



Forslag til Lokalplantillæg

4.10.1

Rækkehuse i Albertslund Syd

15. januar 2025



Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	3
Redegørelse.....	5
Baggrund.....	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Andre planer	10
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zoneforhold.....	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Ubebyggede arealer og skure	13
§ 5 Ophævelse af Lokalplaner	13
§ 6 Midlertidige retsvirkninger	13
§ 7 Vedtagelsespåtegning.....	14
Bilag.....	15
Kortbilag 1: Lokalplanområde	16
Bilag 2: Haver	17
Lokalplan 4.10.....	18

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan, fremlægges til høring i perioden 15. januar 2026 til 12. februar 2026.

Forslag til Lokalplantillæg 4.10.1 – Rækkehuse i Albertslund Syd kan ses på kommunens hjemmeside: <https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/hoeringer-afgoerelser>

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

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

Høringssvar

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen.

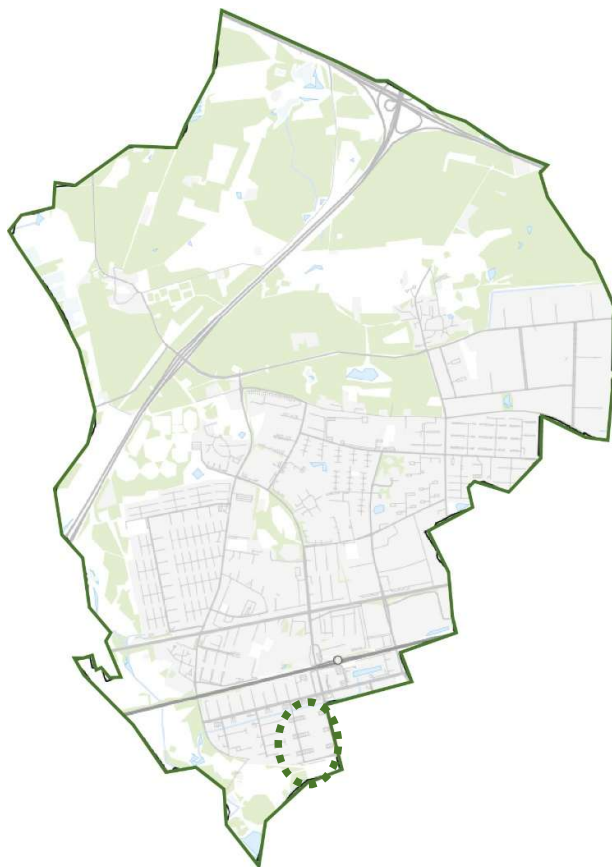
Alle høringssvar forelægges Kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til: plan@albertslund.dk

Alternativt kan høringssvar sendes med post til:

Plan, Byg & Miljø – Plan
BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Her ligger lokalplanområdet



Figur 1: Kort over Albertslund med angivelse af lokalplanområdet.

Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

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

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 17. juni 2025, at der skal "(...) udarbejdes en ny lokalplan 4.10 (...)". Den skal give beboerne mulighed for selv at vælge, om de vil have hæk eller hegn ud mod stierne ved baghaverne. Det skal sikres, at hegnene får et ensartet udtryk.

I dag er det kun tilladt at plante hække mod bagstierne, men ønsket er, at det også skal være muligt at opsætte faste hegn, for at sikre muligheden for privatliv i haverne og reducere indbliksgener til de private opholdsarealer samt ind til boligerne.

Planområdet er i dag omfattet af lokalplan 4.10, hvis formålsbestemmelse blandt andet skal sikre bebyggelsens grønne udtryk ved brug af grønne hække. Denne formålsbestemmelse er suppleret med en konkret bestemmelse, der fastsætter hvor der kan etableres henholdsvis hegn og hæk mod bagstierne og rundt om haverne i bebyggelserne.

Da der er tale om et princip i lokalplanen, kan der ikke meddeles dispensation til at fravige begrænsningen. Hvis der skal kunne tillades faste hegn mod bagstierne, forudsættes det, at der tilvejebringes et nyt plangrundlag.

Lokalplantillæggets formål

Nærværende lokalplan er udformet som et tillæg til Lokalplan 4.10 – Rækkehuse i Albertslund Syd.

Formålet med Lokalplantillæg 4.10.1 – Rækkehuse i Albertslund Syd, er at ophæve den del af formålsbestemmelsen, der begrænser muligheden for at kunne etablere faste hegn samt at ændre den konkrete bestemmelse der fastlægger hvor der kun må være hæk og ikke må være faste hegn.

Det vil give beboerne mulighed for at opsætte faste hegn mod bagstierne i bebyggelsen, i tillæg til de hække der er muliggjort i det nuværende plangrundlag i Lokalplan 4.10 – Rækkehuse i Albertslund Syd.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet anvendelse fastholdes til boligformål.

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænsning fastholdes tilsvarende lokalplan 4.10 – Rækkehuse i Albertslund Syd.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af kanalen, mod øst af Albertslundvej, mod syd af idrætsarealerne ved BS72 og mod vest af stiforbindelsen mod gårdhavehusene, jf. kortbilag 1.

Boligbebyggelsen består af i alt 552 rækkehuse fordelt på 9 kvarterer. Disse kvarterer er hver især organiseret omkring et centralt parkeringsanlæg og er i nord / sydlig retning adskilt af, dels Hvidbrovej, dels et institutionsbånd, indeholdende gymnasium, og børneinstitution. I øst / vest retning er kvartererne adskilt af grønne opholdsområder, indeholdende en række fællesanlæg.

Området er centralt placeret i forhold til både kanalen, Albertslund Centrum, sportsfaciliteter, Kongsholmparken og institutioner.

Hegn og hæk

Der kan etableres fast hegn eller hæk eller en kombination af disse rundt omkring den enkelte boligs private have. Hæk etableres som tæt grønt hegn, hvilket skal forstås som levende hegn uden indblik om sommeren.

Farvesætning, materialevalg og beklædningsretning på faste hegn, skal være ens indenfor et kvarter.

Hegn må ikke overstige 1,8 m. Højden på hegn er fastlagt, så det svarer til hegnslovens bestemmelser, hvis der havde været tale om fælleshegn i skel.

Der kan etableres en indadgående låge, placeret mod bagstierne hvis der etableres fast hegn eller levende hegn.

Trafikale forhold

Parkeringsområdernes disponering er reguleret i rammelokalplanen, Lokalplan nr. 4.

Lokalplantillægget ændrer ikke ved de trafikale forhold for området.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Jordforureningsloven

Byzonejord i Albertslund Kommune er i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenet, hvilket betyder, at jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse og anvendelse af jord. Flytning af jord skal derfor godkendes af kommunen.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurenet jord på egen grund.

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Planlægningen påvirker ikke Natura 2000-områder.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.

Der er forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod for sætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsminder, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27

(Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Lokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles det til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af alle arealer samt, at anvendelse af tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

I henhold til planlovens § 15 a og § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening. Dette skal gøres i form af bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og/eller med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering.

Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri men er alene udformet som et tillæg til lokalplan 4.10, der muliggør hegning med faste hegn i tillæg til hække omkring rækkehusenes private haver.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 – 2034

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde B32 – Rækkehuse i Albertslund Syd i Kommuneplan 2022-2034:

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	55
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	11,50 m
Maks. antal etager	3,00
Min. tilladte miljøklasse	
Max. tilladte miljøklasse	
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Almene boliger
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Lokalplan nr. 4 og Lokalplan nr. 4.10

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034.

Planstrategi 2024 – Albertslund for alle

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2024.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 4 og lokalplan 4.10.

Lokalplan nr. 4 er en rammelokalplan for hele Albertslund Syd, og den indeholder emner som trafik, anvendelse af parkeringsarealer, beplantning og overordnet arealanvendelse og ligger som en overordnet temalokalplan for Albertslund Syd. Lokalplan nr. 4 fastholdes.

Lokalplan 4.10 er en projektlokalplan som er udarbejdet for at muliggøre bygningsrenovering af rækkehusene i Albertslund Syd. Rammelokalplanen, Lokalplan nr. 4, ligger som en overordnet temalokalplan for Albertslund Syd.

Den gældende lokalplan 4.10 bevares, dog med de undtagelser der fremgår af § 5.1. Det betyder, at formålsbestemmelsen ændres, og at der kommer en ny bestemmelse og et nyt bilag, som viser hvor der må placeres hæk og hegn.

Fremover vil området være reguleret af tre lokalplaner: Rammelokalplan 4, den oprindelige lokalplan 4.10 (uden formåls- og hegnsbestemmelser), samt dette Lokalplantillæg 4.10.1 – Rækkehuse i Albertslund Syd, som erstatter de tidligere formåls- og hegnsbestemmelsen i lokalplan 4.10.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes Handicappolitik 2024 - 2026 tager udgangspunkt i et relationelt handicapbegreb. Det vil sige, at handicap defineres i forhold til de omgivelser, som personen med en funktionsnedsættelse indgår i. Tilgængelighed muliggør deltagelse i fællesskaber. For mennesker med funktionsnedsættelse er det ikke altid givet, at det er helt så ligetil, hvis omgivelserne ikke er indrettet eller udformet på en måde, som gør det muligt. Derfor arbejder Albertslund Kommune i lokalplanlægningen for at fremme fysisk tilgængelighed og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt.

