

Lokalplan 261

Ældrecenter i Vesterled, Louisehjemmet

Brøndbyvester



**BRØNDBY
KOMMUNE**

Forslag den 02.01.2025

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	1
Lokalplanområdets afgrænsning	3
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	7
• Delområder	8
• Bebyggelsens placering og udformning	9
• Landskabsrum, træer og beplantning	11
• Transport, vej, sti og parkering	13
Lokalområdets historie	15
Eksisterende forhold	16
Forhold til anden planlægning og lovgivning	18
• Overordnet planlægning	19
• Lokalplaner og kommuneplan	20
• Servitutter	21
• Brøndby Kommunes overordnede strategier	22
Tilladelse efter anden lovgivning	27
• Støj	28
• Affald	29
• Jordforurening	30
• Museumsloven	31
• Rottesikring	32
• Bilag IV-arter, herunder flagermus og Natura 2000 områder	33
Miljøvurdering	35
BESTEMMELSER	36
§ 1 Formål	37
§ 2 Område	38
§ 3 Områdets anvendelse	39
§ 4 Veje, stier og parkering	40
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	43
§ 6 Bebyggelsens udformning	45
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	48
§ 8 Støj	53
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning	54
§ 10 Ophævelse af lokalplan	56
§ 11 Vedtagelsespåtegning	57
KORT, FIGUR OG BILAG	58

Kort nr. 1. Lokalplanafrænsning og matrikelkort	59
Kort nr. 2. Delområder	60
Kort nr. 3. Byggefelter	61
Kort nr. 4. Beplantning	62
Kort nr. 5. Adgang, vej og parkering	63
Kort nr. 6. Illustrationsplan	64
Figur nr .1. Bebyggelse	65
Figur nr. 2. Taghældninger	66
Figur nr.3. Parkering	67
Figur nr. 4. Beredskab	68
Bilag nr. 1. Biofaktor	69
Bilag nr. 2 Beplantning	72
INDKOMNE HØRINGSSVAR	78
HVAD ER EN LOKALPLAN	79

Redegørelse

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

Lokalplanens redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og forklarer planens indhold og formål i hovedtræk. Endvidere beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen, anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens bestemmelser 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. Anvendelse af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte uændret.

En lokalplan medfører ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis grundejer vil ændre noget på sin 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.



Eksempel på siteplan af ERIK arkitekter: Et grønt og sammenhængende område med ældreboliger.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens placering i Brøndby Kommune, Vesterled, omgrænset af erhverv, villaområder og et grønt areal.



Luftfoto af lokalplanområdet.

Området er afgrænset af Banemarksvej mod vest, Park Allé mod syd og parcelhuskvarter mod nord og øst. Lokalplanområdet ligger mellem erhvervsområdet Ragnesminde og villakvarteret Vesterled. Mod syd er der et beskyttet naturområde.



Lokalplanområdet set fra nord.

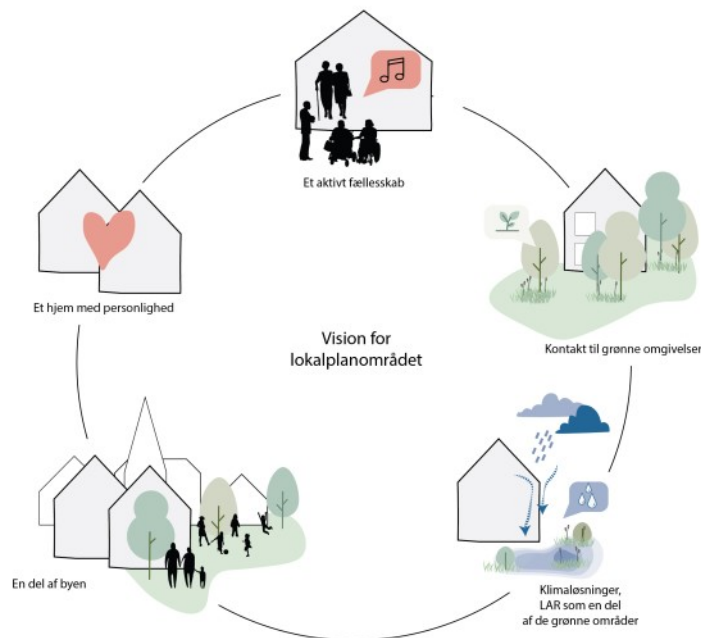
Lokalplanens baggrund og formål

Formål

Lokalplanen skal sikre en sammenhængende udvikling i området med mulighed for at etablere en ny bebyggelse med ældrecenter i Vesterled.

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

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



Vision for lokalplanområdet.

Baggrund

Lokalplan 261 ophæver og erstatter lokalplan 254 for Ældrecentret i Vesterled, da det oprindelige byggeri ikke kan realiseres. Lokalplanen skal derfor sikre, at en ny bebyggelse kan opføres.

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

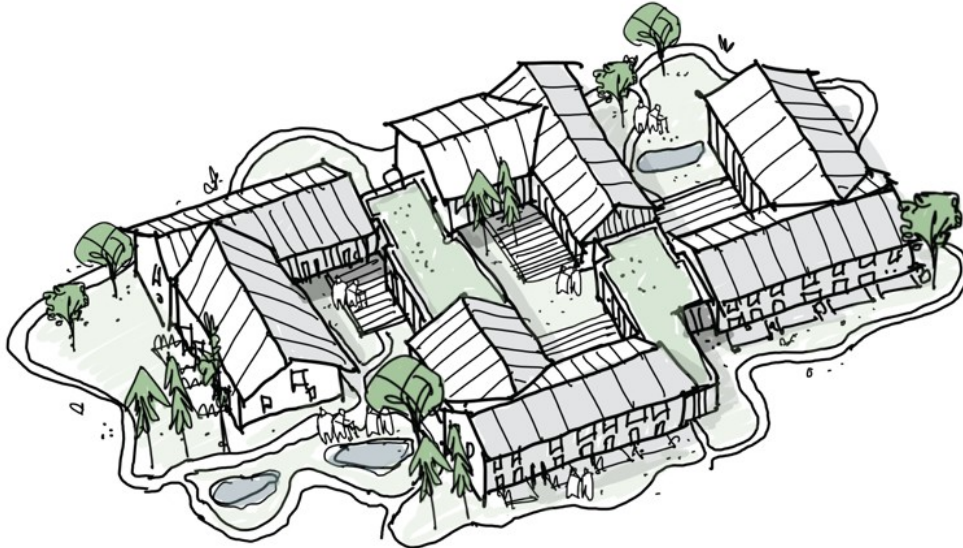


Fra venstre: Illustrationsplan af tidligere lokalplan 254, der erstattes af lokalplan 261 og dermed anden illustrationsplan.

Lokalplanens indhold

Brøndby Kommune vil med denne lokalplan sikre en sammenhængende udvikling af området i Vesterled med mulighed for opførelse af et nyt ældrecenter med tilhørende fællesfaciliteter og servicefunktioner. Endvidere skal lokalplanen sikre samspil med den eksisterende daginstitution, det omkringliggende villakvarter og industrikvarteret ved Banemarksvej samt HOFORs fremtidige planer for spildevands- og regnvandshåndtering.

Lokalplanen fastsætter krav til udeområderne for at sikre et tilstrækkeligt grønt udtryk samt skabe visuel forbindelse til de naturlige omgivelser fra boligerne. Bygningernes facader udføres primært i naturlige materialer, såsom træ, der er med til at understøtte en miljøvenlig bebyggelse samt giver et behageligt æstetisk udtryk. Parkeringen placeres i den nordvestlige del af grunden og har et grønt udtryk med træer, buske og græsser, der integrerer med de omkringliggende grønne områder.



Illustration, ERIK arkitekter: Konceptskitse med vinkelhuse og indre gårdrum.

Delområder

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

Inden for delområde 1 må der ikke bebygges mere end en bebyggelsesprocent på 60 %.

Indenfor delområde 2 er området allerede fuldt udbygget med børneinstitutionen Vesterled.

