



# Albertslund Kommune

Lokalplan nr.14.5

for nyt boligområde ved Gadagervej på Herstedlund.



# Hvad er en lokalplan

## Planloven, lokalplanligt og lokalplanret

Ifølge Planloven, lov nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer, skal en kommune udarbejde en lokalplan, forend der gennemføres udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Det er kommunalbestyrelsen, som har lokalplankompetencen.

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

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

## Lokalplaners udarbejdelse

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

## Lokalplaners offentliggørelse og endelige vedtagelse

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

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

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

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

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

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

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

## Lokalplaners indhold

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

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

**REDEGØRELSE**

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| INDLEDNING                                         | side 1 |
| LOKALPLANENS BAGGRUND                              | side 1 |
| LOKALPLANENS OMRÅDE                                | side 1 |
| LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD                     | side 2 |
| MILJØFORHOLD                                       | side 4 |
| TEKNISKE ANLÆG OG TRAFIKSTØJ                       | side 6 |
| ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER                         | side 6 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL<br>DEN ØVRIGE PLANLÆGNING | side 7 |

**BESTEMMELSER**

|      |                                              |         |
|------|----------------------------------------------|---------|
| § 1  | Lokalplanens formål                          | side 9  |
| § 2  | Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus  | side 9  |
| § 3  | Lokalplanområdets anvendelse                 | side 9  |
| § 4  | Udstykning                                   | side 10 |
| § 5  | Vej-, sti og parkeringsforhold               | side 10 |
| § 6  | Ledningsanlæg og belysning                   | side 11 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering             | side 11 |
| § 8  | Bebyggelsens ydre fremtræden                 | side 13 |
| § 9  | Ubebyggede arealer                           | side 14 |
| § 10 | Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse | side 15 |
| § 11 | Grundejerforening                            | side 16 |
| § 12 | Tilladelse fra anden myndighed               | side 16 |
| § 13 | Lokalplanens retsvirkninger                  | side 16 |
| § 14 | Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning   | side 17 |

**Bilag nr. 1** Lokalplanens afgrænsning,

**Bilag nr. 2** Byggefelter og infrastruktur

**Bilag nr. 3** Illustrationsplan

**Bilag nr. 4** Princip for bebyggelsens terrasser

## INDLEDNING

På grundlag af "Lov om Planlægning" (lov nr.763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer) har Albertslund kommunalbestyrelse den 13. juni 2006 endeligt vedtaget denne lokalplan for et nyt boligområde beliggende nord for Gadagervej, på den sydlige del af Herstedlund området.

Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til boligformål. Bebyggelsen skal placeres i tre boliggrupper, med hver sine fællesfaciliteter indenfor tre definerede byggefelter. Samtidig fastlægges principperne for bebyggelsens omfang, højde, fremtræden, friarealer, trafikstrukturen, mv. Det er hensigten uafhængigt af hinanden at udbygge de tre selvstændige byggefelter med i alt ca. 160 boliger, hvor hvert byggefelt således kan rumme ca. 54 boliger.

De på illustrationen, kortbilag 3 viste bebyggelser skal ikke ses som en endelig udformning, men som nogle eksempler, der illustrerer, hvilke bebyggelsestyper, der tænkes opført på arealerne.

Denne lokalplan afløser rammelokalplan nr.14.3 for dette område.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Freja Ejendomme A/S afholdt i 2002 en konkurrence om udviklingen af Herstedlund, et område der tidligere var ejet af Justitsministeriet og henlå ubebygget. Forslaget, udarbejdet af Juul & Frost Arkitekter i samarbejde med landskabsarkitekt Svend Kierkegaard, har dannet grundlag for den videre planlægning af området. Der er efterfølgende udarbejdet en helhedsplan (masterplan) for hele området, samt en designmanual, som skal medvirke til at området udbygges efter ensartede overordnede principper.

Rammelokalplan 14.3 for Herstedlund fastlagde mål og retningslinier for området og har muliggjort at området er blevet landskabsmodnet så det nu fremstår med stier, veje, beplantning og byinventar.

Første afsnit af Herstedlund bebyggelsen er omfattet af lokalplan nr.14.4.

Denne lokalplan for andet afsnit af Herstedlund omfatter tre byggefelter. Lokalplanen er udarbejdet på anmodning fra FB Projektudvikling A/S som er byggherre og ønsker at udbygge andet afsnit af Herstedlunds boligområde.

FB Projektudvikling A/S ønsker at udbygge området i overensstemmelse med de intentioner der er lagt i konkurrenceprojektet og med de mål og retningslinier der ligger til grund for rammelokalplan nr. 14.3 for hele Herstedlund området.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område omfatter et areal umiddelbart nord for Gadagervej, der mod vest er afgrænset af Herstedvestervej og mod nord og øst vender ud mod Herstedlunds grønne friarealer, som danner en naturlig forlængelse af Birkelundparken i nord.

Der er ikke nogen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område.

Lokalplanens område er blevet disponeret og landskabsmodnet efter en samlet designmanual for hele Herstedlund. Området er orienteret mod en stor fælles grøn slette, omgivet af en skovbeplantning som med tiden vil vokse frem som en let og lys skov. Bebyggelsen vil således komme til at ligge i kanten af denne skovplantning.

Hovedstier omgiver området og skaber forbindelser til naboområderne, til lokalcenter og til skolen. I den nordlige del af lokalplanområdet ligger Veststien som alle tre boliggrupper er forbundet til. Fra Veststien er der i vest forbindelse til Rønnebærstien og i øst ligger Herstedlundstien. Der er vejadgang til området fra Gadagervej, som afgrænser området mod syd.

Intentionerne fra designmanualen vil ligge til grund for den endelige udformning af lokalplanens bebyggelse, dens friarealer, beplantning, parkering m.v.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanområdet omfatter matr.nr.12 r, 12 s, 12 t og del af matr.nr.12 c af Herstedvester By, Herstedvester, samt de matrikler, som herefter udstykkes fra de nævnte.

