



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 14.4

Første afsnit af Herstedlund

Nyt boligområde 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
Retningsgivende eksempler på byggeri mv.	2
Lokalplanens formål og indhold i hovedtrækkene	3 - 7
Miljøforhold	8 - 11
Tekniske anlæg og trafikstøj	11
Arkæologiske undersøgelser	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12 - 15

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Lokalplanens område, afgrænsning og zonestatus	18
§ 3 Lokalplanrådets anvendelse	18 - 19
§ 4 Udstykninger	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19 - 20
§ 6 Ledningsanlæg, belysning og telenet	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20 - 23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	23 - 24
§ 9 Ubebyggede arealer	24 - 25
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25 - 26
§ 11 Grundejerforening	26
§ 12 Tilladelse fra anden myndighed	27
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelsespåtegning	28

Bilag:

Kortbilag nr. 1	Situationsplan
Kortbilag nr. 2	Retningsgivende eksempel på bebyggelse med kædehuse
Kortbilag nr. 3	Retningsgivende eksempel på bebyggelse med gårdhuse
Kortbilag nr. 4	Retningsgivende eksempel på bebyggelse med længehuse

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 Lokalplan nr. 14.4 for 1. etape af en ny boligbebyggelse på *Herstedlund* ved Birkelundparken på Freja ejendomme A/S' arealer nord for Holsbjergvej samt den 90 m brede sikkerhedszone vest for Anstalten ved Herstedvester.

Med lokalplanen fastlægges størstedelen af områdets anvendelse til boligformål med tre boliggrupper, hvor bebyggelsen skal placeres på tre præcist definerede byggefelter. Samtidig fastlægges principperne for bebyggelsesforholdene, friarealerne, trafikstrukturen, mv. Det er hensigten uafhængigt af hinanden at udbygge de tre byggefelter med i alt ca. 150 boliger, hvor hvert byggefelt således vil rumme ca. 50 boliger.

De viste bebyggelser skal ikke ses som en endelig udformning, men som nogle eksempler, der illustrerer, hvilke bebyggelsestyper, der tænkes opført på arealerne.

For sikkerhedszonen fastlægges bestemmelser som sikrer, at der i zonen kan etableres stier, beplantning og vådområder/ faskiner/grøfter. Endvidere kan opføres bebyggelse på et 500 m² byggefelt. Der lægges her ud over ikke op til yderligere byggeri på zonen. Det vil derfor være nødvendigt at udarbejde supplerende lokalplan, hvis eventuelt byggeri skal realiseres uden for byggefeltet i sikkerhedszonen.

Det er derimod ikke nødvendigt at udarbejde supplerende lokalplan for 1. etapes tre byggefelter inden bebyggelse kan opføres. Lokalplan nr. 14.4 for 1. etape af boligbebyggelsen – tre boliggrupper – er vedtaget samtidig med Lokalplan nr. 14.3 og et Tillæg nr.

nr. 4 til Kommuneplan 2010 for Albertslund Kommune.

Lokalplanområdet og lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet – som fremgår af lokalplanens kortbilag - har byzonestatus. Lokalplanområdet har et grundareal på ca. 9,5 ha.

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.

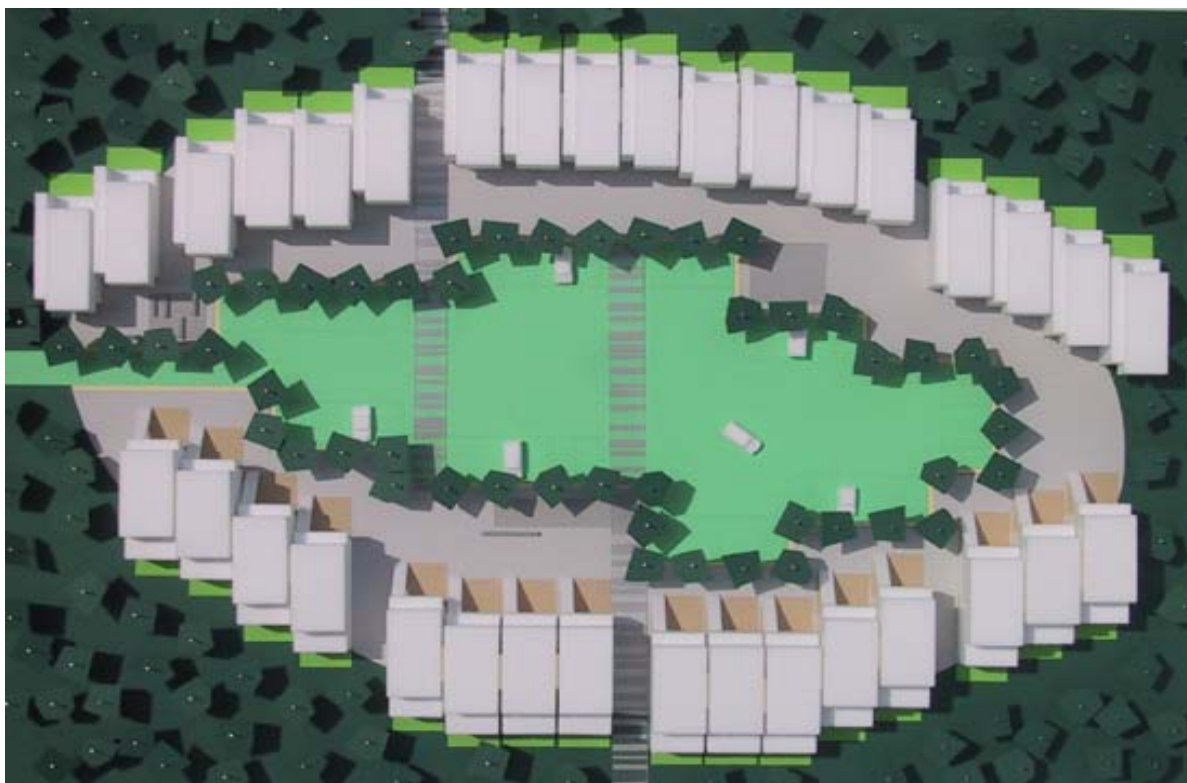
Lokalplanen er baseret på den rammebetonede Lokalplan nr. 14.3 for boligområdet syd for Birkelundparken. I Lokalplan nr. 14.3 redegøres for resultatet af en projektkonkurrence afholdt af Freja ejendomme A/S. I samme lokalplan er opstillet hovedtrækkene i de mål og retningslinier som ligger til grund for planlægningen af boligområdet syd for Birkelundparken.

I mål og retningslinierne er redegjort for målsætningen med områdets hovedstruktur, bebyggelsesomfanget med bebyggelsesprocenter, boligantal og etapeudbygningen. Endvidere er redegjort for trafik- og støjforhold samt friarealer og naturforhold. Endelig er de miljømæssige bæredygtige principper beskrevet.

Der henvises til den rammebetonede Lokalplan nr. 14.3 samt senere afsnit i denne redegørelse for lokalplanlægningen.



Herstedlund med byggefelter med retningsgivende eksempler på byggeri. Eksemplet er fra projektkonkurrencen.



Retningsgivende eksempel på bebyggelse på et byggefelt

Lokalplanens formål og indhold i hovedtrækkene

Med baggrund i de godkendte mål og retningslinier for planlægningen af Herstedlund er vinderforslagets helhedsplan og overordnede idéer videreudviklet.

Resultatet heraf danner dels grundlag for at fastlægge de overordnede rammer for områdets udbygning i Lokalplan nr. 14.3, dels grundlag for en realisering af første etapes boligudbygning i overensstemmelse med Lokalplan nr. 14.4.

Generelt

Lokalplanen har til formål, at fastlægge arealanvendelsen, nogle byggefelter, hvorpå bebyggelsen skal opføres samt retningslinier og principper for bebyggelsens omfang og karakter. Lokalplanen har endvidere til formål at skabe et oplevelsesrigt, varieret og trygt miljø. Der tages udgangspunkt i bæredygtige holdninger. Der fastlægges en principiel boligudbygningsramme på ca. 150 boliger.

Lokalplanen skal 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 til brug for områdets beboere, herunder til etablering af fælleshus samt økologiske anlæg, eksempelvis terminalpunkt for affaldshåndtering, vådområder/faskiner samt beboernes nyttehaver.

Lokalplanen fastlægger tillige principperne 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 vil fremstå som en arkitektonisk helhed.

Lokalplanen skal fremme en varieret og oplevelsesrig arkitektur, der afspejler den økologiske og sociale tankegang.

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 vil rumme ca. 50 boliger. Foruden et fælleshus eller lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m² etageareal pr. boliggruppe, skal der på fællesarealerne uden for boliggrupperne og uden for vej-, sti- og parkeringsarealerne opføres et større fælleshus på minimum 150 m² etageareal for den samlede boligbebyggelse på 1. etape. Dette fælleshus kan – efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse – opføres på område D 1 i Lokalplan nr. 14.3.

Etapier

Herstedlund udbygges i 2 – 3 etaper, hvor byggefelt 1, 2 og 3 på den nordvestlige del af Herstedlund er udpeget til at være de første som udvikles og bebygges.

De selvstændige byggefelter danner grundlag for en etapevis udbygning, hvor bebyggelse af byggefelterne kan ske uafhængigt af hinanden. Der er ikke fastlagt en udbygningsrækkefølge på byggefelt 1, 2 og 3.

Landskabet og den grønne struktur

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

Områdets grønne struktur vil omfatte følgende elementer: Den lægivende 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 henvises til afsnittet "Lokalplanens formål og indhold i hovedtrækkene" i Lokalplan nr. 14.3

Lokalplanen fastlægger omfanget af de fælles opholdsarealer for bebyggelsen, og at fællesarealerne i placeres i princippet som vist på lokalplanens kortbilag. De store fællesarealer vil minimum udgøre 15 % af lokalplanområdet.

Rummene imellem husene skal være oplevelsesrige og varierede og animere til social kontakt. Der skal være sammenhæng i landskabstrækkene, der skal kunne spænde over nærarealer og større rekreative arealer, og udearealerne skal gradueres fra private til offentlige.

Større børns legeplads/kvarterlegeplads placeres på fællesarealerne i passende afstand fra boligerne, mens småbørnslegepladser placeres i nærheden af boligerne.

Den eksisterende nord-sydgående beplantning, som adskiller boligområdet i to dele, agtes fjernet for at sikre, at helhedsplanen med boliggrupper og en central åben grønning kan realiseres.

Bebyggelsesplanen for boligområdet (lokalplanens område B 1)

Med udgangspunkt i Lokalplan nr. 14.3's helhedsplan, som rummer 8 bebyggelsesgrupper, heraf 7 boliggrupper – placeret i en grøn struktur - omfatter Lokalplan nr. 14.4 den 1. etape af boligudbygningen på Herstedlund med 3 boliggrupper.

Den nye bebyggelse disponeres som selvstændige bebyggelser placeret i hvert af de 3 byggefelter, 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 belægnings- og inventar.

Lokalplan 14.4's udsnit af det samlede boligområde på Herstedlund udstykkes som et samlet område med en andel af de fælles friarealer. Den maksimale bebyggelsesprocent for hele boligområdet (område B i Lokalplan nr. 14.3) udgør 35 %.

Al bebyggelse skal placeres inden for nærmere angivne byggefelter (boliggruppe), som hver især udgør 9.000 m² grundareal og indeholder ca. 50 boliger; i alt ca. 150 boliger. Byggefelterne skal anvendes til boligformål.

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 i forhold til omboende.

De enkelte byggefelter opdeles i en central elipseformet kerne på 6.750 m² grundareal og en randzone på 2.250 m² grundareal. Bebyggelsesprocenten for bebyggelse på hver af de enkelte byggefelter - uden andel af de fælles friarealer – vil gennemsnitlig ligge på ca. 72 %.

Hovedparten af bebyggelsen agtes placeres i den centrale elipseformede kerne, medens en mindre del af bebyggelsen kan trækkes ud over elipsens stramme form og placeres på byggefeltets randzone, med en fordeling af bebyggelsesprocenten på henholdsvis ca. 80 og maksimalt 40 % i randzonen. Uden for de angivne bebyggelser og uden for vej-, sti- og parkeringsarealerne kan der placeres et fælleshus og 1-2 terminalpunkter for af-faldshåndtering for lokalplanområdets boligbebyggelse.

Det er hensigten at give mulighed for forskellige bebyggelser, hvor løsningen vil afhænge af områdets struktur, beplantningsgrænser og ønskede rumdannelser. Alle boligbebyggelser vil få en tæt lav struktur i maksimalt 2 etager. Maksimalt 30 % af bygningsmassen vil få 2½ eller 3 etager uden

udnyttelig tagetage som pent-house etager for at give området identitet og karakter. Hvert byggefelt skal rumme lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m² etageareal.

Den arkitektoniske værdi vil blive prioriteret højt, og der vil være tale om bevidst holdning i forhold til de økologiske målsætninger. Lokalplanen giver f.eks. mulighed for at etablere ”grønne tage”. Det nære miljø prioriteres ligeledes højt, således at små børn kan færdes trygt tæt på boligerne.

Området skal gives gode sociale kontaktmuligheder omkring fællesfaciliteterne, fælleshuset og på fællesarealerne mv. Der etableres et hierarki af afvekslende uderum, fra uderum i større skala over pladسدannelser til små intime byhaver. Der gives mulighed for beboerhaver i tilknytning til boligerne, enten placeret i uderummene mellem bygningerne eller på de grunde, der endnu ikke er taget i brug til bebyggelse.

Der tænkes etableret taghaver og altaner, som skal tilføre boligerne mere private udeoplevelser. Tilsammen får beboerne valgmuligheder for at benytte det pulserende uderum til det mere stille private nærareal.

Ved bebyggelser, hvor der parkeres direkte ved boligerne, anlægges der pergolaer bevokset med slyngplanter over parkeringszonerne. Dette sker både for at markere felterne trafikalt samt for at afskærme parkeringen visuelt i bebyggelsen. Der dannes således en frodig overgangszonzone mellem det offentlige og private, hvorunder parkeringen sker.

Byggefelterne får adgang fra en ny 5,0 m bred adgangsvej fra Herstedvestervej. Adgangsvejen forsynes med sidearealer, der tillader to brede brand- og redningskøretøjer at passere hinanden. Det er hensigten, at give mulighed for flere forskellige trafikløsninger i forbindelse med bebyggelserne.

En løsning kan være, at biler kører ad stikvej ind til en central plads midt i byggefeltet, hvor parkering foregår umiddelbart ved boligerne. Stikvejen ind på byggefeltet fungerer desuden som rednings- og serviceveje. En anden løsning kan være, at der parkeres uden for byggefelterne på anlagte skovparkeringslommer mellem byggefelterne eller anlagte skovparkeringspladser langs adgangsvejen fra Herstedvestervej. I denne løsning anlægges enten rednings- og serviceveje på byggefelterne eller også anvendes de lokale stier til dette formål.

Der udlægges areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Ved byggeriets opførelse anlægges 1,0 parkeringsplads pr. bolig.

Ved de bebyggelser, hvor parkering foregår tæt ved boligerne, etableres pergolaer med slyngplanter over parkeringszonerne. Der ved markeres parkeringerne trafikalt og parkeringerne afskærms visuelt.

Der anlægges et system af lokale stier som giver mulighed for færdsel til fods og på cykel mellem de enkelte boliggrupper, samt til- og fra parkeringsarealerne og boligerne befæstede arealer. Der etableres en nord-sydgående hovedsti øst for boliggrupperne. Endvidere etableres en nord-sydgående hovedsti langs østsiden af Herstedvestervej. Det samlede hovedstinet fremgår af Lokalplan nr. 14.3.

Langs Herstedvestervej udlægges en bygge-linie (byvækstlinie) på 9,0 m fra vejskel. På bygge-linjearealet tænkes etableret en støjskærm i form af et ca. 1,5 m højt stendige, monteret med såkaldte gabionselementer (trådnæt). Det forudsættes, at lokalplanens krav mv. om de maksimalt tilladte støjni-veauer overholdes.

Boligerne

Bebyggelsen udformes med høje arkitektoniske kvaliteter, hvor miljømæssigt bæredygtige principper er indtænkt. Der sættes på oplevelsesrig og varieret arkitektur, hvor

forskellige bebyggelsestyper som kædehuse, længehuse og gårdhaverum sammensættes med forskellige dimensioner og positioner, som giver bygningerne gårdrum, terrasser og adgangsrum. Bebyggelsestyperne tager afsæt i ønsket om at skabe klare ankomst- og opholdsarealer mellem husene, som er trygge og fremmer forskellige former for ophold og social kontakt.

Områdets størrelse kan bære en stor mangfoldighed med forskellige bebyggelser som dog på samme tid følger en sammenhængende arkitektonisk ledetråd. Bebyggelserne skal fremstå med et gennemgående formsprog og en harmoniseret farveskala og en materialeholdning som opvejer hensyn til bæredygtighed, styrke og arkitektonisk kvalitet.

Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at boligområdet udbygges med ejerboliger eller ustøttede, private andelsboliger, og at seniorboliger og boliger for enlige opføres indtegreret i det samlede boligbyggeri. Det er hensigten, at byggefeltene skal rumme varierende boligtyper for familier, enlige og seniorer. Boligstørrelserne vil variere fra 85 m² til 150 m². 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 øvrige boliggrupper. Fælles for alle boliger skal være fine rumlige kvaliteter, gode gennemlyste rum og store opholdsarealer i det fri. Alle boliger skal have terrasse i terræn, subsidiært tagterrasse eller stor altan.

Der er flere muligheder for at indpasse seniorboliger i boliggruppernes nuværende struktur. Det er et ønske fra brugerne, at seniorboliger er i ét plan uden trapper for at sikre tilgængelighed. De retningsgivende eksempler viser boliger i stueetagen, som vil være meget egnet som seniorboliger. Boligerne henover vil være egnede som familieboliger.

I et andet eksempel vil boligerne på 1. sal kunne forbindes af en sammenhængende altangang eller gangbroer med en centralt placeret elevator til betjening af hele gruppen. Alternativt kan bebyggelsen disponeres i flere enheder, som orienterer sig omkring en fælles gård, der rummer elevator og altangang. Der vil også være mulighed for at udlægge en meget tæt bebyggelse i 1½ plan, som rummer boliger med små gårdhaver, og samtidig skabe en bebyggelse med høj bebyggelsesprocent i overensstemmelse med disponeringen af Herstedlunds boliggrupper.

Bebyggelsernes og boligernes arkitektur mv. kendes først, når arkitekterne er valgt og projekt er tegnet. I det følgende vises i overordnede træk eksempler på de bebyggelsesformer, som denne lokalplan, suppleret med en mere detaljeret lokalplan giver mulighed for at opføre på den supplerende lokalplans byggefelt.

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.

Sikkerhedszonen vest for Anstalten ved Herstedvester

Boligområdets grønne struktur – ikke mindst slettelandskabet - vil spille an mod det påtænkte nord-sydgående parkstrøg i sikkerhedszonen vest for Anstalten ved Herstedvester. Dette parkstrøg skal sammenbinde Birkelundparken med regnvandsbasinet ved Holsbjergvej og på sigt medvirke til at forstærke bydelens grønne struktur orienteret mod Albertslund centrum.

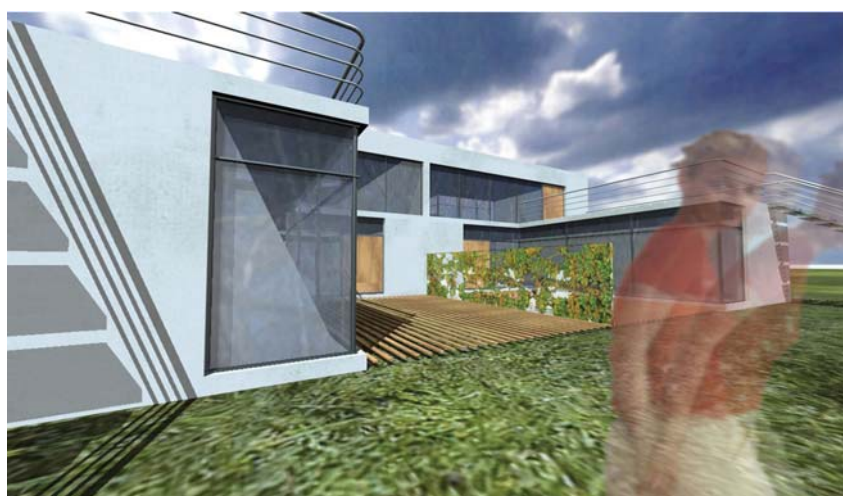
Der fastlægges et 500 m² byggefelt i sikkerhedszonen, hvorpå eventuel ny bebyggelse skal placeres.



Retningsgivende eksempel på et kædehus



Retningsgivende eksempel på et længehus



Retningsgivende eksempel på et gårdhus

Miljøforhold

Økologi (bæredygtighed), arkitektur og et godt socialt boligmiljø er tre ligestillede grundhensyn, som ønskes tilgodeset ved bebyggelsen af lokalplanområdet. Økologi må forstås i bred forstand, og baseres på kommunens Agenda 21 plan; jf. afsnit herom.

Boligområdet ved Holsbjergvej tilstræbes udviklet hen imod gode bæredygtige løsninger og miljøer. Det tilstræbes, at ressource- og energistrømme samt affald og forurening fra boligområdet og fra den enkelte bolig begrænses af hensyn til natur og miljø. Det gælder ved byggeriets planlægning, byggemodning, opførelse og områdets fremtidige drift.

Bygningerne skal samtidig have en høj arkitektonisk kvalitet. Økologien skal derfor ikke være påhæftede foranstaltninger, men være en integreret del af arkitekturen, således at de økologiske overvejelser afspejles i byggeri og landskab. I den forbindelse skal kredsløbene så vidt muligt synliggøres.

For at de bæredygtige krav og idéer kan gennemføres, er det vigtigt, at boligbebyggelsen placeres og indrettes med mulighed for at skabe et menigfyldt socialt netværk mellem naboerne.

Den gældende planlov sætter snævre grænser for, hvilke bestemmelser med byøkologisk indhold, der kan fastlægges i en lokalplan. Det er først og fremmest med hensyn til arealudlæg (f.eks. sikring af nødvendige arealer til affaldshåndtering mv.), at lokalplanen som instrument er egnet til at varetage økologiske hensyn.

De fysiske krav med tilknytning til økologi der er hjemmel for i planloven – f.eks. udlæg af arealer til affaldshåndtering – er medtaget i lokalplanens paragrafbestemmelser og på kortbilaget. For at sikre de byøkologiske ambitioner vil Freja ejendomme overfor

kommende bygherrer gøre en række retningslinier gældende, som skal ligge til grund for det nye byggeri.

I det følgende opstilles retningslinierne for miljømæssige tiltag i boligbyggeriet inden for lokalplanområdet:

Landskabelig udformning og disponering

- Der anlægges nye varierede beplantninger på fællesarealerne som vist i princippet på helhedsplanen i Lokalplan nr. 14.3.
- Der skal tilstæbes lokal jordbalance.
- Der må ikke anvendes nogen form for pesticider til bekæmpelse af ukrudt, insekter, svampe og alger. Undtaget er dog eventuelle alger og svampe på træværk på bygningsdele.
- Belagte arealer skal minimeres.
- Gennemkørsel skal undgås og parkering skal placeres i princippet som vist på situationsplanen.
- Robuste og vedligeholdelsesvenlige løsninger skal foretrakkes.
- Legearealer skal udformes som naturlegepladser. Der henvises til Dansk Standard, hvor hovedmaterialer skal være nedbrydelige naturprodukter.
- Der skal etableres fælles adgangsarealer som ”socialt kontaktrum”.
- Der skal være god sammenhæng mellem bolig- og landskabsrum.

Bygningsmæssig udformning, disponering, form og funktion

- Det anbefales, at byggeriets hovedkomponenter/bygningsdele (fundament/ terrændæk, ydervægge, etagedæk, indervægge og tagkonstruktion vurderes miljømæssigt ved en sammenligning mellem tre typiske, realistiske og sammenlignelige løsninger for samme bygningsdel.
- Den overordnede orientering af boligerne skal ske under hensyntagen til solindfald, optimale dagslysforhold, fremher-

skende vindretninger samt gode relationer mellem boliger og udearealer.

- Det skal tilstræbes at tilpasse afstanden mellem bygninger, så indstråling om vinteren sikres.
- Robuste og vedligeholdelsesvenlige løsninger skal foretrækkes.
- Der skal være fleksibilitet (fremtidssikring) i boligindretningen.
- Boligindretningen skal nyvurderes i relation til miljørigtig adfærd.
- Overflader skal søges minimeret (sammenbygning, husdybde og højde mv.).
- Konstruktion og materialeudnyttelse skal optimeres.
- Indretning skal overvejes af hensyn til koncentreret og ressourceøkonomisk installationsføring.
- Der skal via en afvejning af vintersolindfald contra varmetab om vinteren og overophedning om sommeren (herunder selektiv solafskærmning) tages hensyn til bygningers form og funktion.
- Der skal foretages en vurdering af konstruktiv facadebeskyttelse i forhold til materialevalg.
- Tagbeklædning skal være egnet til genbrug af regnvand.
- Der skal ske en aktiv anvendelse af dagslys (orientering/ placering af rum/funktioner, passiv solvarme, zonedeling mv.).
- Der skal redegøres for tørring af tøj i boligen. Det anbefales, at der indrettes et ventileret rum (bryggers eller lignende), hvor tøj kan tørres. Rum og ventilation skal udformes, så der er god mulighed for at tørre tøj ved ophængning i rummet.
- Konstruktioner skal være egnede for opsætning af solceller.

Bygningsmæssig teknik og materialer

- Det anbefales, at foretage en miljømæssig vurdering af byggeriets væsentlige komponent- og materialevalg, som indgår i store mængder (gulvbelægning, facadebeklædning, isolering, indvendige

overflader, tagbeklædning).

- Hvis der for en enkelt kategori af byggematerialer findes miljømærker, skal der tillige vælges en komponent eller et materiale, der ligger i den bedste tredjedel. Investor/ bygherre/ entreprenør er selv ansvarlig for at identificere de materialer, der omfattes af dette krav.
- Fælleshuset skal forsynes med solceller og bygningskonstruktioner være dimensioneret derefter.
- Emissionsfrie materialer skal foretrækkes.
- PVC må ikke anvendes, hvis der findes alternativer.
- Træværk på bygningsdele må ikke være imprægneret med giftige stoffer. Hvis der for en enkelt kategori af byggematerialer findes miljømærker, skal der tillige vælges en komponent eller et materiale, der ligger i den bedste tredjedel. Investor/ bygherre/ entreprenør er selv ansvarlig for at identificere de materialer, der omfattes af dette krav.
- Overflader skal være rengøringsvenlige.

Varmeforsyning og varmebesparelser

- Varmeforsyning skal ske ved tilslutning til eksisterende fjernvarme.
- Byggeriet skal udformes, så boligerne kan holdes inden for et dimensionerende varmebehov på 44 % af kravene i Bygningsreglement 1995/98 (BR 95/98).

Elforsyning og elbesparelser

- Alle boliger skal kobles på det normale elforsyningsnet.
- Installationer mm. tilstræbes udformet, så et dimensionerende elforbrug på 2.000 kWh pr. år pr. husstand kan overholdes.
- Tage skal være egnede til eftermontering af solceller.
- Elforbrug til belysning mm. på fællesarealer skal minimeres, dog under hensyn til tryghed og lyskvalitet.

Vandforsyning og vandbesparelser

- Installationer mm. tilstræbes udformet, så et dimensionerende vandforbrug på 70 liter pr. person pr. dag kan overholdes.
- Varmtvandsforbrugssteder skal samles, så spild og ventetid på varmt vand minimeres.
- Boligerne skal forsynes med individuelle varmtvandsbeholdere.

Spildevand og regnvand

- Afledning af spildevand skal ske til offentlig kloak.
- Private småveje, stier, parkeringspladser og vendepladser skal drænes og tilsluttes enten regnvandskloakken eller grøft og regnvandsbassin. Drænene skal have et omfang, så regnvandet fjernes fra stierne.

Affaldshåndtering

- Affaldssystemet skal bygges op i følgende tre-delte system: Opsamlingsudstyr i den enkelte bolig, affaldsøer til indsamling af det daglige affald i boliggrupperne og terminalpunkt(-er) til specialaffald.

Affaldshåndtering i boligen (opsamlingsudstyr)

- Det skal være muligt for den enkelte husstand at sortere og opbevare affaldet i boligen indtil aflevering i affaldsøen. Det bør være muligt som minimum at sortere i restaffald, papir, pap, glas og metal og organisk affald. Det kan f.eks. være et posesystem og nogle kassetter i f.eks. gang, køkken eller bryggers til papir, glas, metal, batterier og almindeligt forekommende affald fra husstanden.

Affaldshåndtering i affaldsøerne og krav til affaldsøerne

- Affaldsøerne skal dimensioneres og udformes i samarbejde med Albertslund Kommune.

- I affaldsøerne skal der være mulighed for at sortere i restaffald, papir, pap og glas/ flasker. Det anbefales, at der gives mulighed for sortering i yderligere fraktioner, såsom organisk affald (til kompostering), batterier, metal og småt elektronikaffald.
- Affaldsøerne skal placeres, så afstanden for den enkelte husstand højst er 75 m og gennemsnitsafstanden højst er 50 m.
- Der skal være let adgang til affaldsøerne, dels for beboerne og dels for renovatøren, som skal hente affaldet.

Affaldshåndtering i og krav til terminalpunkt

- Terminalpunktet skal dimensioneres og udformes efter funktionsbestemte krav i samarbejde med Albertslund Kommune.
- Der skal oprettes mindst et terminalpunkt i lokalplanområdet for aflevering af storskrald, PVC, køleskabe/frysere, elektronik, farligt affald og haveaffald. Terminalpunktet skal være centralt placeret med gode adgangsmuligheder for beboere og med gode tilkørselsforhold for affaldsentreprenørens køretøjer.
- Terminalpunktet skal bestå af en indhegnet og aflåselig containergård med udstyr til opbevaring af de forskellige affalds- og genbrugsfraktioner. Ved terminalpunktet skal etableres en vaskeplads, der kan benyttes til vask af biler og containere. Der skal være fast belægning på vaskepladsen og i containergården med afløb til spildevandssystemet via en moderne olieudskiller.
- Det anbefales, at terminalpunktet udvides og suppleres med følgende fraktioner og faciliteter, som vil øge anvendelsen af terminalpunktet(-erne) og fremtidssikre affaldshåndteringen i lokalplanområdet: Jord, grus, fliser, jern/metal, et komposteringsanlæg til organisk affald og overdækket areal på minimum 20 m², som kan anvendes som "genbrugsbutik", hvor beboere kan aflevere tøj, bøger, redskaber, møbler mv., som andre beboere kan bruge.

Information

Freja vil formidle hvilke miljømæssige bæredygtighedskrav og anbefalinger en bygherre skal forholde sig til eller efterleve. Freja vil forpligte bygherrerne til at oplyse, hvordan disse krav og anbefalinger har ud-møntet sig i bebyggelsen.

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. Der er mulighed for at sende regnvand til grøft og videre til regnvandsbassin.

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 lokalplanområde 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.

Langs Herstedvestervej er således udlagt en byggelinie (byvækstlinie) på 9,0 m fra vejskel. På byggelinearealet tænkes etableret en støjskærm i form af et ca. 1,5 m højt stendige, monteret med såkaldte gabionselementer (trådnæt). På arealet mellem vejskellet mod Herstedvestervej og bebyggelsen på byggefeltet nærmest Herstedvestervej, må det udvendige støjniveau ved bebyggelsens facader i stueplan ikke overstige 55 dB(A). Kommunalbestyrelsen er dog indstillet på at give tilladelse til at opføre bebyggelse, hvor bebyggelsens etager over stueplan er udsat for et udvendigt støjniveau, der er højere end 55 dB(A), dog maksimalt 63 dB(A). Det indendørs støjniveau må overalt i bebyggelsen ikke overstige 30 dB(A) i beboelsesrum. Kommunalbestyrelsen er dog indstillet på at give tilladelse til, at sekundære rum – såsom gangarealer og bad – mod veje udsættes for et lidt højere støjniveau end 30 dB(A). Kommunalbestyrelsen vil fastsætte det maksimale støjniveau herfor i forbindelse med det konkrete projekt.

Arkæologiske undersøgelser

Efter § 23 i Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001) skal planmyndigheden inddrage vedkommende kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører 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 inddrages som stationsnært.

I overensstemmelse hermed er lokalplanområdet i såvel endeligt vedtaget Tillæg nr. 4 til Kommuneplan som Lokalplan nr. 14.4 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 kommuneplanen.

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 og D 28 (henholdsvis del af område D 1 og D 2 i Lokalplan nr. 14.4):

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, 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 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 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 eta-

pes to øvrige boliggrupper. Det er som udgangspunkt hensigten at fastlægge en tilsvarende boligthed 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.

Forholdet til Lokalplan nr. 14.4

Lokalplan nr. 14.4 for første etape af det nye boligområde Herstedlund syd for Birkelundparken (område B 1 i Lokalplan nr. 14.4) samt Anstalten ved Herstedvester (område D 2 i Lokalplan nr. 14.4.) er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2010 med de ændringer Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010 er udtryk for.

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 Gadagervej og Holsbjergvej.

- *Byggelinier(vejvidelseslinier 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 stinet.
- *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

Der henvises til afsnit herom i Lokalplan nr. 14.3.

Byplanvedtægt og lokalplaner

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

Ved Lokalplan nr. 14.4's endelige vedtagelse, er det hensigten at aflyse byplanvedtægten på ovennævnte arealer.

Albertslund Kommunes Agenda 21

Der henvises til afsnit herom i Lokalplan nr. 14.3.

Naturplan 1999 for Albertslund Kommune

Der henvises til afsnit herom i Lokalplan nr. 14.3.

Trafikplan

Der henvises til afsnit herom i Lokalplan nr. 14.3.

Arkitekturpolitik 2000 for Albertslund Kommune

Der henvises til afsnit herom i Lokalplan nr. 14.3.

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 med baggrund i Lokalplan nr. 14.3 til formål:

at fastlægge, at område B 1 anvendes til boligformål, med tilknyttede fællesfaciliteter og fælleshus(e) med udgangspunkt i miljømæssigt bæredygtige holdninger; jf. note 1,

at fastlægge områdets struktur med tre byggefelter, placeret i et landskab med lægivende skovplantning og i kontakt med en åben slette, samt et nord-sydgående bredt parkstrøg inklusive et byggefelt på 500 m² på 90 m sikkerhedszonen mod Anstalten ved Herstedvester,

at fastlægge, at de tre byggefelter på område B 1 hver især opdeles i en elipseformet kerne og en randzone, samt at boligbebyggelsen skal opføres inden for byggefelterne,

at retningsgivende – ifølge eksempler – at fastlægge placeringen og omfanget af boligbebyggelsen og fællesfaciliteterne inden for nærmere angivne byggefelter, samt at der uden for byggefelterne og uden for vej-, sti- og parkeringsarealer kan opføres terminalpunkter for affaldshåndtering, et fælleshus og mindre bygninger til brug for lokalplanområdetets beboere,

at retningsgivende – ifølge eksempler – at fastlægge karakteren og udformningen af en oplevelsesrig boligbebyggelse med høje arkitektoniske kvaliteter,

at retningsgivende fastlægge et større samlet friareal til beplantning, fritids- og legeformål, park og lignende rekreative formål, og som kan rumme faskiner, grøfter, vådområder mv. til nedsivning af regnvand,

at sikre, at området udformes, så der kan udvikle sig et attraktivt og meningsfyldt socialt boligmiljø, med et godt socialt netværk og tryghed og som forebygger kriminalitet,

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

at fastlægge, at område D 2 (sikkerhedszonen) anvendes til offentlige formål, grønt område tilknyttet institutioner (Anstalten ved Herstedvester),

at fastlægge et byggefelt på 500 m² på område D 2,

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

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 1's udbygning; jf. "Mål og retningslinier" for planlægningen.

§ 2 Lokalplanens område, afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matrikelnumre: Del af 12 c, 12 l og 13 c samt 13 m alle af Herstedvester by, Herstedvester samt matr. nr. 14 o og 14 p af Vridsløselille by, Herstedvester samt alle parceller, der efter den 9. december 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.1 Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i delområderne B 1 og D 2.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Område B 1 og område D 2 ligger 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 1 inddraget som stationsnært areal; jf. lokalplanens § 12.3.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område B1 må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse skal opføres som tæt lav bebyggelse (række-, længe-, kæde-, stok-, klynge- og gårdhuse og lignende) placeret inden for byggefelterne vist på kortbilag nr. 1. Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse.
- 3.2 Inden for byggefelterne 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 kan der udlægges areal til og opføres terminalpunkter for affaldshåndtering, ét fælleshus samt andre mindre bygninger som er nødvendige for områdets drift og er til brug for lokalplanområdets beboere. Inden for terminalpunktet(-erne) er det endvidere tilladt at opføre eller indrette en mindre "genbrugsbutik". Terminalpunktet(-erne) placeres retningsgivende som vist på kortbilag nr. 1.

- 3.4 Området ude 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.
- 3.5 Område D 2 (sikkerhedszonen) må kun anvendes til offentlige formål, grønt område inklusive bebyggelse på det i § 7.14 fastlagte byggefelt tilknyttet institutioner (Anstalten ved Herstedvester).
- 3.6 Ingen ejendom i planområdet må benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog vil der efter ansøgning kunne meddeles tilladelse til, at der i mindre omfang indpasses kulturelle aktiviteter, café, andre beboerorienterede aktiviteter samt 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 at erhvervet ikke medfører gener for omboende.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Område B 1 kan retningsgivende udstykkes i storparceller i overensstemmelse med antallet af boliggrupper og arealanvendelsen i øvrigt.
- 4.2 Inden for område B 1 må de enkelte boligparceller – bestående af tæt lave boliger og gård- og havearealer - ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 150 m².
- 4.3 Yderligere udstykning og skelregulering må kun finde sted efter kommunens nærmere godkendelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgangen til område B1 skal ske fra Herstedvestervej (kommunevej nr. 0190) som vist i princippet på kortbilag nr. 1. Vejadgangen til område D 2 skal ske fra Holsbjergvej (kommunevej nr. 0230) som vist i princippet på kortbilag nr. 1.
- 5.2 Inden for område D 2 udlægges areal til hovesti og inden for område B 1 udlægges areal til ny stamvej og nye hovedstier som vist på kortbilag nr. 1. Ny stamvej fra Herstedvestervej skal udføres i en bredde af 5,0 m, og nye hovedstier skal udføres i en bredde af 4,0 m, opdelt i en dobbeltrettet cykelsti i en bredde af 2,5 m og gangsti i en bredde af 1,5 m. Den på kortbilag nr. 1 viste lokalsti skal udformes, så gennemkørende cykeltrafik undgås eller minimeres. Inden for område B 1 kan der etableres

yderligere veje, stier, parkeringsarealer og torve som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1, hvor placeringen af de viste veje, stier og parkeringspladser er eksempler, som ikke er knyttet til et bestemt byggefelt. Der kan etableres service- og redningsveje i boliggrupperne, eventuelt som en del af stisystemet; jf. note 4. Endvidere kan der etableres trafiksikrede passager (reposer mv.), hvor stier krydser veje og overkørsler til ejendommene.

Note 4:

Opmærksomheden henledes på, at der skal etableres rednings- og serviceveje som overholder brand- og beredskabsmyndighedernes krav, herunder et krav om en maksimal afstand på 40 m fra redningsvej til den enkelte bygning eller bolig.

- 5.3 Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan etableres supplerende lokalstier inden for lokalplanområdet.
- 5.4 Der udlægges areal til parkering svarende til mindst 1,5 bilplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal retningsgivende placeres som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.5 Før byggeriet tages i brug skal der være anlagt mindst 1,0 bilplads pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan til hver en tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt; jf. § 10.3.
- 5.6 De fælles færdsels- og opholdsarealer skal udformes - herunder ved belægning og belysning - så de forskellige arealers karakter og funktion afspejles. Det drejer sig om adgangsveje, interne veje, parkeringspladser, vendepladser, torve, hovedstier og lokalstier.

§ 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.

Nye transformerstationer skal nedgraves eller opføres som 'kompaktstation' med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunen.

- 6.2 Område B 1 skal forsynes med informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet).

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Al bebyggelse inden for område B 1 skal placeres inden for tre nærmere angivne byggefelter på hver især ca. 9.000 m² grundareal; jf. dog §§ 7.10 - 7.12 og 7.14 - 7.15.

- 7.2 De enkelte byggefelter skal opdeles i en central elipseformet kerne med et grundareal på ca. 6.750 m² og en ydre randzone med et grundareal på ca. 2.250 m². Mindst 67 % af etagearealet skal placeres i den centrale kerne, og resten af bebyggelsen – maksimalt 33 % af etagearealet – på byggefeltets ydre randzone.
- 7.3 Inden for område B 1 fastlægges bebyggelsesprocenten på grundlag af bestemmelserne i Lokalplan nr. 14. 3 som medfører, at den maksimale bebyggelsesprocent for hele boligområde B i Lokalplan nr. 14.3 ikke må overstige 35 % for område B som helhed; jf. note 5.

Note 5:

Det er hensigten, at hvert byggefelt i gennemsnit vil rumme ca. 6.500 m² etageareal, svarende til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 72 %. Den samlede byggemulighed er bestemt af Lokalplan nr. 14.3's maksimale bebyggelsesprocent på 35 % for nævnte lokalplans område B som helhed. Hvis der således opføres et lidt større etageareal inden for et byggefelt, vil dette medføre et tilsvarende lidt mindre etageareal på et eller flere andre byggefelter.

- 7.4 Bebyggelse inden for område B 1 skal placeres og udformes som er vist på de retningsgivende eksempler på kortbilagene nr. 2 - 4. Bebyggelsen skal udformes, så der kan udvikle sig et attraktivt og meningsfyldt socialt boligmiljø, med et godt socialt netværk og tryghed, og som forebygger kriminalitet.
- 7.5 Inden for område B 1 må antallet af boliger maksimalt udgøre ca. 150 boliger. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på 125 m² bruttoetageareal. For første boliggruppe kan boligerne dog have en gennemsnitsstørrelse på 110 m² bruttoetageareal; jf. note 6.

Note 6:

Der er indgået aftale mellem Albertslund Kommune og grundejeren, Freja ejendomme A/S om det maksimale antal boliger og boligernes gennemsnitsstørrelse. Bestemmelserne i § 7.5 betyder, at der fastsættes en gennemsnitlig boligstørrelse på 110 m² etageareal for første etapes første boliggruppe, og en gennemsnitlig boligstørrelse på 125 m² etageareal for første etapes to øvrige boliggrupper.

- 7.6 Inden for hvert af område B 1's byggefelter skal der etableres lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m² etageareal. Eventuelle separate fælleshuse inden for byggefelterne må maksimalt opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage. Endvidere skal der opføres et stort fælleshus på minimum 150 m² etageareal tilknyttet første etape med tre boliggrupper (område B 1). Dette fælleshus kan enten opføres på fællesareal uden for byggefelterne eller – efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, herunder godkendelse af et konkret projekt – inden for område D 1 i Lokalplan nr. 14.3; jf. §§ 7.10 og 10.3.
- 7.7 Inden for område B 1 må bygninger ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

fra omliggende terræn. Dog kan maksimalt 30 % af bygningsmassen opføres i 2½ eller 3 etager uden udnyttelig tagetage som penthouse-etager, og da med en bygningshøjde der ikke overstiger 11,0 m fra omgivende terræn; jf. note 7.

Note 7:

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

- 7.8 Tage på beboelsesbygninger, fælleshuse, udhuse og skurbygninger skal have ensidet fald med en vinkel i forhold det vandrette plan på minimum 5°. Enkelte mindre bygningsdele – så som overdækkede partier af glas og ovenlyslanterner og lignende kan have en anden taghældning.
- 7.9 Uanset foranstående bestemmelser kan der inden for byggefelterne opføres udhuse, skurbygninger, affaldsøer og lignende mindre bygninger til områdets beboere efter en af kommunen godkendt samlet plan og projekt, som minimum skal omfatte et byggefelt. Endvidere kan der opføres carporte på fælles parkeringsarealer efter en af kommunen godkendt samlet plan og projekt. Bygningerne skal ved sit omfang, placering og udformning indpasses i harmoni med den øvrige bebyggelse.
- 7.10 Til brug for områdets beboere kan der uden for byggefelterne og uden for vej- sti- og parkeringsarealer endvidere opføres terminalpunkt(-er) til affaldshåndtering. I forbindelse med et terminalpunkt – fælles for områdets beboere – kan der opføres en bygning på maksimalt 50 m² bruttoetageareal til genbrugsbutik. Tillige kan der opføres enkelte mindre bygninger på hver især maksimalt 20 m² bruttoetageareal, som er nødvendige for driften af området, eller som tjener til støtte for områdets anvendelse som rekreativt areal; jf. tillige § 7.6, som angiver, at et større fælleshus på minimum 150 m² etageareal, bl.a. kan placeres på omhandlede fællesarealer.
- 7.11 Fælleshuse og andre bygninger til fælles formål uden for byggefelterne må kun udføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må højst være 6,5 m fra omgivende terræn. Bebyggelsen skal ved sit omfang, placering og udformning indpasses harmonisk i området.
- 7.12 Inde for område B 1 pålægges langs Herstedvestervej en byggelinie (byvækstlinie) på 9,0 m fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse, opsættes hegn eller etableres parkering på byggeliniearealet. Dog kan der etableres støjafskærmende foranstaltninger (støjvold eller støj-skærm) og beplantning efter et af kommunen godkendt projekt.
- 7.13 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 - udsættes 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 et konkret projekt. Eventuel støjafskærmning (støjtold eller støjmur eller lignende) skal placeres på den vestlige del af lokalplanområdet mod Herstedvestervej.

- 7.14 Inden for område D 2 fastlægges et byggefelt på 500 m² som vist på kortbilag nr. 1. Ny bebyggelse skal opføres på byggefeltet og bebyggelsen må 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 D 3 i Lokalplan nr. 14.3; jf. § 7.10 i Lokalplan nr. 14.3.
- 7.15 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de nedgraves eller opføres som 'kompaktstationer' med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunalbestyrelsen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse inden for område B 1 skal opføres med høje arkitektoniske kvaliteter og på et byøkologisk grundlag og bebyggelsen skal udformes og gives en karakter som er vist på de retningsgivende eksempler på kortbilagene nr. 2 - 4. Fælleshuse og andre mindre bygninger kan dog med hensyn til arkitektur og materialevalg afvige fra den øvrige bebyggelse.
- 8.2 Bebyggelse på de enkelte byggefelter skal udformes og gives et materialevalg, så de udgør en arkitektonisk helhed. Bebyggelsen skal retningsgivende fremtræde som vist på kortbilag nr. 2 -4.
- 8.3 Der må ikke anvendes materialer og farver til udvendige bygningsider og tagflader, som efter kommunens skøn vil skæmme. Blanke og reflekterende tagmaterialer – herunder f.eks. blanke metalplader og glaserede tagsten – må ikke anvendes.
- 8.4 Valg af bygningsmaterialer skal ske under hensyntagen til den tilsigtede karakter af området og medvirke til, at bebyggelsen udformes med høje arkitektoniske kvaliteter.
- 8.5 Udhuse, skurbygninger og lignende mindre bygninger skal gives et udseende, som svarer til- eller er i harmoni med den øvrige bebyggelse.

- 8.6 Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade opsætning af mindre individuelle parabolantener og radioamatørantener, som da skal placeres ude af syne fra omliggende veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer. Antenner må ikke opsættes, så de overstiger et vandret højdegrænseplan på 1,80 m fra omgivende terræn; jf. note 8.

Note 8:

Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at bestyrelsen kun i særlige tilfælde er sindet at godkende mindre individuelle antenner til f.eks. radioamatørbrug.

- 8.7 Al skiltning, udstilling og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse. I forbindelse med godkendt liberalt erhverv er det tilladt at opsætte et almindeligt dørskilt med maksimale dimensioner på h: 25 og b: 35 cm, når skiltet opsættes på eller ved boligens indgangsdør.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Inden for område B 1 skal udlægges større samlede fælles friarealer som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1. De fælles friarealer – som skal udgøre minimum 15 % af område B 1 - kan indeholde, fælleshus, fælles terminalpunkt for affaldshåndtering, kvarterlegeplads og (eksisterende) regnvandsbassin, samt kunne rumme areal til eventuelt vådområde/faskine. Bestemmelsen er ikke til hinder for anlæggelse af yderligere legepladser efter kommunens godkendelse.
- 9.2 Bortset fra bygninger til et fælleshus, terminalpunkt – herunder en bygning på maksimalt 50 m² til genbrugsbutik - samt bygninger, som er nødvendige for driften af området, eller som tjener til støtte for områdets anvendelse som rekreativt areal, må de fælles friarealer ikke udstykes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Der må ikke etableres hegning på de fælles friarealer. Dog må der opsættes trådhegn skjult i en hækbeplantning omkring småbørnslegepladser.
- 9.3 Inden for område B 1 skal udlægges arealer til fælles torve, pladser, og haver samt adgangsarealer som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1. Eventuel bebyggelse på disse arealer må kun finde sted efter lokalplanens bestemmelser. Der skal inden for hvert byggefelt sikres mulighed for placering af affaldscontainere eller – stativer i affaldsøer. Affaldsøer skal placeres, så afstanden for den enkelte husstand højst er 75 m og gennemsnitsafstanden højst 50 m.
- 9.4 Inden for område B 1 udlægges arealer til private gårde og haver som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1 - 4. Den del af de private haver, som er placeret fjernest fra boligerne skal udformes og indrettes som halvoffentlige arealer uden hegn eller tæt beplantning mod naboer og fællesarealer, til understøtning af boligafsnittens sociale liv.

- 9.5 Ubebyggede arealer – herunder areal til støjbeskyttende foranstaltninger – skal beplantes og færdselsarealer befæstes og belyses efter en af kommunen godkendt plan.
- 9.6 Inden for område B 1 kan de private boligparcellers friarealer (terrasserhaver) mod fællesarealerne enten afskærmes med lave gabionsmure – som eventuelt tilplantes med skovprægede slyngplanter eller maksimalt 1,60 m høj lægivende skærm af metal eller træ, som eventuelt tilplantes med slyngplanter og slyngroser. I øvrigt gælder hegnslovens almindelige bestemmelser.
- 9.7 På byggeinaralet mod Herstedvestervej kan der etableres beplantning og støjafskærmende foranstaltninger, form af et maksimalt 1,5 m højt stendige.
- 9.8 Der gives mulighed for i begrænset omfang at foretage terrænreguleringer på områdets friarealer efter kommunens godkendelse.
- 9.9 Inden for område B 1 kan der etableres stendiger, såsom modulære gabionselementer, som afgrænser og forstærker bebyggelsesgrupperne eller udgør en støjskærm mod Herstedvestervej.
- 9.10 Langs den 4,0 m brede nord-sydgående hovedsti etableres en markant og strukturerende træække.
- 9.11 Inden for område D 2 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 D 2, når containeren(-erne) kun opstilles i ét lag og omkranses af et uigennemsigtigt hegn skjult i beplantning.
- 9.12 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 et hegn inden for området. Hegnets placering, højde og beskaffenhed skal godkendes særskilt af kommunalbestyrelsen.

§ 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 Bortset fra bebyggelse inden for det på kortbilag nr. 1 viste byggefelt, må ny bebyggelse inden for område D 2 kun ske på baggrund af en vedtaget supplerende lokalplan for dette område. Efter kommunens nærmere godkendelse, kan der dog etableres stier, vådområde/faskiner/grøfter og lignende samt beplantes på område D 2 uden supplerende lokalplan
- 10.3 Før ny bebyggelse tages i brug på område B 1 skal der i øvrigt være etableret friarealer, herunder parkerings-, færdsels- og opholdsarealer, rednings- og serviceveje, støjafskærmende foranstaltninger, fælleshuse, fællesfaciliteter, affaldsøer og terminalpunkt(-er) 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 1, 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. Af § 10.3 i Lokalplan nr. 14.3 fremgår det endvidere, at 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.

Tillige er i § 10.3 i Lokalplan nr. 14.3 fastlagt, at fælleshuset tilknyttet begge etaper (alle syv boliggrupper) skal opføres som en samlet bygning, 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 byggeriet på område B 1 tages i brug skal der være anlagt mindst 1,0 bilplads pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan til hver en tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt.
- 10.5 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det være dokumenteret, at støjniveauet bag boligbebyggelsens facader og opholdsarealer overholder de i § 7.13 angivne krav.
- 10.6 Før ny bebyggelse tages i brug bebyggelsen være forsynet med regn- og spildevandsafledning samt el-forsyning.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Inden for lokalplanområdet skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for de enkelte grundejere; jf. note 9.

- 11.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen slutte sig med én eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder, ligesom grundejerforeningen efter krav fra kommunalbestyrelsen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 11.3 Når området overdrages til grundejerforeningen skal grundejerforeningen forestå den fremtidige etablering (fornyelse og supplerende forhold) samt drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fælleshus, terminalpunkt og fællesanlæg - herunder tillige ledningsanlæg – inden for foreningens område.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse. På baggrund af § 9.6 skal vedtægterne indeholde mere detaljerede retningslinier om hegn på private grunde.
- 11.5 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, herunder fælleshuse, samt de veje og stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab og ikke overtages af kommunen som offentlige.

Note 9:

Grundejerforeningen er stiftet med nuværende grundejer Freja ejendomme A/S som eneste medlem. Grundejerforeningen forventes at omfatte ca. 350 boliger når område B i Lokalplan nr. 14.3 er fuldt udbygget.

§ 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 10.

Note 10:

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 B1 inddrages i det stationsnære område, hvorefter hele lokalplanområdet ligger stationsnært. Dette er fastlagt i endeligt vedtaget Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2010 og Lokalplan nr. 14.4.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 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.

13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

13.3 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.

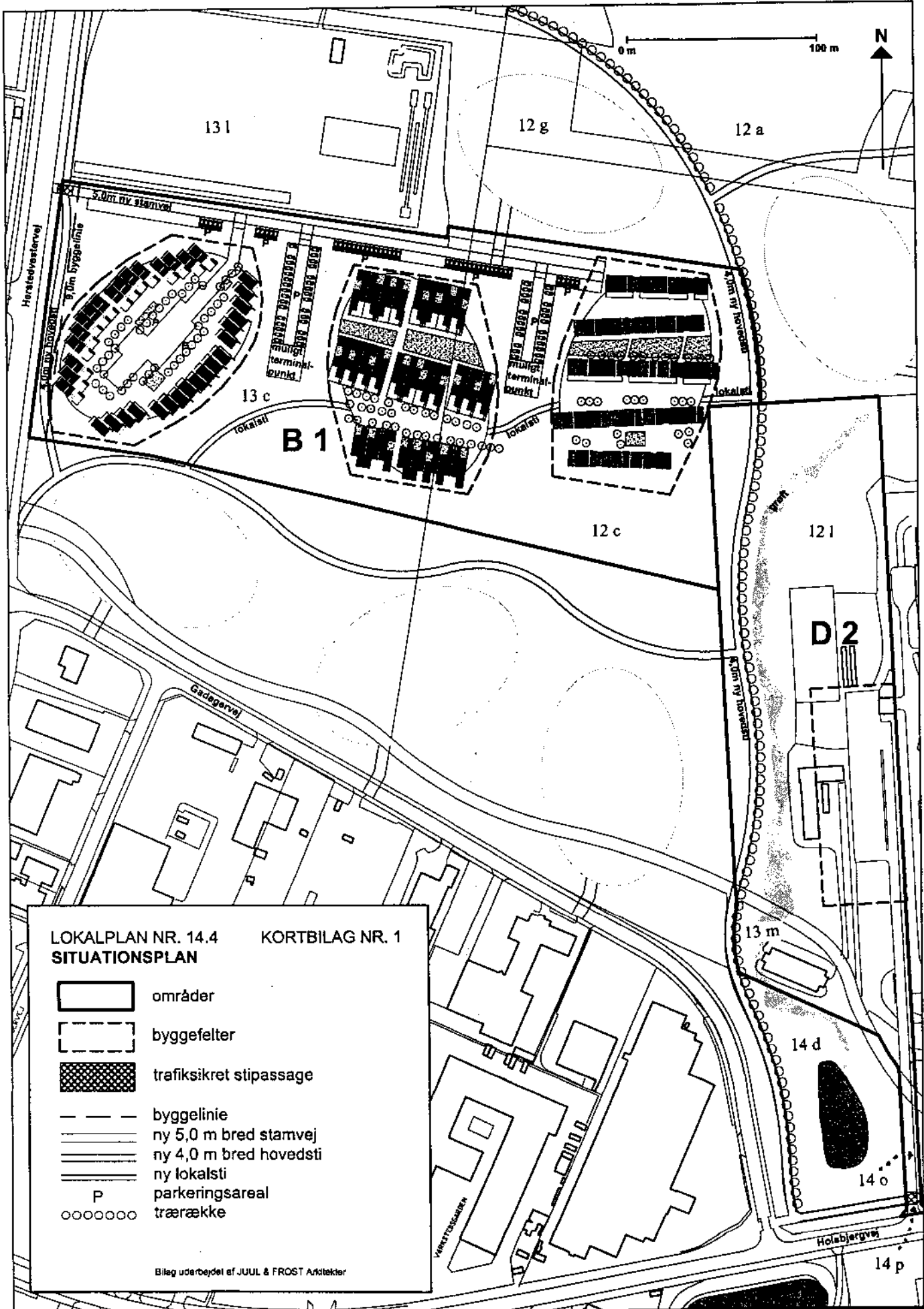
13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen; jf. planlovens § 18.

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. 14.4 KORTBILAG NR. 1
SITUATIONSPLAN

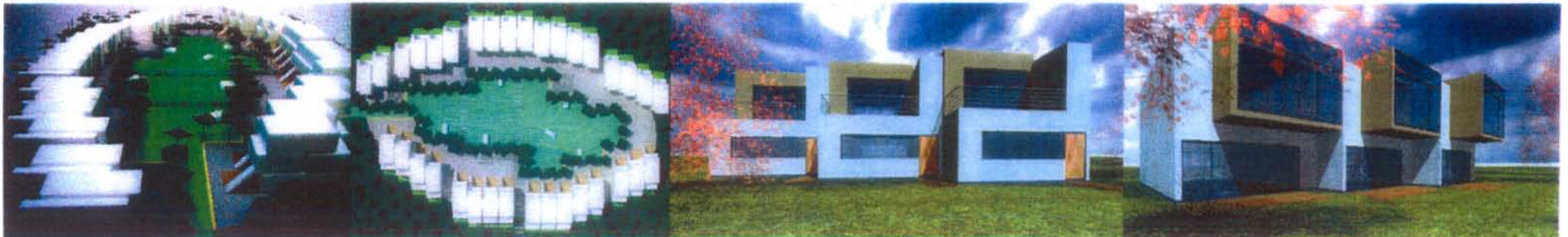
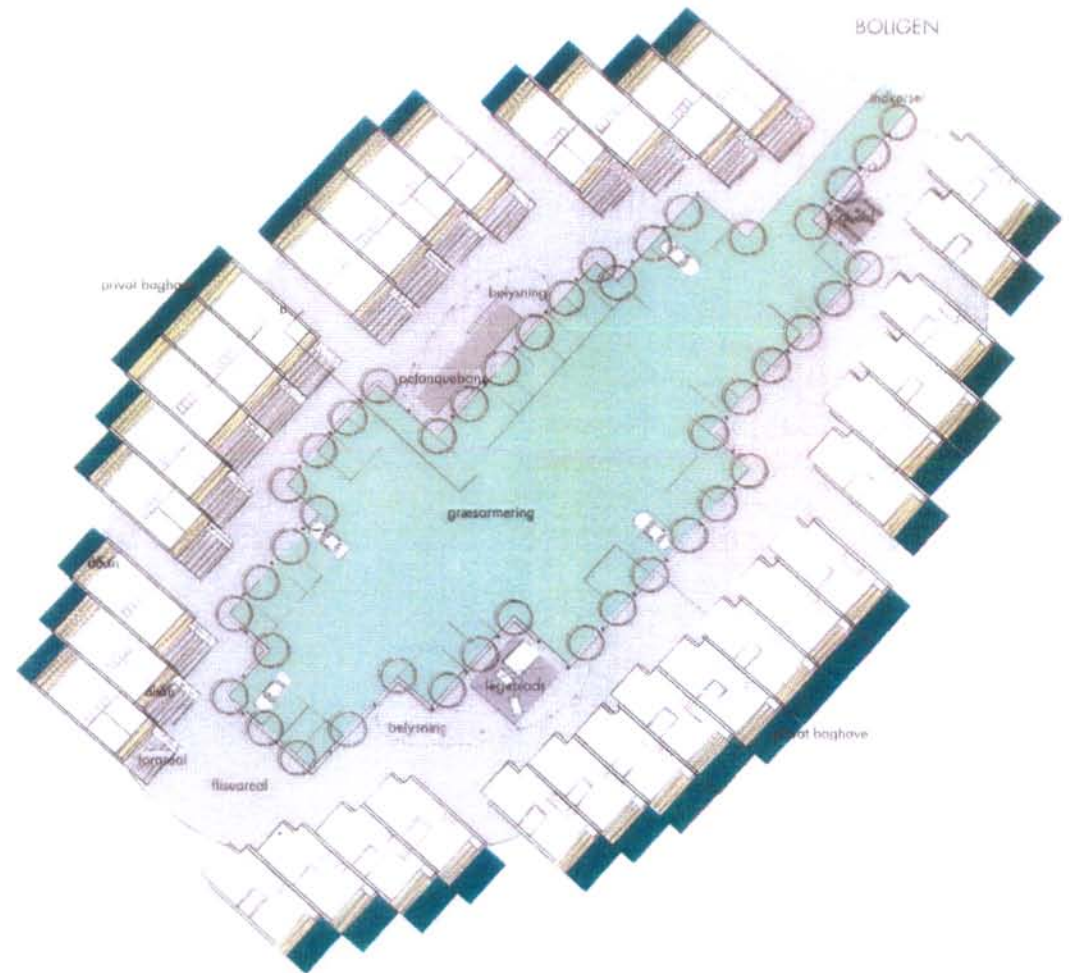
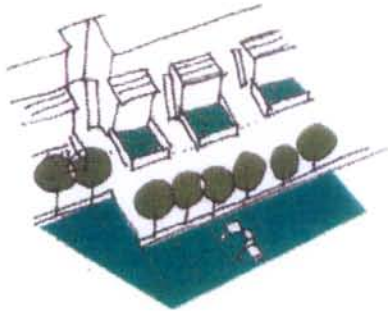
- områder
- byggefelter
- trafiksikret stipassage
- byggelinie
- ny 5,0 m bred stamvej
- ny 4,0 m bred hovedsti
- ny lokalsti
- P parkeringsareal
- træerække

Bilag udarbejdet af JUUL & FROST Arkitekter

FORSLAG TIL KÆDEHUSE I BYGGEFELT

Bebyggelsen består af to rækker kædehusene som omkranser et stort centralt offentligt rum. Midt i rummet er en græsmeret ankomstflade med parkering for biler langs randen markeret af træerækker. Mellem den grønne plads og husene er et bredt flisebelagt forareal indrettet til ophold og leg. Boliger med sydvendte facader mod pladsen har en privat terrasse foran boligen. Alle boliger har indgang ud mod pladsen enten direkte i terræn eller ad en trappe. Uvendigt på bebyggelsen har boligerne et privat opholdsareal ud mod skovbrynet.

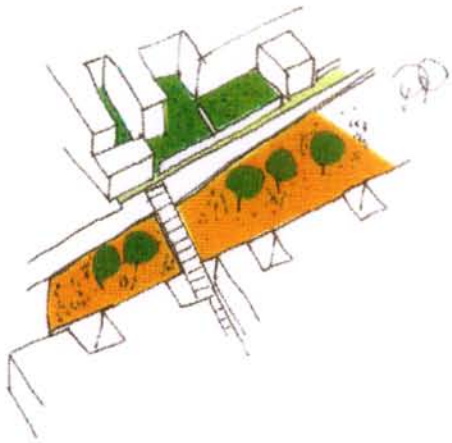
Boligerne disponeres som en blanding af rækkehusene i to plan og som to lejligheder i halvandet plan, over hinanden. Boligerne har adgang fra terræn eller fra egen trappe til første sal.



FORSLAG TIL GÅRDHAVEHUSE I BYGGEFELT

Bebyggelsen består af tre rækker af gårdhavehuse med haver og lysgårde. Mellem bygningerne opstår to forskellige men forbundne rum. Mod syd er et aktivt pladsrum med adgang fra boliger på begge sider. Den interne sti mellem byggefeltene krydser dette rum og trafikken vil være med til at understrege den offentlige karakter af rummet. Brostensbånd i belægningen og træerækker er med til at dæmpe den cyklende trafik så rummet også bliver trygt for gående. Det nordlige ankomstrum har karakter af en have og er adgangsvej for boligerne på den ene side.

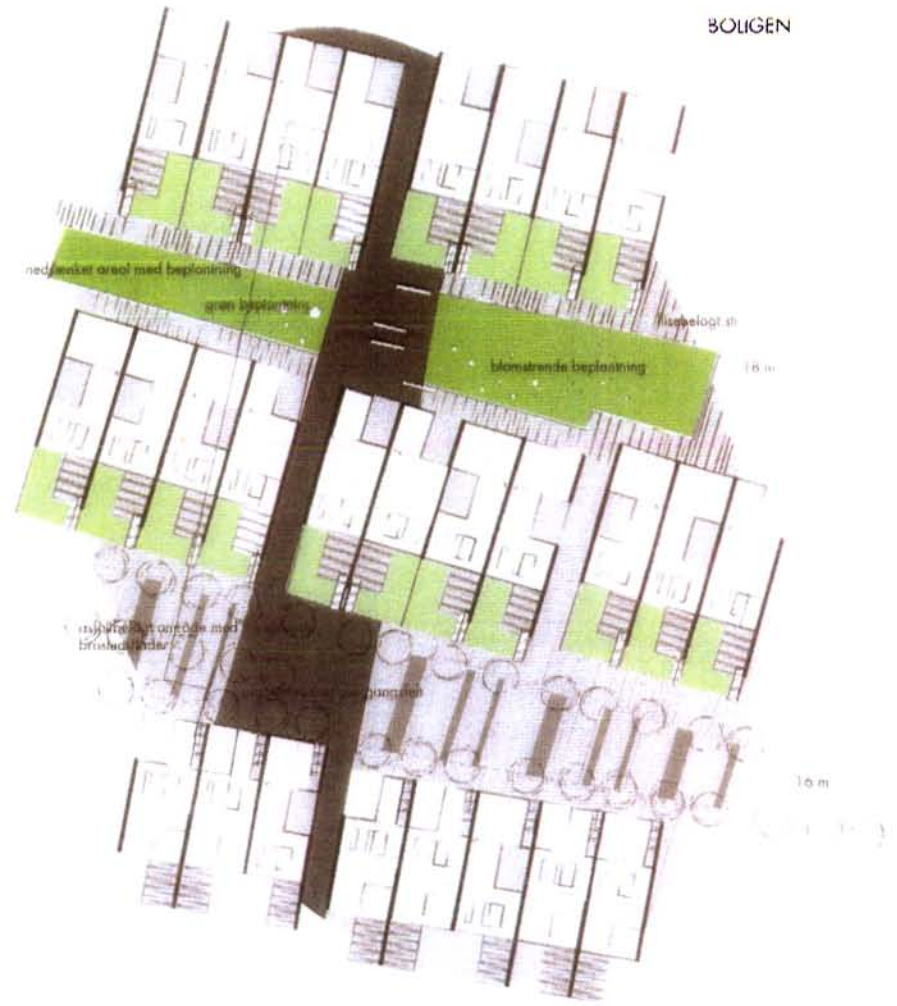
Bebyggelsen rummer rækkehuse i to plan med egen indgang fra terræn.



HAVEN



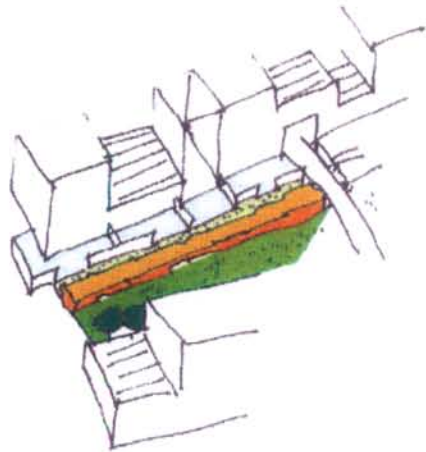
PLADSEN



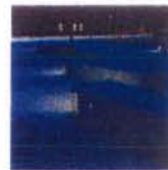
FORSLAG TIL LÆNGEHUSE I BYGGEFELT

Bebyggelsen udlægges med fem længehuse som danner en serie af forskellige opholdsrum imellem. Indgange samles omkring urbane offentlige ankomstrum som skiftevis veksler med halvprivate grønne rum. Det første ankomstrum mod nord er et grusbetlagt torverum med legepladser. Herefter følger et læst haverum med grønne friarealer. Det næste ankomstrum er betonbelægt og krydses af den byggefelternes interne sti. Det sidste rum er en åben engbeplantet flade som hænger sammen med den omgivende slette. Stier forbinder bebyggelsen på tværs gennem parter i bygningsstokkene.

Bebyggelsen rummer lejligheder i et eller to plan i en varieret fordeling. Alle boliger har adgang fra terræn eller via egen trappe til første sal.



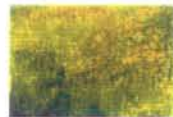
TORVET



PARKEN



PLADSEN



SLETTEN

