



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 14.3

Herstedlund

Nyt boligområde mv. ved Birkelundparken



2004

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 servituddokumenter, hvis forslaget indeholder bestemmelser om servitutbortfald.

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 stiftorhold, 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.

Redegørelse

Indledning	1
Lokalplanområdet og lokalplanens baggrund	1 - 2
Projektkonkurrence	3
Mål og retningslinier for planlægningen	4 - 5
Ejerform	5
Lokalplanens formål og indhold i hovedtrækkende	6 - 9
Tekniske anlæg og trafikstøj	9 - 10
Arkæologiske undersøgelser	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10 - 17

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	19 - 20
§ 2 Lokalplanens område, zonestatus og stationsnære placering	20 - 21
§ 3 Områdets anvendelse	21 - 22
§ 4 Udstykninger	22
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	22 - 24
§ 6 Ledningsanlæg og belysning	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24 - 26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9 Ubebyggede arealer	27 - 28
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 11 Grundejerforening	29
§ 12 Tilladelse fra anden myndighed	30
§ 13 Ophævelse af partiel byplanvedtægt	30
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	30 - 31
Vedtagelsespåtegning	31

Bilag:

- Kortbilag nr. 1 - Helhedsplan
- Kortbilag nr. 2 – Matrikelkort

Fodnote:

I tilknytning til Lokalplan nr. 14.3 er udarbejdet et Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010. I kommuneplantillægget er benyttet den områdenummerering, som benyttes i kommuneplanen, som er et plandokument, der dækker hele kommunen, og som rummer fortløbende områdenummerering efter de respektive arealanvendelser.

Områdenummereringen i kommuneplantillægget er ikke den samme som i lokalplanen. Det er ikke umiddelbart muligt at benytte kommuneplanens områdenummerering i en lokalplan, da de to typer plandokumenters områdegrænser normalt ikke er sammenfaldende, og da kommuneplanens områdeinddeling generelt er mere grovmasket end områdeinddelingen i en lokalplan.

Indledning

På grundlag af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer) har Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. juni 2004 endeligt vedtaget denne rammebetonede Lokalplan nr. 14.3 for det nye boligområde *Herstedlund* ved Birkelundparken på Freja ejendomme A/S' arealer nord for Holsbjergvej.

Lokalplanen omfatter endvidere en del af Birkelundparken, sikkerhedszonen mod Anstalten ved Herstedvester, en erhvervsjendom syd herfor samt Gadagervej, dele af Holsbjergvej og stiarealer på Birkelund-Holsbjergskolerne.

Inden boliger kan opføres, er det nødvendigt at udarbejde supplerende lokalplan for arealerne.

Landskabsmodningen - herunder beplantninger - etablering af nye veje og stier, vejlukning på del af Holsbjergvej mv. i overensstemmelse med rammelokalplanen kan finde sted uden supplerende lokalplan. Endvidere kan der – uden supplerende lokalplan – opføres bebyggelse på et 500 m² byggefelt på sikkerhedszonen mod Anstalten ved Herstedvester. Tillige kan der – uden supplerende lokalplan og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, herunder godkendelse af fælleshusets konkrete placering, omfang og ydre fremtræden - opføres et stort fælleshus inden for område D 1, fælles for hele boligområdet.

Lokalplanen fastlægger samtidig uændrede bestemmelser for Anstalten ved Herstedvester og delvis uændrede bestemmelser mv. for erhvervsjendommen syd herfor.

Med lokalplanen fastlægges en helhedsplan

for boligområdets udvikling og anvendelsesforhold samt de overordnede rammer for bebyggelsesforholdene, friarealerne, trafikstrukturen mv. Det er hensigten at udbygge størstedelen af boligområdet med ca. 350 boliger i to – tre etaper. Den 90 m brede sikkerhedszone vest for anstalten ved Herstedvester indgår i en landskabelig grøn kile.

Lokalplanen fastlægger samtidig rammer for, at Birkelundparken kan færdiggøres ved anlæg af den sydlige elipseformede grønning omkranset af skovbeplantning. Det nye boligområde inddrager en begrænset del af elipsen.

Lokalplanområdet og lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet – som fremgår af lokalplanens kortbilag - har byzonestatus. Størstedelen af området ligger stationsnært.

Herstedlund har et grundareal på ca. 14 ha. Den del af kommunens areal som medgår til færdiggørelsen af Birkelundparken udgør ca. 4 ha. Anstalten ved Herstedvester har et grundareal på ca. 9 ha. Der påregnes aftalt og gennemført et magelæg mellem Freja og kommunen omkring Birkelundparken og institutionsområdet.

Herstedlund har i mange år været anvendt til dyrkningsformål. Arealerne – som var ejet af Justitsministeriet - blev overtaget af Freja ejendomme A/S i 1998. Det er et af de sidste områder i kommunen, der kan anvendes til boligudbygning. Den sydlige del af Birkelundparken har i de senere år været anvendt til dyrkningsformål – mindre økologiske gartnerier mv.

Resultatet af en projektkonkurrence afholdt af Freja ejendomme A/S og vedtagne mål og retningslinier for planlægningen af området, indgår som grundlag for lokalplanen. Der henvises til senere afsnit i denne redegørelse for lokalplanlægningen.



Helhedsplanen for udviklingen af boligområdet syd for Birkelundparken

Projektkonkurrence

Freja ejendomme A/S indbød i 2002 seks arkitektfirmaer til at deltage i en projektkonkurrence, som havde til formål at belyse områdets muligheder og udvikling ud fra følgende succeskriterier:

- Der skal skabes en attraktiv helhed med varierende bebyggelser af høj arkitektonisk og funktionel karakter.
- Området skal udvikles på grundlag af en grøn strukturplan, som er identitetsskabende og fungerer som en ramme om en etapevis udbygning.
- Der skal skabes et byområde, hvor der lægges stor vægt på miljømæssig bæredygtighed, herunder byøkologi, tryghed og social kontakt.
- Området skal rumme forskellige boligtyper, gerne med en forholdsvis stor andel af seniorboliger og lignende. Der tilstræbes boliger af høj kvalitet. Der ønskes indpasset serviceerhverv, som kan fungere uden konflikter i forhold til boligerne, og som kan give et tilskud til miljøet.
- Området skal udformes med et differentieret trafiksystem med særlig hensyntagen til de bløde trafikanter. Trafiksystemet skal medvirke til, at der skabes overskuelighed og tryghed. Krydsudformning, veje og stier skal udformes med en særlig hensyntagen til hastighedsdifferentiering og sikkerhed.

Freja ejendomme A/S og Albertslund Kommune er enige om, at et forslag udarbejdet af Arkitekterne Juul & Frost i samarbejde med landskabsarkitekt Svend Kierkegård er velegnet som grundlag for den videre planlægning af området.

Vinderforslaget omfatter bl.a. en helhedsplan, som belyser de samlede udviklingsmuligheder og opstiller forslag til en hovedstruktur med angivelse af bebyggelsens placering, den grønne struktur og trafikstrukturen.

Det angives, hvordan der kan etableres en landskabelig sammenhæng mellem Birkelundparken i nord og arealerne ved Roskildevej i Syd. Bl.a. foreslås, at der etableres en landskabelig kile i den såkaldte 90 m brede sikkerhedszone mod anstalten ved Herstedvester. Kilen sammenbinder områderne og indeholder småsøer. Langs kilen lægges en hovedsti flankeret af en markant træække.

Hovedidéen er at etablere elipseformede boliggrupper langs randen af en ydre skovbeplantning og et centralt beliggende slette-landskab. Bebyggelsen er alene vist som principper, med kubiske former og stor tæthed i grupperne. Der lægges op til en arkitektonisk fleksibilitet og variation i form af rækkehuse, længehuse, kædehuse, stokhuse, klyngehuse og gårdhavehuse.

For at skabe variation og liv i området rummer vinderforslaget mulighed for at integrere kulturelle aktiviteter, café og lignende beboerorienterede og ikke-genegivende aktiviteter i området.

Vinderforslaget giver tillige et bud på mulighederne for at skabe sammenhæng til facadeejendommene mod Roskildevej og en kommende udvikling og ændret anvendelse af Anstalten ved Herstedvester.

Det er intentionen, at bebyggelsen mv. sker på miljømæssige bæredygtige principper med udgangspunkt i Albertslund Kommunes Agenda 21.

Mål og retningslinier for planlægningen

På baggrund af Kommuneplan 2010 har Albertslund Kommunalbestyrelse juni 2003 godkendt mål og retningslinier for planlægningen af et nyt boligområde ved Birkelundparken på Frejas arealer. Hovedtrækkene i mål og retningslinier mv. er følgende:

Hovedstrukturen

Målsætningen er, at der udlægges en nord-sydgående grøn kile, som giver sammenhæng mellem Birkelundparken og facadeejendommene ved Roskildevej. Kilen skal udgøre et væsentligt strukturerende element.

Den nordlige og vestlige del af området søges inddraget som stationsnære arealer. Den sydlige del af Birkelundparken færdiggøres.

Bebyggelsesomfang og etapeudbygning

Den maksimale bebyggelsesprocent for boligbebyggelser fastlægges til 35 %. For institutionsbebyggelse og erhverv fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 45 %.

Inden for boligområdet kan opføres ca. 350 boliger i maksimalt 2 etager. Enkelte boliger kan dog opføres i 3 etager som penthouse-etager. Den gennemsnitlige boligstørrelse for første boligetape skal være ca. 125 m².

Udbygningen af området forudsættes at ske i etaper. Foreløbig er første etape planlagt at omfatte tre boliggrupper. På grund af den nuværende boligsammensætning i kommunen vil der ikke kunne opnås kommunalt tilsgået til opførelse af støttet byggeri, bortset fra eventuelt kommunalt finansierede ældreboliger.

Trafik og støjforhold

Den grønne kile skal indeholde en nord-sydgående hovedsti. Desuden skal der skabes gode stiforbindelser til Vridsløselille

skole, som vil blive skoledistrikt for boligområdet.

For at sikre en overordnet trafikdifferentiering skal den østlige del af boligområdet bilbetjenes via Damgårdsvej, den vestlige del via Herstedvestervej og den sydlige del via Gadagervej. Det skal afklares, hvordan barrieren fra den relativt trafikerede Holsbjergvej fjernes i forhold til den nord-sydgående hovedsti.