Formålet med lokalplanen er:

**at** give mulighed for opførelse af tre boliggrupper med hver sine fællesfaciliteter,

**at** fastlægge boligbebyggelsens placering inden for tre byggefelt, med mulighed for at placere affaldshåndtering og mindre bygninger til fællesformål uden for byggefeltene,

**at** sikre retningslinier for placering og omfang af bebyggelsen, indenfor de enkelte boliggrupper,

**at** sikre at boligbebyggelsen udformes med varierede bygningskroppe, vekslende med tunge facadepartier kombineret med lette partier, altaner og tagterrasser,

**at** fastlægge at de fælles grønne friarealer uden for de enkelte boliggrupper friholdes til rekreative fritidsformål,

**at** sikre retningslinier for udformningen af friarealerne inden for den enkelte boliggruppe med både private og offentlige opholds- og ankomstarealer.

Lokalplanen skal fastlægge arealanvendelsen, byggefeltene for bebyggelsen, samt retningslinier for bebyggelsens omfang og karakter. Der fastlægges en principiel boligudbygningsramme på ca. 160 boliger.

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 vil rumme 50-55 boliger foruden et fælleshus eller lokaler til fællesfaciliteter i hver boliggruppe.

Lokalplanen skal skabe et oplevelsesrigt, varieret og trygt miljø som fremmer social kontakt og forebygger kriminalitet, bl.a. ved opdeling i klart afgrænsede boliggrupper med egne fællesfaciliteter i hver boliggruppe.

Lokalplanen skal give området en god landskabelig sammenhæng mellem boligbebyggelsen og det omgivende store, fælles friareal. Der skal være tilstrækkelige fællesarealer til brug for områdets beboere samt mulighed for etablering af terminalpunkt for affaldshåndtering.

### Etaper

De tre selvstændige byggefelt kan udbygges etapevis uafhængigt af hinanden. Der er ikke fastlagt en udbygningsrækkefølge for byggefeltene.

### Landskabet og den grønne struktur

Ny bebyggelse placeres i de fastlagte byggefelt og vil være omgivet af den nye skovplantning som med årene vil vokse op omkring bebyggelsen. Skovplantningen skal plejes og drives som en lys åben skov efter anvisningerne i designmanualen.

Mod nord grænser området op til en åben grøn slette. Som overgang mellem skov, slette og boliggrupperne anvendes gabionsmure.

De store fælles opholdsarealer for bebyggelsen vil minimum udgøre 15 % af lokalplanområdet.

### **Bebyggelsen**

Al bebyggelse skal placeres inden for de tre byggefelt (boliggrupper), som hver især udgør 9.000 m<sup>2</sup> grundareal og kan indeholde 50-55 boliger; i alt ca. 160 boliger.

Den max. bebyggelsesprocent for hele Herstedlund boligområdet incl. de fælles friarealer udgør 35 %. Den samlede bebyggelsesprocent for hvert af de enkelte byggefelt inden for lokalplanens område - uden andel af de fælles friarealer - vil gennemsnitlig ligge på ca. 72 %.

Byggefelterne skal anvendes til boligformål og skal bebygges med en tæt lav struktur i 2 etager. Op til 30 % af bygningsmassen kan være 2½ eller 3 etager uden udnyttelig tagetage. Inden for 150 m fra den faste mur om Anstalten ved Herstedvester, må der almindeligvis ikke bygges i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.

Hvert byggefelt skal rumme lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m<sup>2</sup> etageareal. 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.

Hver boliggruppe disponeres som en selvstændig bebyggelse, der tager sit udgangspunkt i en elipseform.

Bebyggelsen skal fremstå som en tydelig enhed – afgrænset af en kombination af bebyggelsens udstrækning, samt af overgangen til landskabet og af belægninger og inventar.

### **Boliggruppens friarealer**

Der lægges vægt på behandlingen af rummene mellem husene, især de offentlige ankomstrum mellem husene og de private opholdsarealer ved overgangen mellem boligen og det fælles rum.

Friarealerne i boliggruppen skal udnyttes aktivt og vil have en større tæthed og variation i anvendelse af materialer og møblering end de omgivende friarealer. Boliggruppens udstrækning defineres af en kombination af den tætte bebyggelse, belægningsskift og overgangen til skoven.

Boliggruppen opbygges med en klar graduering af privatheden i opholdsarealerne, spændende fra store offentlige ankomstrum til små private haverum. Ankomstrummet som er det væsentligste sociale fællesareal i bebyggelsen, samler indgangene til boligerne og skaber rammen om et godt naboskab. Rummene skal være oplevelsesrige, varierede og animere til social kontakt.

Ankomstrummene skal være overskuelige, urbane rum som karakteriseres af faste belægninger, let beplantning og nogle definerede overgange til de private opholdsarealer som vender ud mod disse rum. Indgangene til de enkelte boliger skal fremstå synligt så det for besøgende er let at orientere sig i rummet. Det nære miljø prioriteres højt, således at små børn kan færdes trygt tæt på boligerne.

Der tænkes etableret taghaver og altaner, som sikrer alle boliger gode, private udendørs opholdsarealer. Tilsammen får beboerne valgmuligheder mellem at benytte det aktive fællesrum til det mere private nærareal.

### **Stier**

Alle tre boliggrupper forbindes mod nord direkte til Veststien.

Foruden hovedstierne anlægges indenfor lokalplanområdet 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 boligernes befæstede arealer.

Der skal etableres en stiforbindelse fra Veststien til Gadagervej langs skovparkeringen, der hører til den vestligste boliggruppe.

### **Parkering**

Der er vejadgang til området fra Gadagervej.

Det er hensigten, at give mulighed for flere forskellige trafikløsninger i forbindelse med bebyggelserne som derved disponeres som mindre enheder.

