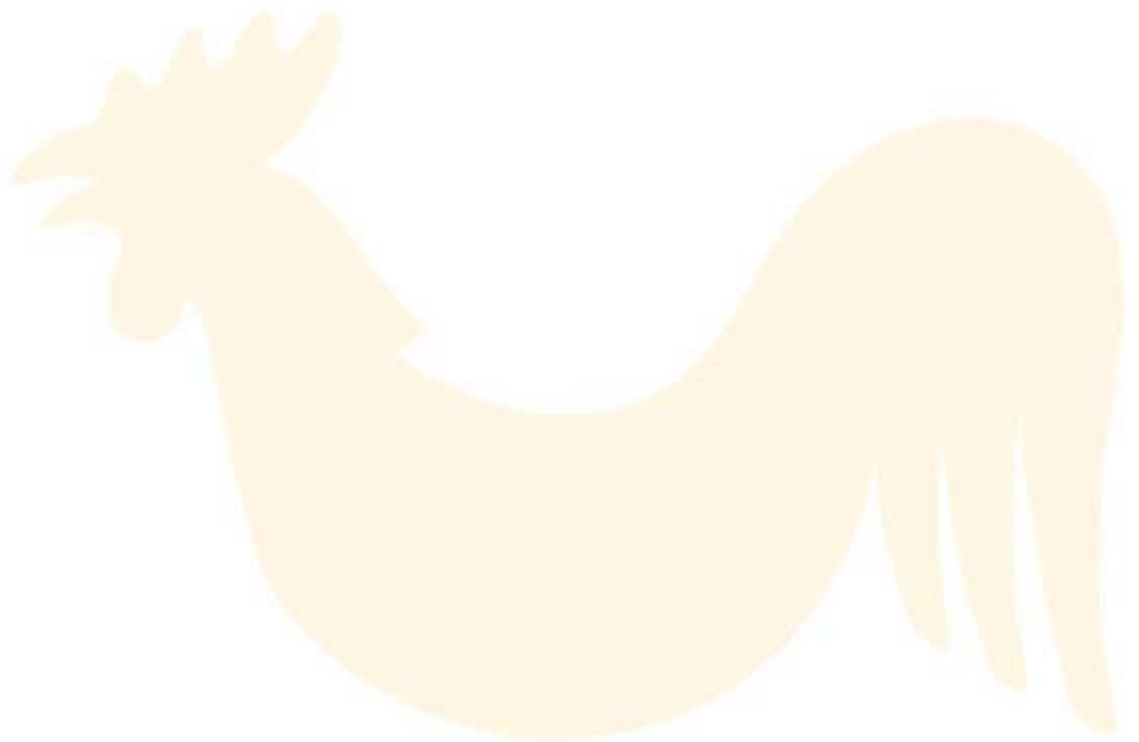




Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 18.5

For boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken



2003

Hvad er en lokalplan

Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

Ifølge Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning samt senere ændringer skal en kommune udarbejde en lokalplan, førend der gennemføres udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende lokalplaner, byplanvedtægter og deklARATIONER. Det er kommunalbestyrelsen, som har lokalplankompetencen.

Planloven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet af et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslag.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier, herunder retningslinier om udviklingen i Hovedstadsområdet eller regler og beslutninger om landsplanmæssige interesser.

Lokalplaners udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelsen af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde mv. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde lokalplanforslag, som behandles og vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplaners offentliggørelse og endelige vedtagelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget med tilhørende redegørelse offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen (høringsperioden), som skal være mindst otte uger. Offentliggørelsen sker f.eks. i den lokale ugeavis samt ved særskilt underretning til:

- ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet,
- ejere, lejere og brugere af ejendomme uden for lokalplanområdet, hvis forslaget har væsentlig betydning for dem,
- foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som har bedt om at blive underrettet,
- Miljøministeren samt øvrige statslige og (amts-)kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget
- så vidt muligt de påtaleberettigede efter servitutdokumenter, hvis forslaget indeholder bestemmelser om serviturbortfald.

Regionplanmyndigheden efterser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis dette strider mod overordnede planinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af lokalplanforslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planforslaget endeligt.

Ved den endelige behandling af forslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser. For lokalplaner, hvor der rettidigt er indsendt indsigelser mv., kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre lokalplanforslaget som følge af indsendte indsigelser mv. Hvis der er tale om større ændringer, skal det "ændrede" lokalplanforslag offentliggøres på ny i mindst otte uger.

Når en lokalplan er vedtaget endeligt, skal planen bekendtgøres offentligt (f.eks. i den lokale ugeavis), og der skal gives underretning til:

- ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet,
- enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser mv. mod lokalplanforslaget,
- foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som har bedt om at blive underrettet,
- Miljøministeren samt øvrige statslige og (amts-)kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget

Kommunalbestyrelsen lader herefter lokalplanen tinglyse på de ejendomme, som er omfattet af planen.

Lokalplaners indhold

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Herudover kan en lokalplan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold, såsom overførsel af arealer fra landzone til byzone, områdets anvendelsesforhold, ejendommens størrelse og afgrænsning (herunder udstykningsforhold), vej- og stiforhold, ledninger. Endvidere bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg mv.