Vej- og stikrydsninger skal undgås, idet der skal tages størst mulig hensyn til "de bløde trafikanter". Hovedstier skal ikke føres igennem, men udenom de enkelte boligområder.

Der bør satses på korte adgangsveje. Parkepladser bør integreres i eller i randen af boliggrupperne. Det skal vurderes, hvordan trafikstøjen bedst kan minimeres.

Friarealer og naturforhold

Det samlede område gøres til genstand for en landskabelig vurdering og bearbejdelse.

Den grønne kile vil få præg af en bypark. Regnvand bruges rekreativt i det omfang, det ikke nedsives på grunden.

Der skal tilstræbes et højt naturindhold og sikres en bred biologisk mangfoldighed i naturlig balance.

Miljøforhold

Der ønskes en byudvikling på miljømæssigt bæredygtige principper. En række konkrete miljøforhold skal derfor gennemtænkes og indarbejdes.

På det overordnede plan skal der arbejdes med miljørigtige løsninger i henhold til "Håndbog for miljørigtig projektering" når byggeriet skal udformes. Dette betyder, at der ved planlægningen skal tages hensyn til miljøforhold i hele byggeriets livscyklus,

herunder ressourceforbruget ved etablering, drift og nedrivning.

Udgangspunktet for byggeriet skal bl.a. tages i kommunens Agenda 21 plan og i de forskellige planer for forsyningsområderne. Endvidere tages udgangspunkt i kommunens byøkologiske krav og anbefalinger til et forestående boligbyggeri på Teglmosegrunden samt pjecen "Byøkologi - inspiration til tænksomme bygherre" udarbejdet af Freja Ejendomme A/S i samarbejde Dansk Center for Byøkologi.

Til opnåelse af dette mål skal især fremhæves, at der - inden byggeriet iværksættes - skal foretages en indledende kortlægning af de miljømæssige muligheder på grunden. Endvidere skal borgerinddragelse og bæredygtig brugeradfærd fremmes. Der skal fokuseres på reduktion af varme-, vand og elforbruget. Der skal indtænkes de nyeste tekniske løsninger og etableres boliger, der motiverer til en god adfærd.

Dagslysorienteringen (solorienteringen) skal indtænkes for passiv solvarme og for reduktion af behovet af kunstig belysning. Der skal etableres eller forberedes for solceller på alle bygninger.

For at sikre en god energiudnyttelse og et fremtidssikret byggeri fastsættes skærpede krav til varmetabet fra bygningerne. Varmetabet må således højst være 44 % af kravet i Bygningsreglement 1995/98, eller max. 66 % af kravet i det kommende bygningsreglement (som forventes udgivet i 2005). Varmetabet kan kompenseres ved lokalt produceret vedvarende energi svarende til differencen mellem bygningsreglementets krav og et af de to ovennævnte mål.

I bebyggelsesplanen skal sikres indpasning af fællesfaciliteter som affaldssystemer, tørrepladser for tøj og eventuelt nyttehaver.

Affaldshåndteringen skal ske i overensstemmelse med seneste affaldsplan 2001, og der skal i særlig grad fokuseres på en høj kildesortering og en stor grad af genanvendelse. Der skal f.eks. indtænkes affaldssystemernes placering og et kombineret terminalpunkt og genbrugsplads(er).

Der er tilslutningspligt til fjernvarmesystemet og kloaksystemet. Regnvand bør bruges lokalt i husholdningerne eller ledes til søer eller nedsives.

Ejerform

Kommunalbestyrelsen har i forskellige sammenhænge givet udtryk for, at det er kommunalbestyrelsens målsætning, at boligerne på Frejas arealer opføres som ejerboliger eller ustøttede, private andelsboliger.

Lokalplanens formål og indhold i hovedtrækkene

Med baggrund i de godkendte mål og retningslinier for planlægningen af et nyt boligområde ved Birkelundparken er vinderforslagets helhedsplan og overordnede idéer videreudviklet.

Resultatet heraf danner grundlag for at fastlægge de overordnede rammer for områdets udbygning, og den supplerende Lokalplan nr. 14.4 danner grundlag for en realisering af første etapes boligudbygning. Det er hensigten senere at udarbejde supplerende lokalplaner for øvrige etaper.

Generelt

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for, at boligområdet kan udbygges med ca. 350 boliger samt institutionsbebyggelse efter vinderforslagets videreudviklede helhedsplan og overordnede idéer. Lokalplanen har endvidere til formål at skabe et oplevelsesrigt, varieret og trygt miljø. Der tages udgangspunkt i bæredygtige holdninger.

Lokalplanen skal medvirke til at give området en god landskabelig sammenhæng mellem boligbebyggelsen og et større, samlet, fælles friareal samt til de tilgrænsende områder.

Bebyggelsen skal fremstå som en haveby med stor biodiversitet (artsforskellighed) af planter og dyr. Der skal være tilstrækkelige fællesarealer, så det kan rumme fælleshus(e) samt økologiske anlæg, herunder terminalpunkt og affaldsøer for affaldshåndtering, vådområde/faskine samt nyttehaver.

Lokalplanen fastlægger tillige rammerne for, at bebyggelsen placeres og udformes med henblik på at fremme social kontakt og tryghed og forebygge kriminalitet, bl.a. gennem opdeling i klart afgrænsede boliggrupper og etablering af fællesfaciliteter i hver boliggruppe.

Den enkelte boliggruppe skal fremstå som en arkitektonisk helhed.

Lokalplanen skal fremme en varieret og oplevelsesrig arkitektur, der afspejler den økologiske og sociale tankegang. Lokalplanen giver f.eks. mulighed for at etablere ”grønne tage”.

Ny boligbebyggelse skal opføres som tæt lav bebyggelse i form af række-, længe-, kæde-, stok-, klynge- eller gårdhuse og lignende. Det er hensigten, at boliggrupperne - hver især - i princippet skal rumme ca. 50 boliger. Foruden fællesfaciliteter i boliggrupperne gives mulighed for at opføre et større fælleshus for den samlede boligbebyggelse på fællesarealerne uden for boliggrupperne.

Landskabet og den grønne struktur for boligområdet mv. (lokalplanens område B og D 1)

Det er intentionen, at den etapevise udbygning af boligområdet ikke sker på nøgne terrænflader, men at der fra bebyggelsens påbegyndelse sker en samlet landskabsmodning med rumlige og lægigende beplantninger.

Lokalplanen fastlægger retningsgivende omfanget og placeringen af den grønne struktur og de store fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Områdets grønne struktur vil omfatte følgende elementer: Den lægigende skovplantning, den robuste skovkant (stendiget) og den åbne slette.

Det er hensigten, at den samlede landskabsmodning over relativ kort tid skal tilføre området beplantningsmæssige kvaliteter og samtidig tjene som styring af områdets grundlæggende struktur.

Der tænkes etableret en lægigende skovplantning af eg, robinie og ask med ametræer af hvidel, fuglekirsebær, vild æble og vild pære.

Efter en vækstperiode på ca. 5 år udtyndes de første ammetræer for at give plads til den blivende beplantning. Efter ca. 10 år er de blivende træer tyndet ud, og giver endelige vækstbetingelser for den indplantede varierende skovbundsflora.

Boligruppernes skovbryn tænkes i et omfang forstærket med et stendige, monteret med såkaldte gabionselementer (trådnæt). Stendigerne vil udgøre en robust afgrænsning mellem bebyggelse, slette og skov.

Den centrale slette vil fremstå som en stor ubrudt græsflade, der grænser op til respektive bebyggelsesæg. Sletten kædes visuelt sammen med den nord-sydgående hovedsti i en grøn kile (90 m bred sikkerhedszonen langs Anstalten ved Herstedvester).

Den grønne kile sammenbinder Birkelundparkens elipseformede græsarealer med regnvandsbassinet ved Holsbjergvej.

Det eksisterende nord-sydgående hegn midt på lokalplanområdet har dannet retning og modulering af den skovmæssige landskabsmodning. Hegnet tænkes bevaret i et omfang, forudsat af planterne er livskraftige. På savannesletten er det hensigten kun at bevare et begrænset antal træer (ca. 5 – 7 stk.). De tilbageblevne solitärtræer vil give fornemmelsen af et historisk spor.

Bebyggelsesplanen for boligområdet mv. (lokalplanens område B og D 1)

Den nye bebyggelse på boligområdet disponeres som selvstændige bebyggelser placeret i hvert af 8 grupper, der tager sit udgangspunkt i en elipseform. Hver bebyggelse skal fremstå som en identificerbar enhed – afgrænset af en kombination af bebyggelsens udstrækning, landskabets overgang samt af belægninger og inventar.

7 af grupperne skal anvendes til boligformål.

Omkring det ottende og nordligste byggefelt ved Birkelund- Holsbjergskolerne udlægges

areal på ca. 13.000 m² til offentlige formål, institutionsbyggeri, f.eks. plejehjem og institutionelle ældreboliger samt eventuelt fælleshus for det nye boligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent for dette område udgør 40 %.

Inden bebyggelse kan opføres, skal det fastlægges i supplerende lokalplaner, at al bebyggelse skal placeres inden for nærmere angivne byggefelter. Dog kan der placeres et fælleshus for hele boligbebyggelsen uden for de angivne byggefelter.

Boligområdet udstykkes som et samlet område med andel af de fælles friarealer. Den maksimale bebyggelsesprocent for hele boligområdet (område B) udgør 35 %.

Det er hensigten at give mulighed for forskellige bebyggelser, hvor løsningen vil afhænge af områdets struktur, beplantningsgrænser og ønskede rumdannelser. Boligbebyggelser vil få en tæt lav struktur i maksimalt 2 etager. For at give området identitet og karakter vil maksimalt 30 % af boligerne kunne få 2½ eller 3 etager uden udnyttelig tagetage som pent-house etager.

Den arkitektoniske værdi skal prioriteres højt, og der vil være tale om bevidst holdning i forhold til de økologiske målsætninger. Det nære miljø skal ligeledes prioriteres højt, således at små børn kan færdes trygt tæt på boligerne.

Boliger for enlige og seniorboligerne opføres integreret i bebyggelsen. Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at boligområdet udbygges med ejerboliger eller ustøttede, private andelsboliger.

For at skabe et varieret liv i området kan der i mindre omfang indpasses kulturelle aktiviteter, café og andre beboerorienterede aktiviteter, som kan integreres i boligbebyggelsen uden gener.

Etaper

Boligområdet udbygges i 2 - 3 etaper, hvor de tre nordligste boliggrupper er udpeget til at være de første, som skal udvikles og bearbejdes. Bebyggelse på boliggrupperne kan kun ske ved udarbejdelse af særskilte lokalplaner, som mere detaljeret fastlægger byggefeltet mv. Sideløbende med denne lokalplan, er der udarbejdet særskilt Lokalplan nr. 14.4 for de tre nordligste boliggrupper, som fastlægger nogle byggefeltet inden for hvilke, bebyggelsen skal opføres.

Bebyggelse af boliggrupperne kan ske uafhængigt af hinanden. Der er ikke fastlagt en udbygningsrækkefølge på de tre nordligste boliggrupper eller øvrige boliggrupper.

Grønt område mv. ved Anstalten ved Herstedvester og byggefelt (lokalplanens område D 2)

For at forhindre uønsket færdsel ind i sikkerhedszonen tænkes etableret en snoet grøft, som i perioder vil blive fyldt med regnvand. I bunden af grøften opsættes et ca. 1,8 m højt trådhegn, som skjules for omgivelserne ved en landskabsbearbejdelse. På den vestlige del af sikkerhedszonen agtes etableret en nord-sydgående hovedsti.

De eksisterende popler i den 90 m brede sikkerhedszone tænkes bevaret og suppleret, så der skabes et rumdannende element langs den ny nord-sydgående hovedsti.

Der fastlægges et 500 m² byggefelt på område D2. Ny bebyggelse inden for område D2 skal placeres på dette byggefelt.

Anstalten ved Herstedvester (lokalplanens område D 3)

Anstalten ved Herstedvester udlægges til offentlige formål, institutioner (forvaringsanstalt) i overensstemmelse med Kommuneplan 2010. På sigt rummer fængslet et stort bypotentiale, hvis Folketinget beslutter en udflytning eller lignende af fængslet.

Erhvervsområdet nord for Holsbjergvej (lokalplanens område E 1)

Dette erhvervsområde udlægges til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, herunder teleformål (telecentral uden masteanlæg) i overensstemmelse med Kommuneplan 2010 og ejendommens nuværende anvendelse. Dog begrænses anvendelsesmulighederne, idet der ikke gives mulighed for at etablere restaurationsvirksomhed og tankstation (benzinsalgs- og servicestation og lignende).

Birkelundparkens sydlige del (lokalplanens område F 1)

Det er hensigten, at den sydlige del af Birkelundparken skal indgå i den samlede landskabsmodning af boligområdet og sikkerhedszonen mod Anstalten ved Herstedvester.

Med udgangspunkt i en elipseformet lysning tænkes den sydlige del af Birkelundparken færdiggjort ved en omkransende skovplantning. Den nordøstlige boliggruppe inddrager en begrænset del af lysningen. For at skabe større tryghed er det hensigten, at foretage en vækstmæssig justering af Birkelundparkens skovagtige lukkede karakter til en mere åben og lys karakter.

Trafikstrukturen i lokalplanområdet

Vejadgangen til den nordlige del af boligområde B og institutionsområde D 1 sker fra Herstedvestervej ad ny 5,0 m bred adgangsvej med sidearealer, der tillader passage af to brede brand- og redningskøretøjer.

Vejadgangen til den sydlige del af boligområde B sker fra Gadagervej. Vejadgangen til den nordøstlige del af boligområde B fra Damgårdsvej og Birkelundsvej sker ved en forlængelse af Birkelundsvej.

Holsbjergvej afbrydes øst for vejkrydset Gadagervej-Holsbjergvej. Den nord-sydgående hovedsti i den grønne kile (stien c-e-f-i-j-g) føres over Holsbjergvej og – inden boligbebyggelsen tages i brug - videre mod

vest frem til stitunnelen, der fører under Roskildevej til Vridsløselille Skole (stien c-d).

På strækningen fra stitunnelen til Damgårdsvej tænkes Holsbjergvej på sigt omdannet til stillevej med til- og frakørsel ved Damgårdsvej.

Vejadgangen (overkørslerne) til facadeejendommene mellem Holsbjergvej og Roskildevej sker fra Holsbjergvejs sydside.

Vejadgangen (overkørslerne) til Anstalten til Herstedvester og erhvervsbebyggelsen syd for Anstalten sker fra Holsbjergvejs nordside.

Holsbjergstien (stien a-b-c) og Veststien (stien c-e-h fra Holsbjergvej - langs Gadagervej - til Herstedvestervej) reguleres på strækninger, så især Veststien får et ændret forløb (stien c-e-f-h). Overkørslen til Anstalten ved Herstedvester m.m. bibeholdes.

Den nord/sydgående hovedsti (stien c-e-f-i-j-g) har sit udgangspunkt i parkområdet ved regnvandsbassinnet. Stiforløbet markerer sig med poppelrækken, som følger dens forløb.

Der etableres ny sti j-k-l fra den nord-sydgående hovedsti (stien c-e-f-i-j-g) mod øst til Damgårdsvej (busstop), samt ny sti h-n-o-p fra tunnelen under Herstedvestervej (ved Gadagervej) langs østsiden af herstedvestervej til tunnelen under Herstedvestervej (ved Albertslund Vestcenter).

Skoler og institutioner

Lokalplanområdets skoledistrikt forventes at blive Vridsløselille Skole. Det forventes, at institutionsbehovet kan rummes indenfor den eksisterende kapacitet i omliggende institutioner o.a, og der planlægges således ingen nye institutioner i området.

Tekniske anlæg og trafikstøj

Vandforsyning, fjernvarmeforsyning og kloakforsyning

Der er tilslutningspligt til henholdsvis Albertslund Vandforsyning, fjernvarmenettet og det offentlige kloaksystem, som er separeret i et regnvands- og spildevandssystem.

Elforsyning

Tilslutning til el skal ske efter elforsyningsselskabets regulativ.

Affaldssortering

Alle private husstande har pligt til at følge Albertslund Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Den krævede affaldsordning for lokalplanområdet er kort beskrevet i redegørelsens afsnit om miljøforhold. Terminalpunkt(er) dimensioneres og udformes efter funktionsbestemte krav i samarbejde med Albertslund kommune.

Telenet

Bebyggelsen forsynes med informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet).

Trafikstøj

Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj er benyttet som reference i denne lokalplan. På baggrund af en trafiktælling har Albertslund Kommune foretaget en beregning af støjniveauet på lokalplanområdet langs Herstedvestervej. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for placering af ny bebyggelse ved en eksisterende vej er på 55 dB(A).

Årsdøgntrafikken på Herstedvestervej - målt i 2003 - udgør 4.600 bilenheder. Beregningen viser, at niveauet for den vejledende grænseværdi ligger i en afstand af 30 meter fra vejskel mod Herstedvestervej. Det betyder, at bebyggelsen og de tilhørende uden-dørs opholdsarealer skal placeres mindst 30 meter fra skellet mod vejen, eller at der skal etableres støjskærmende foranstaltninger langs vejen, eller at kommunalbestyrelsen skal godkende, at den vejledende grænseværdi overskrides. Lokalplanen giver mulighed for at anlægge støjafskærmende foranstaltninger langs vejen, og tillader et maksimalt støjniveau på 63 dB(A) ved bebyggelsens facader i overetager mod Herstedvestervej.

Arkæologiske undersøgelser

Efter § 23 i Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001) skal planmyndigheden inddrage egnens kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en lokalplan, der kan berøre bevaringsværdier, herunder fortidsminder. Museet kan da foretage en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Antikvarisk Enhed, Kroppedals Allé 3, 2630 Taastrup. Oplysninger om området kan eventuelt indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Regionplanmyndigheden (Hovedstadens Udviklingsråd) har ved brev af 5. februar 2004 godkendt, at den tidligere ikke-stationsnære del af lokalplanområdet – med undtagelse af område F 1 – inddrages som stationsnært.

I overensstemmelse hermed er lokalplanområdet – med undtagelse af område F 1 – i såvel endeligt vedtaget Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010 som Lokalplan nr. 14.3 inddraget som stationsnært område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen og regionplanmyndighedens godkendelsesbrev.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2010 for Albertslund. Kommuneplanen blev offentlig bekendtgjort den 17. januar 2001. Endvidere er området omfattet af endeligt vedtaget Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010.

Efter planloven kan kommunalbestyrelsen godkende en lokalplan, såfremt denne er i overensstemmelse med kommuneplanen eller et kommuneplantillæg.

Kommuneplan 2010 - med ændringer i Tillæg nr. 4 til kommuneplanen - træffer følgende rammebestemmelser for kommuneplanens område B 53, D 28, D 36, E 18 og F 16; jf. kortbilag til kommuneplantillægget:

Kommuneplantillæggets ændrede område B 53 – Herstedlund, nyt boligområde ved Birkelundparken

- *Ændret stationsnært område og områdeændring.* Følgende tidligere ikke-stationsnære arealer – dvs. den sydlige del af Kommuneplan 2010's områder D 30, D 36 A og F 16 B og områderne D 36 B og D 40 samt den sydlige del af det stationsnære område F 16 A (regnvandsbassin) – er inddraget under ændret område B 53. Områdebetegnelserne D 36 A, D 36 B, D 40, F 16 A og F 16 B er udgået. Hele det ændrede område B 53 ligger stationsnært. Inddragelsen af nævnte tidligere ikke-stationsnære arealer som stationsnære er godkendt af regionplanmyndigheden (Hovedstadens Udviklingsråd).
- *Anvendelsen.* Ændret område B 53 udlægges til boligformål, og der gives samtidig mulighed for etablering af institutioner, klubber, fælleshuse og fællesfaciliteter, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.-
- *Boligtæthed og størrelser.* Der kan opføres ca. 350 boliger i 7 boliggrupper med hver sit fælleshus. Der fastsættes en gennemsnitlig boligstørrelse på 110 m² etageareal for første boliggruppe på første etape, og en gennemsnitlig boligstørrelse

på 125 m² etageareal for første etapes to øvrige boliggrupper.

Det er som udgangspunkt hensigten at fastlægge en tilsvarende boligtaethed og boligstørrelser i øvrige boliggrupper.

Miljøforhold. Der ønskes en byudvikling på miljømæssigt bæredygtige principper, hvor en række konkrete miljøforhold derfor skal gennemtænkes og indarbejdes, og hvor der gøres en særlig indsats for at spare på energi- og vandressourcerne. På det overordnede plan skal der arbejdes med miljørigtige løsninger i henhold til "Håndbog for miljørigtig projektering", når byggeriet udformes. Dette betyder, at der ved planlægningen skal tages hensyn til miljøforhold i hele byggeriets livscyklus. Lokalplanen skal nærmere redegøre for de miljømæssigt bæredygtige principper.

Friarealer. Mindst 15 % af området skal anvendes til større samlede friarealer. Der fastlægges en sammenhængende grøn struktur.

Trafik. Vejadgangen til den nordlige del af området skal ske fra kommunevejen Herstedvestervej. Vejadgangen til den sydlige del af området skal ske fra kommunevejen Gadagervej. Vejadgangen til den nordøstlige del af området skal ske fra Damgårdsvej ad Birkelundsvej. Principperne for vej- og stibetjeningen skal primært baseres på de bløde trafikanters vilkår. Der skal fastlægges et sammenhængende hovedstinet.

Tekniske anlæg. Området søges forsynet med informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet).

- *Bebyggelsesform, bebyggelsestæthed, antal etager og bygningshøjde.* Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 35 % for området som helhed. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage og med en højde på højst 8,5 m fra omgivende terræn. Dog må maksimalt 30 % af bygningsmassen opføres som 2½ eller 3 etagers bebyggelse uden udnyttelig tagetage som pent-house etager, og da med en

højde på maksimalt 11,0 m fra omgivende terræn.

Kommuneplantillæggets ændrede område D 28 – Anstalten ved Herstedvester

- *Stationsnært område og områdeændring.* Den "midterste del" af Kommuneplan 2010's område F 16 A er inddraget under område D 28. Områdebetegnelse F 16 A er udgået. Ændret område D 28 ligger fortsat stationsnært.
- *Anvendelse:* Ændret område D 28 udlægges til offentlige formål, institutioner (forvaringsanstalt).
- *Bebyggelsesform, bebyggelsestæthed, antal etager og bygningshøjde.* Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 45 % (eksklusive regnvandsbassinet uden for område D 28). Der må opføres etagebebyggelse i maksimalt 3 etager uden udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 11,5 m fra omgivende terræn.
- *Anlæg.* På den vestlige del af området – i 90 m sikkerhedszonen - kan etableres hovedsti, beplantning og småsøer, grøft, og vådområder. Endvidere kan fastlægges et nyt byggefelt på maksimalt 500 m².

Kommuneplantillæggets nye område D 36 – planlagt kommunalt plejehjem mv.

- *Nyt stationsnært område og områdeændring.* Det tidligere ikke-stationsnære område D 36 A har ændret områdebetegnelse til D 36, og området er minimeret arealmæssigt. En sydlig del af område D 30 er inddraget under det nye område D 36. Hele det nye område D 36 ligger stationsnært. Inddragelsen af det tidligere ikke-stationsnære område som stationsnært er godkendt af regionplanmyndighedens (Hovedstadens Udviklingsråd).
- *Anvendelse.* Nyt område D36 udlægges til offentlige formål, plejehjem, institutionelle ældreboliger, institutioner, undervisning, behandling og lignende. Der gives – efter kommunalbestyrelsens

nærmere godkendelse, herunder godkendelse af et konkret projekt – mulighed for at opføre et større fælleshus inden for området til brug for område B 53's beboere.

- *Bebyggelsesform, bebyggelsestæthed, antal etager og bygningshøjde.* Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 40 %. Der må opføres etagebebyggelse i maksimalt 2 etager uden udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m fra omgivende terræn.

Kommuneplantillæggets område E 18 - erhvervsområde nord for Holsbjergvej

- *Stationsnært område.* Område E 18 ligger fortsat stationsnært.
- *Anvendelse.* Område E 18 udlægges til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, herunder teleformål (telecentral uden masteanlæg). Der gives ikke mulighed for at etablere restaurationsvirksomhed og tankstation (benzinsalgs- og servicestation og lignende).
- *Bebyggelsesform, bebyggelsestæthed, antal etager og bygningshøjde.* Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 45 %. Der må opføres etagebebyggelse i maksimalt 3 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på maksimalt 11,5 m fra omgivende terræn.
- *Miljøbeskyttelse.* Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder, eller for de tilgrænsende kvarterer, udover hvad der må skønnes at være en rimelig følge af naboskabet.
- *Bymiljø.* Bygninger og skiltning skal udføres med høje arkitektoniske kvaliteter. Al skiltning skal godkendes af kommunen.

Kommuneplantillæggets nye område F 16 - Birkelundparkens sydlige del

- *Områdeændring.* Den nordlige del af område F 16 B har ændret områdebetegnelse til område F 16. En sydlig del af område D 30 er inddraget under det nye område F 16.

- *Anvendelse.* Nyt område F 16 udlægges til offentlige formål, fritidsformål, park, grønt område med mulighed for at begrænsede økologiske jordbrug.
- *Bebyggelsesform, bebyggelsestæthed, antal etager og bygningshøjde.* Der må i begrænset omfang opføres bygninger tilknyttet områdets anvendelse, når bygningerne placeret naturligt i området og maksimalt får et etageareal pr. bygning på 150 m², maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage og gives en maksimal bygningshøjde på 6,5 m.
- *Friarealer.* Målsætningen er, at færdiggøre den sydlige del af Birkelundparken ved at etablere en næsten fulddannet elipseformet lysning omkranset af skovplantning. For at skabe større tryghed, er det hensigten, at foretage en vækstmæssig justering af Birkelundparkens skovagtige lukkede karakter, til en mere åben og lys karakter. Det er endvidere hensigten, at den sydlige del af Birkelundparken skal indgå i den samlede landskabsmodning af boligområdet og sikkerhedszonen mod Anstalten ved Herstedvester.

Forholdet til Lokalplan nr. 14.3

Lokalplan nr. 14.3 for Herstedlund, et boligområde ved Birkelundparken mv. er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2010 med de ændringer Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010 er udtryk for.

Kommuneplantillæggets nye og ændrede rammeområder er omfattet af følgende planer:

De nye og ændrede områder B 53, D 28, D 36, E 18 og F 16 er omfattet partiel byplanvedtægt nr. 14. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 14.3 og Lokalplan nr. 14.4 aflyses partiel byplanvedtægt nr. 14 af tingbogen for så vidt angår ejendomme omfattet af Lokalplan nr. 14.3 og 14.4.

Kommuneplantillæggets ændrede generelle bestemmelser for lokalplanområdet

Kommuneplan 2010's generelle bestemmelser ændres og præciseres således:

- *Rækkefølgebestemmelse.* I Kommuneplan 2010 er fastlagt to byudviklingsområder: Teglmosegrunden (område B 52) og Frejas arealer (område B 53). Kommuneplan 2010's rækkefølgebestemmelse om, at Teglmosegrunden skal udbygges først, udgår.
- *Tidligere ikke-stationsnære arealer.* Der åbnes mulighed for at etablere boliger ved nærmere fastsættelse af bebyggelsesprocenter på ændret område B 53.
- *Ejerform.* Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at boligbebyggelsen på Teglmosegrunden (område B 52) skal udbygges med ejerboliger, og at Herstedlund (ændret område B 53) skal udbygges med ejerboliger eller ustøttede, private andelsboliger.
- *Veje og trafikstøj.* Ved lokalplaner for nye arealer nær anlagte eller planlagte veje gælder, at der ikke må udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (bl.a. boligområder, rekreative områder i byzone og vuggestuer – red.) i områder, der er udsat for et udvendigt støjniveau højere end 55 dB(A) ved bebyggelsens facader og friarealer (jf. Vejledning nr. 3/1984 fra Miljøstyrelsen). Kommunalbestyrelsen kan dog give mulighed for at udlægge arealer nær anlagte og planlagte veje til støjfølsom anvendelse, der ved bebyggelsens facader mod veje over stueplan er udsat for et udvendigt støjniveau, der er højere end 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A) i beboelsesrum. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen tillade, at sekundære rum – såsom gangarealer og bad – mod veje udsættes for et støjniveau over 30 dB(A). Der gives mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan tillade højere støjniveauer end de angivne.

Lokalplaner skal nærmere redegøre herfor.

Der gives mulighed for at nedlægge og/eller lukke en strækning af Holsbjergvej. Endvidere gives mulighed for at omdanne Holsbjergvej og Gadagervej eller strækninger af disse veje til stillevej eller lignende. Der gives tillige mulighed for at ændre bestående overkørsler til Holsbjergvej og Gadagervej.

- *Byggelinier (vejudvidelseslinier og byvækstlinier).* Langs hovedlandeveje gælder de vejbyggelinier, som fastsættes af pågældende vejbestyrelse. Der gives mulighed for at pålægge ejendommene langs Gadagervej, Herstedvestervej, Holsbjergvej og Roskildevej byggelinier (byvækstlinier) som sikrer, at bebyggelse og visse anlæg ikke kan placeres på byggeliniearealet. I lokalplaner fastlægges, hvilke anlæg – herunder beplantninger – som eventuelt kan placeres på disse byggelinieareal. Byvækstlinierne fastlægges af kommunalbestyrelsen.
- *Planlagte veje og stier.* Tidligere planlagt øst-vestgående vej (som sammenbandt Damgårdsvej med Herstedvestervej) og nord-sydgående hovedsti hen over midten af Herstedlund udgår. Der gives i stedet mulighed for at etablere nye adgangsveje (blinde stamveje) fra Herstedvestervej, Gadagervej og Birkelundsvej på Herstedlund. Der gives mulighed for at etablere nye hovedstier på Herstedlund og omliggende arealer. Disse stier indgår i det samlede hovedstinet i kommunen. Kommunalbestyrelsen skal (inden for sit kompetenceområde) godkende omfang, udformning og placering mv. af ændringer på vej- og stinettet.
- *Trafikken – udviklingsområderne.* Bestemmelsen om, at vej- og parkeringsanlæg på Herstedlund (ændret område B 53) skal begrænses og placeres i randen af området udgår.

Uændrede generelle rammebestemmelser for lokalplanområdet*Stationsnære arealer*

På Herstedlund åbnes mulighed for fortætning ved nærmere fastsættelse af bebyggelsesprocenter for de forskellige arealanvendelser.

Skole- og institutionskapacitet

Det er en målsætning, at byggeriet søges tilrettelagt, så institutions- og skolekapaciteten udnyttes optimalt og således, at det ikke medfører behov for nyt skole- og institutionsbyggeri.

Detailhandel uden for centerstrukturen

Kommuneplan 2010 angiver, at der uden for centerstrukturen kan tillades etableret mindre dagligvarebutikker og kiosker på maksimalt 500 m² bruttoetageareal til suppleringskøb i boligområderne og mindre udvalgsvarebutikker på maksimalt 100 m² bruttoetageareal til lokal forsyning. Endvidere åbnes mulighed for at etablere salgskiosker på maksimalt 100 m² bruttoetageareal til produktionsvirksomhed og udvalgsvarebutikker.

Byggelinier

Langs hovedlandeveje gælder de vejbyggelinier, som fastsættes af pågældende vejbestyrelse.

Udviklingsområdet Herstedlund

Der åbnes mulighed for at etablere institutioner i forbindelse med boligudbygningen.

Ældreområdet

Der tilstræbes et passende antal ældreegnede ejerboliger i de enkelte dele af kommunen. Kommunen vil være positiv overfor initiativer til etablering af ældreegnede ejerboliger, såfremt de ældreegnede ejerboliger opføres integreret i et boligbyggeri. Dette boligbyggeri bør være baseret på miljømæssigt bæredygtige principper. Der skal være mulighed for at etablere byøkologiske tiltag i institutioner og boliger for ældre.

Kultur og fritid

Der gives generel mulighed for, at der kan placeres flere fælleslokaler i lokalområderne. Dette kan ske i form af nybyggeri eller ved indretning i eksisterende bygninger.

Miljø og forsyning

Lokalplaner må ikke stride mod forhold, som er fastlagt i den til enhver tid af kommunalbestyrelsen vedtagne gældende "Agenda 21".

Byforskønnelse

Ny bebyggelse og bygningsændringer skal tilpasses områdets karakter og ejendommens volumen samt eksisterende materialer og farvevalg. Bebyggelsen skal endvidere placeres harmonisk i "vejbilledet".

Det ubebyggede areal skal ved beplantning, befæstelse og belysning gives et tiltalende udseende, og beplantningen skal være i overensstemmelse med målsætninger om "grønne veje". Oplag, herunder placering af containere mv. som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, må ikke finde sted.

Facadeudformning, vinduer, altaner, karnapper, og lignende samt skiltning, belysning, markiseophæng, baldakiner skal godkendes af kommunalbestyrelsen, som udøver facadecensuren. Som hovedregel må der alene skiltes på den ejendom, hvorfra den pågældende aktivitet eller virksomhed udøves. Kommunalbestyrelsen godkender undtagelser herfra, f.eks. orienterings- og vejvisningsskiltning, som opsættes i offentlighedens interesse, eller hvor det findes hensigtsmæssigt. Der gives mulighed for at fastsætte supplerende bestemmelser om bygningsformer, herunder tagformer, facadeudformning, vinduer, materialevalg, farvevalg, udstilling, reklamering, skiltning og udendørs oplag mv.

Opholds- og parkeringsarealer for nye boligområder

I overensstemmelse med byggeloven udlægges og anlægges friarealer til sikring af tilfredsstillende opholds- og legearealer for børn samt tilfredsstillende opholdsarealer for voksne. Endvidere sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for brandvæsen mv. samt parkering.

Handicapindretning af ydre anlæg

Ved nyanlæg og ændring af ydre anlæg, vej- og stianlæg, torve, parkeringspladser og lignende skal disse i videst muligt omfang søges udført i overensstemmelse med ”Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden” (DS-Håndbog 105). Der henvises endvidere til bygningsreglementet. Kommunen vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige i overensstemmelse med intentionerne i De Forenede Nationers standardregler og retningslinier.

Antennehøjder og placering mv.

Der gives generel mulighed for at etablere informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet) i kommunen.

I åben lave og tæt lave boligområder må traditionelle antenneanlæg opsat på bygningsværker, inklusive alle former for påmonterede antenner (se dog særlige bestemmelser om parabolantener og masteanlæg) ikke overstige 5,5 m over lovligt bygningsprofil.

Parabolantenneanlæg skal placeres under tagniveau ude af syne fra omliggende veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer, og må ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 1,80 m fra omgivende terræn.

I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen tillade opstilling af fælles antennemasteanlæg. De fælles antennemasteanlæg, inklusive alle former for påmonterede antenner, herunder paraboler, må ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 11,0 m fra omgivende terræn.

Forholdet til Lokalplan nr. 14.3

Lokalplan nr. 14.3 for Frejas arealer mv. er i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2010 med de ændringer tillæg nr. 4 til kommuneplanen er udtryk for.

Byplanvedtægt og lokalplaner

Herstedlund er i partiel byplanvedtægt nr. 14 udlagt til offentlige formål - institutionsbebyggelse. Arealerne har i en årrække været anvendt til jordbrugsformål.

Det sydlige areal af Birkelundparken er udlagt til offentlige formål – institutionsbebyggelse i partiel byplanvedtægt nr. 14. Arealet anvendes til økologisk jordbrugsformål.

Anstalten ved Herstedvester og erhvervs-ejendommen syd herfor er i partiel byplanvedtægt nr. 14 udlagt til offentlige formål, institutionsbebyggelse. Området anvendes til fængsel (forvaringsanstalt) og telekommunikation.

Ved Lokalplan nr. 14.3's endelige vedtagelse, er det hensigten at aflyse byplanvedtægten på ovennævnte arealer.

Albertslund Kommunes Agenda 21

Albertslund Kommune ønsker, at Albertslund bliver en bæredygtig by. Energiforsyningen skal i langt højere grad baseres på ikke-fossile brændsler, der skal spares på naturens ressourcer, kredsløb skal genoprettes og miljøfremmede stoffer undgås.

Albertslunds langsigtede målsætning for ressourceforbrug og miljøbelastning skal svare til byens økologiske råderum. På langt sigt er målsætningen:

- at beskytte atmosfæren mod drivhuseffekten – og beskytte albertslunderne mod syrerregn og luftforurening. Ingen klimaforandringer globalt og ingen forurennet luft lokalt.

- at beskytte og genoprette vandets kredsløb – og beskytte albertslunderne mod pesticidrester og andre miljøfremmede stoffer i grundvandet og naturen. Der skal fortsat være rent drikkevand lokalt.
- at fremme kredsløbstanken: Genbrug og mindre affald – ved at udnytte ressourcerne i affaldet og mindske affaldsmængderne. Der skal sættes på mere genbrug og produkter, der er fremmet under hensyn til miljøet
- at fremme lokalt engagement ved at opfordre alle i Albertslund til at deltage. Kun ved med- og modspil fra hele byen kan der arbejdes hen imod en bæredygtig udvikling.

Lokalplanen må ikke være i strid med Agenda 21's målsætninger.

Naturplan 1999 for Albertslund Kommune

Med naturplanens målsætninger lægges bl.a. 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.

I Naturplan 1999 skelnes der mellem forskellige friareal typer herunder bl.a. naturparker, byparker og grønt netværk. De grønne strøg og sammenhænge mellem byområder, byparkerne og de omkransende landskaber skal styrkes og udbygges.

På Herstedlund fastlægges en grøn struktur, med et nærmere defineret naturindhold.

Trafikplan

Målsætningen med trafikplanen er at bidrage til:

- at fremme trafikikkerheden og mindske utrygheden i trafikken,

- at prioritere cykel- og fodgængertrafikken,
- at styrke den kollektive trafik,
- at nedbringe de miljømæssige gener fra trafikken, herunder mindre CO₂, NO_x og HC samt færre støjbelastede boliger
- at forskønne det visuelle miljø langs veje og stier.

Trafikplanen fastslår bl.a. endvidere, at det differentierede trafiksystem i Albertslund stadig skal høre til blandt de bedste i landet, og at udbygning og ombygning af trafiksystemet i højere grad skal ske på de bløde trafikanters præmisser. Ved at give bedre muligheder for cyklister kan omfanget af især de korte bilture og dermed den trafikale belastning reduceres.

Tilrettelæggelsen af trafiksystemet tager afsæt i trafikplanens målsætninger.

Arkitekturpolitik 2000 for Albertslund Kommune

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og det sociale miljø som tre uløseligt forbundne begreber.

Arkitekturpolitikken fremhæver, at nybyggeri får en højere grad af selvstændig karakter, så markante funktioner fremtræder mere synligt i bybilledet og er med til at styrke den lokale identitet. Det betones bl.a., at arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig formgivning. Arkitekturpolitikken skal sigte mod identitet, sammenhæng og helhed på alle niveauer i byen og i den grønne struktur.

Ved nybyggeri bør der særligt fokuseres på materialer og byudstyr, som skal være genkendelige i bybilledet og medvirke til at skabe sammenhæng og identitet. Rummene mellem husene skal være oplevelsesrige, varierede og animere til social kontakt, og de skal være en naturlig konsekvens af bebyggelsesplanen.

Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskelligartede områder skal prioriteres højt i forbindelse med planlægningen og udformningen af bebyggelse og uderum.

