



Brøndby Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
Park Allé 160
2605 Brøndby
tmf-byplan@brondby.dk

Hørings svar til "Temalokalplan 504"

Brøndby, 14. August 2023

Indledningsvis vil vi gerne rose kommunen for intentionerne bag den nye plan. En enig bestyrelse i vores forening bakker fuldt ud op om ønsket for at ensrette retningslinjer og sikre et generelt mere grønt og åbent udtryk i vores kommune. Der er derfor stor opbakning fra os ifht. at lancere en lokalplan med disse hensigter.

På trods af dette, så er der dog stadig forhold i det nuværende forslag samt den generelle proces, som vi ønsker at gøre opmærksom på:

1. Der skal administreres efter reglerne for at de har en effekt
2. Det skal være nemt at finde ud af hvilke regler der gælder
3. Reglerne skal være nemme at forstå
4. §6 vedrørende træer kan bidrage til store udfordringer for grundejerne

Vi vil herunder uddybe vores pointer om hvert af disse punkter.

1. Der skal administreres efter reglerne for at de har en effekt

Der er allerede i dag rigtig mange regler for hvad den enkelte grundejer må. Det er forskelligt fra lokalplan til lokalplan, men flere lokalplaner fastsætter allerede i dag regler for flere af de elementer der forsøges reguleret her.

Vores forening dækkes i dag af to lokalplaner, hvor Lokalplan 223 for Kirkebjerg området nok er den mest restriktive, der langt hen af vejen regulerer de fleste af disse forhold. Vi vejleder derfor mange af vores medlemmer ud fra netop denne lokalplan. Men hver gang vi giver et svar, bliver vi mødt af en undren over hvorfor den ene nabo, ham der over osv., så må have det de har. Vores eneste svar er at, enten har de fået en dispensation eller også gør Kommunen ikke noget ved det ulovlige forhold.

Går man en tur af Kirkebjerg Allé og forholder sig til hegning, kan man konstatere at 10-20 % af grundene afviger fra gældende regler. Det udvander lokalplanernes principper når man enten udsteder dispensationer til alle, eller aldrig gør noget ved de ulovlige forhold. Folk holder op med at rette sig efter det, for "hvorfor skal jeg når ingen andre skal?".

Vi undrer os derfor over at kommunen har fokus på at etablere nye retningslinjer, når de i første omgang kunne få meget af den ønskede effekt, hvis blot der blev administreret efter allerede gældende regler.

Det er vores klare opfordring at man i første omgang går ud og undersøger de mange forhold der ikke lever op til reglerne i dag. Måske er der nogle forklaringer som man har

brug for at tage med i overvejelserne. S

om minimum vil man i hvert fald sende et signal om at folk skal interesse sig for reglerne da de bliver taget seriøst, hvilket kunne hjælpe til en større succes når en ny plan lanceres.

2. Det skal være nemt at finde ud af hvilke regler der gælder

I dag dækkes vores grundejerforening af to forskellige lokalplaner. Vi skal navigere i egne vedtægter og så hele tiden være opmærksom på hvad der gælder for vores medlemmer afhængig af deres adresse. Vi var derfor meget begejstret for at høre ideen om en ny lokalplan for alle.

Derfor er §8 i forslaget også trist læsning for os, da den afslører at man blot ophæver ganske få bestemmelser i de eksisterende lokalplaner. I stedet for at gøre det nemmere at finde reglerne, betyder det nye forslag faktisk at det bliver vanskeligere.

Vi skal nu forholde os til tre lokalplaner, hvoraf to af dem fortsat er afhængig af den enkeltes adresse. Det er absolut ikke nemt at vejlede og vi kan godt forstå hvis nogle af vores medlemmer finder den ene lokalplan og handler efter denne, uden at være klar over at der kan være en ny lokalplan på toppen af denne som de også bør sætte sig ind.

Det er vores klare opfordring at man benytter denne lejlighed til at sikre at alle forhold der tilnærmelsesvis kan ensrettes (også forhold der ikke er om hegning, belægning og træer) nu samles i en fælles lokalplan som er styrende for alle. Er der nogle helt særlige lokale bestemmelser der kun gælder enkelte steder, må dette være en et afvigende tillæg, men vi ønsker at den nye lokalplan er den som alle folk i første omgang skal sætte sig ind i og følge. Det vil gøre det nemmere for alle at forstå hvad der gælder og det vil være nemmere at bakke op om tiltaget, når man ved hvad man skal vejlede ud fra.