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse om planens formål, og dens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, herunder om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen. Lokalplanforslaget skal endvidere redegøre for de midlertidige retsvirkninger og forslagets offentliggørelse og indsigelsesfrist.

I. REDEGØRELSE

Indledning	1
Lokalplanens formål og indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	2-3

II. BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	4
§ 2	Lokalplanens område og afgrænsning	4-5
§ 3	Områdets anvendelse	5-6
§ 4	Udstykninger.....	6
§ 5	Vej- og stiforhold.....	6-7
§ 6	Ledningsanlæg	7
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	7-9
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9-11
§ 9	Ubebyggede arealer	11-12
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 11	Grundejerforening.....	12
§ 12	Lokalplanens retsvirkninger	12-13
§ 13	Ophævelse af lokalplan.....	13

BILAG

Kortbilag nr. 1	Oversigtskort
Kortbilag nr. 2	Plan/byggefelter

INDLEDNING

Albertslund Kommunalbestyrelse har d. 9 september 2003 vedtaget denne lokalplan for boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken på grundlag af "Lov om Planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer).

Lokalplanen afløser den hidtil gældende lokalplan for boligbebyggelsen i området. Lokalplan nr. 18.5's bestemmelser er således gældende for boligområdet Røde Vejmølle Parken.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanområdet, som er vist på kortbilag nr. 1, omfatter et eksisterende boligområde, bestående af tæt lav rækkehusbebyggelse og institutionsbebyggelse.

Lokalplanen har til formål at sikre området anvendt til disse formål og endvidere fastlægge nogle bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden m.v.

Lokalplan nr. 18.5 afløser lokalplan nr. 18.2. Lokalplanen er en opdatering af den tidligere gældende lokalplan for boligområdet. Udbygningsmulighederne på indgangssiden og retninglinierne for udbygning er således ændret og forenklet i denne lokalplan. Lokalplanen er endvidere tilrettet i forhold til de indsigelser og bemærkninger, der er indkommet i høringsperioden.

Lokalplan nr. 18.5 giver mulighed for at opføre et udhus på max. 25 m² for uden et mindre skur. Det samlede skurareal på indgangssiden må ikke overstige 32,5 m². Udhuset kan anvendes til boligformål, under forudsætning af at det opfylder bygningsreglementets krav til beboelsesrum.

På havesiden er der fortsat mulighed for at opføre tilbygninger på 21 m² incl. vinkelbygning eller en havestue på op til 22,9 m² samt et skur og et væksthuis.

Herudover giver lokalplanen fortsat mulighed for at opføre mindre bygninger til fælles formål indenfor boligområdets fællesarealer, samt bebyggelse, herunder tilbygninger, til eksisterende institutionsbebyggelse.

Lokalplanen sikrer fortsat, at der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger langs nordsiden af Stensmosevej og langs vestsiden af Herstedøstervej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Det følger af Planloven, at en lokalplan ikke må være i strid med anden planlægning. I det følgende gennemgås forholdet til den øvrige planlægning.

Regionplanen

Lokalplanområdet har en ikke stationsnær lokalisering. Det betyder, at der ikke kan ske yderligere boligudbygning indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplanen

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen.

Lokalplan 18.5 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Ifølge Kommuneplan 2010 for Albertslund Kommune er lokalplanområdet udlagt som enkeltområde B 24, hvor følgende rammer gælder for indholdet af lokalplanlægningen:

"Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, og der gives samtidig mulighed for etablering af institutioner, klubber, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne."

"Bebyggelsen skal være tæt lav boligbebyggelse i en højde af maks. 8,5 m fra omgivende terræn og må maksimalt opføres i to etager uden udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 37."

Lokalplan 18.2 ophæves

Lokalplan 18.2 ophæves i sin helhed og erstattes af lokalplan 18.5.

Albertslund kommunes Agenda 21

Bæredygtighed er en vigtig del af kommunens politik. Med bæredygtighed menes recirkulering af ressourcer og begrænset forbrug af ikke fornybare ressourcer. Alle bæredygtige tiltag skal vurderes ud fra totaløkonomiske overvejelser.

Planlægningen skal tilskynde til, at der sker en mindskelse af ressourceforbruget. Der bør i denne forbindelse fokuseres på reduceret forbrug og genanvendelse af ressourcer, indeklima og materialers genanvendelighed. På fællesarealer bør der sættes på natur og økologi.

Albertslunds langsigtede målsætning for ressourceforbrug og miljøbelastning skal svare til byens økologiske råderum. Med målsætningerne lægges blandt andet vægt på at:

- reducere forbruget af fossile brændsler,
- begrænse grundvandsforbruget,
- undgå grundvandsforurening,
- fremme nedsivning af regnvand,
- begrænse mængden af miljøfremmede stoffer i spildevandet,
- minimering af affaldsmængden ved renere teknologi og genanvendelse,
- begrænse brugen af uønskede kemiske stoffer,
- fremme bæredygtig brugeradfærd.