Parkering kan placeres som skovparkering imellem boliggrupperne og i begrænset omfang som parallelparkering langs Gadagervej eller som parkering inde i boliggruppen. Inden for den enkelte boliggruppe trafiksepareres parkeringen fra gangarealerne, og kørebanerne trafikdæmpes som sivegade med niveau- og materialeskift for at sikre størst mulig sikkerhed for fodgængere og legende børn.

Stikvejen ind på det enkelte byggefelt fungerer desuden som rednings- og serviceveje. Alternativt kan stier anvendes som redningsvej.

Der udlægges areal til 1,4 parkeringsplads pr. bolig. Ved byggeriets opførelse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

### **Boligerne**

Bebyggelsen udformes med høje arkitektoniske kvaliteter, hvor miljømæssigt bæredygtige principper er indtænkt. Der satses på en oplevelsesrig og varieret arkitektur, hvor forskellige bebyggelsestyper som kædehuse, længehuse og gårdhavehuse sammensættes for at danne varierede mellemrum mellem husene.

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

Det er målsætningen, at boligområdet udbygges med ejerboliger eller ustøttede, private andelsboliger. Seniorboliger og boliger for enlige kan opføres integreret i det samlede boligbyggeri.

Der fastsættes en gennemsnitlig boligstørrelse for hele lokalplanområdet på 120-130 m<sup>2</sup> etageareal, men der ønskes samtidig en vis variation inden for boliggrupperne og eventuelt mellem boliggrupperne. 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, tagterrasse eller stor altan.

### **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.

Boligområdet ved Herstedlund 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, byggedomning, opførelse af bebyggelsen og områdets fremtidige drift.

Bebyggelsen 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 meningsfyldt 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 bestemmelser.

Lokalplanen har med hensyn til miljøforholdene taget udgangspunkt i dokumentet ”Mål og retningslinier”, som omhandler planlægning af hele Herstedlund området, og er udarbejdet af Freja Ejendomme A/S og godkendt af Albertslund kommune.

#### **Varmeforsyning og varmebesparelser**

Varmeforsyning skal ske ved tilslutning til eksisterende fjernvarme.

#### **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.

#### **Affaldshåndtering**

Affaldssystemet skal bygges op i følgende tredelte system: Opsamlingsudstyr i den enkelte bolig, affaldsøer til indsamling af det daglige affald i boliggrupperne og terminalpunkt til specialaffald.

#### **Affaldshåndtering i boligen**

Det skal være muligt for den enkelte husstand at sortere og opbevare affaldet i boligen indtil aflevering i affaldsøen.

#### **Affaldshåndtering i affaldsøer**

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. Der skal være let adgang til affaldsøerne, dels for beboerne og dels for renovatøren, som skal hente affaldet.

#### **Affaldshåndtering i terminalpunkt**

Terminalpunktet skal dimensioneres og udformes efter funktionsbestemte krav i samarbejde med Albertslund Kommune.

Terminalpunktet skal kunne bruges til 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 olieudskiller.

Det anbefales, at terminalpunktet udvides og suppleres med følgende fraktioner og faciliteter, som vil øge anvendelsen af terminalpunktet og fremtidssikre affaldshåndteringen i lokalplanområdet: Jord, grus, fliser, jern/metal, et komposteringsanlæg til organisk affald og et overdækket areal på minimum 20 m<sup>2</sup>, som kan anvendes som "genbrugsbutik", hvor beboere kan aflevere tøj, bøger, redskaber, møbler mv., som andre beboere kan bruge.

#### TEKNISKE ANLÆG OG TRAFIKSTØJ

##### Vandforsyning, fjernvarmeforsyning og kloakforsyning

Alle ledninger skal være jordledninger. 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 dimensioneres og udformes efter funktionsbestemte krav i samarbejde med Albertslund Kommune.

##### Telenet

Bebyggelsen forsynes med informationsteknologiske forbindelseslinier (telenet).

##### Eksisterende rør- og ledningsføringer

Ved omlægning af rør- eller ledningsføringer i forbindelse med anlægsarbejder, skal der indhentes godkendelse ved den enkelte ledningsejer.

##### 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).

Langs Herstedvestervej er således udlagt en byggelinie (byvækstlinie) på 9 m fra vejskel. På byggelinearealet er 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. Det skal ved placering og indretning af bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer tilstræbes, at de får den lavest mulige støjpåvirkning. På udendørs opholdsarealer i 1. og 2. sals højde må støjpåvirkningen fra vejstøj ikke overstige 55 dB(A).

#### ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

I sommeren 2005 blev der foretaget arkæologiske udgravninger på Herstedlund området. Der blev ved udgravningen fundet fundamenter af gamle huse helt tilbage fra jernalderen, hvilket er blevet registreret af Kropedal Museum.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

### Kommuneplanen

I Kommuneplan 2017 fastlægges anvendelsen til 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.

Der kan bygges tæt lav boliger i max. 2 etager uden udnyttelig tagetage. 30 % af bebyggelsen må opføres i 3 etager uden udnyttelig tagetage.

Den max. bygningshøjde fra omgivende terræn må være 8,5 m, og 11 m for bygninger over 2 etager.

Der skal sikres gode opholds- og legearealer til både børn og voksne.

Adgangs- og tilkørselsforhold, parkering og redningsveje skal dimensioneres og indrettes tilfredsstillende. Parkering skal begrænses og placeres i randen af området.

Der må ikke etableres master og sendeudstyr.

Byggeriet skal opføres efter miljømæssigt bæredygtige principper. Der skal tages højde for en række konkrete miljøtiltag i forbindelse med byggeriets planlægning og opførelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017's retningslinier for området.

### Byggelinier(vejvidelseslinier og byvækstlinier)

Langs Herstedvestervej pålægges en byggelinie (byvækstlinie) på 9 m fra vejskel.

