



Albertslund Kommune

By, Miljø og Beskæftigelse

Albertslund Kommune

www.albertslund.dk
albertslund@albertslund.dk

T 43 68 68 68
F 43 68 69 28

Lokalplan 18.6 Beboerhus på Degnehusene 119

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område. Lokalplanen fastlægger bl.a. arealanvendelse, bygnings placering og udformning, beplantning, veje og stier. Samtidig giver en lokalplan mulighed for at borgerne og kommunalbestyrelsen kan vurdere konkrete ændringer i sammenhæng med den overordnede planlægning for kommunen. En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplansdirektiver.

En lokalplan består af to dele, redegørelsen og bestemmelserne med tilhørende bilag.

Redegørelsen beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen. Den beskriver også miljømæssige forhold, eksisterende og planlagt ny anvendelse samt forholdet imellem lokalplanen og anden planlægning for området, kommunal-, regional- og nationalplanlægning. Der bliver redegjort for, om realiseringen af lokalplanen kræver tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

Bestemmelserne fastlægger mulighederne i lokalplanområdet, den fysiske afgrænsning af området, områdets anvendelse, ejendommenes størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens placering, omfang og arkitektur, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning, friarealer og fællesanlæg m.m.

En lokalplan indeholder et matrikelkort, som viser, hvilket område lokalplanen gælder for. Derudover kan lokalplanen indeholde andre relevante bilag.

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større anlægs- og byggearbejde, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der strider mod lokalplanforslaget.

Eksisterende lovlig bebyggelse og lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, også efter at lokalplanen er vedtaget.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overens-

stemmelse med kommuneplanen. Med mindre det er et større bygge- og anlægsarbejde.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra indtil lokalplanen er vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen. Vedtages lokalplanforslaget ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

Miljøvurdering

Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunalbestyrelsen har på den baggrund afgjort, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne. Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport. Afgørelsen blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre omfattende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt, og en meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og bestemmelser om anvendelse. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende..

Indhold

Redegørelse

INDLEDNING

Lokalplan 18.6 Degnehusene 119 giver mulighed for, at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for området beboere såsom beboerhus, institution, klub, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses til at omfatte matrikel nr. udstykning af 10A, Degnehusene 119.

Ejendommen grænser op til Degnehusene og området fællesarealer mod vest, eksisterende institutioner mod syd og det rekreative område Roholmparken mod nord og vest.

Bygningen er 160 m² og tilhørende grundareal er godt 1.100 m². Ejendommen er opført i 1977, som "pavillon-byggeri" og ombygget i 1993.

Facadebeklædningen består af lyse eternitplader samt trælist. Taget er fladt og bibeholdt i sin oprindelige form.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for området beboere såsom beboerhus, institution, klub, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål.

Trafik og parkering

Ejendommen ligger op til Tværstien, der er en del af Albertslund Kommunes hovedstinet.

Ejendommen skal benyttes til brug for den tilstødende grundejerforening Røde Vejrmølle Parken til beboerhus, institution, klub, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål, og derfor skønnes det at det ikke er nødvendigt at etableres særskilte parkeringspladser på ejendommen. Parkering til brug for ejendommen skal ske på de nærliggende

parkeringsarealer i Degnehusene, hvorefter adgang til beboerhuset kan ske til fods.

MILJØ- OG ENERGIFORHOLD

Kommunalbestyrelsen ønsker, at give mulighed for at fremtidssikre med hensyn til klimatilpasning og giver mulighed for lokal nedsivning eller forsinkelse af regnvand.

Lokalplanen giver mulighed for, at etablere forsinkelsesanlæg, faskiner, grønne tage og solenergi.

Støj

Lokalplanområdet er ikke belastet med trafikstøj.

Varmeforsyning, spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme, kommunal vandforsyning og kloak. Der er tilslutningspligt til henholdsvis Albertslund Vandforsyning, og det offentlige kloaksystem, som er separeret i et regnvands- og spildevandssystem.