Tilgængelighedskravene til bygninger, friarealer, opholdsarealer, mv. fastlægges i gældende bygningsreglement. Albertslund Kommune har også opmærksomhed på forhold for mennesker med funktionsnedsættelse ved udstedelse af byggetilladelser.

Andre planer

Der henvises i øvrigt til de til enhver tid gældende planer der vedrører: Affaldshåndtering, varmeforsyning, vandforsyning, spildevand og regnvand, miljø, natur og trafik.

Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a.

placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan.

Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

Ændringen af formålsbestemmelsen og muligheden for at etablere fast hegn i stedet for hæk mod bagstierne, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Skybrudssikring

Klimaplan 2050 opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvandet skal håndteres i Albertslund Kommune.

Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 223 af 1. marts 2024 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplan 4.10 udgør det planmæssige grundlag for området. Formålet med Lokalplantillæg 4.10.1 – Rækkehuse i Albertslund Syd, er at ændre lokalplan 4.10 - Rækkehuse i Albertslund Syd således, at der ikke er krav om, at hegn mod bagstierne skal udføres som levende hegn i form af hæk, men at man, hvis man ønsker at etablere hegn, kan vælge mellem faste hegn eller levende hegn.

1.2

At udlægge området til boligformål.

At give mulighed for at gennemføre en renovering og modernisering af rækkehusene i Albertslund Syd.

At bevare bebyggelsens kulturhistoriske hovedtræk.

At give mulighed for en kvartermæssig variation.

At give mulighed for at der kan tilvælges karnapper, vindfang, supplerende vinduer og særlige steder trappetårne.

At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser for at sikre adgang til offentlige veje og stier.

At rækkehusenes særlige arkitektoniske særpræg i form af farve- og materialekontraster mellem stue og 1.sal bibeholdes.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zoneforhold

2.1

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 5aæ, 5ba, 5bb, 6aæ, og 6ag, dele af litra "o" samt alle umatrikulerede veje, stier og pladser indenfor lokalplanområdet alle af Vridsløselille By, Herstedvester, som angivet på kortbilag nr. 1.

2.2

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Områdets skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Bemærkninger

Formålsparagraffen er ændret, så brug af grønne hække ikke længere er en del af bestemmelsen, hvilket muliggør brug af faste hegn i stedet for hække.

Øvrige dele af bestemmelse 1.2 er fastholdt fra bestemmelsen 1.1 fra lokalplan 4.10.

Bemærkninger

Bestemmelserne er fastholdt fra lokalplan 4.10

Bemærkninger

Bestemmelserne er fastholdt fra lokalplan 4.10

3.2

Der kan opføres bebyggelse til fælles tekniske eller driftsmæssige formål såsom skure, bygninger til affaldshåndtering m.v.

3.3

Der kan i den enkelte bolig drives liberalt erhverv og andre typer erhverv, som kan drives uden at være til gene, når områdets karakter af boligbebyggelse ikke ændres og når erhvervet drives af boligens beboer/beboere.

3.4

Det enkelte rækkehus må kun anvendes til bolig for én familie.

§ 4 Ubebyggede arealer og skure

4.1

Fast hegn, med lodret bræddebeklædning og hæk placeres som vist på bilag 2. Fast hegn skal holdes i de samme farver som øvrige hegn i bebyggelser.

Hæk kan suppleres med trådhegn ind mod have.

Hegn må ikke overstige 1,8 m.

§ 5 Ophævelse af Lokalplaner

5.1

Lokalplan nr. 4.10 "Rækkehuse i Albertslund Syd", bekendtgjort den 16. juni 2010 ophæves for så vidt angår følgende bestemmelser.:

- § 1.1
- § 9.1

§ 6 Midlertidige retsvirkninger

6.1

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

6.2

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

6.3

Bemærkninger

Bestemmelser om hegn er opdateret, så det er muligt at etablere faste hegn mod bagstier i lokalplanområdet. Bilaget er opdateret, så det viser både mulighed for hæk og hegn mod bagstien. Evt. låge skal åbne indad i haven.

Bemærkninger

Bestemmelser i lokalplan 4.10, der ikke muliggør faste hegn mod bagstierne ophæves med tillægget til lokalplanen, der erstattes af bestemmelser i denne lokalplan.

Bemærkninger

Albertslund Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor kommunen ved alle ændringer. I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af By- og Miljøudvalget i Albertslund Kommune."

Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst to uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.

6.4

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato forslaget til lokalplan er offentliggjort, og til den endelige lokalplan er offentliggjort. Dog højst ét år efter forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

§ 7 Vedtagelsespåtegning

7.1

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Lokalplantilæg 4.10.1 – Rækkehuse i Albertslund Syd vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 9. december 2025.

Bilag

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområde	16
Bilag 2: Haver	17
Lokalplan 4.10.....	18

Forslag

Kortbilag 1: Lokalplanområde



- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Bygning

0 50 100
Meter

Lokalplantillæg 4.10.1

Kortbilag nr. 1

Lokalplanområde

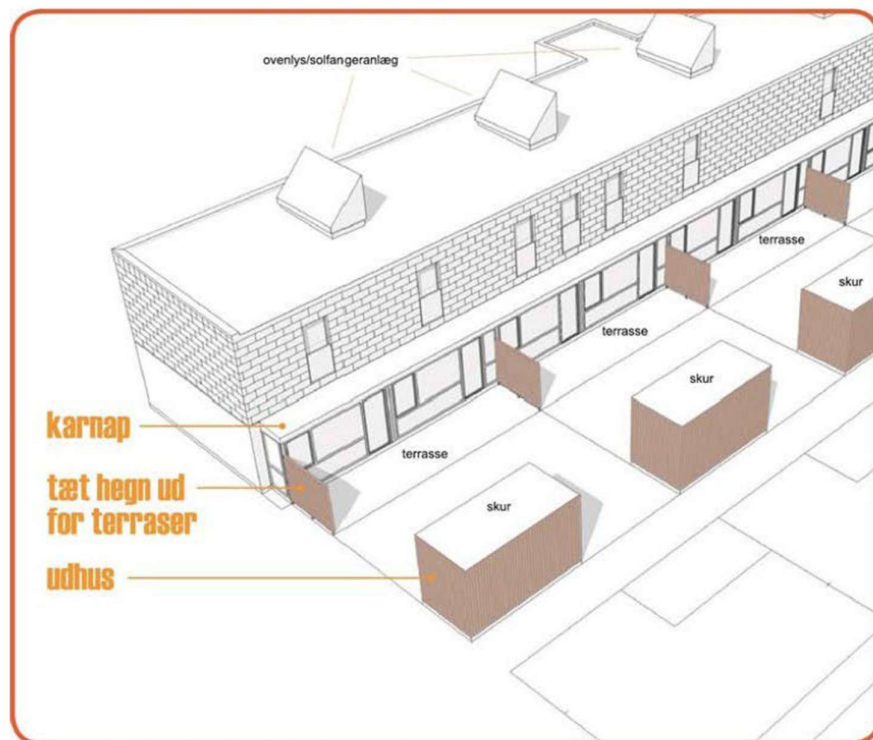
Målforhold: 1:2.500

Dato: 24/09/09

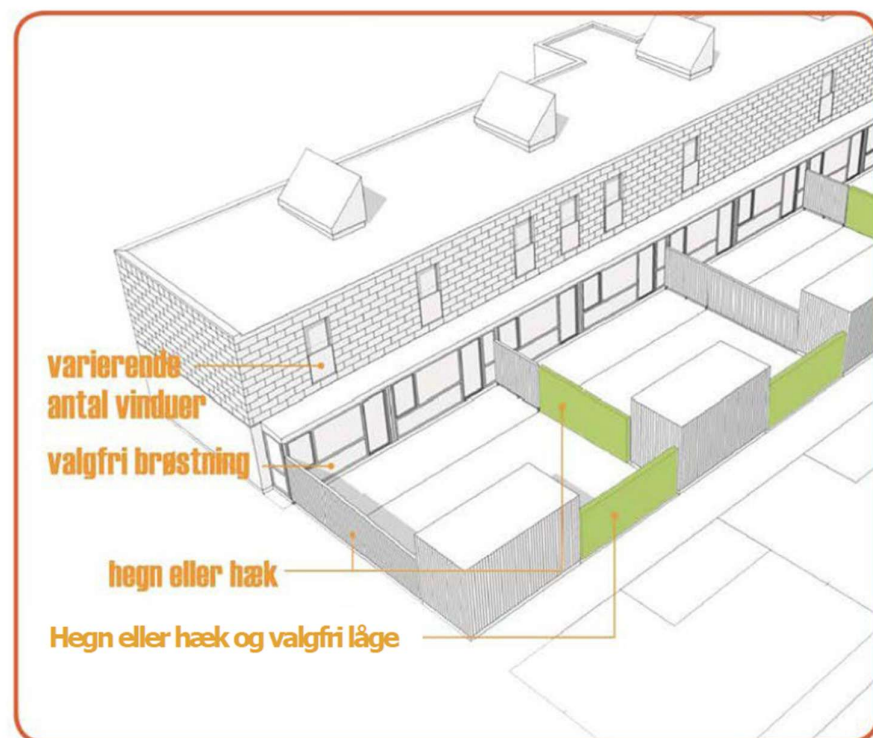


Albertslund Kommune
Miljø- og Teknikforvaltningen

Bilag 2: Haver



faste bygningsdele



valgmuligheder

Forslag



Albertslund Kommune



Lokalplan nr. 4.10

Rækkehuse i Albertslund Syd

Miljø- og Teknikforvaltningen

Albertslund Kommune

www.albertslund.dk
albertslund@albertslund.dk

T 43 68 68 68
F 43 68 69 28

Hvad er en lokalplan

Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

Ifølge Planloven, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med efterfølgende 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 kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget
- så vidt muligt de påtaleberettigede efter servitutdokumenter, hvis forslaget indeholder bestemmelser om servitusbortfald.