Langs Gadagervej pålægges en byggelinie på 6 m fra vejskel.

### Byplanvedtægt og lokalplaner

Ved Lokalplan nr. 14.5's endelige vedtagelse, aflyses rammelokalplan nr.14.3 for Herstedlund for lokalplanens område.

### Albertslund Kommunes Agenda 21

Albertslund Kommune ønsker, at Albertslund bliver en bæredygtig by.

Energiforsyningen skal i langt højere grad baseres på ikke-fossile brændsler, der skal spares på naturens ressourcer, kredsløb skal genoprettes og miljøfremmede stoffer undgås.

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

at beskytte atmosfæren mod drivhuseffekten – og beskytte albertslunderne mod syreregn og luftforurening. Ingen klimaforandringer globalt og ingen forurenede luft lokalt.

at beskytte og genoprette vandets kredsløb – og beskytte albertslunderne mod pesticidrester og andre miljøfremmede stoffer i grundvandet og naturen. Der skal fortsat være rent drikkevand lokalt.

at fremme kredsløbstanken: Genbrug og mindre affald – ved at udnytte ressourcerne i affaldet og mindske affaldsmængderne. Der skal sættes på mere genbrug og produkter, der er fremmet under hensyn til miljøet

at fremme lokalt engagement ved at opfordre alle i Albertslund til at deltage. Kun ved med- og modspil fra hele byen kan der arbejdes hen imod en bæredygtig udvikling.

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

### Naturplan 1999 for Albertslund Kommune

Med naturplanens målsætninger lægges bl.a. vægt på:

- Stor artsdiversitet og flere stabile popu-

- lationer af dyr og planter.
- flere og større oplevelsesmuligheder for borgerne
- måling af miljø- og plejeindsatsen.
- større viden og forståelse for de faktorer, der påvirker naturen.

I Naturplan 1999 skelnes der mellem forskellige friarealtyper herunder bl.a. naturparker, byparker og grønt netværk.

De grønne strøg og sammenhænge mellem byområder, byparkerne og de omkransende landskaber skal styrkes og udbygges.

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

#### **Arkitekturpolitik 2000 for Albertslund Kommune**

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

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

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

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

#### **Strategisk miljøvurdering**

Det er ved en indledende miljøscreening af lokalplanens område vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (L 147 af 22. april 2004) § 3, er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

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

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for opførelse af tre boliggrupper med hver sine fællesfaciliteter,
- at fastlægge at boligbebyggelsen placeres inden for tre byggefelter, med mulighed for at placere affaldshåndtering og mindre bygninger til brug for beboerne uden for byggefelterne,
- at sikre retningslinier for placering og omfang af bebyggelse,
- at sikre at bebyggelsen udformes med et varieret bygningsudtryk, således at tunge facadepartier kombineres med lette partier og med altaner og tagterrasser,
- at fastlægge anvendelsen af de omgivende fælles grønne friarealer til rekreative fritidsformål,
- at sikre retningslinier for udformningen af de fælles friarealer indenfor den enkelte boliggruppe med både private og offentlige opholds- og ankomstarealer.

## § 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 12 r, 12 s, 12 t og del af matr.nr.12 c alle af Herstedvester by, Herstedvester, samt de matrikler, som herefter udstykkes fra de nævnte.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og ligger stationsnært.

## § 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse skal opføres som tæt lav bebyggelse, placeret inden for byggefelterne som vist på kortbilag nr. 2.

3.2 Inden for byggefelterne kan der desuden opføres bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshuse, institu-

tioner, klubber, beboercaf , fritidsfaciliteter, kollektive anlæg til brug for området og andre beboerorienterede formål.

- 3.3 Uden for byggefelterne kan der etableres vej-, sti- og parkeringsarealer på anviste steder, og der kan opføres terminalpunkt for affaldshåndtering, samt andre mindre bygninger som er nødvendige for områdets drift.
- 3.4 Området uden for byggefelterne og uden for vej- sti- og parkeringsarealer må i øvrigt kun anvendes til rekreative formål, såsom park, fritids- og legeformål og lignende, samt til mindre vådområder eller faskiner til nedsivning af regnvand.
- 3.5 Ingen ejendom inden for området må benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog vil der efter ansøgning kunne meddeles tilladelse til sådanne liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og områdets karakter af boligområde ikke ændres. jf. *note 2*.

*Note 2:* Ved ansøgninger om liberale erhverv, vil kommunen vurdere, om aktiviteten kan foregå uden at områdets karakter af boligområde ændres. I den forbindelse vil grundejerforeningen blive hørt.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Området kan udstykkes i 3 storparceller til boligformål i overensstemmelse med byggefeltet jf. bilagskort nr. 2.
- 4.2 Inden for den enkelte storparcel kan der udstykkes max. 55 ejerlejligheder til boligformål.
- 4.3 Yderligere udstykning og skelregulering kan ikke finde sted.

#### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgangen til området skal ske fra Gadagervej som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der kan etableres nye veje, stier, parkeringsarealer og torve i princippet som vist retningsgivende på kortbilag nr. 3, Der kan etableres service- og redningsveje i boliggrupperne, eventuelt som en del af stisystemet; jf. *note 3*.
- 5.3 Der kan etableres supplerende lokalstier inden for lokalplanområdet.

- 5.4 Der skal etableres en stiforbindelse fra Veststien til Gadagervej langs skovparkeringen, der ligger ved den vestligste boliggruppe.
- 5.5 Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1,4 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne kan placeres som skovparkering og i begrænset omfang som parallelparkering langs Gadagervej eller inde i boliggruppen som vist på kortbilag nr. 3. Ved etablering af parallelparkering langs Gadagervej skal der sikres direkte stiforbindelse mellem parkeringen og bebyggelserne samt areal mellem parkeringspladser og kørebane til af- og påstigning. Ved placering af parkering inde i boliggruppen skal vejadgangen udføres som trafikdæmpet sivegade med tydelig adskillelse fra gangarealerne.
- 5.6 Før byggeriet tages i brug, skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan til hver en tid forlange de udlagte parkeringspladser anlagt jf. § 5.4.
- 5.7 Belægningen og belysningen på de fælles færdsels- og opholdsarealer skal udformes, så det afspejler arealernes forskellige karakter og funktion. Det drejer sig om adgangsveje, interne veje, parkeringspladser, vendepladser, torve, hovedstier og lokalstier. Kommunen skal godkende en samlet plan for hver enkelt boliggruppe.

*Note 3: Opmærksomheden henledes på, at der skal etableres rednings- og serviceveje som overholder brand- og beredskabsmyndighedernes krav.*

## § 6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 Forsyningsledninger, herunder til vej- og stibelysning i området, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Nye transformerstationer skal nedgraves eller opføres som ”kompaktstation” med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunen.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Al bebyggelse inden for området skal placeres inden for tre byggefelter på hver især ca. 9.000 m<sup>2</sup> grundareal som vist på kortbilag nr. 2. Dette gælder dog ikke terminalpunkt m.v. jf. § 7.12 - 7.14.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for hele Herstedlund området må samlet ikke overstige 35 %. Bebyggelsesprocenten for det enkelte byggefelt jf. kortbilag nr. 2, må max. være 72 %. Bebyggelsesprocenten for elipseren er ca. 80 %, og for randzonen ca. 40 % af etagearealet. *note 4.*

- 7.3 Bebyggelse skal i princippet placeres og udformes som vist på det retningsgivende eksempel på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3. Bebyggelsen i den enkelte boliggruppe skal opføres efter en samlet plan godkendt af kommunen.
- 7.4 Antallet af boliger inden for området som helhed skal udgøre ca. 160 boliger. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på 120-130 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Lokaler til fællesfaciliteter inden for det enkelte byggefelt medregnes ved beregning af boligernes gennemsnitsstørrelse for de kvadratmeter, der overstiger 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- 7.5 Inden for hvert byggefelt skal der etableres lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- 7.6 Bygninger må 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 3 etager uden udnyttelig tagetage, og da med en bygningshøjde der ikke overstiger 11 m fra omgivende terræn. Medmindre det af bygherren kan påvises, at der ikke er indbliksgener i gården til Anstalten ved Herstedvester, må der inden for 150 m fra den faste mur omkring Anstalten ved Herstedvester ikke bygges i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og der må til disse boliger kun etableres tagterasser svarende til 1. sals. højde.
- 7.7 Tage på beboelsesbygninger, fælleshuse, udhuse (depot) og skurbygninger skal have fald med en vinkel i forhold det vandrette plan på max. 15°.
- 7.8 Uanset foranstående bestemmelser kan der inden for byggefelterne opføres udhuse, skure til den enkelte bolig på max. 10 m<sup>2</sup>. Udhusene skal have en ensartet udformning, og skal for hver boliggruppe opføres efter en samlet plan godkendt af kommunen. Udhuse må kun placeres inden for det på principskitsen for bebyggelsen viste areal til udhuse, (depot) skure m.v. jf. kortbilag nr. 4.
- 7.9 På fællesarealerne til bebyggelsen kan der opføres affaldsøer og lignende mindre bygninger til områdets beboere efter en af kommunen godkendt samlet plan og projekt.
- 7.10 Langs Herstedvestervej pålægges en byggelinie (byvækstlinie) på 9 m fra vejskel. Langs Gadagervej pålægges en byggelinie på 6 m fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse eller opsættes hegn på byggeliniearealet. Dog kan der etableres støjafskærmende foranstaltninger (støjvold eller støjskærm) og beplantning efter et projekt godkendt af kommunen.

- 7.11 Bebyggelsen skal placeres og udformes således, at det udvendige støjniveau fra vejstøj ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsens facader og friarealer (jf. Vejledning nr. 3/1984 fra Miljøstyrelsen). Kommunalbestyrelsen er dog indstillet på at give tilladelse til at der opføres bebyggelse, hvor bebyggelsens etager over stueplan, der samtidig vender mod Herstedvestervej, er udsat for et udvendigt støjniveau, der er højere end 55 dB(A), dog maksimalt 63 dB(A). Det indendørs støjniveau fra vejstøj må ikke overstige 30 dB(A) i beboelsesrum. Det skal ved placering og indretning af bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer tilstræbes, at de får den lavest mulige støjpåvirkning. På udendørs opholdsarealer i 1. og 2. sals højde må støjpåvirkningen fra vejstøj ikke overstige 55 dB(A).
- 7.12 Til brug for områdets beboere kan der uden for byggefeltene og uden for vej- sti- og parkeringsarealer opføres terminalpunkt til affaldshåndtering. I forbindelse med et terminalpunkt kan der opføres en bygning på maksimalt 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der kan tillige opføres 3 mindre bygninger uden for byggefeltene på hver især maksimalt 20 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, som er nødvendige for driften af området, eller som tjener til støtte for områdets anvendelse som rekreativt areal.
- 7.13 Bygninger uden for byggefeltene 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.
- 7.14 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestationer til områdets forsyning, når de nedgraves eller opføres som ”kompaktstationer” med placering efter nærmere aftale mellem el-selskabet og kommunalbestyrelsen.

*Note 4: De enkelte byggefelter er opdelt i en central elipseformet kerne med et grundareal på ca. 6.750 m<sup>2</sup> og en ydre randzone med et grundareal på ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Det er hensigten, at hvert byggefelt i gennemsnit vil rumme ca. 6.500 m<sup>2</sup> etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 72 %.*

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal opføres med høje arkitektoniske kvaliteter, og udgøre en samlet helhed i forhold til bygningsvolumen, formsprog og materialevalg. Bebyggelsens arkitektur og materialer skal for hver boliggruppe godkendes af kommunen.
- 8.2 Bebyggelsen skal udformes med et varieret bygningsudtryk, og boli-

gens friarealer skal integreres i bygningskroppen som altaner og tagterrasser.

- 8.3 Bebyggelsens facader skal udformes således at tunge facadepartier kombineres med lette facadepartier og glaspartier jf. § 8.1. Valg af bygningsmaterialer skal ske under hensyntagen til den tilsigtede karakter af området.
- 8.4 Udhuse, skurbygninger og lignende mindre bygninger skal gives et udseende, som svarer til, eller er i harmoni med den øvrige bebyggelse og kan eksempelvis bestå af lette pladematerialer jf. § 7.8.
- 8.5 Der må ikke opsættes synlige paraboler eller antenner. Paraboler eller antenner kan opsættes på terrasser eller lukkede havearealer, hvis de er ude af syne fra omkringliggende veje m.v. Parabolantenneanlæg må ved opsætning ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 1,8 m fra det omgivende terræn.
- 8.6 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. Skilte skal have ensfarvet baggrund, ens farve bogstaver og evt. firmalogo.
- 8.7 Opsætning af solceller skal integreres i arkitekturen.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Uden for byggefelterne udlægges skovplantningen og den åbne slette som et større fælles friareal som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3. De fælles friarealer, som skal udgøre minimum 15 % af området, kan indeholde terminalpunkt for affaldshåndtering, kvarterlegeplads, parkering og veje, samt areal til eventuelt vådområde/faskine. Der kan derudover opføres bygninger, som er nødvendige for driften af området, eller som tjener til støtte for områdets anvendelse som rekreativt areal. Bestemmelsen er ikke til hinder for anlæggelse af yderligere legepladser efter kommunens godkendelse.
- 9.2 Hegning på de fælles friarealer skal etableres som gabionsmure, og må kun anvendes som afgrænsning af boliggrupperne eller som støjskærm mod Herstedvestervej og Gadagervej. Der kan dog opsættes trådhegn skjult i en hæk- eller buskbeplantning omkring småbørnslegepladser.
- 9.3 Ved anlæg af gabionsmure, parkering og færdselsarealer i de fælles

friarealer skal arealerne disponeres, beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan godkendt af kommunen.

- 9.4 Inden for byggefeltet skal der udlægges arealer til fælles torve, haver og adgangsarealer som vist retningsgivende på kortbilag nr. 3. Der skal inden for hvert byggefelt sikres mulighed for placering af affaldscontainere ved boligen eller fælles affaldsøer. Affaldsøer skal placeres, så afstanden for den enkelte husstand højst er 75 m.
- 9.5 Inden for byggefeltet udlægges der arealer med privat brugsret foran boligen, i form af terrasser. Mellem terrasserne og vinkelret på bebyggelsen kan der etableres en maksimalt 1,6 m høj lægivende skærm af metal eller træ, som eventuelt kan være tilplantet espalier. Mod friarealerne må der kun hegnes med lave buske, hæk eller med skærme eller gitter af metal eller træ med en maksimal højde på 1 m. Hegning af arealer med privat brugsret skal indgå i en samlet plan for udformning af skure m.v. jf. § 7.8.
- 9.6 Ud mod de fælles friarealer må arealer med privat brugsret, som terrasser, kun have hegn bestående af gabionsmure med en højde på maksimalt 1 m.
- 9.7 Ved anlæg af friarealerne inden for byggefeltet skal arealerne disponeres, hegnes, beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan godkendt af kommunen, og skal udformes så det afspejler anvendelsen. (jf. § 5.6)
- 9.8 Der gives mulighed for i begrænset omfang at foretage terrænreguleringer på områdets friarealer efter kommunens godkendelse. Der må ikke laves tekniske skråninger ( $> 1:4$ ) i de fælles friarealer. Dette gælder dog ikke i forbindelse med legepladser, stier eller bebyggelse.

#### **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Al ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.2 Før ny bebyggelse tages i brug inden for lokalplanens område skal der i øvrigt være etableret friarealer, herunder parkerings-, færdsels- og opholdsarealer, rednings- og serviceveje, støjafskærmende foranstaltninger, fællesfaciliteter, affaldsøer og terminalpunkt for affaldshåndtering til brug for den bebyggelse, som agtes taget i brug.
- 10.2 Før ny boligbebyggelse tages i brug inden for området, skal der for

hver boliggruppe være etableret lokaler til fællesfaciliteter på minimum 50 m<sup>2</sup> etageareal.

- 10.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads 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 krav angivet i § 7.11.
- 10.6 Før ny bebyggelse tages i brug skal den være forsynet med regn- og spildevandsafledning samt el-forsyning.

#### **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 For alle grundejere inden for lokalplanområdet er der medlemspligt i den eksisterende grundejerforening ”Herstedlund”.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder fællesantenneanlæg, stier og trapper indenfor foreningens område.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunen.

#### **§ 12 Tilladelse fra anden myndighed**

- 12.1 Arbejder, der medfører udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.

#### **§ 13 Lokalplanens retsvirkninger**

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykket, 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.

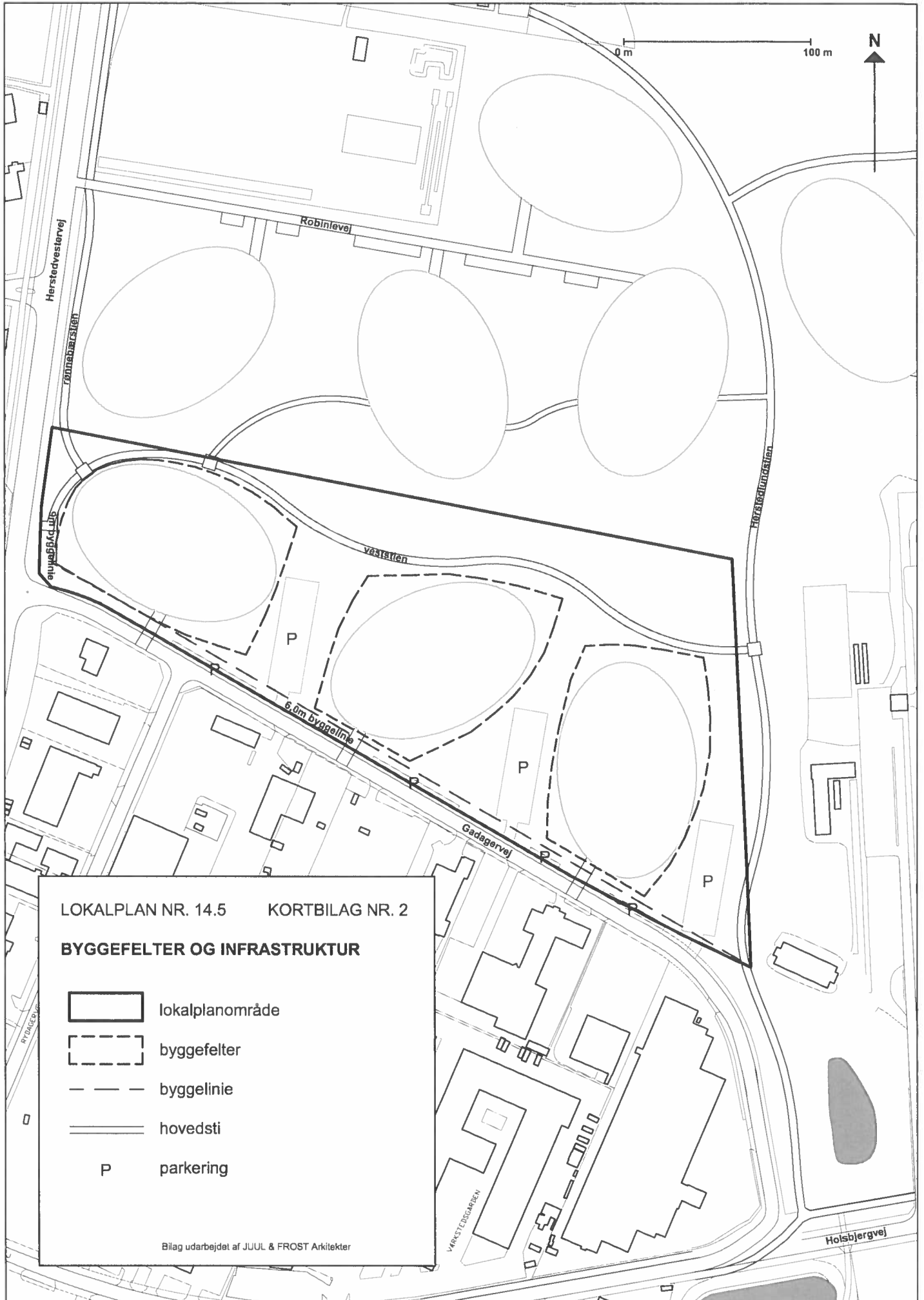
**§ 14 Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning**

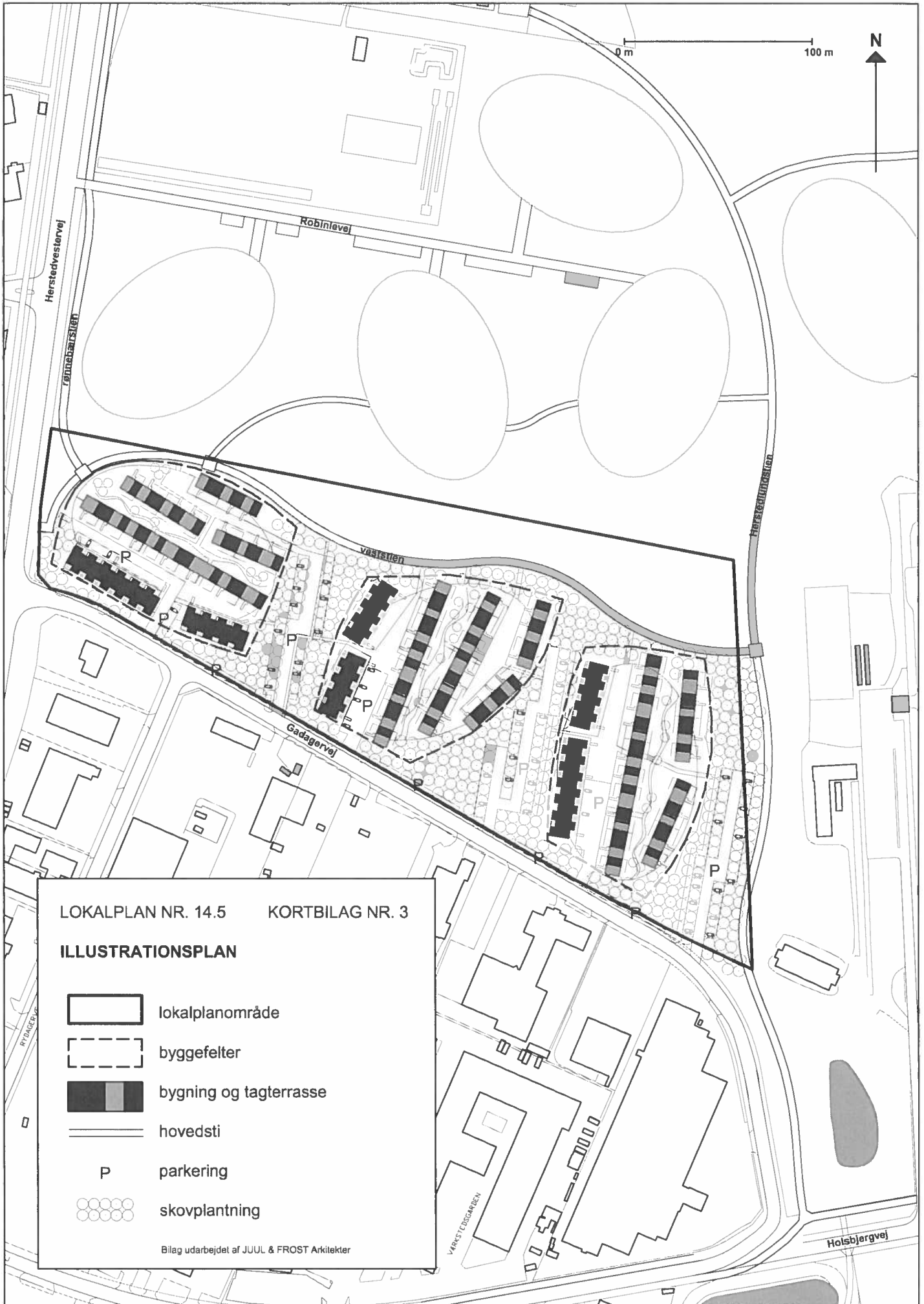
- 14.1 Således endeligt vedtaget af Albertslund kommunalbestyrelse den 13. juni 2006 og offentligt bekendtgjort den 21. juni 2006.

