boliger.

Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af det regnvand, der falder på en grund, som må ledes væk fra arealet til afløbssystemet. En afløbskoefficient på 30 % betyder, at man må lede 30 % af det regnvand, der falder på grunden uforsinket i kloakken.

Hvis man befæster sin grund med mere en 30 %, skal man forsinke eller nedsive den overskydende del af regnvandet.

For koloni- og nyttehaverne i delområde B gælder følgende bestemmelser:

Stk. 4 Befæstede og ubefæstede arealer

Der må være fast belægning på maksimalt 25 %, fratrukket det bebyggede areal, af det enkelte havelods arealer.

Græsarmeringssten og grus regnes som fast belægning.

Kommentar

Befæstede arealer er arealer som består af en fast overflade/belægning. Overfladen kan være lavet af en række forskellige materialer. Det kan f.eks. beton, asfalt, sten, fliser, brosten, søsten, klinker, skærver, sten, græsarmering, grus og andre hårde materialer. Den hårde belægning er som oftest helt eller delvis uigennemtrængelig for vand.

Ubefæstede arealer er arealer, der ikke er dækket af fast og hård belægning som asfalt, beton eller fliser. Det kan typisk være overflader som jord, græs, sand eller grus. Ubefæstede arealer er mere gennemtrængelige end faste belægnings, hvilket betyder at vand kan sive igennem og ned i jorden, istedet for at løbe af overfladen.

§ 5. Vej

Stk. 1 Overkørsler

Overkørsler må maks. være 5 m. bredde målt i vejskel.

Der må maks. være én overkørsel pr. ejendom.

Etablering eller ændring af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej skal godkendes af Brøndby Kommune.

Kommentar

***En overkørsel:** er selve biladgangen til en grund fra det tilhørende vejareal. I boligråderne går de fleste overkørsler henover et fortov.*

§ 6. Træer

For hele lokalplanens område gælder følgende bestemmelse:

Stk. 1

Bevaring af træer

Træer med en samlet stammeomkreds på minimum 75 cm, målt én meter over jorden, må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Derudover må træet ikke stynes (styning betyder at alle grene/skud skåret tilbage til samme punkt, i praksis brugt om en meget hård beskæring, f. eks. af en allé eller en række buske), topkappes (topkapning er en drastiske fjernelse eller nedskæring af store grene i gamle træer) ligesom store rødder må ikke overgraves eller blotlægges uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Kommentar

Træer omfattet af lokalplanen: *En ejer har pligt til at passe på disse træer.*

Ved konkrete udfordringer med eksisterende træer vil der kunne dispenseres fra lokalplanen. I tilfælde af såkaldte "risikotræer" kan forvaltningen endvidere reagere hurtigt, lige som praksis er i dag.

Forvaltningen er opmærksom på, at der kan være særlige tilfælde, hvor den nye temalokalplan vil kunne give specifikke og utilsigtede problemer og lægger i den sammenhæng op til, at disse problemer løses ved en eventuel dispensation i det konkrete tilfælde, såfremt der er saglige argumenter her for.

Ved dispensationer kan der følge betingelser med, f.eks. krav om genplantning.

Almindelig beskæring er tilladt.

Andre gældende lokalplaner: *Udover de træer der er omfattet af bestemmelse "§ 6 stk. 1. Bevaring af træer", kan der i gældende lokalplaner være udpeget bevaringsværdige træer og beplantning. Disse udpegninger vil stadig være gældende.*

Du er altid velkommen til at kontakte kommunen, hvis du er i tvivl om, hvad du skal gøre med dit træ.

§ 7. Retsvirkninger

Stk. 1 Midlertidige retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende lovlige forhold opretholdes.

Kommentar

Eksisterende hegn, belagte arealer og andet, som er etableret inden lokalplanens vedtagelse kan fortsat opretholdes. Det er først det øjeblik, man vil etablere nyt hegn eller lave ny belægning, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes.

Kommentarer af generel karakter

Brøndby Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøforvaltningen i Brøndby Kommune.

§ 8. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1

Byplanvedtægt 22. for et område ved Baunedammen og Espedammen, ophæves for så vidt angår § 14.2.

Lokalplan 107 - for et område i Brøndbyøster Landsby mellem Brøndbyøster og Vestre Gade, ophæves for så vidt angår § 8.3.

Lokalplan 121 - for Ved Lindelund syd ved Avedøre Havnevej/Park Allé, ophæves for så vidt angår § 8.3.

Lokalplan 124A - for Dammene og Gnisten, ophæves for så vidt angår § 8.1.1, 8.1.2.

Lokalplan 125 - for Rytterdamsparken, ophæves for så vidt angår § 8.2.

Lokalplan 127 - for Ved Lindelund Nord ved Avedøre Havnevej/Lindeager, ophæves for så vidt angår § 8.3.