Naturplan for Albertslund kommune

Med naturplanens målsætninger lægges blandt andet vægt på:

- Stor artsdiversitet og flere stabile populationer af dyr og planter,
- flere og større oplevelsesmuligheder for borgerne,
- måling af miljø- og plejeindsatsen,
- større viden og forståelse for de faktorer, der påvirker naturen,

De grønne strøg og sammenhængen mellem byområder, byparker og de omkransende landskaber skal styrkes og udbygges.

Trafikplan

Målsætningen med trafikplanen er at bidrage til:

- at fremme trafiksikkerheden og mindske utrygheden,
- at prioritere cykel- og fodgængertrafikken,
- at styrke den kollektive trafik,
- at nedbringe de miljømæssige gener fra trafikken og arbejde for færre støjbelastede boliger,
- at forskønne det visuelle miljø langs veje og stier.

I Albertslund Kommunes Trafikplan fra 2001 gives der mulighed for at etablere en rundkørsel i krydset Roholmsvej/Stensmosevej. Der gives endvidere mulighed for indsnævring af Herstedøstervej og Stensmosevej samt den nordlige del af Roholmsvej.

Albertslund kommunes arkitekturpolitik

"Det er målet med arkitekturpolitikken at fremme indsatsen for arkitektoniske kvaliteter for byggeri og alle øvrige fysiske omgivelser og styrke og skærpe borgernes engagement i området." "Arkitektur, bæredygtighed og socialt miljø skal være tre uløseligt forbundne begreber."

I henhold til "Lov om planlægning" (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastholde den eksisterende rækkehusbebyggelse til boligformål, samt eksisterende institutionsbebyggelse til institutionsformål,

at fastlægge bebyggelsens placering og omfang, herunder at fastlægge bestemmelser om skure og tilbygningsmuligheder til de enkelte rækkehuse,

at sikre bebyggelsens udseende og helhedspræg

at sikre eksisterende veje, stier og fælles parkeringsarealer,

at fastholde eksisterende fælles og private opholdsarealer.

§ 2 Lokalplanens område og afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matrikelnumre:

9c, 9bn, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9co, 9cp, 9cq, 9cr, 9cs, 9ct, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9cø, 9da, 9db, 9dc, 9dd, 9de, 9df, 9dg, 9dh, 9di, 9dk, 9dl, 9dm, 9dn, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dt, 9du, 9dv, 9dx, 9dy, 9dz, 9dæ, 9ff, 9fg, 9fh, 9fi, 9fk, 9fl, 9fm, 9fn, 9fo, 9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ, 9fø, 9ga, 9gb, 9gc, 9gd, 9ge, 9gf, 9gg, 9gh, 9gi, 9gk, 9gl, 9gm, 9gn, 9go, 9gp, 9gq, 9gr, 9gs, 9gt, 9gu, 9gv, 9gx, 9gy, 9gz, 9gæ, 9gø, 9ha, 9hb, 9hc, 9hd, 9he, 9hf, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 9hl, 9hm, 9hn, 9ho, 9hp, 9hq, 9hr, 9hs, 9ht, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy, 9hz, 9hæ, 9hø, 9ia, 9ib, 9ic, 9id, 9ie, 9if, 9ig, 9ih, 9ii, 9ik, 9il, 9im, 9in, 9io, 9ip, 9iq, 9ir, 9is, 9it, 9iu, 9iv, 9ix, 9iy, 9iz, 9iæ, 9iø, 9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km, 9kn, 9ko, 9kp, 9kq, 9kr, 9ks, 9kt, 9ku, 9kv, 9kx, 9ky, 9kz, 9kæ, 9kø, 9la, 9lb, 9lc, 9ld, 9le, 9lf, 9lg, 9lh, 9li, 9lk, 9ll, 9lm, 9ln, 9lo, 9lp, 9lq, 9lr, 9ls, 9lt, 9lu, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au,

10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10de, 10df, samt del af matr. nr. 10a alle af Herstedøster by, Herstedøster samt alle parceller der efter den 14. november 1997 udstykkes fra de nævnte matrikelnumre.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, som vist på kortbilag nr. 1:

Område A: Eksisterende institutionsområde.

Område B: Eksisterende boligområde.

§ 3 Områdets anvendelse

Område A - institutionsbebyggelsen:

- 3.1 Område A udlægges til offentligt formål og må kun anvendes til institutions-, og fritidsformål.

Område B - boligbebyggelsen:

- 3.2 Område B må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun være tæt lav bebyggelse i form af ensartede rækkehuse.
- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig. Dog vil Kommunalbestyrelsen efter ansøgning kunne meddele tilladelse til, at der midlertidigt indrettes mere end een bolig pr. ejendom. Se § 11.4 vedr. høring af grundejerforening.
- 3.4 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog vil Kommunen efter ansøgning kunne meddele tilladelse til, at der på en ejendom indrettes sådanne liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom. Ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres, og virksomheden må ikke skabe væsentlig øget trafik i området, eller ved sin karakter være til gene for de øvrige grundejere. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.