Finn Aaberg  
borgmester

Jes Møller  
miljø- og plandirektør











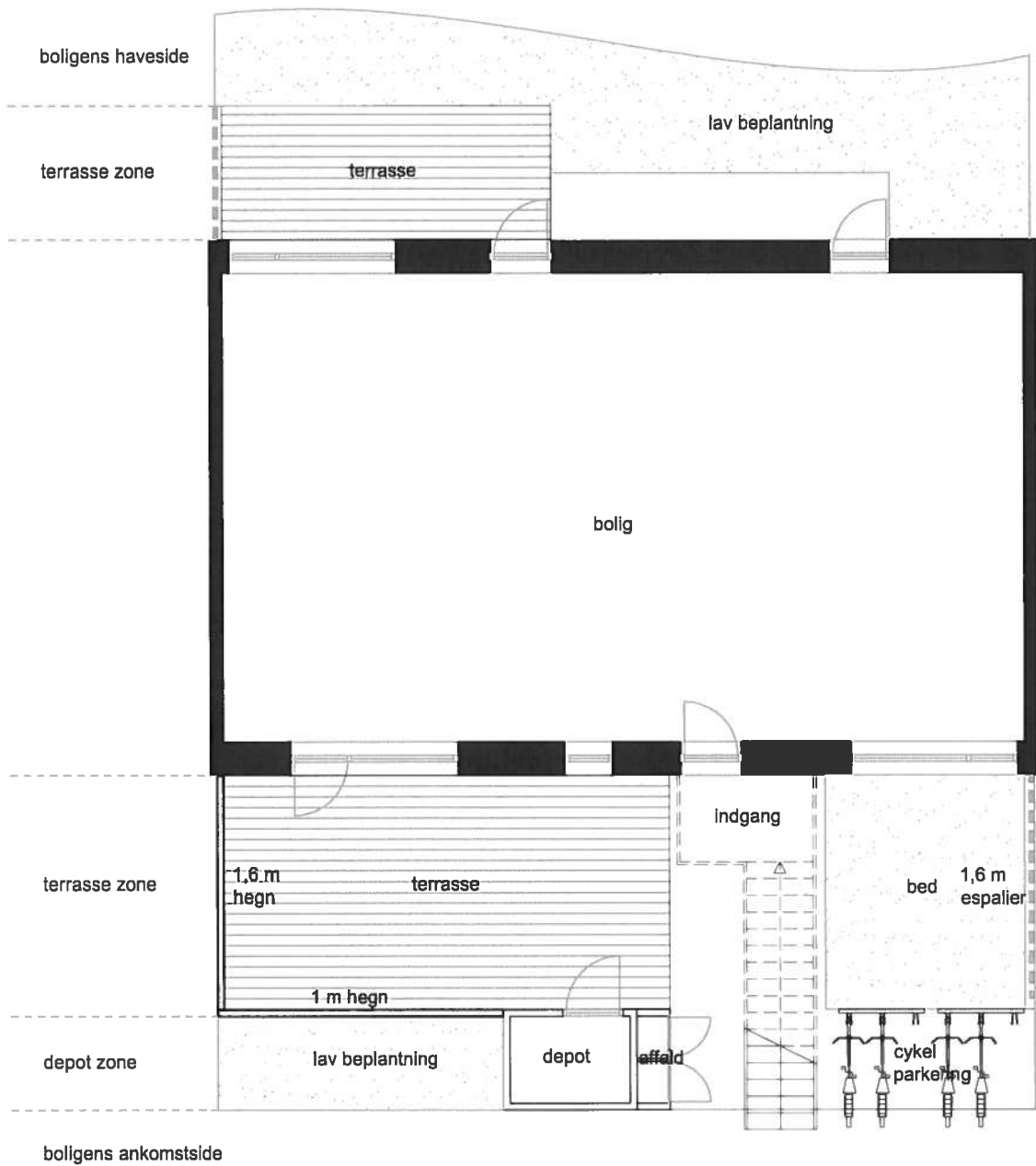


LOKALPLAN NR. 14.5      KORTBILAG NR. 3

**ILLUSTRATIONSPLAN**

-  lokalplanområde
-  byggefelter
-  bygning og tagterrasse
-  hovedsti
-  parkering
-  skovplantning

Bilag udarbejdet af JUUL & FROST Arkitekter



LOKALPLAN NR. 14.5 KORTBILAG NR. 4

**PRINCIP FOR TERRASSER**