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 sikre, at de forhold, der er beskrevet under lokalplanens formål kan realiseres efter denne lokalplan, med mindre det er angivet, at der forinden skal udarbejdes supplerende lokalplan,

at fastlægge, at område B – ifølge supplerende lokalplan – kan anvendes til boligformål, med tilknyttede fælleshuse og fællesfaciliteter med udgangspunkt i miljømæssigt bæredygtige holdninger; jf. note 1,

at fastlægge strukturen af område B med boliggrupper placeret i et landskab med lægivende skovplantning og en central åben slette samt et regnvandsbassin med rekreativ karakter på den sydlige del af området og et bredt parkstrøg på område D 2,

at sikre, at der opnås en god landskabelig sammenhæng med områdets friarealer og de tilgrænsende områder, samt at beplantningen kan etableres,

at fastlægge rammerne for placeringen og omfanget af boligbebyggelsen, fælleshuse, terminalpunkter (anlæg for affaldshåndtering) mv.,

at fastlægge, at område D 1 – ifølge supplerende lokalplan – kan anvendes til offentlige formål – plejehjem, institutionelle ældreboliger, institutioner, undervisning, behandling og lignende, hvor det dog samtidig fastlægges, at det – uden supplerende lokalplan og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse – er muligt at opføre et fælleshus inden for område D 1 til brug for område B's beboere,

at fastlægge, at område D 2 – ifølge supplerende lokalplan – kan anvendes til offentlige formål – grønt område (sikkerhedszone) tilknyttet institutioner (Anstalten ved Herstedvester),

at fastlægge et 500 m² byggefelt på område D 2, og at byggefeltet kan bebygges uden supplerende lokalplan,

at fastlægge, at område D 3 anvendes til offentlige formål – institutioner (Anstalten ved Herstedvester),

at fastlægge, at område E 1 anvendes til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv og teleformål (telecentral uden masteanlæg), og uden mulighed for restaurationsvirksomhed og tankstation (benzinsalgs- og

servicestation og lignende),

at fastlægge, at område F 1 anvendes til offentlige formål, fritidsformål, park, begrænset økologiske jordbrug, og at der kan etableres græsarealer, beplantning og jordbrug,

at fastlægge strukturen af område F 1 som et parklandskab med udgangspunkt i en elipseform og omgivet af skovplantning,

at sikre, at område B – ifølge supplerende lokalplan - udformes, så der kan udvikle sig et attraktivt og meningsfyldt socialt boligmiljø, med et godt socialt netværk og tryghed og som forebygger kriminalitet,

at fastlægge rammerne for bebyggelsens arkitektoniske udformning og ydre fremtræden,

at retningsgivende fastlægge vej- og stiforholdene i lokalplanområdet samt vejadgangene til området,

at sikre, at del af Holsbjergvej kan lukkes eller nedlægges som vej på en strækning øst for vejkrydset Holsbjergvej-Gadagervej og sikre, at Holsbjergvej helt eller delvist kan omdannes til stillevej eller lignende,

at sikre, at der kan etableres nye stier inden for lokalplanområdet, samt at eksisterende stier kan omlægges mv.,

at sikre, at området kan forsynes med informationsteknologi (telenet).

Note 1:

Planloven sætter snævre grænser for, hvilke bestemmelser med byøkologisk indhold, der kan fastlægges i en lokalplan. I denne lokalplans redegørelse er opstillet retningslinier mv. for de miljøforhold, som det er hensigten at tilgodese ved område B's udbygning; jf. "Mål og retningslinier" for planlægningen.

§ 2 Lokalplanens område, zonestatus og stationsnære placering

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: del af 12 a, 13 a, 13 c og 13 l samt 12 c, 12 g, 12 l, 13 k, 13 m, 13 n, 17 b og 17 c alle af Herstedvester by, Herstedvester samt matr. nr. 14 d, 14 o, 14 p, 14 q, 14 r, 14 s og 14 t alle af Vridsløselille by, Herstedvester samt alle parceller, der efter den 9. december 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Matrikelnumrene fremgår af kortbilag nr. 2.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i delområderne B, D1, D2, D3, E 1 og F1.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone. Område B, D1, D 2, D 3 og E 1 ligger stationsnært. Område F 1 ligger ikke-stationsnært; jf. note 2.

Note 2:

Ved regionplanmyndighedens (Hovedstadens Udviklingsråd) godkendelse af Tillæg nr. 4 til Albertslund Kommuneplan 2010 er den nordlige og vestlige del af område B samt område D 1 inddraget som stationsnære arealer; jf. lokalplanens § 12.3.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område B må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse skal opføres som tæt lav bebyggelse (række-, længe- kæde-, stok-, klynge- og gårdhuse og lignende) placeret i afgrænsede boliggrupper. Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Område B's anvendelse til boligformål og opførelse af ny bebyggelse kan kun ske på baggrund af vedtaget supplerende lokalplan.
- 3.2 Inden for boliggrupperne kan der desuden opføres bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshuse, institutioner, klubber, fritidsfaciliteter, kollektive anlæg til brug for området og andre beboerorienterede formål.
- 3.3 På området uden for boliggrupperne og uden for vej- sti- og parkeringsarealer skal der i supplerende lokalplan udlægges areal til terminalpunkt(er) for affaldshåndtering samt fælleshus(e) til brug for alle B-områdets beboere.
- 3.4 Området uden for boliggrupperne og uden for vej- sti og parkeringsarealer må i øvrigt kun anvendes til beplantningsformål, fritids- og legeformål, park og lignende rekreative formål, mindre vådområde/ faskiner til nedsivning af regnvand samt regnvandsbassin.
- 3.5 Området må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog kan der efter kommunalbestyrelsens tilladelse i begrænset omfang indpasses kulturelle aktiviteter, café og andre beboerorienterede aktiviteter, hvis disse kan integreres i boligbebyggelsen uden at det - efter kommunalbestyrelsens skøn - medfører gener for omboende. Endvidere vil der efter ansøgning kunne meddeles tilladelse til, at der indrettes sådanne liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom; jf. note 3.

Note 3:

Kommunen ønsker at tilkendegive, at kommunen ved ansøgninger om kulturelle aktiviteter, café, andre beboerorienterede aktiviteter samt liberale erhverv agter at foretage en høring af grundejerforeningen i området inden sagerne behandles. Det kan forventes, at eventuelle anvendelser godkendes på nogle vilkår som sikrer, at områdets karakter ikke forandres, og ikke medfører gener for omboende.

- 3.6 Område D 1 må kun anvendes til offentligt formål, plejehjem, institutionelle ældreboliger, institutioner, undervisning, behandling og lignende. Område D 1's anvendelse til offentlige formål og opførelse af ny bebyggelse kan kun ske på baggrund af en vedtaget supplerende lokalplan; jf. dog § 7.7.

- 3.7 Område D 2 (sikkerhedszonen) må kun anvendes til offentligt formål, grønt område inklusive bebyggelse på det i § 7.9 fastlagte byggefelt tilknyttet institutioner (Anstalten ved Herstedvester).
- 3.8 Område D 3 må kun anvendes til offentlige formål, institutioner (Anstalten ved Herstedvester).
- 3.9 Område E 1 må kun anvendes til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv og teleformål (telecentral uden masteanlæg), og uden mulighed for restaurationsvirksomhed og tankstation (benzinsalgs- og servicestation og lignende).
- 3.10 Område F1 må kun anvendes til offentlige formål, fritidsformål, beplantning og park med mulighed for at etablere og udøve begrænsede økologiske jordbrug.
- 3.11 Område F 2 må kun anvendes til offentlige formål, grønt område, regnvandsbassin.
- 3.12 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestationer til områdets forsyning, når de nedgraves eller opføres som 'kompaktstationer' med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunalbestyrelsen.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Område B kan retningsgivende udstykkes i storparceller i overensstemmelse med antallet af bebyggelsesgrupper og arealanvendelsen i øvrigt.
- 4.2 Inden for område F 1 må udstykning ikke finde sted. Dog må der ske en matrikulær sammenlægning eller skelregulering inden for området.
- 4.3 Yderligere udstykning – herunder skelreguleringer – inden for lokalplanområdet må kun finde sted efter kommunens nærmere godkendelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgangen til den nordlige del af område B og område D 1 skal ske fra Herstedvestervej (kommunevej nr. 0190) ad ny adgangsvej. Vejadgangen til den sydlige del af område B skal ske fra Gadagervej (kommunevej nr. 0115) ad nye adgangsveje. Vejadgangen til den nordøstlige del af område B skal ske fra Damgårdsvej (kommunevej nr. 0065) ad Birkelundsvej (kommunevej nr. 0037) og videre ad ny (forlænget) adgangsvej; jf. det retningsgivende kortbilag nr. 1.
- 5.2 Vejadgangen til område D 2, D 3 og E 1 skal ske fra Holsbjergvej (kommunevej nr. 0230).

- 5.3 Med nedenstående undtagelser fastlægges eksisterende veje og stier inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.4 Inden for lokalplanområdet udlægges areal til nye veje og stier som vist på det retningsgivende kortbilag nr. 1. Nye stamveje fra Herstedvestervej, Gadagervej og Birkelundsvejs forlængelse skal udføres som 5,0 m brede adgangsveje med sidearealer, der tillader, at to brede brand- og redningskøretøjer kan passere hinanden. Nye hovedstier, herunder stierne c-d, (c)-e-f-i-j-g, f-h, j-k-l og h-n-o-p skal udføres i en bredde af 4,0 m. Lokalstien i-m skal udformes, så gennemkørende cykeltrafik undgås eller minimeres. Der kan der ud over etableres service- og redningsveje i og uden for bebyggelsesgrupperne på område B og D 1, eventuelt som en del af stisystemet. Endvidere kan etableres trafiksikrede passager (reposer mv.), hvor stier krydser veje og overkørsler til ejendommene.
- 5.5 Der gives mulighed for at omdanne hele eller dele af Gadagervej til stillevej eller lignende.
- 5.6 Der gives mulighed for at omdanne hele eller dele af Holsbjergvej til stillevej på strækningen fra Damgårdsvej til stitunnelen, der fører under Roskildevej til Vridsløselille Skole. Der gives endvidere mulighed for at nedlægge/lukke Holsbjergvej på en strækning øst for vejkrydset Holsbjergvej-Gadagervej og etablere trafiksikret (hævet) stipassage samt etablere vendeplads øst for vejlukningen.
- 5.7 Eksisterende sti a-b-c langs nordsiden af Holsbjergvej (fra Damgårdsvej til Gadagervej) og eksisterende sti c-e langs østsiden af den sydlige del af Gadagervej opretholdes som vist på kortbilag nr. 1. Der gives mulighed for at nedlægge eksisterende fortov langs nordsiden af Holsbjergvej på strækningen c-d. Der gives endvidere mulighed for at nedlægge eksisterende stier b-e og e-h; jf. note 4.
- Note 4:
Eksisterende stier b-e og e-h tænkes nedlagt som stier, når hovedstierne e-f-i-j-g og f-h er etableret.
- 5.8 Der gives mulighed for at udvide, forlægge og foretage forbedringer på eksisterende stier a-b-c og c-e; jf. § 5.4.
- 5.9 Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan etableres supplerende stier inden for lokalplanområdet.
- 5.10 På område B udlægges areal til parkering svarende til mindst 1,5 bilplads pr. bolig. Parkeringspladserne kan i et omfang placeres i boliggrupperne, eller langs interne adgangsveje eller i områdets randzone.
- 5.11 Før byggeriet på område B tages i brug, skal der være anlagt mindst 1,0 bilplads pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan til hver en tid forlange de

udlagte parkeringspladser anlagt; jf. endvidere § 10.3.