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 kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget

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

Lokalplaners indhold

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

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

INDHOLD

Redegørelse

INDLEDNING	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANENS FORMÅL	5
LOKALPLANENS HOVEDINDHOLD	5
Arealanvendelse	5
Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
Parabler	5
Bebyggelsens omfang og placering	5
Ubebyggede arealer og skure	5
Friarealer og byrum	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	5
Regulativ for affaldssortering	6
ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER	6
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE	6
PLANLÆGNING FOR OMRÅDET	6
Fingerplan 2007	6
Kommuneplan 2017	6
Kommuneplantillæg nr. 13	6
Miljøscreening	6
Byplanvedtægter og lokalplaner	7
Andre planer	7
Albertslund Kommunes arkitekturpolitik	7
Klimastrategi	7
Handicapforhold	7

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Lokalplanens afgrænsning og zoneforhold	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykninger	9
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
§ 6	Forsyning	9
§ 7	Parabler og Antenner	9
§ 8	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 9	Ubebyggede arealer og skure	9
§ 10	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 10.1	Kvartersinddeling	10
§ 10.2	Materialer og farver	10
§ 10.3	Karnapper	10
§ 10.4	Vinduer mod havesiden	10
§ 10.5	Vinduer mod adgangsstræder	10
§ 10.6	Tagform og bygningsprofil	10
§ 10.7	Baldakiner og vindfang	10
§ 10.8	Skiltning	11
§ 11	Ophævelse af Lokalplaner	11
§ 12	Forudsætninger for igangsætning af renoveringsarbejde	11
§ 13	Lokalplanens retsvirkning	11
§ 14	VEDTAGELSESPÅTEGNING	12



Redegørelse

INDLEDNING

På grundlag af "Lov om planlægning" (LBK nr. 937 af 24. september 2009) er denne lokalplan udarbejdet for matr. 5aæ, 5ba, 5bb, 6aæ, og 6ag, alle af Vridsløselille By, Herstedvester, samt dele af Hvidbrovej og Albertslundvej.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af kanalen, mod øst af Albertslundvej, mod syd af idrætsarealerne ved BS72 og mod vest af stiforbindelsen mod gårdhavehusene, jf. kortbilag 1.

Boligbebyggelsen består af i alt 552 rækkehuse fordelt på 9 kvarterer. Disse kvarterer er hver især organiseret omkring et centralt parkeringsanlæg og er i nord / sydlig retning adskilt af, dels Hvidbrovej, dels et institutionsbånd, indeholdende gymnasium, og børneinstitution. I øst / vest retning er kvartererne adskilt af grønne opholdsområder, indeholdende en række fællesanlæg.

Området er centralt placeret i forhold til både kanalen, Albertslund Centrum, sportsfaciliteter, Kongsholmparken og institutioner.

BAGGRUND

Albertslund Syd står foran en gennemgribende renovering over de næste mange år. Området er nu over 40 år efter opførelsen stødt på en række problemer med delvis nedslidte og utidsvarende friarealer, ændrede trafikmønstre og -behov samt boliger, som trænger til renovering og modernisering.

Der er gennem årene lavet forskellige tiltag med renovering af enkeltdele på bygningerne og ændring af enkelte friarealer m.m.

Rækkehuse i Albertslund Syd er i en fysisk tilstand der nødvendiggør en renovering, hvis boligerne i området skal sikres for nuværende og fremtidige generationer.

I 2001 blev Lokalplan nr. 4.7 for rækkehuse i Albertslund Syd vedtaget. Nye tekniske muligheder, særligt på energiområdet samt muligheder for at fremtidssikre boligerne er siden blevet aktuelle. For at sikre at rækkehuse bliver mere attraktive for nuværende og kommende borgere stilles krav om at der etableres vin-

duer mod havesiden på 1.sal, samt at baghaverne kommer til at fremstå mere åbne.

Nærværende lokalplan afløser således Lokalplan nr. 4.7, men bygger videre på flere af grundidéerne i planen.

I 2006 blev en rammelokalplan for hele Albertslund Syd, Lokalplan nr. 4., vedtaget. Lokalplan nr. 4 vil fortsat være gældende som en overordnet temaplan. Ved ændringer inden for lokalplanområdet skal der derfor tages højde for bestemmelserne i både denne lokalplan og Lokalplan nr. 4.

LOKALPLANENS FORMÅL

Hovedformålet med lokalplanen er at give mulighed for en omfattende renovering af rækkehusene i Albertslund Syd. Rækkehusene i Albertslund Syd skal gennem modernisering fremtidssikres for nuværende og kommende generationer.

Der gives mulighed for variation i hegn, karnapper, vinduer og trappetårne samt farver af visse bygningsdele.

De individuelle tilvalgsmuligheder udspringer af et ønske om, at den enkelte beboer i højere grad skal kunne præge egen bolig, hvorved der samtidig skabes en større variation i området.

Albertslund Syd er et helt særligt sted der med sin byplan har givet god plads til liv og mennesker. Albertslund Syds særlige kulturarv skal bevares også efter en modernisering af området. Der ændres derfor ikke på områdets særlige byplan eller hovedtrækkende i den oprindelige arkitektur.

Rækkehusenes arkitektoniske særpræg i form af farve- og materialekontraster mellem stue og 1.sal bibeholdes således. Det samme gør områdets overordnede byplan. De enkelte rækkehuse flyttes således ikke i forhold til deres oprindelige placering.

LOKALPLANENS HOVEDINDHOLD

Arealanvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligformål.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Parkeringsområdernes disponering er reguleret i rammelokalplanen, Lokalplan nr. 4.

Veje i området skal være stilleveje, med hensyntagen til afvikling af lokaltrafik.

Stier mellem rækkehusenes baghaver skal minimum være 1,5 m bredde, hvilket sikrer en bedre adgang særligt for bevægelseshæmmede.

Paraboler

Af hensyn til områdets udtryk må der ikke opsættes synlige antenner eller paraboler. Paraboler kan sættes på tagflader, hvor de er ude af syne fra de nærliggende veje og stier.

Bebyggelsens omfang og placering

Placering af rækkehusene fastholdes. Karnapper, efterisolering og trappetårn kan dog ændre husdybde og højde i forhold til oprindelige bygningsdimensioner.

Der kan opsættes karnapper mod haveside. Karnapperne giver en lysere og mere rumlig bolig. Karnapper skal etableres i hele rækkehusets længde eller i den halvdel der ligger ud for køkkenet.

Der gives mulighed for, at der kan opsættes udvendige trappetårne særlige steder. Dette vil give mulighed for større badeværelse i stueetagen og større værelser på 1. salen.

Der gives mulighed for nye ovenlysvinduer samt etablering af solcelle- og solfangeranlæg på taget.

Ubebyggede arealer og skure

Der etableres skure i baghaven. Skure etableres indbyrdes forskudt ud mod den fælles sti.

Der kan etableres en kombination af fast hegn og hæk rundt omkring den enkelte boligs private have. Hæk etableres som tæt grønthegn, hvilket skal forstås som hegn uden indblik om sommeren.

Hegn må ikke overstige 1,8 m. Hegnshøjden følger hegnslovens regler.