Indenfor delområde 3 udlægges området til rekreative grønne områder og friarealer.

Bebyggelsens placering og udformning

Placering af bebyggelsen med fællesskab i fokus

Lokalplanen giver mulighed for at bygge et ældrecenter med fælles faciliteter. Bebyggelsen er planlagt som en sammenhængende helhed, der er opdelt i grupper af 2-etagers hjørne- og gavlbygninger.

Bygningerne er placeret, så der skabes både åbne og lukkede gårdrum imellem dem. De åbne gårdrum inviterer til fællesskab og åbner op for naturen omkring. Klyngerne er forbundet af et fælleshus, som også er hovedindgangen til ældrecentret.



ERIK arkitekter: Klyngebebyggelsesprincip

Gavlhuse og facader med træbeklædning

Bebyggelsens facader skal opføres i naturlige og bæredygtige materialer såsom træ og tegl. Vinduer og døre skal holdes i nuancer, der skaber en sammenhæng sammen med facaderne. Bebyggelsens tage udføres som gavlhuse med udhæng og en hældning i stil med den velkendte tagform i kvarteret og skal udføres i enten mørke matte nuancer eller som grønne tage.



Eksempler på facader med træbeklædning.

Landskabsrum, træer og beplantning

Landskabshaven

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et ældrecenter på grunden, der tilgodeser både beboerne og naturen i form af et aktivt, sansende landskab, der styrker den lokale biodiversitet. Som en del af landskabsstrategien vægtes, at mest mulige af de eksisterende grønne arealer bevares i form af beplantningsbælter langs grunden, etablering af LAR med lokal flora og fauna, plantning af hjemmehørende træer og buske, blomster der tiltrækker insekter, samt naturlige "hjem" for dyr og insekter som kvas og stengrupper.

Målet er at etablere et rekreativt område for beboerne med ophold, at beplantningen styrkes og skabe nye levesteder for dyr og planter, så fortællingen om en havebebyggelse i det grønne, levende landskab styrkes. Der stilles derfor mindstekrav til beplantningens mængde ved hjælp af metoden biofaktor, for at sikre tilstrækkelig beplantning i området.

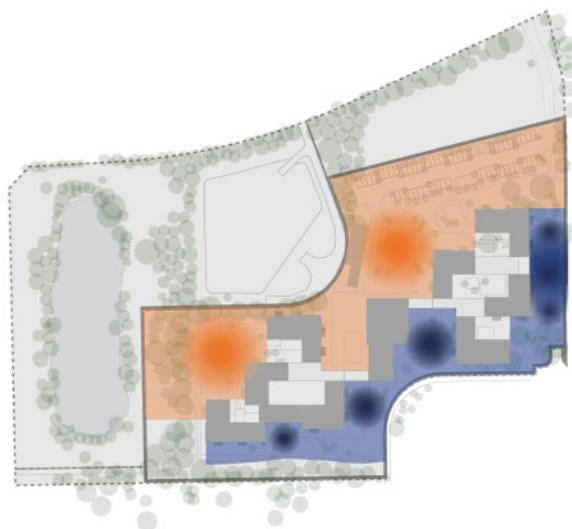


Illustration af ERIK arkitekter: Det orange felt viser områder med et aktivt landskab og området markeret med blå viser et sanseligt landskab.

Beplantning

Lokalplanen udpeger eksisterende større og karaktergivende træer, som skal bevares og integreres i den nye bebyggelse, der tilpasses træernes placering. Derudover stiller lokalplanen krav om antal nye træer, der skal plantes for at sikre den ønskede grønne karakter og understøtte den lokale biodiversitet i området. Planen omfatter også krav til den efterfølgende vedligeholdelse af disse træer.

Regnvandsbassin som et rekreativt område

Til den grønne struktur hører også HOFORs fremtidige planer for spildevandsanlægget mod syd. HOFOR ombygger bassinet til et mindre underjordisk spildevandsbassin og etablerer et grønt område ovenpå med adgang for borgerne. Arealerne kommer derfor til at indgå som rekreative værdier i. Regnvandsbassinet mod syd vil fortsat fungere som centrum for et naturskønt stiforløb, der skal sammentænkes med ældrecentrets øvrige stiforløb i så høj grad som muligt.



Eksempler på ophold, kreativitet og hverdag i et haverum.

Transport, vej, sti og parkering

Bus og letbane

Området ved Vesterled bliver i øjeblikket betjent af busser og letbanen. Den kommende letbanestation Kirkebjerg kommer til at ligge 600 meter fra området.

Vejadgang

For cyklister og gående vil der være adgang fra Banemarksvej, Østervang, Park Allé og stien, der forbinder til Hedegrænsen. Al til- og frakørsel i bil til ældrecentret og børneinstitutionen kommer til at ske via Banemarksvej. Vejen, der skal forsyne ældrecentret, følger den eksisterende vejforbindelse fra Banemarksvej, og videre ind på Fagervangen, for derefter at svinge fra nordvest mod sydøst, hvor der etableres en vendeplads samt hovedindgangen til ældrecentret.

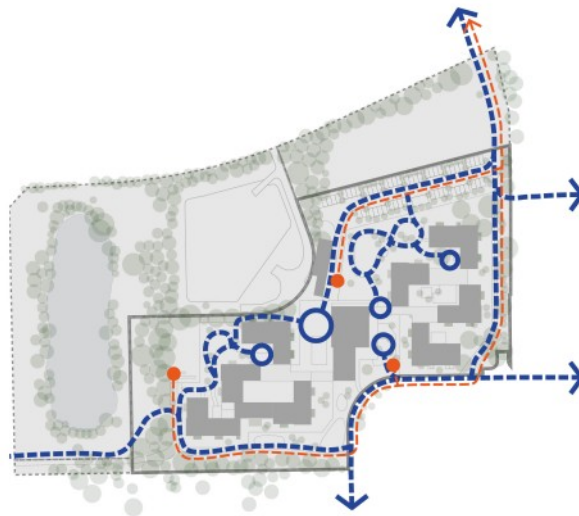


Illustration af ERIK arkitekter: Den blå markering stiforbindelser og mødesteder, den røde viser brandveje.

Stier

Lokalplanområdet stisystem forbinder ældrecentret med de grønne arealer, parkeringspladserne og de eksterne stisystemer. I de grønne områder vil der blive etableret gangstier med belægning af slotsgrus og betonklinker, særligt ved de nærmeste ankomst- og opholdsarealer. Stier og fortove skal udføres med fokus på tryghedsskabende belysning og udsyn, samt med en belægning, eksempelvis slotsgrus, der er egnet for gangbesværede og kørestole.

Parkering

Parkering udlægges ved den nordvestlige ende af grunden. På parkeringsarealet vil der være høje græsser, solitære træer mellem parkeringspladserne under hensyntagen til at sikre gode oversigtsforhold. Ved børneinstitutionen Vesterled bevares den eksisterende parkering.



Parkeringsplads med beplantning, permeabel belægning og skygge.

Bydelsområdet Vesterled

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet indgår i større sammenhæng med bydelsområdet Vesterled. Selve grunden har i længere tid været henlagt som et grønt område og er således et af de sidste arealer i Vesterled, som der nu planlægges for.



Luftfoto, 1954, billeder fra Vesterled.