Lokalplan 132 - Lindehjørnet, ophæves for så vidt angår § 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.5, 8.3.2, 8.3.3, 8.4.1, 8.4.2.

Lokalplan 137 - 3 seniorboliger ved Lundedammen, ophæves for så vidt angår § 8.4.

Lokalplan 145 - For et boligområde ved Brøndbyøstervej, ophæves for så vidt angår § 8.3.

Lokalplan 223 - Kirkebjerg Allé, ophæves for så vidt angår § 8.4.4, 8.5.1.

Lokalplan 226 - Sandbjerggårdsvej, ophæves for så vidt angår § 8.6.2, 8.7.5, 8.6.1.

Lokalplan 308A - for Maglebæk Søpark i Brøndby Strand, ophæves for så vidt angår § 8.2.1.

Lokalplan 311 - for "Kettehøj vest", ophæves for så vidt angår § 8.1.2.

Lokalplan 314A - for et parcelhusområde ved Kettehøj Øst, ophæves for så vidt angår § 8.5 undtaget "Der skal hegnes langs vejene A-B-C, B-D-E og E-F".

Lokalplan 318 - for boligområdet Strandskolevej Midt, ophæves for så vidt angår § 8.2, 8.3 undtaget "Hegn og lignende på strækninger markeret på kortbilag L318/3 må max. have en højde på 0,8 m".

Lokalplan 319 - for et parcelhusområde ved Kettehøj, ophæves for så vidt angår § 8.5.

Lokalplan 324 - for området Strandskolevej Øst, ophæves for så vidt angår § 8.2, 8.3.

Lokalplan 325 - for området Strandskolevej Vest, ophæves for så vidt angår § 8.2.

Lokalplan 326 - øst for Maglebæk Søpark, ophæves for så vidt angår § 9.1.1, 9.1.2.

Lokalplan 503 - Hegn langs Gl. Køge Landevej, ophæves i sin helhed.

I de tilfælde hvor der måtte være uoverensstemmelser mellem to lokalplaner er det den mest restriktive der er gældende.

Stk. 2 Servitutter

Servitutter der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen bortfalder.

§. 9 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Brøndby
Kommunalbestyrelse den 7 februar 2024

På kommunalbestyrelsens vegne:

Kent Magelund

Borgmester

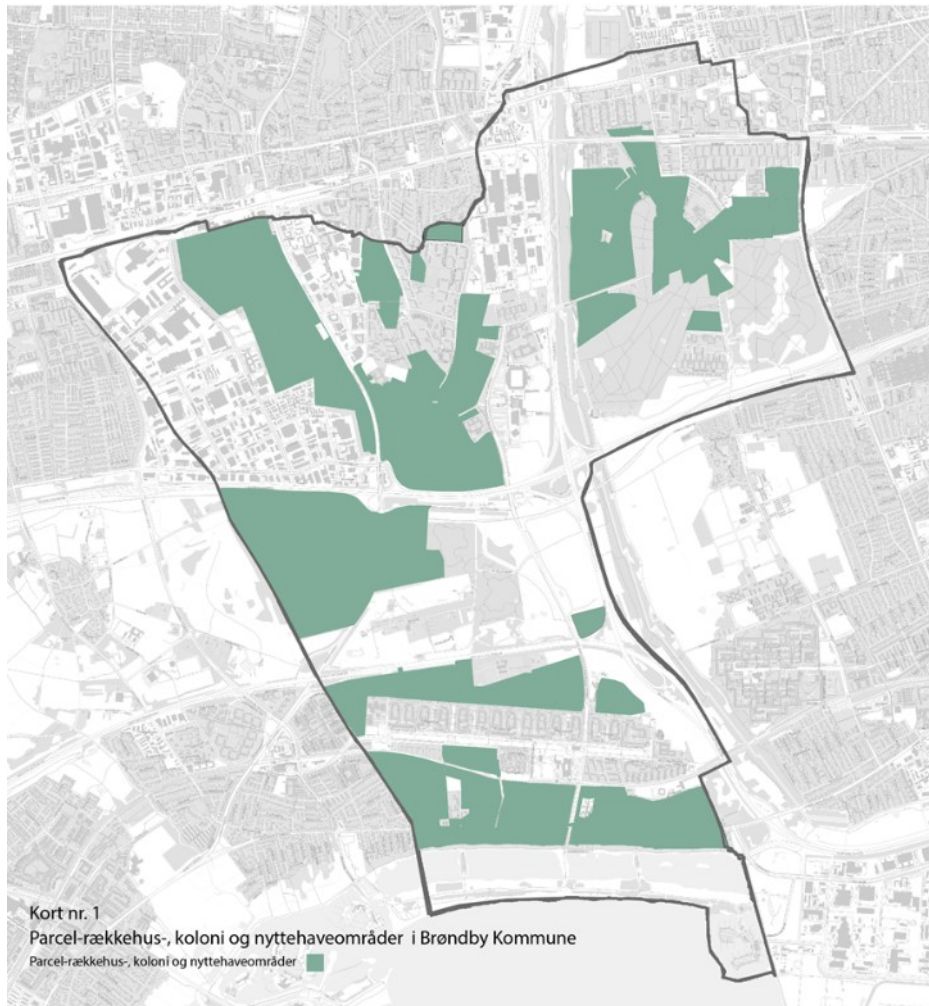
Casper Toftholm

Direktør

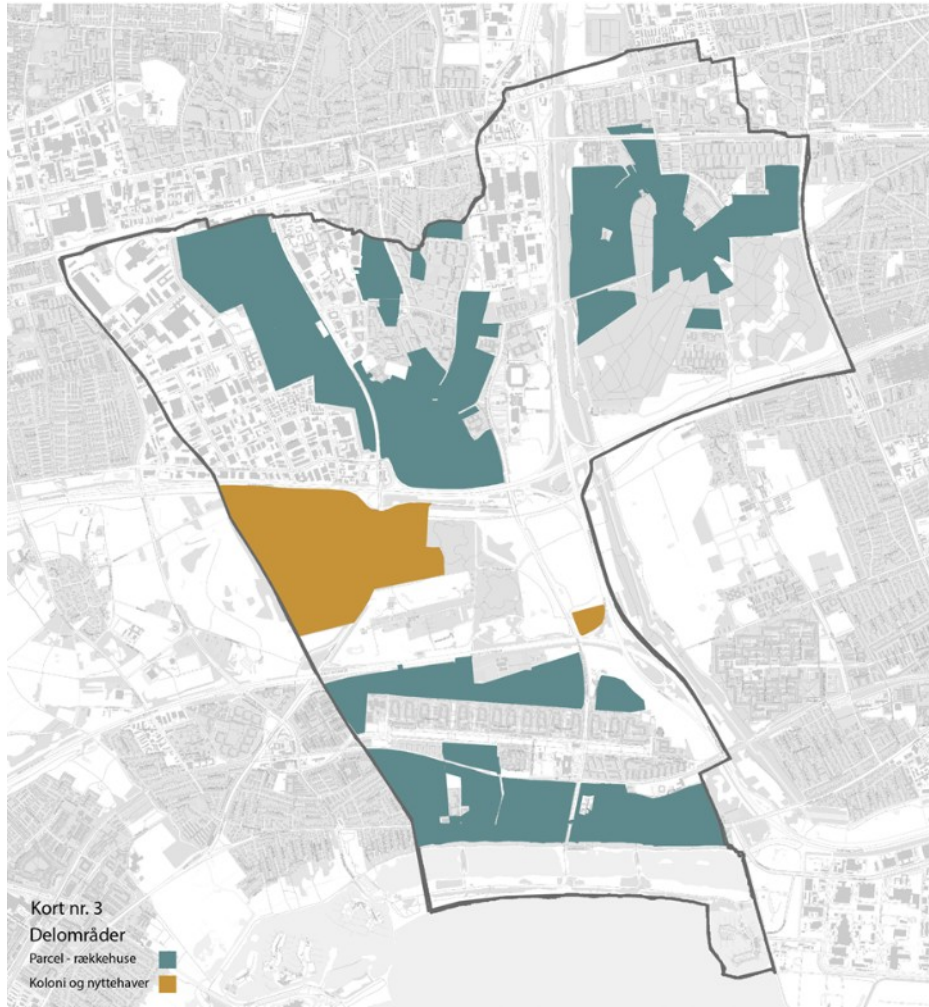
Bilag

[Dette er et link til alle matrikler omfattet af lokalplanen - Bilag 1, matrikler temalokalplan 504](#)

Kort nr. 1



Kort nr. 3



Hvad er en lokalplan og retsvirkninger

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen.

Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Kommunalbestyrelsen vedtager den endelige plan.

Hvad må du gøre når lokalplanen er i forslag (retsvirkninger)

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, må ejendomme, der er omfattet af planforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Det betyder f.eks. at man ikke må begynde at opføre plankeværk, belægge sin grund eller fælde træer ud over hvad der står i denne lokalplan.

Grundejerforenings vedtægter, boligorganisationer, kolonihavebestyrelser

Den enkelte forening eller organisation kan godt have skrappe bestemmelser end lokalplanens. Hvis de er i modstrid mod lokalplanens bestemmelser er det lokalplanen der gælder ellers er de gyldige.

Høring

Høringsperiode

Kommunalbestyrelsen har den 14 juni 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 504

Høringsperioden løber fra den 30 juni til den 15 september 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljøscreeningen.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.