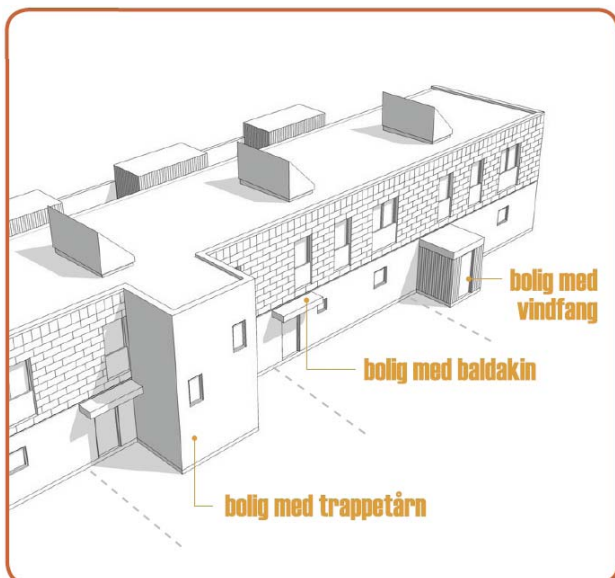
Friarealer og byrum

Ændringer af beplantning på offentligt tilgængelige steder skal rette sig efter de intentioner og principper, som er beskrevet i "Strategi for beplantning i Albertslund Syd", der blev udarbejdet i 2004 i et samarbejde mellem Albertslund Kommune, Albertslund Boligselskab og Vridsløselille Andelsforening.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet omfatter ni kvarterer med rækkehuse. For at skabe variation mellem de enkelte kvarterer gives der mulighed for at enkelte bygningsdele kan farves. De bygningsdele, som kan gives farve er værn foran franske altaner på rækkehusenes 1. sale og karnappernes brystninger mod have og sti.

Farvesætning, materialevalg og beklædningsretning på primære bygningsdele, skal være ens indenfor et kvarter.



Varierende gadeforløb med trappetårne og vindfang

Som skrevet ovenfor fastholdes rækkehusenes særlige arkitektonisk særpræg i form af farve- og materialekontraster mellem stue og 1.sal. Stueetagen skal mod adgangsstræder og i gavle fremtræde lys. Stueetagen skal efter isolering fremtræde med pudslag. 1. sale beklædes med skifer.

Der kan etableres karnapper på boligernes haveside.

Der kan etableres vinduer i gavle og der skal etableres vinduer til begge sider på overetagen, for at tilføre mere lys til boligen. Der vil for den enkelte bolig være tre valgmuligheder i forhold til vinduer på 1.sal.

Der kan etableres ovenlysvinduer. Dette vil tilføre et behageligt lysindfald samtidigt med at ovenlyset fremstår som et markant nyt arkitektonisk element.

Regulativ for affaldssortering

Boliger har pligt til at følge Albertslund Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

Efter § 27 i Museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006) 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 indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

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

Fingerplan 2007

Lokalplanens afgrænsning og anvendelsesbestemmelser er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 for Albertslund Kommune er området beliggende i rammeområde B32.

Kommuneplantillæg nr. 13

Muliggør at renoveringen kan gennemføres. I kommuneplantillægget hæves bebyggelsesprocenten således fra 47 % til 52 %.

Ifølge gældende Kommuneplan er det i dag tilladt for enkelte bygninger at nå en højde på op til 11,5, mens øvrige bygninger ikke må overstige en højde på 5,9 m. Den maksimale bygningshøjde for øvrige bygninger hæves fra 5,9 m til 8,5 m.

Miljøscreening

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg foretaget en miljøscreening af planerne. Screeningen viser, at projektet ikke vil have væsentlige indvirkning på miljøet.

Den øgede bebyggelse vil i forhold til det eksisterende bruttoetageareal være en mindre udvidelse.

Mulighed for nye ovenlysvinduer samt etablering af solcelle- og solfangeranlæg på taget, vil overstige det omgivende terræn med mere end 5,9 meter, derfor udarbejdes nyt kommuneplantillæg der tillader at ovenlysvinduer solcelle- og solfangeranlæg kan etableres.

Dette har dog ikke negativ betydning for miljøet, tværtimod.

Det vurderes derfor, at realisering af lokalplanen ikke giver væsentlig indvirkning på miljøet.

Den samlede bygningsrenovering vil give en stor positiv indvirkning på boligmiljø og energiforbrug.

Ud fra dette er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 936 af 24. september 2009), er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

Lokalplaner

Denne lokalplan afløser Lokalplan nr. 4.7. Lokalplan nr. 4.7 aflyses i sin helhed.

Lokalplan nr. 4 fastholdes.

Lokalplan nr. 4 er en rammelokalplan for hele Albertslund Syd, og den indeholder emner som trafik, anvendelse af parkeringsarealer, beplantning og overordnet arealanvendelse. Der skal udarbejdes detaillokalplaner for hver bygnings-type i området – etagehuse, rækkehuse og gårdhavehuse – før der kan foretages bygningsmæssige ændringer.

Detaillokalplanerne udarbejdes efterhånden som områderne skal bygningsrenoveres. Denne lokalplan for rækkehusene er den anden, der er udarbejdet som opfølgning på rammelokalplanen. Den første der blev udarbejdet omhandlede etagehusene langs Kanalen.

Rammelokalplanen, Lokalplan nr. 4, aflyses ikke af detaillokalplanerne, men vil fremover ligge som en overordnet temalokalplan for Albertslund Syd.

Der gøres opmærksom på, at § 9.2 i Lokalplan nr. 4 henviser til den aflyste Lokalplan nr. 4.7.

Andre planer

Der henvises i øvrigt til de til enhver tid gældende planer der vedrører: spildevand, varme, vand, miljø, natur og trafik.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Ifølge Albertslund Kommunes Arkitekturpolitik er lokalplaner et vigtigt redskab til at styre udviklingen. De fremtidige lokalplaner skal derfor udarbejdes med udgangspunkt i arkitekturpolitikken.

Lokalplanerne bør i denne forbindelse være så rummelige, at det er muligt at opføre huse, der bryder med traditionen, hvis det sker med respekt for områdets karakter.

Bestemmelserne i nærværende lokalplan lever fuldt op til arkitekturpolitikens målsætninger, i det de sammen med det illustrerende kortmateriale peger mod en spændende bebyggelse med særlig fokus på miljømæssige og sociale tiltag.

Klimastrategi

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

Som led i klimastrategien skal energirigtige løsninger indtænkes og integreres under hensyntagen til byplanlægning, arkitektur og lokal identitet.

Der gives forsøgsmæssigt mulighed for frakobling fra fjernvarmenettet. Generelt vil der dog fortsat være tilslutningspligt til fjernvarmen, det skal dog sammen med kommunen undersøges hvad der er mest energimæssigt optimalt – en tilkobling til et lavtemperatur fjernvarmesystem i hele Albertslund Syd kan være en mulighed.

Handicapforhold

Albertslund Kommunes målsætning er, at byggeri og udearealer er egnede for alle.

Handicapforholdene skal derfor indarbejdes fra starten af projekteringen af byggerier og større renoveringer.

Det er særligt vigtigt at overgange mellem ude og inde bliver udført i niveau.

Bygherrer og projekterende henvises derfor til vejledningen, "Tilgængelighed for alle" udarbejdet af Dansk Standard.

Kravene vedr. handicapegnethed for vej-, sti- og parkeringsforhold indgår i de lovmæssige bestemmelser i lokalplanen.

Kravene til bygningernes handicapegnethed er lovmæssigt styret af gældende bygningsreglement. Kravene stilles derfor i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelser og indgår således ikke i lokalplanen.



Bestemmelser

I henhold til "Lov om planlægning" (LBK nr. 937 af 24. september 2009 med efterfølgende ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at** udlægge området til boligformål
- at** give mulighed for at gennemføre en renovering og modernisering af rækkehusene i Albertslund Syd
- at** bevare bebyggelsens kulturhistoriske hovedtræk.
- at** give mulighed for en kvartermæssig variation.
- at** give mulighed for at der kan tilvælges karnapper, vindfang, supplerende vinduer og særlige steder trappetårne.
- at** at gøre området mere grønt ved brug af grønne hække.

at rækkehusenes særlige arkitektoniske særpræg i form af farve- og materialekontraster mellem stue og 1.sal bibeholdes.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zoneforhold

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 5aæ, 5ba, 5bb, 6aæ, og 6ag, dele af litra "o" samt alle umatrikulerede veje, stier og pladser indenfor lokalplanområdet alle af Vridsløselille By, Herstedvester, som angivet på kortbilag nr. 1.
- 2.2 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Der kan opføres bebyggelse til fælles tekniske eller driftsmæssige formål såsom skure, bygninger til affaldshåndtering m.v.

- 3.3 Der kan i den enkelte bolig drives liberalt erhverv og andre typer erhverv, som kan drives uden at være til gene, når områdets karakter af boligbebyggelse ikke ændres og når erhvervet drives af boligens beboer/beboere.
- 3.4 Det enkelte rækkehus må kun anvendes til bolig for én familie.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Albertslund Kommune kan give tilladelse til udstykninger og skelreguleringer, der er i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelse om anvendelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og overordnede stier fastholdes i princippet med en placering som angivet på kortbilag 1. Mindre reguleringer af stier og veje kan tillades af kommunalbestyrelsen.
- 5.2 Alle vejstykker inden for lokalplanområdet skal være udformet som stilleveje, under hensyntagen til en hensigtsmæssig afvikling af lokaltrafik.
- 5.3 Stier mellem rækkehusenes baghaver skal minimum være 1,5 m bredde. Se bilag 3.
- 5.4 Parkeringsforhold for lokalplanområdet reguleres i lokalplan nr. 4.