- 3.5 Erhvervsmæssig udnyttelse af en ejendom må ikke medføre et væsentligt øget parkeringsbehov.
- 3.6 Inden for område B kan der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom institutioner, klubber, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.
- 3.7 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til lokalplanområdets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESA og Kommunen. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted, med mindre dette sker for at bringe matrikulære forhold i overensstemmelse med arealanvendelsen. Skelreguleringer kan finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 5 Vej-, sti, og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier fastlægges som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.2 Stamvejen - Degnehusene - forudsættes at fungere som adgangsvej til institutionsbebyggelsen, beliggende indenfor område A.
- 5.3 Stamvejen – Humlehusene – forudsættes at fungere som adgangsvej til institutionsbebyggelsen Humlehusene udenfor lokalplanområdet.
- 5.4 Parkering må kun finde sted på de eksisterende fælles parkeringsarealer, jfr. kortbilag nr. 1. Se note 1 vedr. køretøjer over 3500 kg.
- 5.5 Parkering i forbindelse med institutionerne forudsættes at foregå på de eksisterende boligparkeringspladser. Dette omfatter ikke parkering i forbindelse med institutionsbebyggelsen Humlehusene udenfor lokalplanområdet.
- 5.6 På stamveje og interne veje kan etableres hastighedsdæmpende og trafikregulerende foranstaltninger, hvis projekterne er godkendt af Kommunalbestyrelsen. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.

- 5.7 I rabatarealerne langs nordsiden af den offentlige vej, Stensmosevej, og langs vestsiden af den offentlige vej, Herstedøstervej, kan etableres støjafskærmende foranstaltninger, hvis projekterne er godkendt af Kommunalbestyrelsen.

NOTE 1: I medfør af færdselslovens § 92, stk. 1 bestemmes herved - med samtykke fra Glostrup politi - at der for kommunale og private fællesveje samt parkeringspladser eller lignende i Albertslund Kommune gælder følgende:

Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg. (lastbiler, busser og lignende), påhængskøretøjer (herunder campingvogne), motorredskaber og traktorer må ikke parkeres i tidsrummet kl. 19.00 – 07.00, medmindre sådan parkering er tilladt ved særlig afmærkning på bestemte vejstrækninger eller pladser. Uden for de nævnte steder må påhængskøretøj (herunder campingvogne) med tilladt totalvægt på højst 2.000 kg. dog parkeres i indtil 24 timer.

For overtrædelse af denne parkeringsbekendtgørelse pålægges der afgift i medfør af færdselslovens § 121.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Indenfor lokalplanområdet må elledninger og andre transmissionsledninger ikke fremføres som luftledninger, men kun udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Område A - Institutionsbebyggelsen:

- 7.1 Indenfor område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for område A som helhed.
- 7.2 Bebyggelse, herunder tilbygninger indenfor område A, må kun opføres i een etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må højst være 6,5 m fra omgivende terræn.
- 7.3 Eventuel bebyggelse skal ved udformning og placering indpasses harmonisk i området. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.

Område B - Boligbebyggelsen:

- 7.4 Indenfor område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 37 for område B som helhed.
- 7.5 På boligparceller må bebyggelsen højst opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage samt kælder. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m fra omgivende terræn.

- 7.6 På boligparcellers indgangsside er det tilladt at opføre en tilbygning til det oprindelige udhus. Det samlede udhus skal fremstå som en helhed, med en størrelse på max. 25 m². Dette forudsætter, at det samlede udhus- og skurareal på indgangssiden ikke overstiger 32,5 m², jævnfør § 7.8. Udhuset kan opføres med en maksimal bredde på 4,15 m, jævnfør kortbilag nr. 2. Udhuset må have en max. højde der går til underkant af 1' sals betonelement, og udhuset skal være forsynet med et vandret gennemgående sternbræt på 30 cm. Udhuset kan anvendes til boligformål, hvis det opfylder bygningsreglementets krav, jævnfør note 3.
- 7.7 Udhusbygningen, jævnfør § 7.6 kan forsynes med 2 ovenlys hver på max. 70 cm x 70 cm med en maksimal højde på 30 cm over sternbræddets overkant. Afvanding fra tag skal foregå på egen grund.
- 7.8 På boligparcellers indgangsside er det endvidere tilladt at opføre et mindre skur eller en overdækning på max. 10 m². Dette forudsætter, at det samlede udhus- og skurareal på indgangssiden ikke overstiger 32,5 m². Skuret skal opføres med en maximal højde på 2,10 m, i samme udførelse og materialer som ovennævnte udhus. Skuret skal forsynes med et vandret gennemgående sternbrædt på 20 cm. Afstanden mellem udhuset, jævnfør § 7.6, og skuret/overdækningen på egen parcel skal være min. 3.30 m, med mindre det lille skur/overdækningen etableres i tilknytning til rækkehusets facade.
- 7.9 Overdækning over hoveddør kan tillades med en længde på 1,5 m og med en dybde på max. 1 m. Overdækningen kan alternativt udføres i en længde, der tillader sammenbygning med udhus på egen parcel.
- 7.10 På boligparcellers haveside er det tilladt at opføre en tilbygning (boligarealudvidelse) med en dybde på 2,10 m, jævnfør bilag 2. Se § 7.12 vedrørende udformning.
- 7.11 På boligparcellers haveside er det tilladt at opføre en havestue eller en åben overdækket terrasse med en dybde på 3 m, jævnfør bilag 2. Se § 7.12 vedrørende udformning.
- 7.12 Tilbygningen, havestuen og den overdækkede terrasses højde og taghældning skal svare til den eksisterende vinkelbygnings højde og taghældning. Taget skal udføres med fald væk fra huset 1: 40 (2,5 cm pr. m.) og et gennemgående sternbrædt på 30 cm.
- 7.13 Opføres tilbygning, havestue eller overdækket terrasse, skal der i skel opføres murvinger med en dybde på 2,10 m, hvor disse ikke eksisterer i forvejen. Murvingerne skal opføres af beton pudset mur eller letbeton og kan alternativt opføres med en dybde på 3,0 m, hvilket kræver naboens accept.