Området gives med lokalplanen mulighed for at blive forberedt til at modtage stigende nedbørsmængder med en bestemmelse om indretning af anlæg, der kan tilbageholde eller nedsive regnvand fra de befæstede arealer.

Kommunens Spildevandsplan 2003 indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Affaldshåndtering

Affald skal opbevares, sorteres og bortskaffes efter reglerne i Albertslund Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Arkæologiske undersøgelser

Museumsloven § 27 påbyder at standse jordarbejder, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder, og straks anmelde det til:

Museet på Kroppedal
Antikvarisk Enhed
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Historiske oplysninger om området kan indhentes på museet inden arbejder påbegyndes.

Eksisterende rør- og ledninger

Alle ledninger udføres som jordledninger. Tilslutning til el-nettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurenede jord på vidensniveau 1 eller 2. Men i lighed med resten af byzonen i Albertslund antages jorden at være lettere forurenede.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2013 - 2025

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde B24.

Lokalplan 18.5 aflyses delvist

Den gældende lokalplan 18.5 ophæves for lokalplanområdet.

Miljøscreening

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen. Screeningen viser at planforslaget ikke har nogen væsentlige miljøpåvirkninger.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 587 af 27.05.2013) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, bekendtgøres samtidig med fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og

byudstyr, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der er omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energi-optimering, øget trafiksikkerhed og tryghed samt at forbedre det visuelle miljø med belysningen i byområdet. I den nye bebyggelse anvendes der armaturer baseret på LED-teknologi eller mere energi-besparende armaturer på områdets fælles arealer.

Den eksisterende belysning i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker med sin klimastrategi at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet i byen.

Som led i klimastrategien skal bebyggelse opføres i bedste energiklasse, og energirigtige løsninger skal indtænkes og integreres under hensyntagen til arkitektur og lokal identitet.

Bestemmelser

I henhold til "Lov om planlægning" (LBK nr. 587 af 27.05.2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom beboerhus, institution, klub, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 10df af Herstedøster By, Herstedøster, samt alle parceller der efterfølgende udstykkes fra den nævnte matrikel.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Formålet med lokalplanen er, at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom klubhus, institution, klub, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål

§ 4 Udstykning

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 Veje, stier og parkeringsforhold

5.1 Parkering skal ske udenfor lokalplanområdet på de eksisterende fælles parkeringsarealer tilhørende Grundejerforeningen Røde Vejmølle Parken.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 35%
- 6.2 Bebyggelse, herunder tilbygninger, må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må højst være 6,5 m fra omgivende terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der kan etableres solenergianlæg på tage, hvis det ikke har genevirkninger for omgivelserne.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegning må ikke overstige 1,8 m.
- 8.2 Udendørs oplag må kun finde sted i begrænset omfang, og skal placeres på arealer fjernest fra adgangsveje og fremtræde med passende orden.
- 8.3 Der kan etableres med anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand som for eksempel vandrender, grøfter, trug eller regnbede. Der skal meddeles tilladelse efter § 19 i Miljøbeskyttelsesloven til nedsivning af overfladevand.

§ 9 Tilladelse fra anden myndighed

- 9.1 Bortskaffelse af jord fra området skal ske i overensstemmelse med Albertslund Kommunes regulativ om jord.
- 9.2 I tilfælde af jordforurening på ejendommen skal bygge- og anlægsarbejde eller ændringer i ejendommens anvendelse ske efter tilladelse i henhold til Jordforureningsloven.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser jf. planlovens § 18.
- 10.2 Eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 10.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