§ 6 Forsyning

- 6.1 Ledningsføringer, herunder til stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler.
- 6.2 Belysning skal udføres i overensstemmelse med belysningsplanen for Albertslund Kommune.
- 6.3 Al bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Albertslund Kommune kan dog i forbindelse med forsøgsbyggeri tillade at enkelte boliger frakobles fjernvarmenettet.
- 6.4 Al bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

§ 7 Paraboler og Antenner

- 7.1 Parabolantennelæg må ved opsætning ikke overstige et vandret højdegrænseplan på

1,8 m fra det omgivende terræn. Paraboler kan sættes på tagflader, hvis de placeres ude af syne fra de nærmeste veje og stier.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 52%.
- 8.2 Ved beregning af bebyggelsesprocenten regnes med områdets nettogrundareal, det vil sige områdets registrerede areal inklusive interne vej-, sti- og parkeringsarealer, men eksklusive udskilte vej- og stiarealer samt kanalen.
- 8.3 Placering af rækkehusene fastholdes som vist på kortbilag 1. Karnapper, efterisolerings og trappetårn kan dog ændre husdybde og højde i forhold til oprindelige bygningsdimensioner.
- 8.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
- 8.5 For rækkehuse med udvendigt trappetårn må bredden af bebyggelsen ikke overstige 9,5 m. For rækkehuse uden trappetårn må bredden ikke overstige 7,5 m.
- 8.6 Der kan opsættes karnapper mod have-side. Karnapper udformes som angivet i § 10.3.
- 8.7 Der kan opsættes trappetårn med placeringer jf. principperne vist på kortbilag 6. Trappetårne må derudover ikke opsættes, hvor de hindrer adgang til veje og offentlige stier herunder brandveje.
- 8.8 Trappetårne må maksimalt udgøre et grundareal på 8,5 m².

§ 9 Ubebyggede arealer og skure

- 9.1 Fast hegn, med lodret bræddebeklædning, og hæk placeres som vist på bilag 5. Fast hegn skal holdes i lyse naturfarver. Hæk kan suppleres med trådhegn ind mod have. Hegn må ikke overstige 1,8 m.
- 9.2 Låge kan etableres efter principperne som vist på kortbilag 5.
- 9.3 Skure, tilhørende den enkelte bolig, skal placeres i baghaven som vist på kortbilag 5. Skure placeres indbyrdes forskudt ud mod den fælles sti. Skure skal holdes i lyse naturfarver.

- 9.4 Skure udføres med lodret brædderbeklædning.
- 9.5 Ved ændring af beplantning på offentligt tilgængelige steder inden for lokalplanområdet skal der tages hensyn til de intentioner og principper, som er beskrevet i den af Albertslund Kommunalbestyrelse godkendte "Strategi for beplantning i Albertslund Syd".
- § 10 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- § 10.1 Kvartersinddeling**
- 10.1.1 De enkelte kvarterer skal følge den overordnede farvekodning i henhold til bilag 2. De bygningsdele, som kan gives farve i overensstemmelse med farvekodningen, vist på bilag 4, vinduespartier, brystninger på rækkehusenes 1. sal og karnappernes brystninger mod have og sti, samt døre.
- 10.1.2 Farvesætning, materialevalg og facadebeklædning på primære bygningsdele, skal være ens indenfor samme kvarter. Se bilag 2.
- § 10.2 Materialer og farver**
- 10.2.1 Stueetagen skal mod adgangsstræder og på gavle fremtræde lyse. Stueetagens ydervægge skal efter isolering fremtræde med pudslag.
- 10.2.2 Gavle skal udføres i samme materiale som facader og kan være med vinduesåbning. Der kan opsættes solfangerpaneler på sydvendte gavle.
- 10.2.3 Øverste etage skal have facadebeklædning udført i skifer i farverne sort eller mørkegrå.
- 10.2.4 Tage udformes som anvist i § 10.6. Tage må kun dækkes med sort, plant tagmateriale såsom tagpap eller som begrønnede tage. Tage på carporte, affaldsskure og lignende kan bestå af solfangerpaneler og/eller som begrønnede tage.
- § 10.3 Karnapper**
- 10.3.1 Karnapper må kun etableres på boligernes haveside.
- 10.3.2 Der kan etableres én karnap pr. bolig.
- 10.3.3 Karnappen kan etableres i hele boligens bredde eller i halvdelen. Etableres karnappen i boligens halve bredde skal denne ligge ud for køkken.
- 10.3.4 Karnapper skal udføres som lette konstruktioner og må ikke være større end 10 m².
- 10.3.5 Etableres der brystning på karnapper skal overkanten holdes 90 cm over grundniveau. Karnapbrystninger skal etableres i plademateriale eller indfarvet opaliseret glas eller lignende.
- § 10.4 Vinduer mod havesiden**
- 10.4.1 Der skal i hver bolig etableres vinduer i overetagen mod havesiden. Dette skal ske efter, de på bilag 7, anviste principper.
- 10.4.2 Farven på vindueskarme og rammer skal udføres i mørke nuancer.
- 10.4.3 Brystninger under vinduer skal farvesættes i overensstemmelse med bilag 4 eller holdes i farveløs eller opaliseret glas.
- § 10.5 Vinduer mod adgangsstræder**
- 10.5.1 Der kan etableres vinduer i gavle. Resterende vinduer skal i princippet udføres som vist på bilag 7.
- § 10.6 Tagform og bygningsprofil**
- 10.6.1 Nyt tag på rækkehusene skal udføres enten med ensidigt fald mod havesiden eller med usynlig valm med fald, således at tagkonstruktionen højst bliver 0.50 meter målt fra underside loft.
- 10.6.2 Der kan etableres ovenlysvinduer.
- 10.6.3 Der kan etableres solcelle- og solfangeranlæg på alle tage.
- § 10.7 Baldakiner og vindfang**
- 10.7.1 Baldakiner skal udføres med et fald på 0-20° for at understrege bebyggelsens horisontale og kubiske udtryk.
- 10.7.2 Baldakinen kan have en maksimal bredde på 2,1 meter, og en maksimal dybde på 1 meter.
- 10.7.3 I adgangsstræderne kan etableres vindfang i forbindelse med baldakinerne.
- 10.7.4 Mod offentlige veje og stier kan der etableres vindfang.

- 10.7.5 Baldakiner og vindfang skal udføres i let pladebeklædning, evt. med farvet glas svarende til den overordnede farvekodning af de enkelte kvarterer, se bilag 2.

§ 10.8 Skiltning

- 10.8.1 Der må ikke etableres erhvervsmæssig skiltning ved boliger.
Ved boliger hvor der er erhverv, som er tilladt i henhold til § 3.3, kan der opsættes et lille skilt til dette erhverv ved hoveddøren eller på en eventuel postkasse. Skiltet skal være med ensfarvet baggrund, og må kun indeholde firmanavn, adresseoplysninger samt eventuelt et firmalogo. Skiltningen må ikke være belyst særskilt.

§ 11 Ophævelse af Lokalplaner

- 11.1 Lokalplan nr. 4.7 ophæves i sin helhed.

§ 12 Forudsætninger for igangsætning af renoveringsarbejde

- 12.1 Al ny bebyggelse opføres som lavenergi- eller lavenergieffektiv bebyggelse af bedste klasse, som Albertslund Kommune kan forlange efter reglerne i gældende bygningsreglement. Alternativt kan byggeri opføres, hvis energirammen for lavenergieffektiv byggeri højst udgør 20 % af energirammen for standard.

§ 13 Lokalplanens retsvirkning

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen (jf. Planlovens § 18) kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser. Det skal dog oplyses, at Miljø- og Teknikforvaltningen hører naboer, inden der meddeles dispensation for forhold i lokalplanen - jf. bestemmelserne i Planlovens § 20. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemtvinges ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 13.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 14

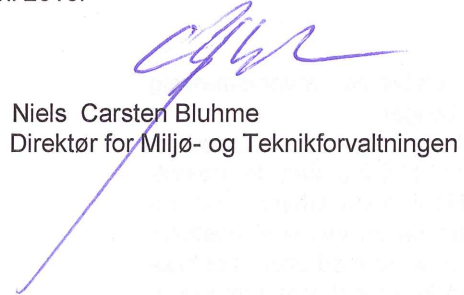
VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1

Således vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse d. 8. juni 2010
og offentligt bekendtgjort d. 16. juni 2010.