3. Reglerne skal være nemme at forstå

Der er ikke noget værre end at handle i god tro og så finde ud af at man alligevel har gjort noget forkert. Det kan sommetider ske, hvis man ikke helt forstår hvordan reglerne er skruet sammen. Derfor mener vi at det er kommunens vigtigste opgave at gøre reglerne enkle og nemme for den enkelte grundejer at forstå.

Det er ikke vores opfattelse at det helt er lykkedes med det nye oplæg. Flere er reglerne er indviklet og kan være ganske svære for menig mand at forstå.

Som eksempel kan vi nævne forhold omkring belægning. Den enkelte grund må have 20 % belægning, men det skal fratrækkes 2 parkeringspladser samt det bebyggede areal.

Vi kan alle finde vores grundstørrelse, men er det bebyggede areal inklusiv carport og udhuse opført i BBR? Og hvad er størrelsen af de to parkeringspladser? Er det blot der hvor bilerne ville holde eller skal man også fratække den nødvendige tilkørsel ind på grunden til disse parkeringspladser samt det naturlige areal rundt om en bil? Som formuleret netop nu kan vi simpelthen ikke regne ud hvor stor et antal kvm der må være belægning fra grund til grund.

Et andet eksempel er hegn og beplantning. Her er der flere forskellige afstande og typer af hegn som regulerer hvordan man må forholde sig. Den første meter af grunden gælder et sæt regler, de næste 4 meter gælder et nyt sæt regler, men her er det endda forskelligt om

man opfører mur eller plankeværk, og faktisk er der så også inden for den første meter forskel på om det er støttemur eller beplantning.

Det er vores klare opfordring at man genbesøger reglerne og søger mere simplificering. Det kan være man må gå på kompromis med nogle af ønskerne, men vi mener det er i alles interesse at få enkle regler folk forstår og kan efterleve, fremfor kompliceret regler som måske er bedre, men som ingen forstår og derfor ikke efterlever korrekt.

Vi står gerne til rådighed hvis man ønsker at brugerteste forståelsen af de enkelte regler.

4. §6 vedrørende træer kan bidrage til store udfordringer for grundejerne

Vi kan ikke bakke op om forbuddet mod at fælde træer med en omkreds større end 75 cm. Vi gør opmærksom på at en sådan omkreds ikke er meget og ganske mange træer vil blive omfanget af dette. Træer i en villahave kan bidrage til grønne udtryk, det kan skabe læ og pynter helt generelt.

Men træer vokser og det kan ende med at skabe unødigt skygge i resten af haven og genere naboer og andre omkring den enkelte villaejer. Derfor er der et generelt ønske fra de folk vi taler med om at man begrænser beplantningens højde i almindelige vilahaver. Dette hjælper til naboskabet da man sikrer at man ikke har beplantning som generer hinanden. Det er også vores opfattelse at folk med store træer kan få udfordringer ifht at skulle sælge deres hus, da det kan skræmme købere væk, såfremt der er stor beplantning som skygger huset, men som de aldrig vil kunne fjerne.

Vi mener ikke at helt store træer hører sig til i almindelige parcelhusområder med grunde så tæt på hinanden. Hvis man implementerer dette forbud er vi bange for at man får den modsatte effekt. Folk stopper med at plante træer og folk kommer til at være opmærksomme på omkredsen, så de kan fælde alle træer netop før de når en omkreds på 75 cm. Det er næppe den effekt man ønsker og vi mener i stedet at man bør arbejde med at opfordre til at lade træer stå som ikke er til gene.

Det er vores klare opfordring at dette forbud fjernes fra temalokalplanen.

Afslutning

Vi håber ovenstående kommentarer kan bruges til at justere dette forslag, men ser fortsat frem til at få en ny fælles lokalplan med de gode intentioner. Vi er selvfølgelig til rådighed hvis der ønskes en uddybning af nogle af ovenstående punkter.

På vegne af Grundejerforeningen Bakkegaard Vest,

Michael Duus, Formand

Kirkebakken 44, 2605 Brøndby

Tlf. 52214210