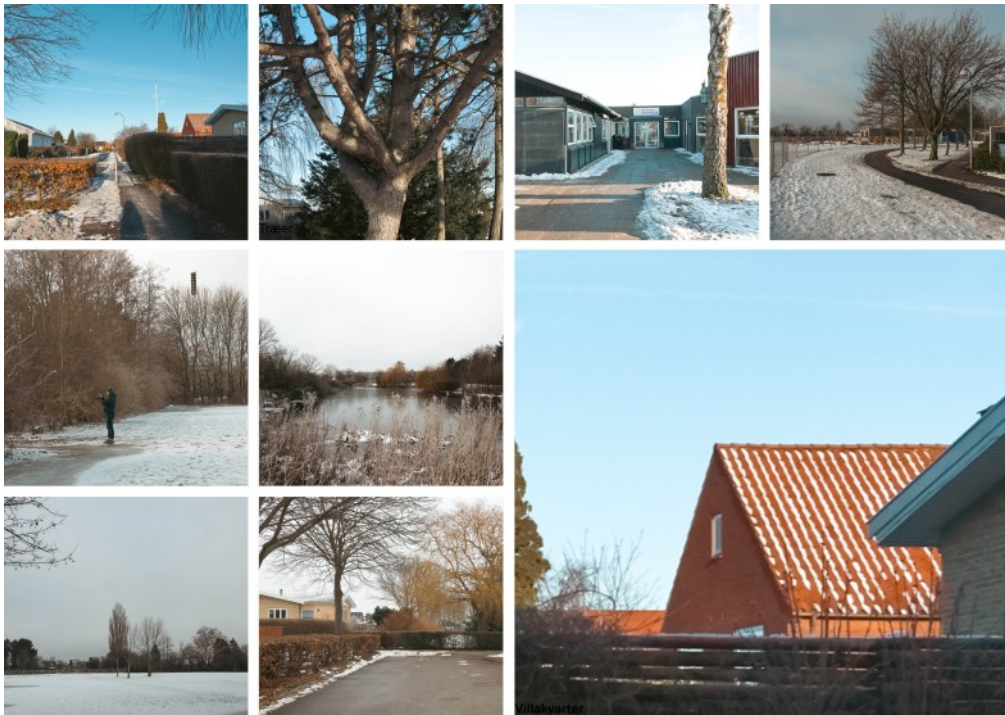
Vesterled - Haveby og dyrkningslandskab

Oprindeligt havde man i 1920'erne planlagt at udstykke hele området, inklusive det, der senere blev til erhvervsområdet, til en haveby i stil med lignende byggerier, der blev realiseret i København på samme tidspunkt. Visionen var, at beboerne skulle være selvforsynende fra deres haver med bl.a. grøntsager, men grundet manglende økonomi blev det aldrig realiseret. Bygningerne, der blev opført, var i så dårlig stand, at de fleste blev nedrevet og erstattet af nye byggerier fra 1950'erne og frem. I dag fremstår området mere som et villakvarter og mindre som en haveby.

Eksisterende forhold

Kvarteret Vesterled - et mangfoldigt område

Kvarteret er kendetegnet ved sin mangfoldighed, både hvad angår arkitektur og materialevalg. Der findes en blanding af etplans typehuse og 2,5-etagers patriciervillaer, som er blevet ombygget og udvidet over tid. Byggematerialerne varierer fra mursten og træ til pladebeklædning i forskellige farver og toner. Området udstråler en levende og varieret atmosfære, der adskiller sig fra den ofte stringente karakter, som præger havebyer. Nogle fællestræk går dog igen i de omkringliggende bygninger, såsom tage med hældning og de forholdsvis korte facadeforløb, der er typiske for fritliggende enfamiliehuse.



Lokalplanområdet og villakvarteret.

Grundens karakter

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

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

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

Det åbne regnvandsbassin er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand.



Billeder fra grunden.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, som er relevante for lokalplanen.

Lokalplaner og kommuneplan

Lokalplan

Lokalplanområdet ligger i Brøndbyvester. Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 254 for Ældrecenter, Vesterled.

Kommuneplan

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanramme 2O.201 og 2T.102 i

Kommuneplan 2019-2031 for Brøndby Kommune.



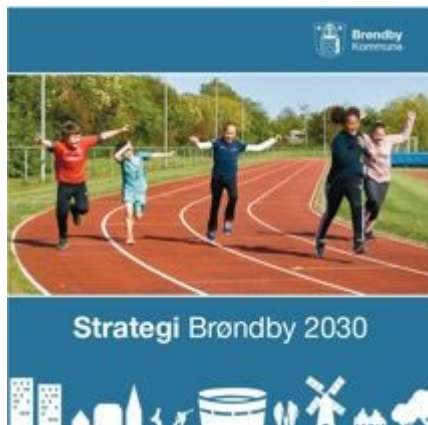
Servitutter

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

Servitutterne kan findes læses her: **Servitutter.**

Brøndby Kommunes overordnede strategier

Lokalplanen er en i overensstemmelse med Brøndby Kommunes overordnede boligstrategi, hvor Brøndby Kommune ønsker at møde den stigende efterspørgsel på boliger i kommunen på en balanceret måde, hvor økonomi, vækst og byudvikling hænger sammen.



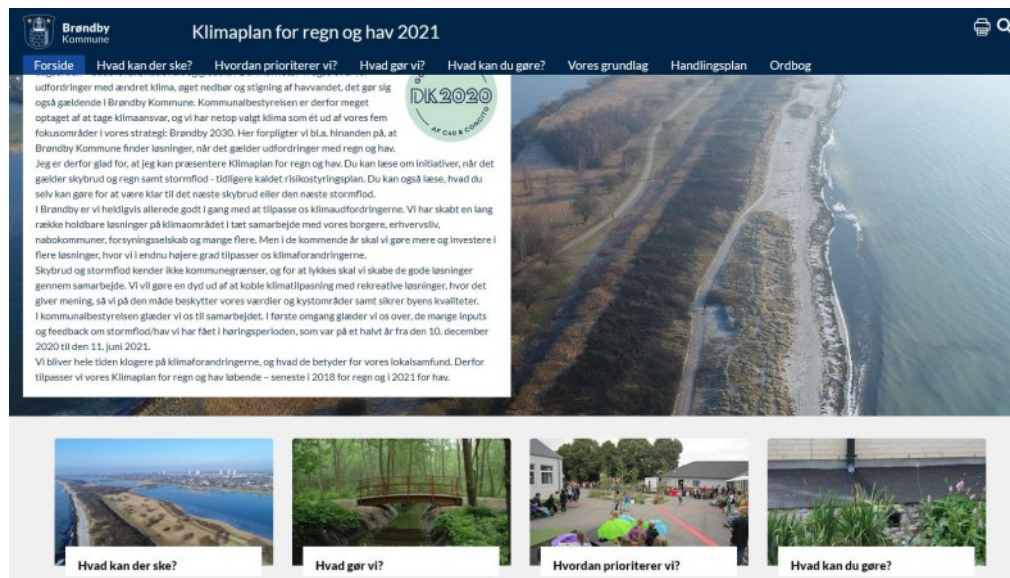
Strategi Brøndby 2030

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 plantning af flere træer, mindre fast belægning og at grønne hegn og eksisterende større træer fastholdes vil der kunne komme mere biodiversitet og et mere grønt udtryk i boligområderne.

Se [Strategi 2030](#)



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 og 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. Kun i tilfælde, hvor der ikke er plads, bør faskiner være en del af løsningen. 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 i fremtiden.

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, græsbassiner, 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. Området er pt. fælleskloakeret, dvs. et fælleskloaksystem til regnvand og spildevand. Området er i spildevandsplanen udlagt som et område, hvor der er planlagt separat kloak. Det betyder at bygherre skal etablere separatkloak i forbindelse med nybyggeriet.