- 5.12 Inden for område E 1 skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1,0 bilplads for hvert 50 m² bruttoetageareal, der tages i brug til kontor- og serviceerhverv og mindst 1,0 bilplads for hver 75 m² bruttoetageareal, der tages i brug til teleformål (telecentral uden masteanlæg); jf. endvidere § 10.3.
- 5.13 Inden for område F1 må parkering ikke finde sted.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning i området, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Nye transformerstationer skal nedgraves eller opføres som 'kompaktstation' med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunen.
- 6.3 Område B og D 1 skal forsynes med informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet). Øvrige områder søges forsynet med et sådant telenet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 % for område B som helhed. Bebyggelse må kun finde sted på baggrund af en supplerende lokalplan, som skal fastlægge retningslinier og principper for bebyggelsens omfang og placering.
- 7.2 Bebyggelse inden for område B skal placeres som selvstændige bebyggelser i boliggrupper som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1. Bebyggelsen skal opføres i etaper, og til hver boliggruppe skal der etableres lokaler til fællesfaciliteter med minimum 50 m² etageareal. Endvidere skal opføres et større samlet fælleshus til brug for hele bebyggelsen, som enten kan placeres på fællesarealerne uden for boliggrupperne eller – efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, herunder et konkret projekt - inden for område D 1. Dette større fælleshus skal som minimum have et etageareal på 350 m² for syv boliggrupper, men dette etageareal kan – efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse – fordeles forholdsmæssigt efter antal boliggrupper på to fælleshuse på henholdsvis minimum 150 m² etageareal tilknyttet en første etape med tre boliggrupper, og minimum 200 m² etageareal tilknyttet senere etape med fire boliggrupper. Tillige skal etableres terminalpunkter for affaldshåndtering til brug for område B's beboere, når areal hertil er udlagt i supplerende lokalplan.
- 7.3 Inden for område B pålægges langs Herstedvestervej en byggelinie (byvækstlinie) på 9,0 m fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse, op-

sættes hegn eller etableres parkering på byggeliniearealet. Dog kan etableres støjafskærmende foranstaltninger (støjvold og støjskærm) og beplantning efter et af kommunen godkendt projekt.

- 7.4 Inden for område B pålægges langs Gadagervej en byggelinie (byvækstlinie) på 6,5 m fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse eller opsættes hegn på byggeliniearealet. Dog kan etableres støjafskærmende foranstaltninger (støjvold og støjskærm), beplantning og parkeringsarealer efter et af kommunen godkendt projekt.
- 7.5 Inden for område B må antallet af boliger maksimalt udgøre 360.
- 7.6 Inden for område B må bygninger ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra omgivende terræn. Dog kan maksimalt 30 % af boligantallet opføres i 2½ eller 3 etager uden udnyttelig tagetage som penthouse-etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 11,0 m fra omgivende terræn; jf. note 5.

Note 5:

Det er hensigten, at boligbebyggelsen udformes, så indkig til Anstalten ved Herstedvester (arealene bag murene på område D3) undgås eller minimeres.

- 7.7 Inden for område D 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for område D1 som helhed. Bebyggelse må kun finde sted på baggrund af en supplerende lokalplan, som nærmere fastlægger bebyggelsens omfang og placering. Dog kan der inden for område D 1 – efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og uden supplerende lokalplan – opføres et større fælleshus til brug for område B's beboere; jf. § 7.2.
- 7.8 Inden for område D 1 må bygninger ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra omgivende terræn.
- 7.9 Inden for område D2 fastlægges et byggefelt på 500 m² som vist på kortbilag nr. 1. Ny bebyggelse på område D2 skal opføres på byggefeltet og bebyggelsen på maksimalt opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra omgivende terræn. Den maksimale bebyggelsesprocent skal ses i sammenhæng med område D3; jf. § 7.10.
- 7.10 Inden for område D 2 og D 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 % for område D 2 og D 3 som helhed. Bortset fra bebyggelse inden for det på kortbilag nr. 1 viste byggefelt, må ny bebyggelse inden for område D 2 samt på det nordligste areal af område D 3 (sikkerhedszone for Anstalten ved Herstedvester) kun finde sted på baggrund af en supplerende lokalplan, som nærmere fastlægger bebyggelsens omfang og placering. Dog kan der inden for område D 2 og den nordligste del af

område D 3 etableres stier, beplantning, småsøer, grøft, vådområder og lignende uden supplerende lokalplan.

- 7.11 Inden for område D 3 må bebyggelse ikke opføres i mere end 3 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 11,5 m fra omgivende terræn.
- 7.12 Inden for område E 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 % for område E 1 som helhed.
- 7.13 Inden for område E 1 må bebyggelse ikke opføres i mere end 3 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 11,5 m fra omgivende terræn.
- 7.14 Inden for område E 1 skal en bygnings afstand til naboskel samt vej- og stiskel være mindst lige så stor som bygningens højde.
- 7.15 Inden for område F1 må der kun i begrænset omfang opføres bygninger, som tjener til områdets drift og vedligeholdelse eller som er tilknyttet arealanvendelsen i øvrigt, herunder eventuelle økologiske jordbrug, når bygningerne efter kommunens skøn placeres naturligt i området og maksimalt får et etageareal pr. bygning på 150 m², maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage og gives en maksimal bygningshøjde på 6,5 m over omgivende terræn.
- 7.16 Inden for lokalplanområdet må ikke opføres siloer og andre tekniske anlæg, som overskrider lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde for de respektive områder. Endvidere må der ikke opføres skorstene og vindmøller.
- 7.17 Bebyggelsen skal placeres og udformes således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum, og det udvendige støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsens facader og friarealer (jf. Vejledning nr. 3/ 1984 fra Miljøstyrelsen). Kommunalbestyrelsen er indstillet på at acceptere, at der opføres bebyggelse, der ved bebyggelsens facader over stueplan - som vender mod Herstedvestervej - er udsat for et udvendigt støjniveau, der er højere end 55 dB(A), dog maksimalt 63 dB(A). Kommunalbestyrelsen er endvidere indstillet på at acceptere, at sekundære rum – såsom gangarealer og bad - der vender mod Herstedvestervej udsættes for et støjniveau over 30 dB(A). Kommunalbestyrelsen fastlægger den maksimale grænse herfor i forbindelse med konkret projekt. Eventuel støjafskærmning (støjvold eller støjmur eller lignende) skal placeres på den vestlige del af lokalplanområdet mod Herstedvestervej; jf. note 6.

Note 6:

Ifølge Vejledning nr. 3/ 1984 fra Miljøstyrelsen kan kommunalbestyrelsen tillade, at der udlægges arealer nær anlagte og planlagte veje til støjfølsom anvendelse, der ved bebyggelsens facader mod veje over stueplan er udsat for et udvendigt støjniveau, der

er højere end 55 dB(A). I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen tillade, at sekundære rum udsættes for et støjniveau over 30 dB(A).

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Inden for område B og D 1 skal bebyggelsen i de enkelte boliggrupper ved sin placering, udformning og materialevalg udgøre en arkitektonisk helhed. Fælleshuse kan dog med hensyn til arkitektur og materialevalg afvige fra den øvrige bebyggelse. Retningslinier og principper for bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges i en supplerende lokalplan. Udvendige bygnings sider og hegnsmure skal være vel vedligeholdt og fremtræde i bygningens materialer og farver, uden ret til reklamering og grafitti.
- 8.2 Inden for lokalplanområdet skal bygninger og skiltning udføres med høje arkitektoniske kvaliteter.
- 8.3 Inden for område D 2 må bebyggelse kun finde sted på baggrund af en supplerende lokalplan, som fastlægger bebyggelsens ydre fremtræden.
- 8.4 Inden for område E 1 skal bebyggelse opføres med høje arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsens arkitektur og materialer skal godkendes af kommunen, som udøver facadecensuren. Al skiltning og reklamering skal ligeledes godkendes af kommunen.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Inden for område B skal udlægges større samlede fælles friarealer som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1. De fælles friarealer – som skal udgøre minimum 15 % af område B - skal kunne rumme areal til eventuelt vådområde/faskine samt kunne rumme areal til kvarterlegeplads, fælleshus(e), fælles terminalpunkt(er) for affaldshåndtering og (eksisterende) regnvandsbassin. Bestemmelsen er ikke til hinder for anlæggelse af yderligere legepladser efter kommunens godkendelse.
- 9.2 Ubebyggede arealer – herunder areal til eventuelle støjbeskyttende foranstaltninger – skal beplantes og færdselsarealer befæstes og belyses efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- 9.3 Ny beplantning skal etableres efter en af kommunen godkendt samlet plan.
- 9.4 Langs lokalplanområdets grænse mod Herstedvestervej og Roskildevej kan der på de udlagte byggeliniearealer etableres beplantning og støjafskærmende foranstaltninger efter kommunens nærmere godkendelse.
- 9.5 Der gives mulighed for i begrænset omfang at foretage terrænreguleringer på området friarealer efter kommunens godkendelse.