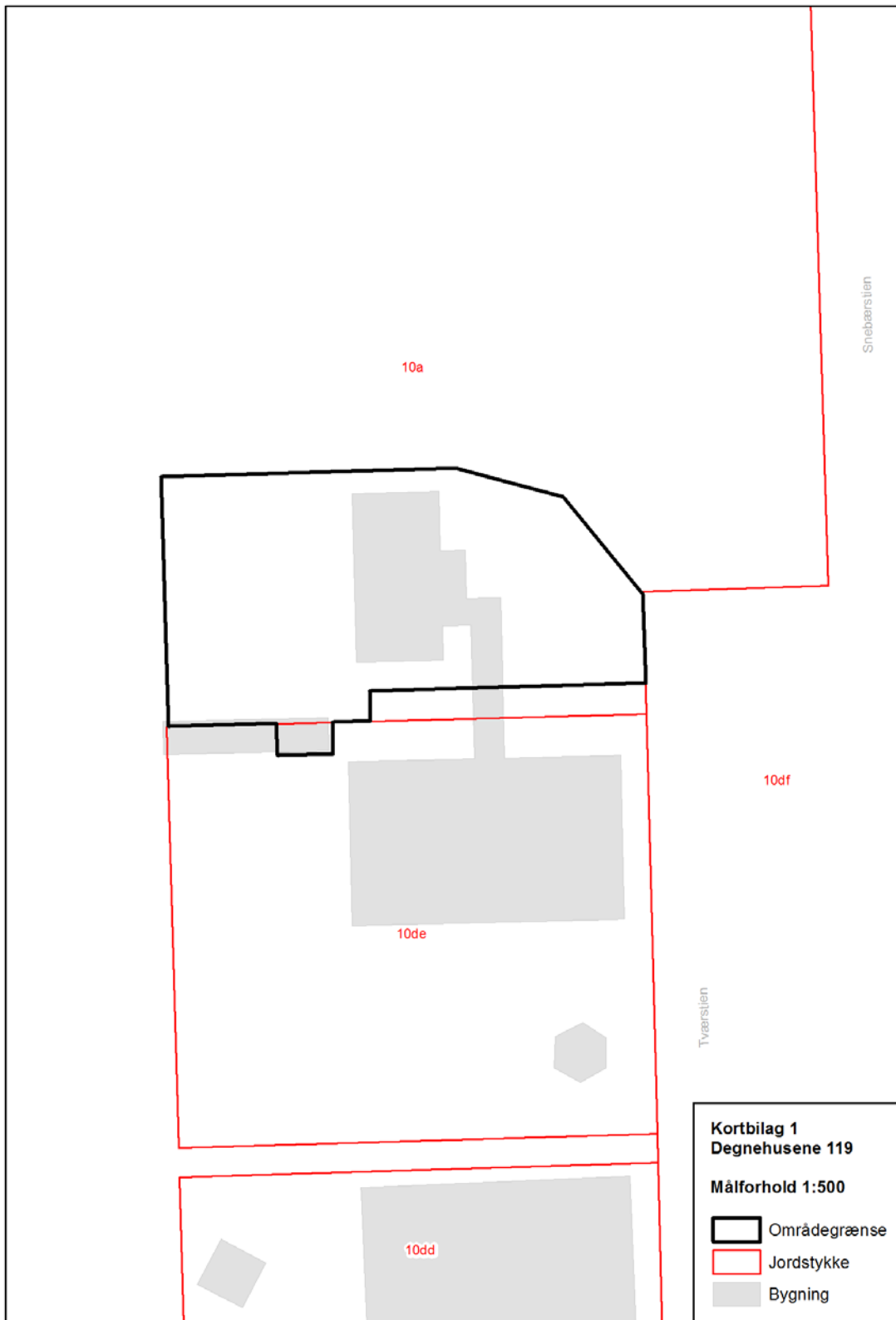
- 11.1 Lokalplan nr. 18.5 for boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken ophæves og aflyses for det område der er omfattet af nærværende lokalplan 18.6, ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 11.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og ophæves som helhed, jf. planlovens § 18.

§ 12 Vedtagelses og offentliggørelsespåtegning

- 12.1 Således vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 10. november 2015 og offentligt bekendtgjort den 24. november 2015.

Steen Christiansen
Borgmester

Niels Carsten Bluhme
Direktør for By, Miljø og Beskæftigelse



Formålet med Forslag til Lokalplan 18.6 for Degnehusene er, at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for området beboere såsom institutioner, klubber, fritidsfaciliteter og andre lignende beboerorienterede formål.