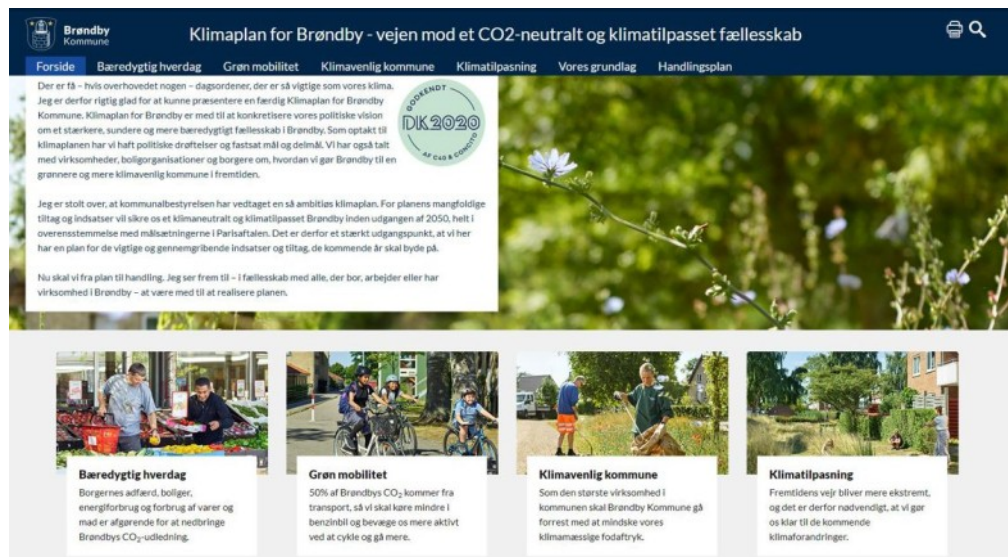
Uforurenet regnvand fra tage skal som udgangspunkt nedsives på egen grund, hvorimod regnvand fra parkeringspladser og veje ikke skal nedsives på grunden.

Afløbskoefficienten er et mål for hvor stor en andel af regnvandet, den enkelte matrikel må aflede uforsinket til kloak.

Afløbskoefficienten for området er 30. Afløbskoefficienten er besluttet i Brøndby Kommunes Spildevandsplan.

Se [Klimaplan for regn og hav](#)

Se [Brøndby Kommunes Spildevandsplan](#)



Klimaplan for Brøndby

Klimaplan for Brøndby er en plan for, hvordan Brøndby Kommune kan reducere sit CO₂-udslip og gøre sig klar til de kommende klimaforandringer. Målet er et klimatilpasset og CO₂-neutralt Brøndby senest i 2050, og allerede i 2030 har vi sat et mål om at reducere vores CO₂-udledning med 75%.

Planer skal have fokus på klima, bæredygtighed og biodiversitet, herunder helhedsplaner og lokalplaner. Lokalplaner skal have fokus på klima, bæredygtighed og biodiversitet, bl.a. gennem sikring af grønne arealer, levende hegn, god cykelparkering, mindre asfalt, undgå sorte tagflader gennem fx krav om grønne tage, bruge nedbør aktivt samt udnyttelse og omdannelse af eksisterende byggeri.

Bestemmelserne i denne lokalplan vil være med til at understøtte klimaplanen for Brøndby Kommune.

Grundvandsinteresser

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

Varmeplan

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

Tilladelse efter anden lovgivning

Støj

Grænseværdier for støj

Der skal udarbejdes støjberegninger for grunden. Det skal sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes både ved ældrecenteret samt i de udendørs opholdsarealer.

Affald

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Køkkener bør indrettes, så der er mulighed for at kildesortere som minimum i madaffald og restaffald samt eventuelt i plastemballager, karton og metalemballager.

Se: <https://www.brondby.dk/borger/affald-og-genbrug/>

Jordforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Ved etablering af grønne facader og lignende er det særligt vigtigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Bilag IV-arter, herunder flagermus og Natura 2000 områder

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter EUs medlemslande til at sikre en streng beskyttelse af en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets Bilag IV.

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

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

Natura 2000

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

Nærmeste Natura 2000 område er Habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at lokalplanområdet ikke vil påvirke Natura 2000-området.

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

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

Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger. Du kan se miljøscreeningen [her](#).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Bestemmelser

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

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

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

§ 1 Formål

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et nyt ældrecenter. Følgende overordnede hensyn skal tilgodeses:

- Muliggøre opførelsen af et ældrecenter med tilhørende service- og fællesfaciliteter, gårdrum og grønne omgivelser.
- Bebyggelsen placeres, så der skabes plads til et større, samlet offentligt tilgængeligt fælles friareal.
- Der sikres mulighed for omdannelse af eksisterende anlæg for spildevands- og regnvandshåndtering til et rekreativt område.
- Ubebyggede arealer skal fremstå grønne og indbydende med indretning, belægning, møblering og belysning, så de giver varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

§ 2 Område

Stk. 1 Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort nr. 1. og omfatter matrikelnumrene 28lf, 7000af, 29du, 29em, alle Brøndbyvester By, Brøndbyvester som vist på kort nr. 2.

Stk. 2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kort nr. 2.

Stk. 3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Stk. 1 Anvendelse

Delområde A

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.

Delområde B

Delområde B skal anvendes til offentlige formål herunder daginstitution og dertilhørende funktioner.

Delområde C

Delområde C skal benyttes til tekniske anlæg, spildevands - og regnvandsanlæg, rekreative områder, friarealer og beplantning. Der kan etableres fritidsaktiviteter, der ikke ændrer karakteren af det grønne friareal.

§ 4 Veje, stier og parkering

Stk. 1 Vej

Delområde A

Vejadgang til lokalplanområdet skal være, som vist i princippet på kort nr. 5.

Interne veje skal udlægges i overensstemmelse med princippet vist på kort nr. 5.

Der anlægges areal til vendeplads eller trepunktsvending for større biler, som vist i princippet på kort nr. 5.

Stk. 2 Beredskab

Delområde A

Adgange for beredskabet skal være lukkede for øvrige køretøjer, undtaget herfor er servicebiler, hvilket indebærer, at der skal opsættes aflåste bomme, pullerter eller lignende.

Brandvejene, som ikke dobbeltudnyttes i forhold til cykel og bil adgang, skal fremstå grønne og beplantede jfr. principperne i figur nr. 4.

Stk. 3 Parkering

Delområde A

Parkeringsarealer skal udlægges som vist i princippet på kort nr. 5.

Der kan etableres 0,40 parkeringspladser pr. bolig.

Der kan herudover etableres parkering til to minibusser samt fire handicappladser som skal placeres nær hovedindgangen.

Der kan etableres parkering til erhverv svarende til en parkeringsplads pr. 20 m².

Parkeringsarealer og vejadgange skal udlægges med permeabel belægning. Ved anden belægning skal regnvandet ledes til et regnvandsmagasin i en lukket vejkasse.

Der skal etableres en beplantet bufferzone med træer, buske og græsser, på mindst 1,5 meter mellem hver tredje eller femte parkeringsbås, som vist i princippet på figur nr. 3.

Delområde B

Eksisterende parkeringspladser skal bevares.

Delområde C

Der må maksimalt anlægges 2 parkeringspladser til servicebiler.

Stk. 4 Cykel

Delområde A

Der skal etableres 0,25 pladser pr. bolig.

Der skal etableres 0,50 pladser pr. medarbejder.

Minimum 40 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Overdækket cykelparkering skal have grønne tage med sukkulenter eller græs.

Stk. 5 Sti og fortov

Delområde A

Der skal udlægges arealer til et samlet stinet. Stinettet skal anlægges med en bredde, der egner sig for gangbesværede og kørestole.

Delområde C

Stier inden for delområde C skal anlægges 5 meter fra regnvandsbassin, vådområde og søens bredzone.

Kommentar

Af hensyn til kørestolsbrugere, bør afvanding af stierne ikke være ensidet hældning.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Byggefelt

Delområde A

Ny bebyggelse placeres inden for byggefeltet vist på kort nr. 3.

Delområde C

Delområde C må ikke bebygges. Der kan dog etableres teknikbygninger, der er nødvendige for driften af spildevands - og regnvandsanlægget.

Stk. 2 Bebyggelsens højde

Delområde A

Bygningshøjden inklusiv tekniske faciliteter må ikke overstige 15 meter målt fra terræn til tagryg.

Delområde C

Bygningshøjden må ikke overstige 4 meter målt fra terræn til tagryg.

Kommentar

Ved terræn forstås det nuværende terræn, inden byggeriets påbegyndelse bør der udarbejdes en koteplan for byggeriet.

Stk. 3 Bebyggelsens omfang

Delområde A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 %.