- 7.14 På boligparcellers haveside er det tilladt at opføre et drivhus på max. 10 m². Endvidere er det tilladt at opføre et legehus, skur eller lignende, når det samlede areal ikke overstiger 5,0 m². Højde i skel må max. være 1,8 m, stigende til max. 2,10 m. Væksthus, legehus, skur eller lignende skal placeres således, at afstanden til bebyggelse på samme grund er mindst 2,5 m.
- 7.15 På boligparceller er det ikke tilladt at opføre skorstene til pejse eller brændeovne af hensyn til bebyggelsens karakter og helhedspræg.
- 7.16 Indenfor område B må der opføres, redskabs- og materialeskur og andre mindre bygninger til fælles formål på fællesarealer, jævnfør kortbilag nr. 1. Bygningerne skal gives en udformning og et udseende, som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Se § 11.4 vedrørende høring af grundejerforening.
- 7.17 Indenfor område B's fælles parkeringsarealer må der på de enkelte parkeringspladser opføres carporte til brug for områdets beboere. Carporte skal opføres efter en samlet plan, som skal være godkendt af kommunalbestyrelsen.

NOTE 2: Generelt henledes opmærksomheden på, at opførelse af udhuse, skure overdækninger, havestuer, tilbygninger og lignende samt facaderenovering kræver forudgående anmeldelse eller byggetilladelse i henhold til bygningsreglement for småhuse af 1998 eller senere ændringer af reglementet.

NOTE 3: Hvis udhuset tages i brug til beboelse eller der opføres et udhus til beboelsesformål, skal udhuset opfylde Småhusreglementets (BR S-98) krav med evt. senere ændringer. Småhusreglementets (BR S- 98) krav indebærer blandt andet følgende:

- *At det færdige byggeri har en rumhøjde på 230 cm,*
- *at færdigt gulv er beliggende over terræn,.*
- *at varmeisoleringen i bygninger udføres med 200 mm mineraluld i loft, 125 mm mineraluld i ydervægge og 125 mm mineraluld i gulv eller der udarbejdes en varmetabsberegning som godtgør, at isoleringskravene er opfyldt,*
- *at ydervæggene udføres som min. BD 60 – konstruktion,*
- *at der udføres skjult brandkam i 2,5 m bredde mod naboskel.*

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Indenfor område A må bygninger kun opføres med konstruktioner, materialer og farvesætning, som er tilpasset områdets arkitektur.
- 8.2 Indenfor område B må den eksisterende bebyggelses udseende ikke ændres således, at den tilstræbte helhedsvirkning brydes.
- 8.3 Facaderenovering med ændrede vinduesformater kan kun tillades i havesidens stueplan. Alle vinduer skal udføres som trævinduer eller som malede aluminiumsvinduer med dimensioner som trærammer.

- 8.4 Udhuse, overdækninger, carporte og havestuer må kun udføres af fuldkantede træmaterialer. Udhuse på indgangssiden skal forsynes med lodrette lister med en bredde på ca. 4 cm og en dybde på ca. 2,5 cm og med et mellemrum på ca. 25 cm. Alle træmaterialer skal være nye eller fremtræde som nye.
- 8.5 I udhuse, tilbygninger og havestuer må ikke isættes vinduer mod nabo, vej, sti og fællesarealer. Vinduer og døre i udhuse på indgangssiden kan placeres og kombineres frit ind mod egen parcel. Vinduerne skal udføres med en højde på 60 cm og med en bredde på minimum 100 cm, eller de kan udføres som kvadratiske vinduer med et format på 60 x 60 cm. Dør kan udføres som glasdør.
- 8.6 På boligparcellers indgangsside må der isættes to ekstra vinduer i øverste etage af rækkehusenes facade, således at facaden fremstår med et vindue i hvert betonelement. Vinduet skal placeres, i midten af elementet eller oven over indgangsdør, i samme højde og med samme mål som eksisterende vindue.
- 8.7 På boligparcellers indgangsside skal udhuse, overdækninger og hegn fremtræde i farvesætningen sort, mørke jordfarver, lys grå eller koksgrå.
- 8.8 På boligparceller må rækkehusenes underetage samt læmure i skel(murvinger) males i farverne: Lysegrå (S 2502-Y), mørkegrå (S 4502-B), oxydgul (S 2050-Y 20R), nybodergul (S 1040-Y 20R), lys teglrød (S 2030-Y 80R), mørk teglrød (S 4030-Y 80R), grøn umbra (S 6010-B 70G) og tordenblå (6015-R 90B). Note 4.
- 8.9 Vinduer, døre, havestuer og overdækkede terrasser skal males hvide, grå eller sorte. Hoveddør kan dog farvesættes individuelt.
- 8.10 Brystningsplader på havesiden skal males i en farve, der svarer til den oprindelige farve: (S 2010-G 50Y). Note 4. Facadeelement med solceller kan opsættes i stedet for brystningsplade.
- 8.11 Betonelementer på overetagen skal males i en tonet hvid: 25 milliliter grå umbra pr. 10 liter maling.
- 8.12 Carporte skal fremtræde med en ufarvet træbeskyttelse.
- 8.13 Ved skiltning og reklamering skal Kommunen søges om tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Se i øvrigt § 11.4.
- 8.14 På de enkelte boligparceller må der ikke anbringes synlige radio og fjernsynsantenner uden kommunens tilladelse.

Parabolantenner skal placeres ude af syne fra omliggende veje og stier og andre offentligt tilgængelige arealer. Antennerne må ikke overstige 1,80 m fra omgivende terræn.

- 8.15 Fællesantenner kan i særlige tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen og må, inklusive alle former for påmonterede antenner, ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 11,0 m fra omgivende terræn. Se i øvrigt § 11.4.

NOTE 4: De angivne farvenumre svarer til farvekoderne i det såkaldte NCS system (Neutral Colour System). Numrene er uafhængige af bestemte produkter og fabrikater og kan blandes efter farve. nr. hos farvehandler.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Eksisterende grønne fællesarealer må ikke bebygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.2 Ubebyggede fællesarealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være godt vedligeholdt. Oplagring må ikke finde sted.
- 9.3 Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller skal være vel vedligeholdt og oplagring af materialer, emballage, affald og lignende må ikke finde sted.
- 9.4 På indgangssiden af boligparceller må hegn enten udføres som levende hegn/hæk plantet 30 cm inde på egen grund, med en max. højde på 1,80 m, evt. suppleret med trådhegn i beplantningen, eller hegnet kan udføres som træhegn af nye materialer, eller materialer der fremtræder som nye, med en højde på 1,10 m.
- 9.5 Eksisterende beplantning af større træer, trægrupper og hegn på fællesarealerne må kun fjernes med kommunens godkendelse, og må påregnes at skulle erstattes ved genplantning. Større beplantningsmæssige ændringer kan kun ske efter en samlet plan godkendt af kommunen.
- 9.6 Træhegn på indgangssiden skal gives samme farvesætning som udhuset, sort, mørke jordfarver, lys grå eller koksgrå.
- 9.7 På havesiden af boligparceller må hegn kun udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn i beplantningen. I naboskel og i forlængelse af rækkehusgavle mod sti, må der dog opsættes træhegn, i en max. højde af 1,80 m. Træhegn i naboskel kræver nabos accept. Træhegn på havesiden skal fremstå i naturtræ, sort, mørke jordfarver eller koksgrå.

- 9.8 Oplagring, herunder henstillen af campingvogne, uindregistrerede biler, lastbiler og lignende må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet. Se note 1.

Dog er det tilladt at opstille affaldscontainere, til brug for området, efter nærmere anvisning fra Kommunen.

- 9.9 Belysning af stier og andre fællesarealer må kun udføres med parklygter eller lignende efter Kommunens anvisning.

NOTE 1: I medfør af færdselslovens § 92, stk. 1 bestemmes herved - med samtykke fra Glostrup politi - at der for kommunale og private fællesveje samt parkeringspladser eller lignende i Albertslund Kommune gælder følgende:

Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg. (lastbiler, busser og lignende), påhængskøretøjer (herunder campingvogne), motorredskaber og traktorer må ikke parkeres i tidsrummet kl. 19.00 – 07.00, medmindre sådan parkering er tilladt ved særlig afmærkning på bestemte vejstrækninger eller pladser. Uden for de nævnte steder må påhængskøretøj (herunder campingvogne) med tilladt totalvægt på højst 2.000 kg. dog parkeres i indtil 24 timer. For overtrædelse af denne parkeringsbekendtgørelse pålægges der afgift i medfør af færdselslovens § 121.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse, som er en udvidelse af boligarealet indenfor området, skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Albertslund Kommune. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Indenfor område B eksisterer en grundejerforening med medlemspligt for de respektive grundejere.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg indenfor foreningens område.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal forelægges Kommunalbestyrelsen til godkendelse.
- 11.4 Kommunen har til hensigt at høre grundejerforeningen for området i forbindelse med ansøgninger om flere boliger på en ejendom, erhvervsvirksomhed, skiltning, antenner, transformerstationer, hastighedsdæmpende foranstaltninger og etablering af beboerorienterede faciliteter og institutioner.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør Planlovens § 18.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 12.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen og naboerne skal dog høres, inden der meddeles dispensation fra lokalplanen, jævnfør planlovens § 20. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

NOTE 5: Generelt henledes opmærksomheden på følgende: Hvis lokalplanens bestemmelser overtrædes, kan kommunen varsle et påbud til den pågældende grundejer om at lovliggøre forholdet, idet det oplyses, at der er mulighed for at søge dispensation. Hvis pågældende ikke ønsker at søge dispensation, eller hvis der gives afslag på en ansøgning om dispensation, udstedes et påbud. Hvis påbuddet ikke efterleves, bliver forholdet meldt til politiet, som kan kræve forholdet lovliggjort med trussel om dagbøder.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

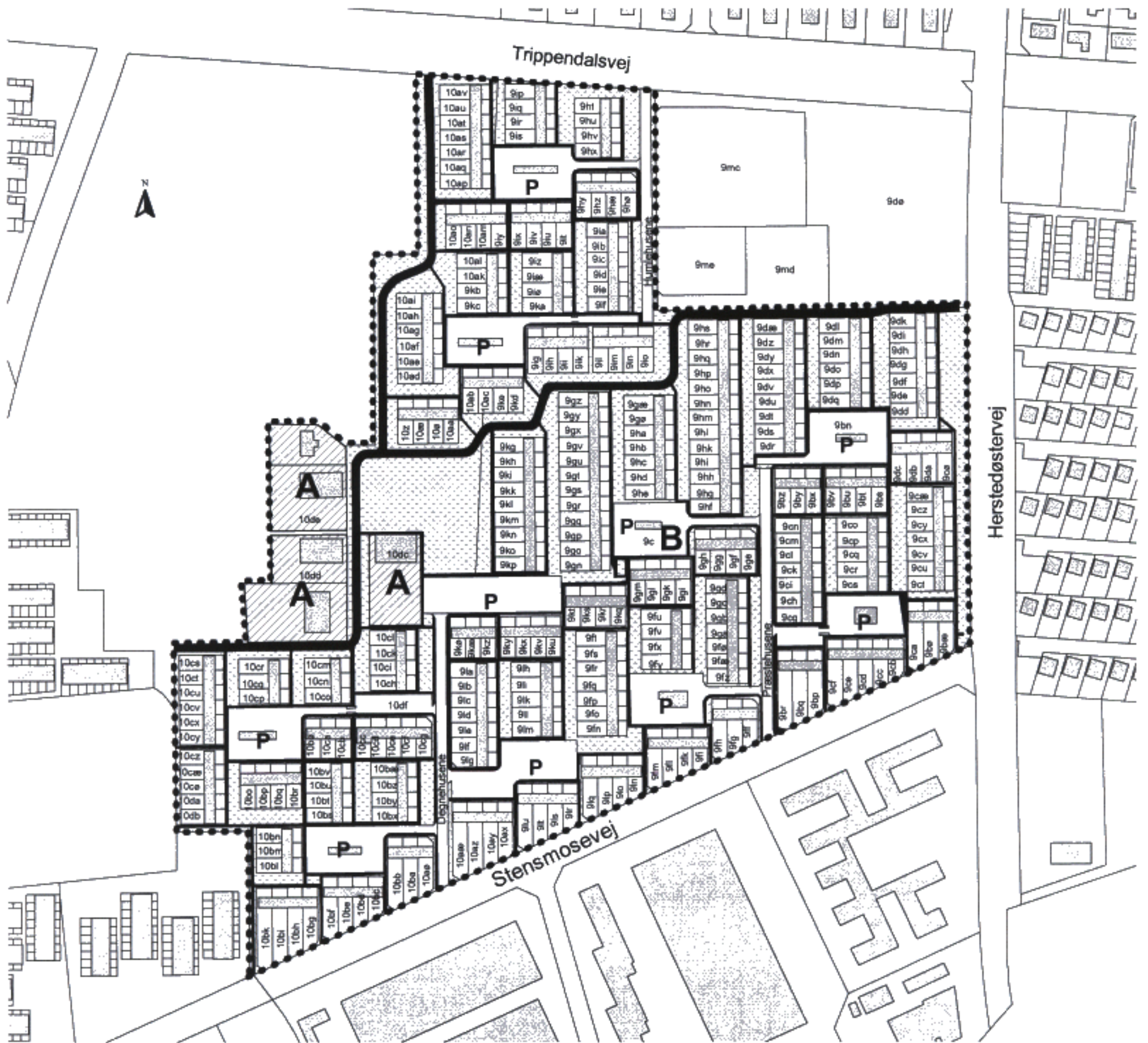
- 13.1 Lokalplan nr. 18.2, vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. 29. oktober 1986 for Boligbebyggelsen Røde Vejrmølle Parken, ophæves og erstattes af denne lokalplan nr. 18.5.


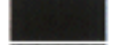






Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse, den 14. oktober 2003 og offentligt bekendtgjort den 5. november 2003.

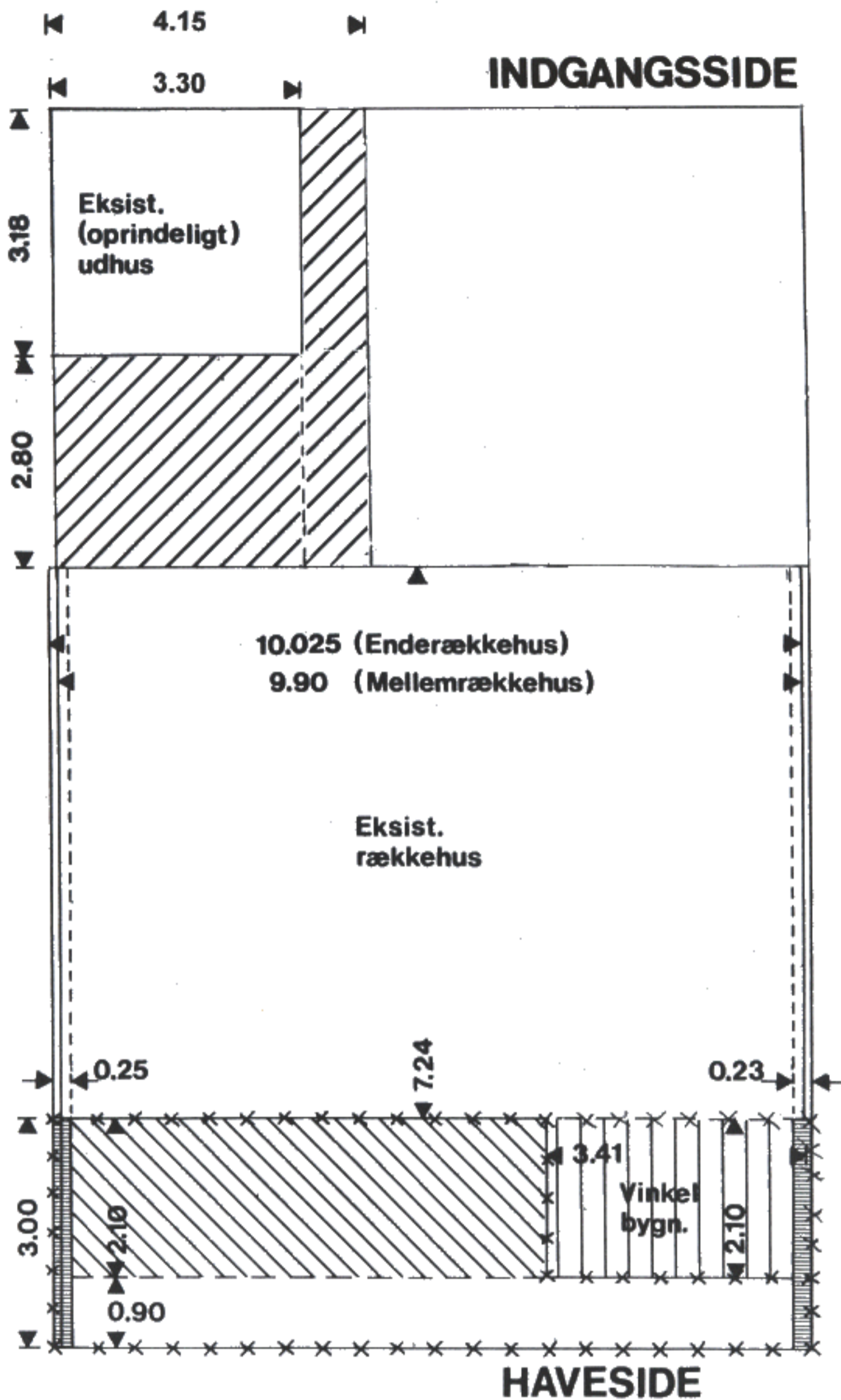
Finn Aaberg
borgmester

Jes Møller
miljø- og plandirektør



-  Lokalplangrænse.
-  Stier.
-  Veje.
-  Bygninger
-  Eksisterende p-plads
-  Matrikel nr.
-  Grænse for delområde
-  Eksisterende grønt fællesareal

Albertslund Kommune Miljø- og Planforvaltningen Byudviklingsafdelingen		
	Emne: Lokalplan nr. 18.5 Kortbilag nr. 1	
Rådhuset 2620 Albertslund Tlf. 4368 6868 Fax. 4368 6926 E-mail: albertslund@albertslund.dk	Dato: Nov. 2002	Tegn: MMI/ANI
Må: 1 : 4000		



Tilbygninger m.m. på indgangssiden:



Byggefelt for opførelse af max. 14,5 m² udhustilbygning jfr. lokalplanens § 7.6 og 7.7.

Tilbygninger m.m. på havesiden:



Byggefelt for opførelse af max. 22.9 m² havestue (enderækkehuse) max. 22.5 m² havestue (mellemrækkehuse) eller max. 22.0 m² åben overdækket terrasse Hvor der ikke er opført vinkelbygning, kan arealet inddrages til havestue/terrasse jfr. § 7.11



Byggefelt for opførelse af max. 13.9 m² boligarealudvidelse (enderækkehuse) max. 13.6 m² boligarealudvidelse (mellemrækkehuse), jfr. lokalplanens § 7,10



Byggefelt for opførelse af max. 7.2 m² vinkelbygning,



Byggefelt for læmur jfr. lokalplanens § 7.13

Albertslund Kommune
Miljø- og Planforvaltningen
Byudviklingsafdelingen



Emne:

Lokalplan nr. 18.5
Kortbilag nr. 2
Plan / Byggefelter

Rådhuset
2620 Albertslund
Tlf. 4368 6868
Fax. 4368 6926
@-mail: albertslund@albertslund.dk

Dato:
rev. aug. 2003

Tegn:
MMI/ANI

Mål:
1 : 100