Steen Christiansen
Borgmester



Niels Carsten Bluhme
Direktør for Miljø- og Teknikforvaltningen



- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Bygning

0 50 100
 |-----|-----|
 Meter

Lokalplan nr. 4.10

Kortbilag nr. 1

Lokalplanområde

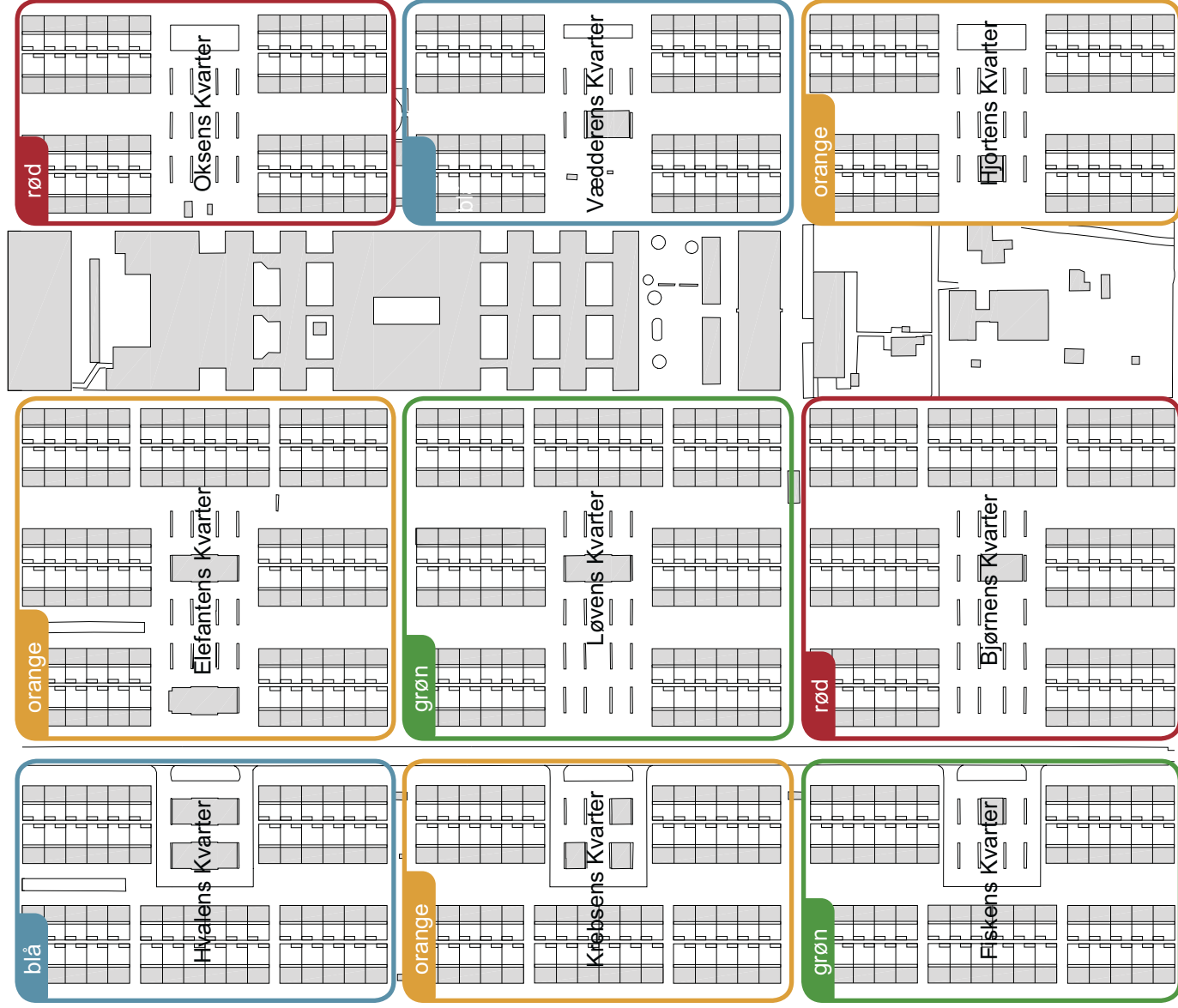
Målforhold: 1:2.500

Dato: 24/09/09

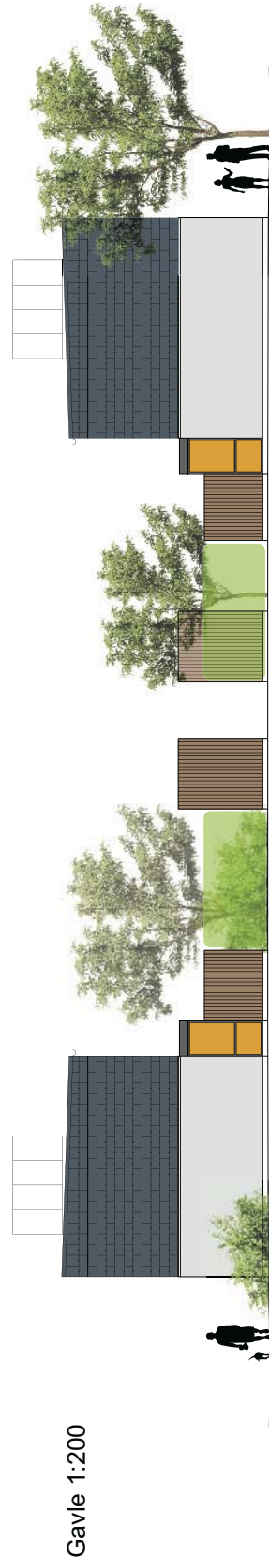
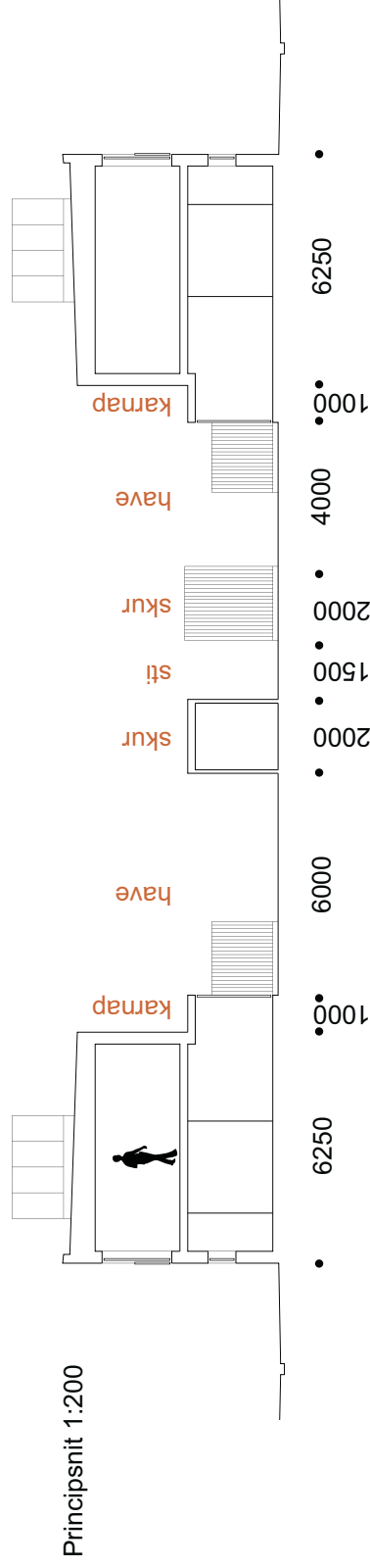