Det samlede byggede areal (fodaftryk) må ikke overstige 5.200 m².
Småbygninger som skure, carporte og lignende er undtaget fra denne beregning.

§ 6 Bebyggelsens udformning

Stk. 1 Bebyggelsens struktur

Delområde A

Bebyggelsen må ikke bestå af separate længehuse eller fremstå som stokbebyggelse med åbne mellemrum, som illustreret på figur nr. 1, bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der skabes indre gårdrum, der er velegnede til ophold og fællesaktiviteter.

Kommentar

Længehuse er ensartet aflange bygninger og stokbebyggelse er en række af ensartet bygninger, ofte placeret i parallelle linjer.

Stk. 2 Materialer

Delområde A

Facaderne skal fremstå med træ eller tegl. Træet skal være i dets naturlige farve.

Facader på mindre, sekundære bygninger såsom skure og garager skal fremstå med træ eller tegl.

Facader udført i teglsten skal indarbejde detaljer med variationer af forbandt, mønstermurværk, fremspring, recesser, tegl, fuger eller en kombination heraf.

Facader der fremstår som værende træ, skal have en sokkelhøjde på 0,15 - 0,5 m målt fra terræn.

Blændpartier og vinduespartiernes rammer skal være træ, aluminium eller stål.

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

Sekundær bebyggelse, som skure, cykelparkering og lignende, skal fremstå ensartet.

Kommentar

Det er ikke tilladt at anvende kunstige eller imiterende træprodukter, såsom kompositmaterialer eller plastlaminater, som efterligner træets udseende.

Stk. 3 Tage

Delområde A

Minimum halvdelen af bebyggelsen skal have saddeltage med en taghældning på 15 - 60 grader, jf. figur 2, taghældninger.

Flade tage skal have en taghældning mellem 5 - 10 grader, jf. figur 2, taghældninger, og skal være grønne med græs, sedum eller lignende.

Tagene skal udføres i træ, metal eller tagpap, og farverne skal være grålige toner eller sort.

Tagmaterialerne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4 Solceller

Delområde A

Sorte eller grå solceller kan integreres som en del af arkitekturen, enten som en del af taget eller facaden.

Solcellerne må ikke være blændende eller lysreflekterende.

Solceller skal placeres i sammenhængende grupper/flader.

Rammer og beslag skal have samme farve som solcellepanelerne.

Kommentar

Stk. 5 Teknik på bygninger

Delområde A

Ved placering af tekniske bygningsinstallationer på tagfladen, såsom ventilationsanlæg/-afkast, rørføringer mv., skal disse så vidt muligt trækkes tilbage fra bygningens facade, så de er mindst muligt synlige fra gadeniveau / terræn. Anlæggene skal integreres i bygningens arkitektur.

Stk. 6 Skiltning

Delområde A

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

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

Stk. 1 Ubebyggede arealer

Delområde A

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til stier, veje og parkering, skal udlægges som rekreative, grønne og beplantede arealer.

Ubebyggede arealer skal fremstå med en varieret beplantning, bestående af høje græsser, plantebede, stauder, enkeltstående træer og flerstammede trægrupper.

Der skal etableres beplantning svarende til en biofaktor på minimum 0,5, jf. bilag 1.

Der skal etableres løsninger til håndtering af regnvand, såsom regnvandsbassiner, regnvandskanaler og lignende. Disse løsninger skal være designet til at forsinke overfladevandet fra området, inden det nedsives til grundvandet, og de skal integreres som rekreative elementer.

Kommentar

Bestemmelsen gælder også med LAR-løsninger.

Stk. 2 Beplantning

Delområde A

Eksisterende beplantning, som angivet på kort nr. 04, samt bilag 2, skal bevares i sin helhed. Inden for den eksisterende beplantning kan der ske udtynding og almindelig vedligeholdelse, samt plantning af ny bevoksning og arter, så længe det overordnede udtryk som krat bestående af træer og buske bevares.

Lysmaster, pullerter, skilte eller lignende må ikke placeres eller etableres, så de forhindrer eller forringer beplantningens vækst- og levevilkår.

Der må ikke beplantes med invasive arter, med henvisning til Miljøstyrelsens officielle lister over invasive arter.

Træer

Der skal plantes minimum 30 træer, som ikke må fældes inden for området angivet på kort nr. 4.

Træer med en samlet stammeomkreds på minimum 75 cm, målt én meter over jorden, må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Derudover må træer ikke stynes eller topkappes. Større rødder må ikke overgraves eller blotlægges uden forudgående tilladelse fra kommunen. Undtaget herfor er træer markeret på kort nr. 4.

Træbeplantningen skal bestå af mindst tre forskellige sorter og variere i forhold til årstiderne i henhold til blomstring eller frugter.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m². Endvidere skal der sikres gode jordbundsforhold ved nyplantning af træer, herunder at jorden ikke må være komprimeret i en sådan grad, at det hæmmer træets rodvækst.

Ved befæstede arealer med begrænset plads skal træerne sikres gode vækstbetingelser ved etablering af rodvenlige belægninger.

Plantehullerne skal have en diameter på minimum 1 meter.

Kommentar

En ejer at pligt til at passe og vedligeholde træerne.

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.

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

Almindelig beskæring er tilladt.

Styning referer til en meget hård beskæring, og topkapning er en drastisk fjernelse af store grene.

Nye træer skal vedligeholdes, hvilket inkluderer vanding, beskæring og øvrige nødvendige plejeopgaver i en periode på minimum 5 år efter plantningen. Hvis et træ dør eller lider betydelig skade i vedligeholdelsesperioden, skal det erstattes i den næste planteperiode, det vil sige oktober / november eller april / maj måned.

Stk. 3 Opholdsarealer

Delområde A

Fra de enkelte boliger skal der være udsyn til grønne rum, gårdrum eller terrasser.

Stk. 4 Hegn

Delområde A

For området skal hegn bestå af espalier, levende hegn eller tynde raftehegn, pileflethegn eller lignende op til en 1,8 meter i højden.

For området som helhed gælder, at hegn mod vej, stier og fælles friarealer skal være levende hegn maksimalt 1,8 meter høje.

Stk. 5 Belysning

Delområde A

Belysning af sekundære gang- og stiarealer i de rekreative områder inden for lokalplanområdet skal udføres med parkbelysning, med en maksimale lyspunktshøjde 1,2 meter.

Udendørs belysning i området skal vælges og installeres med hensyntagen til dyr, insekter, planter og træer.

Stk. 6 Terrænregulering

Delområde A

Der må ikke terrænreguleres mere end + / - 1 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 3 m.

Stk. 7 Belægning

Delområde A

Fællesarealer, stier og veje må maksimalt have fast belægning på samlet set 50 % af arealerne.

Veje skal være asfalt og / eller græsarmering.

Brandveje skal være græsarmering.

Stier skal anlægges med belægning enten af grus, OB-belægning, flisebelægning, asfalt, beton eller andre lignende materialer.

Delområde C

Stier skal anlægges med grus eller OB belægning i lyse nuancer.

Stk. 8 Regnbede

Delområde A

Der skal etableres LAR-bede til forsinkelse og nedsivning af regnvand, inden det ledes til kloakken.

LAR-bedene skal anlægges og begrønnes med en blanding af græsser og buske. Beplantningen skal være varieret og omfatte arter, der er tilpasset de lokale klimatiske forhold, der fremmer biodiversitet og

effektiv lokal regnvandshåndtering.

Der må ikke beplantes med invasive arter, i overensstemmelse med Miljøstyrelsens officielle lister over invasive arter.

Kommentar

I regnbede kan der etableres græsser og klippede græsstier.

LAR er en forkortelse af lokal afledning af regnvand. LAR er en metode til at håndtere regnvand lokalt i stedet for at lede det direkte til kloaksystemet. Formålet er at reducere belastningen på kloaksystemer og minimere risikoen for oversvømmelser. LAR-løsninger kan inkludere permeable belægninger, regnbede, grønne tage, faskiner, opsamling af regnvand i regntønder og etablering af forsinkelsesbassiner. Disse teknikker hjælper med at nedsive, forsinke og genbruge regnvand, samtidig med at de understøtter biodiversitet og skaber grønne områder i bymiljøer.

§ 9 Oplag

Der må ikke foretages oplagring, herunder parkering eller henstilling af uindregistrerede biler, lastbiler, lystfartøjer og lignende.

§ 8 Støj

Stk. 1 Støj

Delområde A

Støjafskærmning

Beklædes med brædder, der minder om et havehegn og begrønnes med klatreplanter eller beplantes med klatreplanter i en størrelse, der dækker hele skærmen på begge sider.

Støj fra virksomheder

Ældrecenteret og udpegede udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Støj fra Banemarksvej

Ældrecenteret og udpegede udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Støj fra ældrecentret

Støj fra ældrecenteret skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, ekstern støj fra virksomheder.

Delområde C

Til imødegåelse af støjgener for delområde A kan der etableres støjafskærmning i form af begrønnede støjhegn, beplantning eller støjvold.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagelse

§ 1 Forudsætning for ibrugtagelse

Delområde A

Krav om dokumentation for fastholdelse af grænseværdier for støj

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

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

Krav om anlæg af grønne arealer og fællesarealer

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være en tidsat plan for udearealer og den grønne struktur på terræn i overensstemmelse med §7.

Krav om anlæg af parkering og vejadgang

Det er en forudsætning for ibrugtagning af områdets bebyggelse, at der sikres vejadgang til området, og at det fornødne antal parkeringspladser til biler, handicapkørsel og cykler er etableret i overensstemmelse med til §4.

Krav om varmforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse

Kommentar

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

§ 10 Ophævelse af lokalplan

Stk. 1

Den af Brøndby Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 254
Ældrecenter Vesterled ophæves ved den endelige vedtagelse af denne
lokalplan.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

Stk. 1

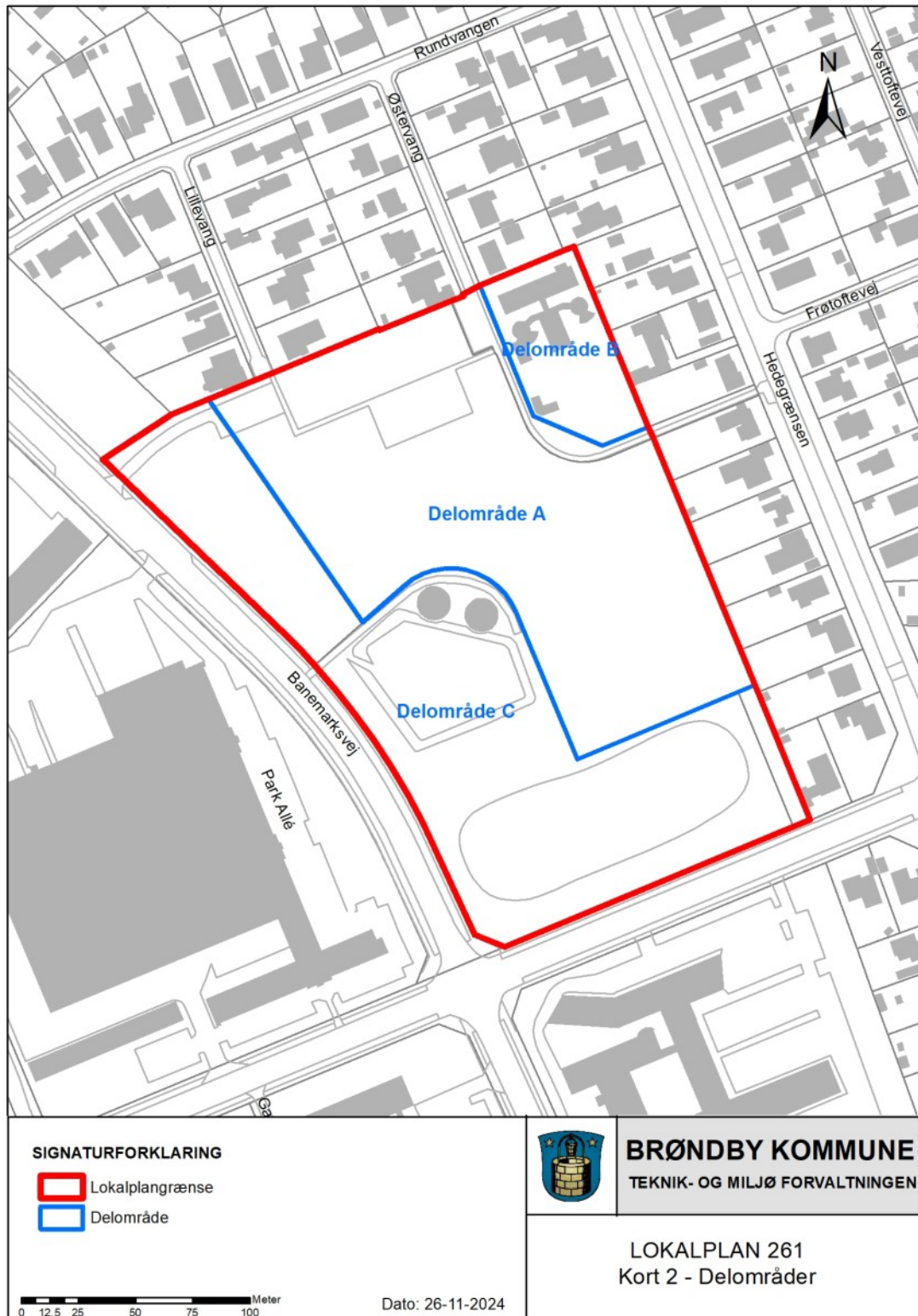
Lokalplanen er vedtaget som forslag af Kommunalbestyrelsen den xx. xxxx 2025. på Kommunalbestyrelsens vegne:

Maja Højgaard, Borgmester

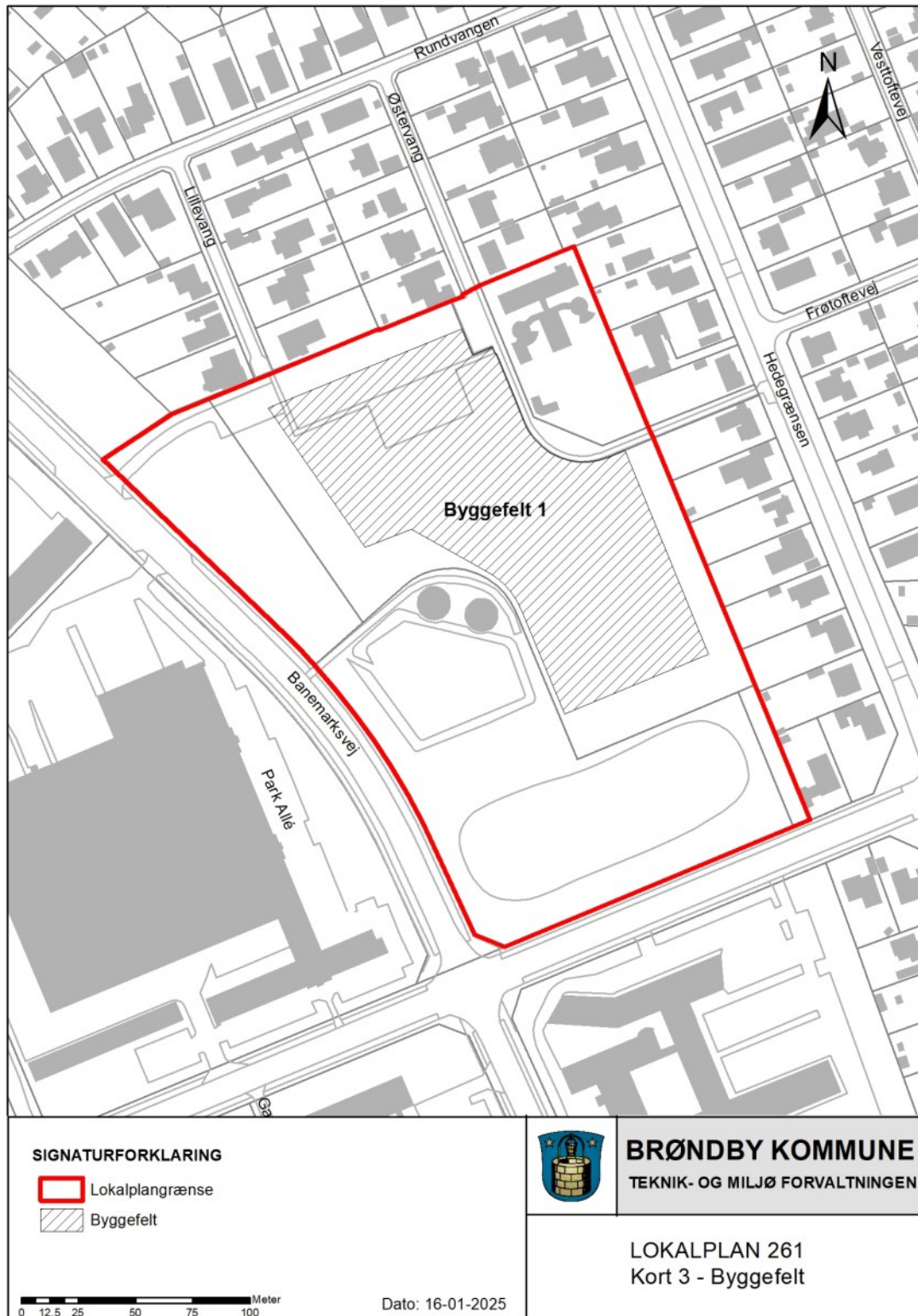
Casper Toftholm, Teknik- og Miljødirektør

KORT, FIGUR OG BILAG

Kort nr. 2. Delområder



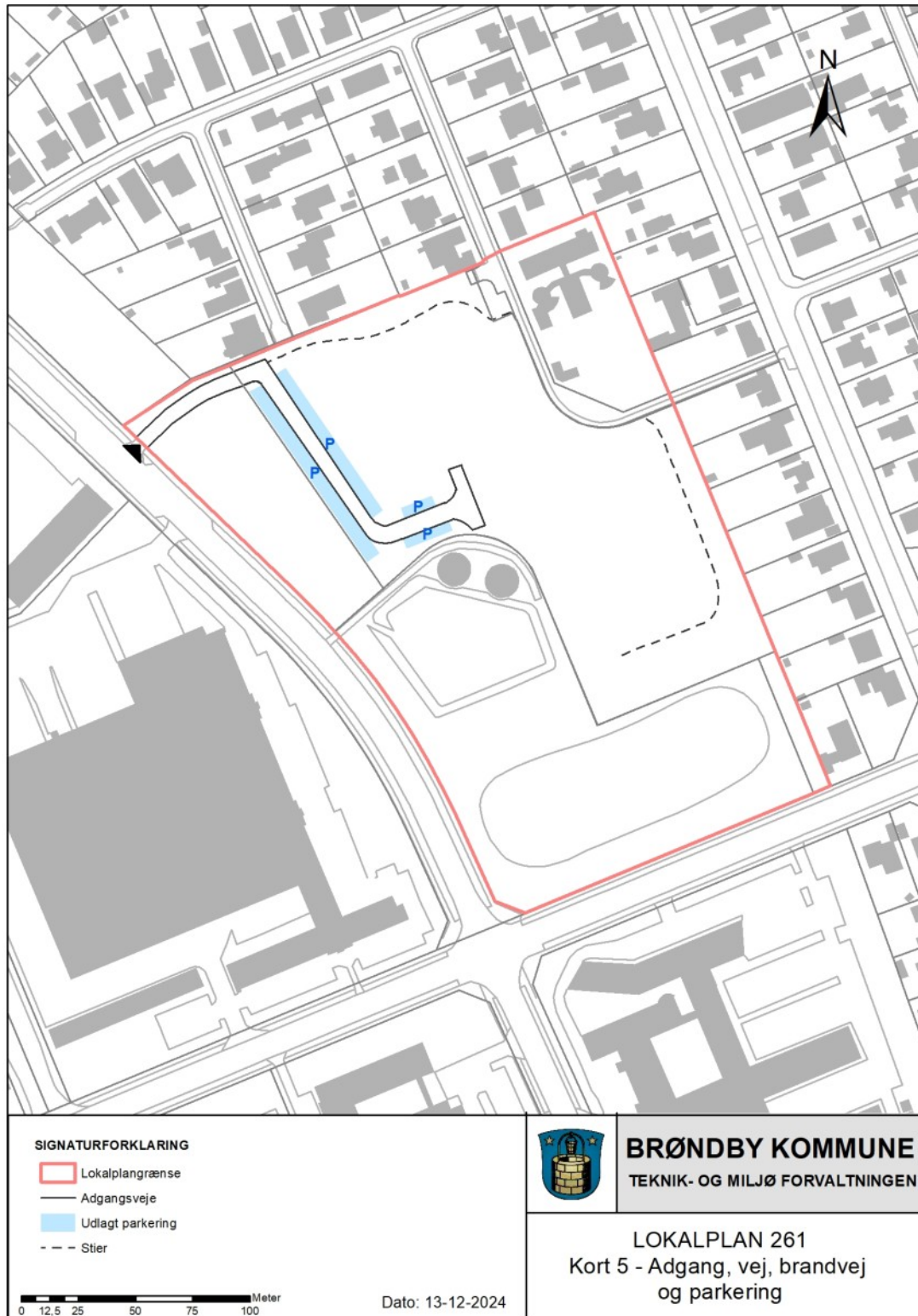
Kort nr. 3. Byggefelter



Kort nr. 4. Beplantning



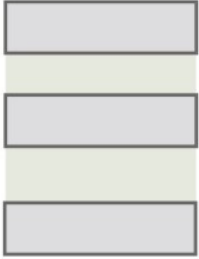
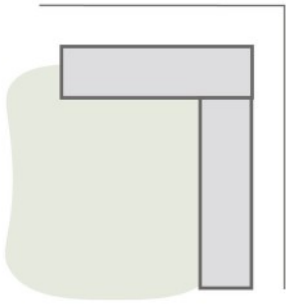
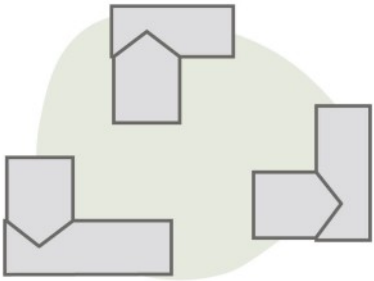
Kort nr. 5. Adgang, vej, brandvej og parkering



Kort nr. 7. Illustrationsplan

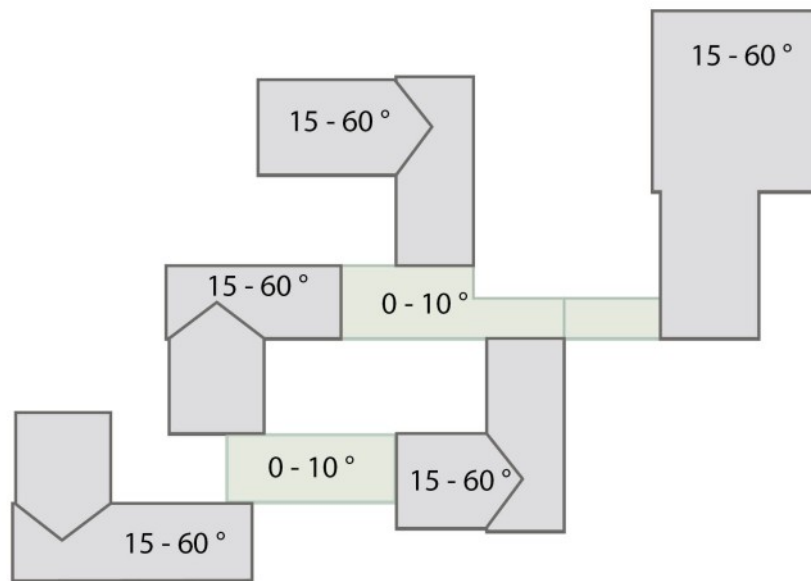


Figur nr. 1. Bebyggelse

Længebebyggelse  Stokbebyggelse  Eksempel på andre bebyggelser: L-form med fælles gårdrum. 	Bebyggelse jf. § xx				
SIGNATURFORKLARING  Bebyggelse  Grønne rum Dato xx-xx-xxxx	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="826 1592 925 1702">  </td> <td data-bbox="925 1592 1287 1702"> BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="826 1702 1287 1818"> LOKALPLAN 261 J.f § xx og xx, Bebyggelse </td> </tr> </table>		BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN	LOKALPLAN 261 J.f § xx og xx, Bebyggelse	
	BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN				
LOKALPLAN 261 J.f § xx og xx, Bebyggelse					

Figur nr. 2. Taghældninger

Figur nr. 2 Taghældninger



Taghældninger j.f. 6 stk. 3 Tage

SIGNATURFORKLARING

-  Saddeltage, 15 - 40 graders hældning
-  Flade tage, 0 - 10 graders hældning

Dato xx-xx-xxxx

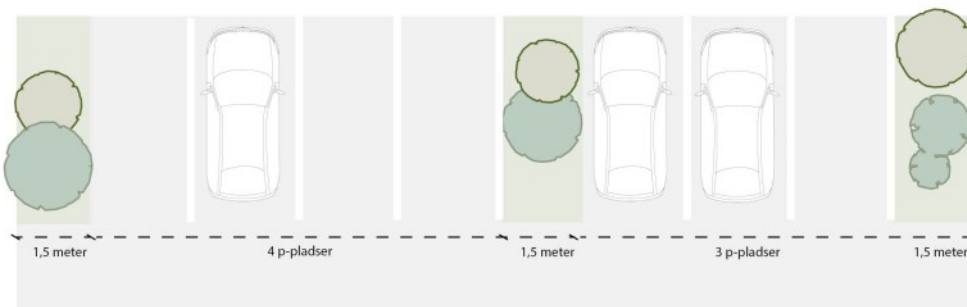


BRØNDBY KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN

LOKALPLAN 261
Jf. § 6 stk. 4 Tage

Figur nr.3. Parkering

Figur nr. 3 Parkering



Parkering jf. § 4 stk. 3 Parkering.

SIGNATURFORKLARING

-  Træer
-  Asfalt
-  Grønt

Dato xx-xx-xxxx

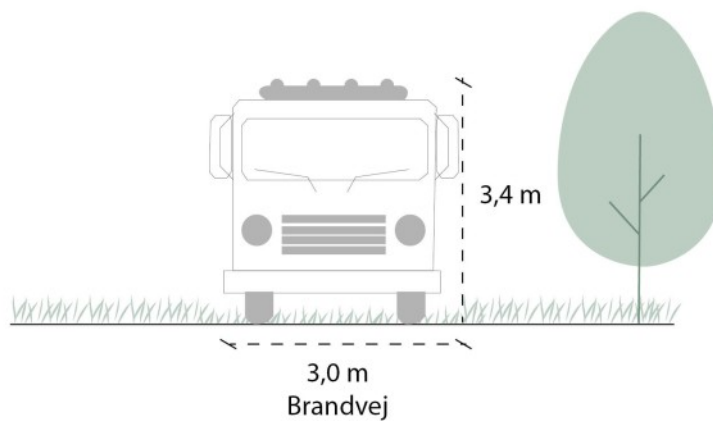


BRØNDBY KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN

LOKALPLAN 261
J.f § 4 stk. 3 Parkering

Figur nr. 4. Beredskab

Figur nr. 4 Beredskab



Beredskab jf. § 4 stk. 2 Beredskab

SIGNATURFORKLARING

-  Træer
-  Græs



BRØNDBY KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN

LOKALPLAN 261
J.f § 4 stk. 2 Beredskab

Dato xx-xx-xxxx

Bilag nr. 1. Biofaktor

Bilag nr. 1 Biofaktor
Side 1/2

Hvad er en biofaktor?

Biofaktoren er et udtryk for hvordan man kan gøre mængden af den fotosyntese, der foregår ved en given beplantningstype målbar og dermed også mængden af biomasse. Jo større bladareal desto mere fotosyntese og desto mere biomasse. For at sikre, at området får en grøn karakter og begrønnede opholdsarealer uden at det på forhånd er besluttet hvor og hvordan der skal begrønnes, stilles der krav om en tilstrækkelig mængde beplantning med en biofaktor på 0.5. Dette sker især gennem høj beplantning, herunder træer og buske, der med fordel kan suppleres med tagbeplantning på områdets bebyggelse med videre.

Biofaktoren er altså et mål for omfanget af et områdes grønne elementers i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor meget biomasse den indeholder.

Højeste værdi findes for store træer, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul. Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da disse belægninger har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer til nedsivning af regnvand, så overfladevand kan håndteres lokalt og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

For at regne en samlet biofaktor, kan man benytte en biofaktorberegner. Der bruges fx en i forbindelse med DGNB-certificering af byområder. Grundlæggende skal friarealets biologiske volumen (biomasse) udregnes og deles med områdets samlede friareal. Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ved ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opgøres arealerne med en defineret type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med overfladens faktor. Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.

Regne-eksempel:

Biofaktor = $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ stauedebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

		BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN
	Dato: xx-xx-xxxx LOKALPLAN 261 J.f § 7 stk. 1 Ubebyggede arealer	

Bilag nr. 1 Biofaktor
Side 2/2

Faktorer for en biofaktor

Arealer uden bebyggelse	Faktor
Asfalt, beton, fliser (fast belægning)	0,0

Klippet græs/boldbaner	0,2
Grusflader og brosten	0,1
Skybruds- og LAR-areal ned naturgræs e.l. dvs. ikke permanente vandarealer med græsser, siv eller krat	0,3
Naturstensbelægning som pigsten eller armeret græs	0,3
Delvist klippet græs (1-2 gange årligt)	0,3
Naturgræs og græsningsarealer	0,4
Haveplantning: Bunddække	0,3
Haveplantning: Stauder o.l.	0,4
Krat og buske under to meter	0,6
Krat og buske over to meter	1,0
Træ- og skovplantninger (naturskov)	2,0
Vandareal, permanent vandareal med "liv" i 1,0	1,0
Tillægsarealer:	
Grønne tage (sedum) 0,5	0,5
Facade beplantning 0,3	0,3
Enkeltstående (solitære) træer med en kronediameter på min. 2,5m 2,5	2,5
Skybrudsareal med belægning 0,1	0,1

		BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN
		LOKALPLAN 261 J.f § 7 stk. 1 Ubebyggede arealer

Dato: xx-xx-xxxx

Bilag nr. 2 Beplantning.

Bilag nr. 2 Beplantning
Side 1 / 4



		BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN
	LOKALPLAN 261 J.f § 7 stk. 2 Beplantning	

Dato xx-xx-xxxx

Bilag nr. 2 Beplantning
Side 2 / 4





BRØNDBY KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN

LOKALPLAN 261
J.f § 7 stk. 2 Beplantning

Dato xx-xx-xxxx

Bilag nr. 2 Beplantning
Side 3 / 4





		BRØNDBY KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN
		LOKALPLAN 261 J.f § 7 stk. 2 Beplantning

Dato xx-xx-xxxx

Bilag nr. 2 Beplantning
Side 4 / 4



BRØNDBY KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØ FORVALTNINGEN

LOKALPLAN 261
J.f § 7 stk. 2 Beplantning

Dato xx-xx-xxxx

INDKOMNE HØRINGSSVAR

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

HVAD ER EN LOKALPLAN

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 Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.