- 9.6 Inden for område E 1 skal der indrettes udendørs opholdsareal for virksomhedens ansatte efter en af kommunen godkendt plan.
- 9.7 Inden for område D 2 og E 1 skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer mv. skal overholdes. Det vil efter kommunalbestyrelsens godkendelse af placeringen være tilladt at opstille maksimalt 2 containere på den østlige del af område D2, når containeren(-erne) kun opstilles i ét lag og omkranses af et uigennemsigtigt hegn, skjult i beplantning. Containere på område E 1 må kun opstilles i begrænset omfang i ét lag, og skal omkranses af uigennemsigtigt hegn skjult i beplantning.
- Finder kommunen, at sådanne arealer henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan kommunen stille krav om foranstaltninger, som efter kommunalbestyrelsens skøn bringer dette til ophør.
- 9.8 Inden for område B og D 1 kan der etableres stendiger - såsom modulare gabionselementer (trådnet) - som afgrænser og forstærker bebyggelsesgrupperne eller udgør en støjskærm mod Herstedvestervej. Øvrige hegnsforhold fastlægges i supplerende lokalplan.
- 9.9 Inden for område D 2 må der ikke opsættes hegn med undtagelse af et 1,8 m højt trådhegn i bunden af nord-sydgående grøft, som retningsgivende anlægges midt på området. Det vil efter kommunalbestyrelsens godkendelse tillige være tilladt at opsætte yderligere ét hegn inden for området. Hegnets placering, højde og beskaffenhed skal godkendes særskilt af kommunalbestyrelsen.
- 9.10 Inden for område E 1 må hegn i vejskel og naboskel kun etableres som levende hegn (hæk). Det er tilladt at opsætte et maksimalt 1,80 m højt trådhegn skjult i beplantningen.
- 9.11 Inden for område F 1 må ikke opsættes hegn.
- 9.12 Inden for område B kan eksisterende beplantning, eventuelle diger og hegn fjernes, så den retningsgivende helhedsplan kan realiseres ifølge en supplerende lokalplan.
- 9.13 Inden for område D 2 og E 1 må eksisterende beplantning af større træer, trægrupper og hegn kun fjernes efter kommunens godkendelse, og må i almindelighed påregnes at skulle erstattes ved genplantning. Bestemmelsen er ikke til hinder for en driftsmæssig regulering af beplantningen. Bestemmelsen er endvidere ikke til hinder for nedkapning mv. af eksisterende beplantning af sikkerhedsmæssige grunde tilknyttet fængselsfunktioner, idet en omfattende nedkapning mv. af beplantningen i almindelighed må påregnes at skulle erstattes af genplantning (egnet beplantning).

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Albertslund Kommune. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.2 Der skal være vedtaget en supplerende lokalplan for område B og D1 før ejendommene kan anvendes i overensstemmelse med nærværende lokalplan eller før ny bebyggelse kan opføres og tages i brug.
- 10.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal der i øvrigt være etableret friarealer, herunder parkerings-, færdsels- og opholdsarealer, støjafskærmende foranstaltninger, fælleshuse, fælles faciliteter, terminalpunkt for affaldshåndtering, og beplantning som angivet i lokalplanen til brug for den bebyggelse, som agtes taget i brug.

Specielt fremhæves, at før ny boligbebyggelse tages i brug inden for område B, skal der pr. boliggruppe være etableret lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m² etageareal.

Før hele 1. etape af ny boligbebyggelse (tre boliggrupper) tages i brug, skal der være endvidere være opført et stort fælleshus på minimum 150 m² etageareal. Før resterende etape af ny boligbebyggelse (yderligere fire boliggrupper) tages i brug, skal der også her være opført et stort fælleshus på minimum 200 m² etageareal.

Fælleshuset tilknyttet begge etaper (alle syv boliggrupper) skal opføres som en samlet bygning, og som minimum have et etageareal på 350 m², men dette etageareal kan dog – efter kommunens nærmere godkendelse - fordeles forholdsmæssigt efter antal boliggrupper på to fælleshuse på henholdsvis minimum 150 m² etageareal tilknyttet en første etape med tre boliggrupper, og minimum 200 m² etageareal tilknyttet senere etape med fire boliggrupper.

- 10.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det være dokumenteret, at støjniveauet bag facaderne og bebyggelsens opholdsarealer overholder de i § 7.17 angivne krav.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Inden for område B skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for de enkelte grundejere. Grundejerforeningens almindelige forpligtelser fastlægges i supplerende lokalplaner; jf. note 7.

Note 7:

Grundejerforeningen er stiftet med nuværende grundejer Freja ejendomme A/S som eneste medlem. Det forventes at grundejerforeningen vil komme til at omfatte ca. 350 boliger.

§ 12 Tilladelse fra anden myndighed

- 12.1 Det kulturhistoriske museum skal efter Museumsloven (Lov nr. 473 af 7. juni 2001 med efterfølgende ændringer) inddrages når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier, herunder fortidsminder.
- 12.2 Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001 med efterfølgende ændringer); jf. note 8.

Note 8:

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejdernes iværksættelse.

- 12.3 Regionplanmyndigheden (Hovedstadens Udviklingsråd) har godkendt, at den nordlige og vestlige del af område B og D 1 inddrages i det stationsnære område, hvorefter hele lokalplanområdet med undtagelse af område F 1 ligger stationsnært. Dette er fastlagt i endeligt vedtaget Tillæg nr. nr. 4 til Kommuneplan 2010 og Lokalplan nr. 14.3.
- 12.4 Ifølge § 3 i Lov om naturbeskyttelse (Lov nr. 9 af 3. januar 1992 med efterfølgende ændringer) må der ikke uden pågældende myndigheds forudgående tilladelse foretages ændring af tilstanden på det beskyttede naturområde på matr. nr. 14 d Vridsløselille by, Herstedvester.

§ 13 Ophævelse af partiel byplanvedtægt

- 13.1 Byplanvedtægt nr. 14 - godkendt den 18. juli 1975 af Miljøministeriet - for et område af Herstedvester by, Herstedvester, ophæves for så vidt angår det område, som omfattes af nærværende Lokalplan nr. 14.3.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser; jf. planlovens § 18.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering (høring) af naboer m.fl., med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen

er af uvæsentlig betydning for de pågældende; jf. planlovens §§ 19 og 20.

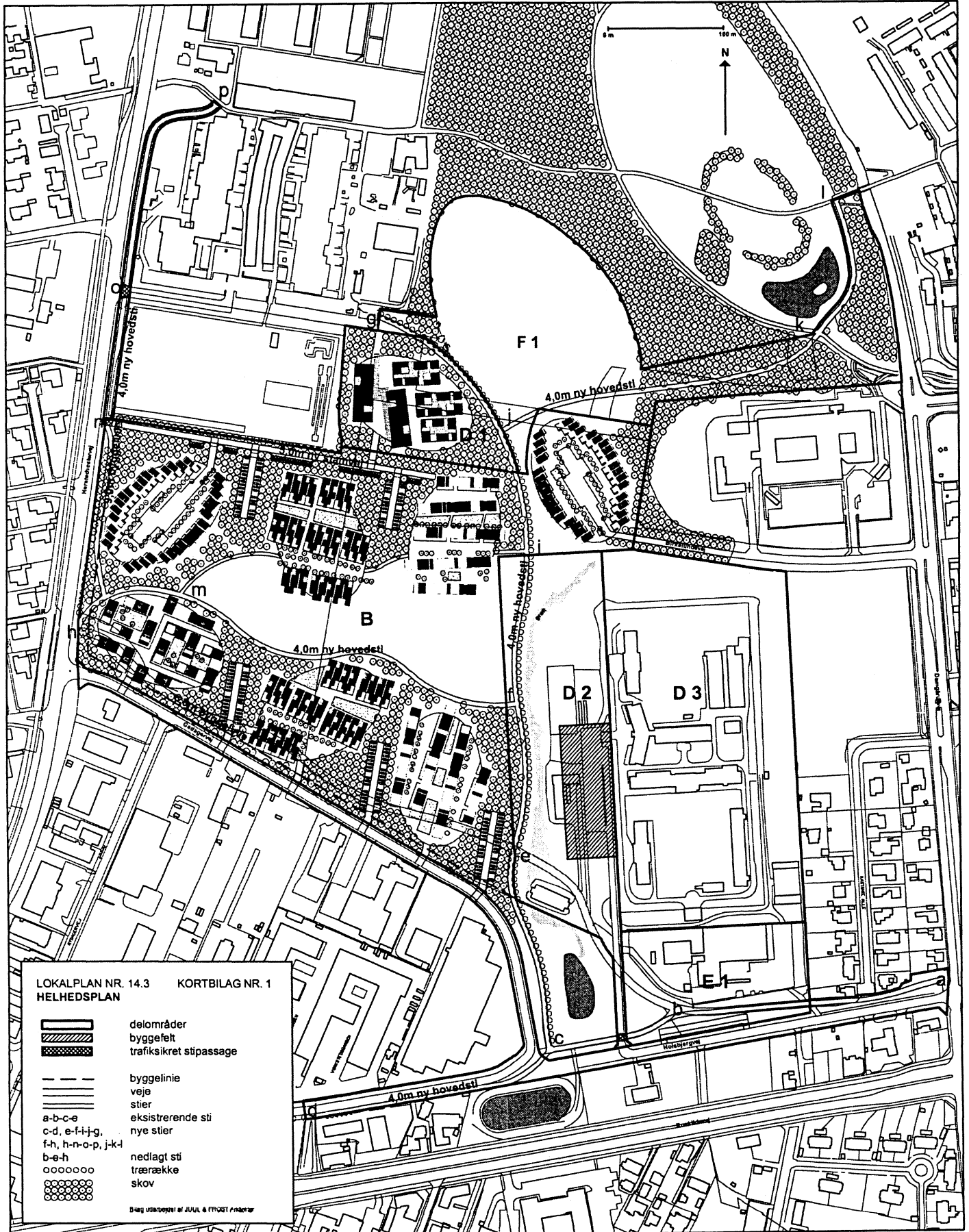
- 14.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen; jf. planlovens § 18.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. juni 2004 og offentligt bekendtgjort den 8. september 2004.

Finn Aaberg
borgmester

Jes Møller
miljø- og plandirektør



LOKALPLAN NR. 14.3 KORTBILAG NR. 1
HELHEDSPLAN

- | | |
|--|-------------------------|
| | delområder |
| | byggefelt |
| | trafiksikret stipassage |
| | byggelinie |
| | vej |
| | stier |
| | eksisterende sti |
| | nye stier |
| | nedlagt sti |
| | træække |
| | skov |

Dag udarbejdet af JUUL & FROST Arkitekter



Lokalplan nr. 14.3

Herstedlund, nyt boligområde mv. ved Birkelundparken
Kortbilag nr. 2 - oversigt over matrikler
Albertlund Kommune, den 8. juni 2004