Albertslund Kommune
 Miljø- og Teknikforvaltningen

FARVEPLAN

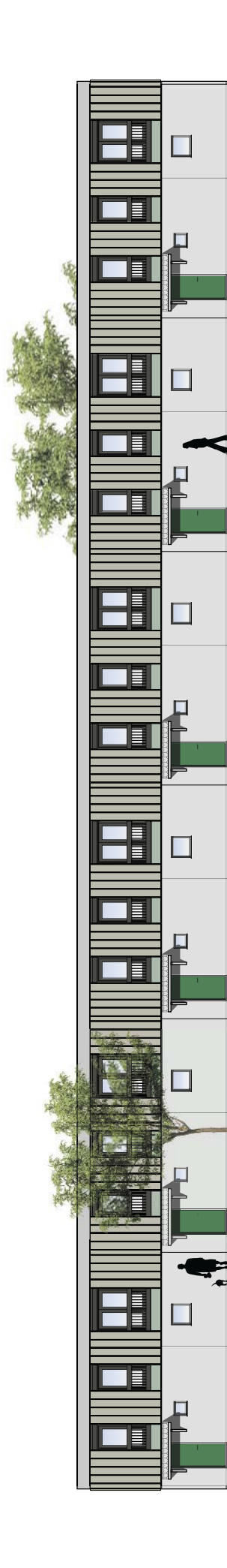


mål 1:2500



FACADEUDTRYK - GADESIDEN

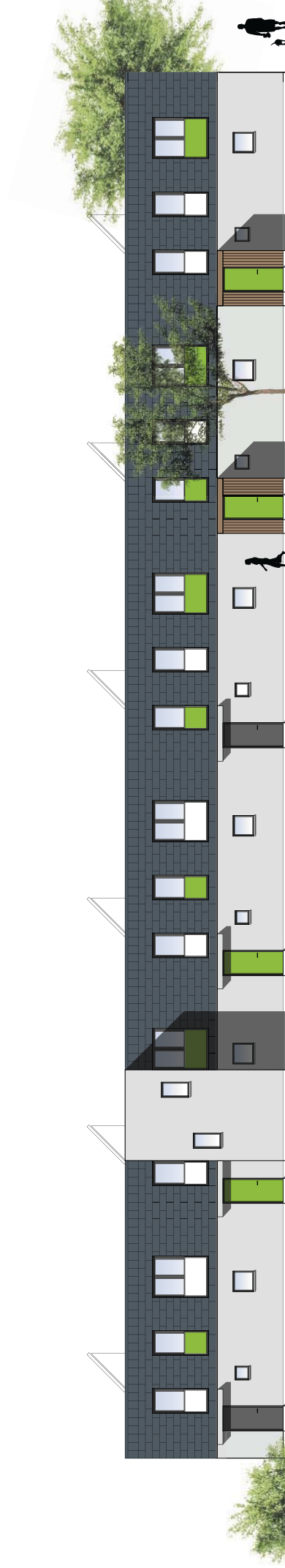
Bilag 4
1 af 2



eksisisterende forhold 1:200



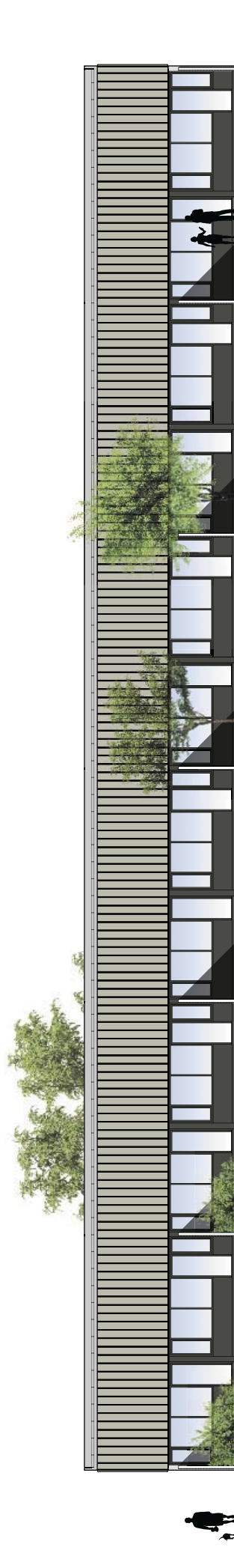
fremtidige forhold, orange kvarter 1:200



fremtidige forhold, grønt kvarter 1:200

FACADEUDTRYK - HAVESIDEN

Bilag 4
2 af 2



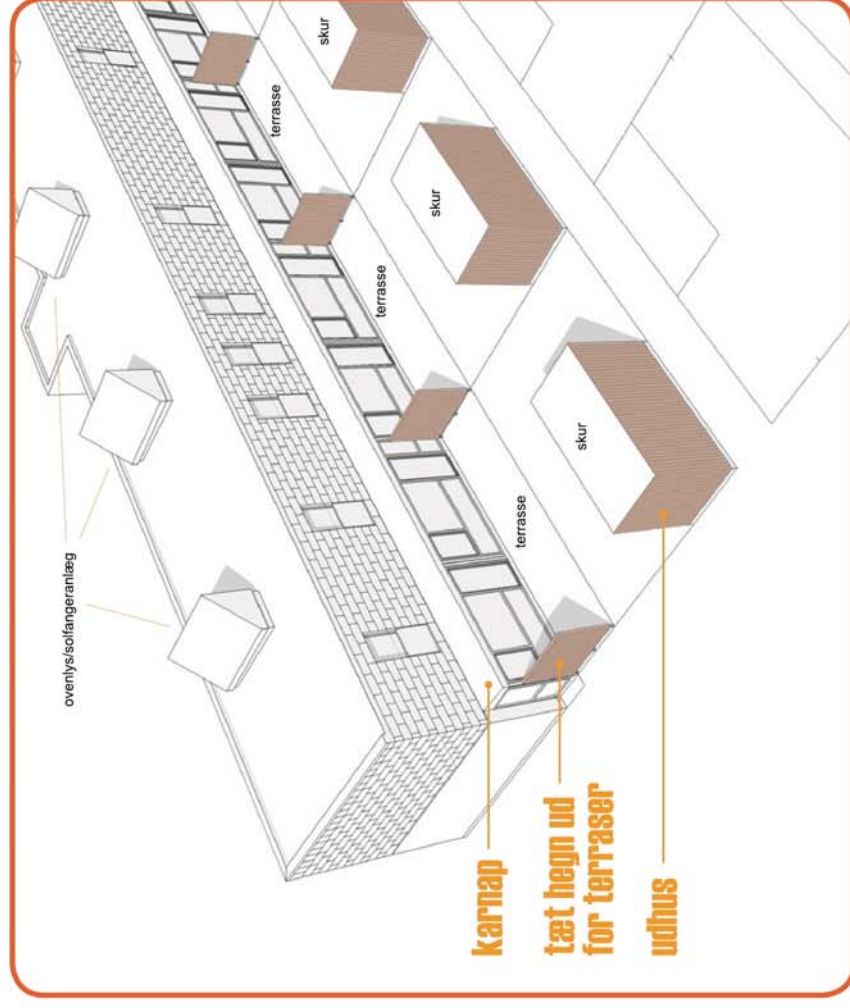
eksisterende forhold 1:200



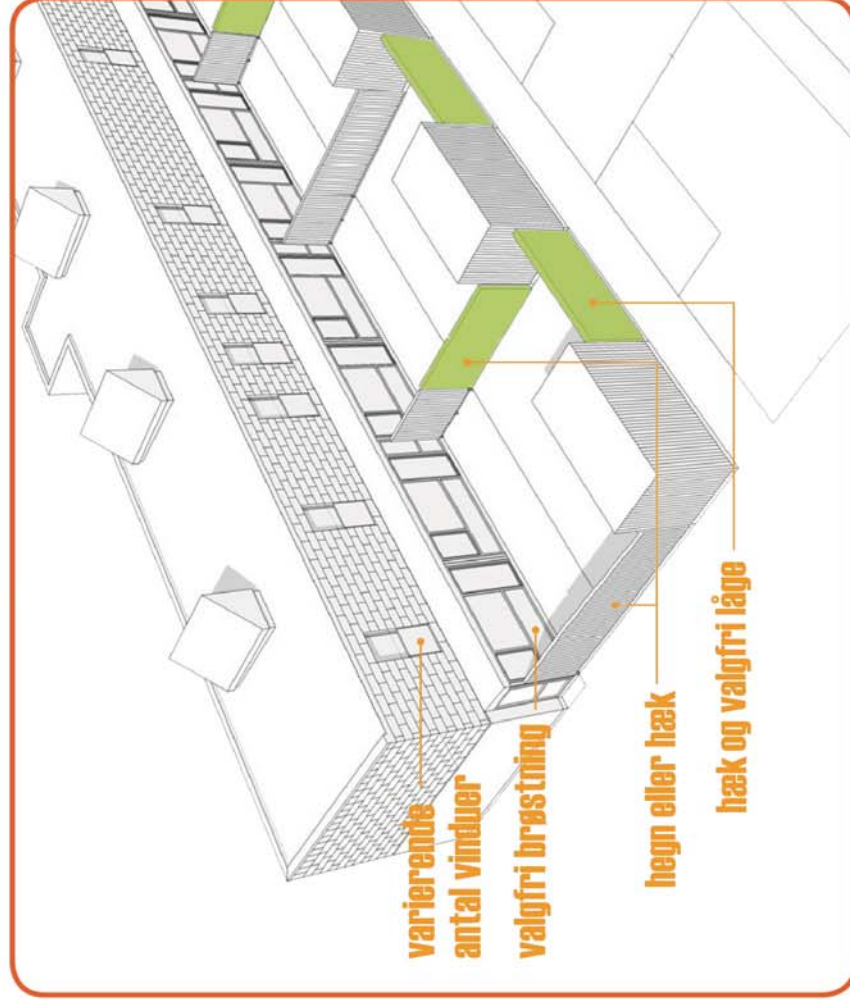
fremtidige forhold, orange kvarter 1:200



fremtidige forhold, grønt kvarter 1:200



faste bygningsdele



valgmuligheder

rækkehuse, hvor der ikke er plads til
tilbygningen i forhaven

rækkehuse, hvor det kan være problematisk at placere tilbygningen
pga. halvmur, terrænspring eller parkeringsplads

Tilbygning med trappe





Bilag 6 - 2 af 2

ALBERTSLUNDVEJ

ALBERTSLUNDVEJ

ALBERTSLUNDVEJ

ARTISLØSEVEJ

Sydstien

HVIDBROVEJ

VRIÐSLØSEVEJ

VEDDENS KVT

HURTENS KVT

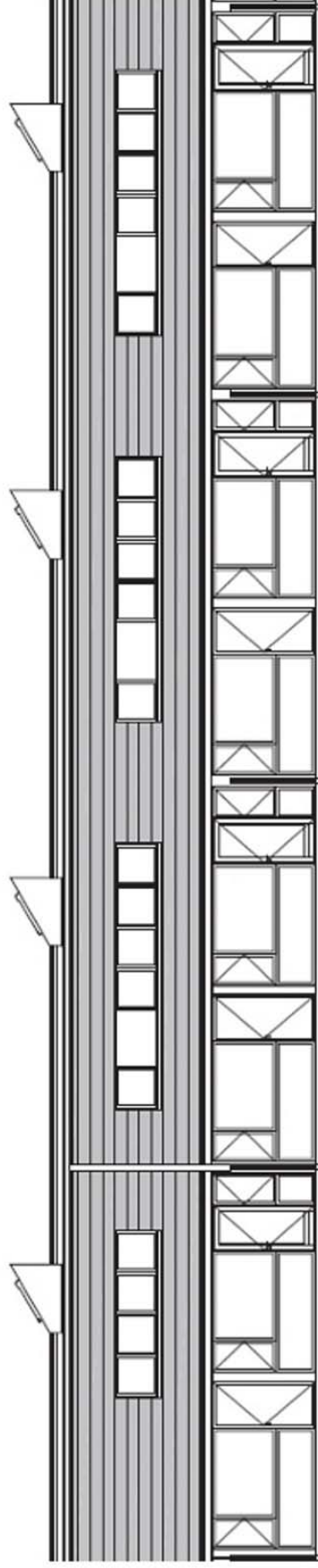
BJØRNENS KVT

FISKENES KVT

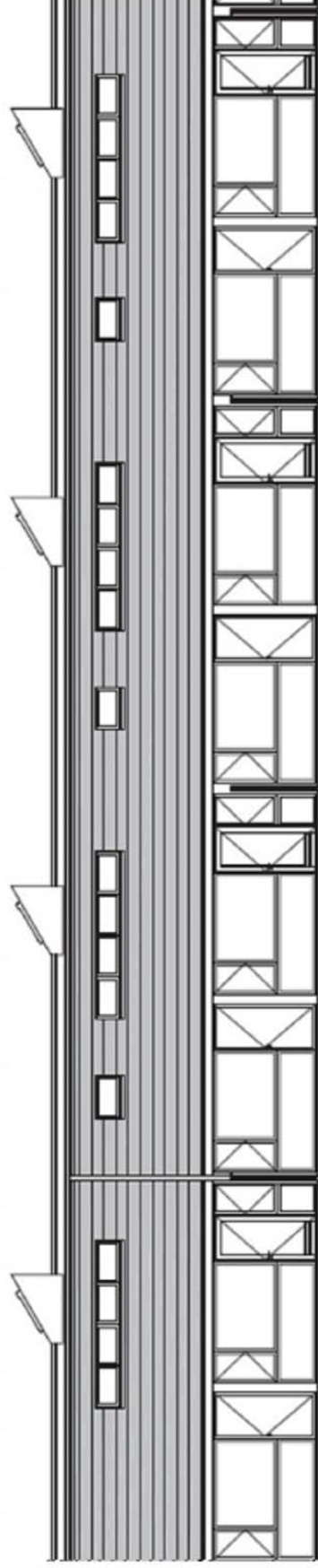
Principper for vinduer

Bilag 7

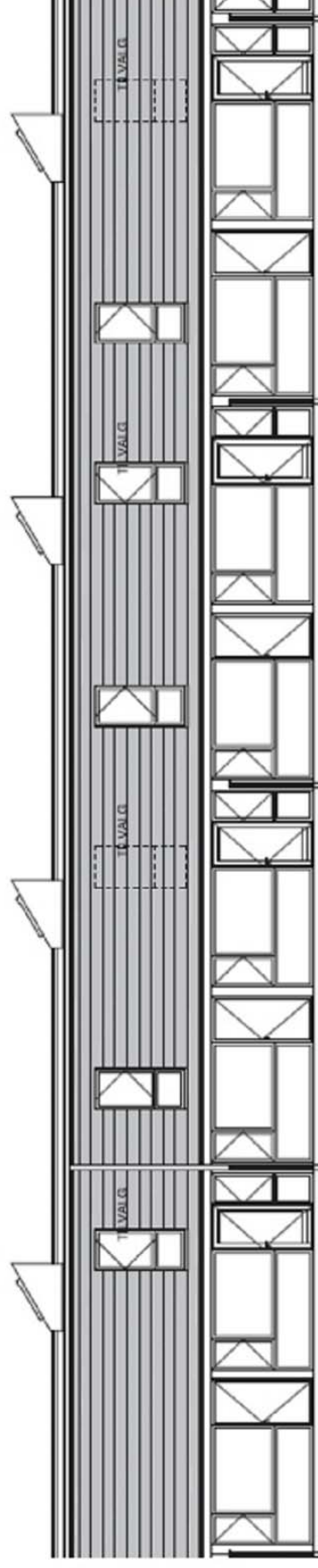
A:



B:



C:



Kommuneplantillæg nr. 13

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 937 af 24. september 2009) har Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. juni 2010 vedtaget Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017 for Albertslund Kommune.

Redegørelse

Albertslund Syd står foran en gennemgribende renovering over de næste mange år. Området er nu over 40 år efter opførelsen stødt på en række problemer med delvis nedslidte og utidssvarende friarealer, ændrede trafikmønstre og -behov samt boliger, som trænger til renovering og modernisering.

Der er gennem årene lavet forskellige tiltag med renovering af enkeltdele på bygningerne og ændring af enkelte friarealer m.m.

Rækkehusene i Albertslund Syd er i en fysisk tilstand der nødvendiggøre en renovering, hvis boligerne i området skal sikres for nuværende og fremtidige generationer.

Dette kommuneplantillæg og lokalplan nr. 4.10 muliggør at renoveringen kan realiseres da rammeområde B 32 ændres. I kommuneplantillægget hæves bebyggelsesprocenten således fra 47 % til 52 %.

Den maksimale bygningshøjde for øvrige bygninger hæves fra 5,9 m til 8,5 m. Hvilket muliggør solceller og solfangeranlæg samt ovenlysinstallation på taget.

Forslag til rammebestemmelser for område B 32



Kommuneplantillæg nr. 13

B 4 / Albertslund Vest – Afdeling III

ZONESTATUS	Byzone
FREMTIDIG ANVENDELSE	Boligformål. Der gives mulighed for etablering af institutioner, klubber, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner og andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
FREMTIDIG BEBYGGELSESFORM	Tæt-lav bebyggelse.
MAKSIMAL BEBYGGELSESTÆTHED	Bebyggelsesprocent = 52 % for rammeområdet som helhed.
MAKSIMALT ETAGEANTAL	3 etager uden udnyttelig tagetage for enkelte bygninger. 2 etager uden udnyttelig tagetage for øvrige bygninger.
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	11,5 m fra omgivende terræn for enkelte bygninger. 8,5 m fra omgivende terræn for øvrige bygninger.
BYFORNYELSE, BYMILJØ OG BEVARINGSVÆRDIER	Der kan foregå områdefornyelse efter byfornylesloven og bygningsrenovering mv. efter almenboligloven. Der er i begrænset omfang mulighed for at opføre yderligere bebyggelse i forbindelse med byfornyelse, f.eks. ældreegnede boliger/nye boformer, fælleshuse, institutioner og multihus med f.eks. særlige kontor- og servicearbejdspladser.
SÆRLIGE BEBYGGELSES- OG TRAFIKFORHOLD	Der gives mulighed for at nedlægge eller omdanne Vridsløsevej samt omlægge veje, stier og p-pladser. Omdannelse kan ske efter færdselslovens § 40.
FRIAREALKRAV	Udlagte friarealer kan ikke reduceres med mindre det sker for at dække områdets behov for beboerfaciliteter. I forbindelse med byfornyelse kan der ske forbedring af friarealerne. Fælleslokaler kan opføres eller indrettes i eksisterende bygninger.
GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER	Detailhandel, Trafik, Trafikstøj o.lign., Miljø og forsyning, Bykvalitet og bevaring, Master og synligt sendeudstyr og Antenneanlæg.

Kommuneplantillæg nr. 13

AKTUEL ANVENDELSE OG STATUS

BESKRIVELSE	Rækkehusene i Oksens Kvarter, Vædderens Kvarter, Hjortens Kvarter, Fiskens Kvarter og Bjørnens Kvarter (Vridsløselille Andelsboligforening) og rækkehusene i Hvalens Kvarter, Elefantens Kvarter, Krebsens Kvarter og Løvens Kvarter (Albertslund Boligselskab).
ANTAL HUSSTANDE	550
BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN	Lokalplan nr. 4, Lokalplan nr. 4.10, Lokalplan nr. 4.9
BEMÆRKNINGER	De generelle rammebestemmelser under de anførte overskrifter er gældende for området, og under overskriften Bebyggelsestæthed vejledes om bebyggelsesprocent og rumfang.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er forslag til Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2007 for Albertslund Kommune vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. juni 2010 og offentliggjort den 16. juni 2010.

Steen Christiansen
Borgmester



Niels Carsten Bluhme
Direktør for Miljø- og Teknikforvaltningen



Forslag



Miljø & Teknik
Plan
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund