



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 19.1

Snebærhaven og Storagergård

Parcelhuse og institution for unge og ældre

Delvis ophævet af
Lokalplan nr. 19.1.1

1980

Hvad er en lokalplan ?

Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

Ifølge Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning samt senere ændringer skal en kommune udarbejde en lokalplan, førend der gennemføres udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Det er kommunalbestyrelsen, som har lokalplankompetencen.

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

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

Lokalplaners udarbejdelse

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

Lokalplaners offentliggørelse og endelige vedtagelse

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

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

LOKALPLAN NR 19.1.

ALBERTSLUND KOMMUNE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1. Lokalplanen har til formål
 - at fastlægge den eksisterende parcelhusbebyggelse som boligområde, samt fastlægge den eksisterende institutionsbebyggelse til offentlige formål,
 - at fastlægge nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligområdet, herunder bestemmelser om tilbygningsmuligheder i hvert af parcelhusområderne, og
 - at sikre boligområderne fastholdt med en vis form for ensartede præg.

§ 2. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 302-76 og omfatter følgende matr.nr.:

9a, 9x, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag,
9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as,
9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc,
9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bo, 9ea,
9eb, 9ec, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ei, 9ek, 9el, 9em,
9en, 9eo, 9ep, 9eq, 9er, 9es, 9et, 9eu, 9ev, 9ex, 9ey,
9ez, 9eæ, 9eø, 9fa, 9fb, 9fc, 9fd, 9fe og 9lz,

alle af Herstedøster by og sogn, samt alle parceller, der efter den 2. juli 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B1 og B2 som vist på kortbilag 302-76.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Område A udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til institutioner for yngre og ældre, herunder private institutioner af almennyttig karakter, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
2. Område B1 og B2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må for hvert af delområderne kun bestå af ensartede parcelhuse.

2.1. På hver ejendom må kun indrettes een bolig for een familie.

2.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på de anlagte parkeringspladser.

Ejendomme må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

2.3. På ejendommene må ikke forefindes dyrehold, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

3. Der må indenfor lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

x) 4. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og kommunalbestyrelsen.

x) Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive at man vil høre grundejerforeningerne indenfor de respektive områder, forinden der opføres eventuelle transformerstationer indenfor lokalområdet.

§ 4. Udstykninger

1. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Dog kan skelreguleringer finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

1. Til den offentlige kommunevej Trippendalsvej (kommunevej nr. 66), den offentlige kommunevej Herstedøstervej (kommunevej nr. 1) og den offentlige kommunevej Gl. Landevej (kommunevej nr. 4A) må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme. Dog har område A direkte adgang til Gl. Landevej. Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at der etableres gående/cyklende adgang til område A, fra den offentlige kommunevej Snebærhaven (kommunevej nr. 82).
2. Til den nord/syd gående del af den offentlige kommunevej Snebærhaven (kommunevej nr. 82) må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
3. Der pålægges byggelinier langs den offentlige kommunevej Trippendalsvej (kommunevej nr. 66) og langs den offentlige kommunevej Snebærhaven (kommunevej nr. 82) samt adgangspladserne som angivet på vedhæftede kortbilag nr. 302-76.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

1. Inden for område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for området som helhed.
 - 1.1. Tilbygninger til den eksisterende institutionsbebyggelse må ikke opføres med større højde end een etage med udnyttet tagetage.
 - 1.2. Tilbygninger må kun opføres i god harmoni med den eksisterende bebyggelse og skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
2. Inden for område B1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for området som helhed.

- x) 2.1. Bebyggelsen må incl. udhuse ikke overstige 158 m² bruttoetageareal på hver enkelt ejendom.
- 2.2. Udhuse må ikke overstige 15 m² bruttoetageareal på hver enkelt ejendom.
- 2.3. Bygningers facade skal enten opføres parallelt med eller vinkelret på boligvejene.
- 2.4. Tilbygninger kan incl. udhuse iøvrigt placeres frit på ejendommene i overensstemmelse med bygge-lovens bestemmelser, men skal respektere de på-lagte byggelinier, jfr. § 5.3.
- 2.5. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage (uden udnyttet tagetage).
- 2.6. Tage på bygninger, anvendt til beboelse, skal ha-ve en rejsning på 25°.
- 3. Inden for område B2 må bebyggelsesprocenten ikke over-stige 25 for området som helhed.
- x) 3.1. Bebyggelsen må incl. udhuse ikke overstige 230 m² bruttoetageareal på hver enkelt ejendom.
- 3.2. Udhuse må ikke overstige 15 m² bruttoetageareal på hver enkelt ejendom.
- 3.3. Bygningers facade skal enten opføres parallelt med eller vinkelret på boligvejene.
- 3.4. Tilbygninger kan incl. udhuse iøvrigt placeres frit på ejendommene i overensstemmelse med bygge-lovens bestemmelser, men skal respektere de pålag-te byggelinier, jfr. § 5.3.
- 3.5. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 3.6. Tilbygninger, som opføres vinkelret på de eksiste-rende beboelseshuse, må ikke have udnyttelig tag-etage.
- 3.7. Tage på bygninger anvendt til beboelse skal have en rejsning på 40°, dog kan tage på vinkeltilbygninger anvendt til beboelse udføres med flade tage.
- 3.8. Inden for område B2 må der ikke isættes vinduer i bygningers nordgavl og de mod øst vendende tag-flader.
- 3.9. Inden for område B2 kan carporte ombygges til gara-ger efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

x) Opmærksomheden henledes på, at man på grundlag af en fælles "bebyg-gelsesplan" og ud fra princippet om ens byggemulighed på hver ejen-dom, har beregnet tilbygningsmuligheden til 54 m² bruttoetageareal i område B1 og 20 m² bruttoetageareal i område B2, incl. udhus, jfr. iøvrigt bygningsreglementets kap. 2.2.2., stk. 2, om beregning af bruttoetagearealer.

4. Inden for område B1 og B2 må der med nedennævnte undtagelser, ikke forefindes vinduer eller døre i bygningers nordlige facader. Det vil dog kunne tillades at der isættes vinduer og døre i stueetagen, på tilbygningers nordlige facader, såfremt selve tilbygningen er placeret min. 8,0 m fra det eksisterende beboelseshus nordlige facade. Det vil endvidere, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kunne tillades, at der isættes vinduer og døre i stueetagen på nordvendte facader, såfremt disse facader vender mod fælles arealer (grønne områder) og interne vejarealer (adgangspladser). Det kan endelig efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse tillades, at der i stueetagens nordlige facader isættes mindre højtsiddende vinduer.
5. Inden for område B1 og B2 kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse på hver enkelt ejendom opføres carport og redskabsskur sammenbygget med carporten, uden for de i § 5.3. nævnte byggelinier mod adgangspladserne (boligvejene).
6. Inden for område B1 og B2 må stuegulvkoten ikke ligge mere end 40 cm over det højeste naturlige niveau langs beboelseshuset.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Inden for område A, B1 og B2 må al nybygning, om- og tilbygning samt ændring af eksisterende bygningers fremtræden kun finde sted med materialevalg og farvesætning, som er i god harmoni med den eksisterende bebyggelse inden for hvert delområde, og som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.
 - x) 2.
 - 2.1. Inden for område B1 og B2 skal tage på tilbygninger, anvendt til beboelse, udføres i overensstemmelse med tagene på de eksisterende beboelseshuse.
 - 2.2. Inden for område B1 og B2 skal gavltrekanter på tilbygninger, anvendt til beboelse, udføres i træsvarende til gavltrekanter i de eksisterende beboelseshuse, ligesom tagudhæng skal udføres på samme måde.
 - 2.3. Inden for område B1 og B2 skal al murværk opføres med gule teglsten.
 - 2.4. Inden for område B1 og B2 skal al træværk på bygninger, anvendt til beboelse, males i farven sort.
 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
 4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes, hvis dette kan ske uden genevirkning for omgivelserne.
- x) Opmærksomheden henledes på, at tagene på beboelseshusene er udført af bølgeeternit B5, sort (blå-sort) farve.

- x) 5. På de enkelte ejendomme må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse anbringes synlige antenner o.lign.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

1. Inden for område B1 og B2 må de ubebyggede arealer på de enkelte beboelsesejendomme kun anvendes som have.
2. Eksisterende grønne områder må kun anvendes som sådan, og må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse bebygges eller ændres.
3. 3.1. Øvrige ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 3.2. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal være vel vedligeholdt.
- 3.3. Mod fordelingsvejen (den nord/syd gående del af Snebærhaven) og adgangspladser (boligveje) må forhaver anlægges som åben have eller der må hegnes med plantemur af natur- eller ufarvede sten, med mur, med hegn af savskåret tømmer eller med klippet hæk i 50 cm's afstand fra skel.

Iøvrigt gælder hegnlovens almindelige bestemmelser, idet intet hegn eller hæk må være højere end 1,80 m.
- 3.4. Oplagring, herunder henstilling af campingvogne, lastbiler, lystfartøjer og tilsvarende, må ikke finde sted på vejarealer og andre ubebyggede arealer inden for boligområderne. På ejendommene må en sådan oplagring eller henstilling kun ske såfremt det ikke medfører udsynsgener for de omkringboende.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

1. Al ny bebyggelse (udhuse o.lign. undtaget) inden for delområde B2 skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Albertslund kommune.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

1. Inden for henholdsvis område B1 og B2 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for respektive ejere af grunden inden for de enkelte delområder.

- x) Kommunalbestyrelsen er opmærksom på, at der i stor udstrækning er opsat antenner på de enkelte ejendomme indenfor område B1. Kommunalbestyrelsen ønsker derfor at tilkendegive, at man som baggrund for at meddele tilladelse til opsætning af antenner på de enkelte ejendomme, vil se på om der i forvejen i overvejende grad er eksisterende antenner indenfor de enkelte områder.

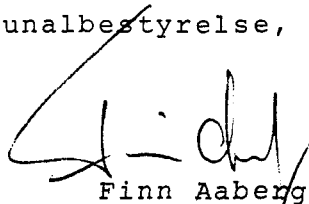
2. De respektive grundejerforeninger skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg inden for foreningens område.
3. Grundejerforeningernes vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Opmærksomheden henledes på, at de tinglyste anvendelses- og bebyggelsesservitutter m.v., tinglyst den 13. september 1969, vedrørende boligafsnittet "Snebørhavens grundejerforening" samt tilsvarende servitutter, tinglyst den 15. januar 1970, vedrørende boligafsnittet "Grundejerforeningen Rødager", agtes ophævet for så vidt angår forhold, hvorom lokalplanen fastlægger tilsvarende eller nye bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

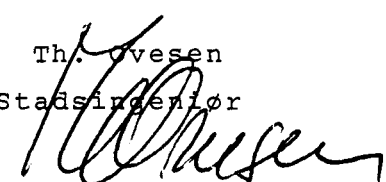
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

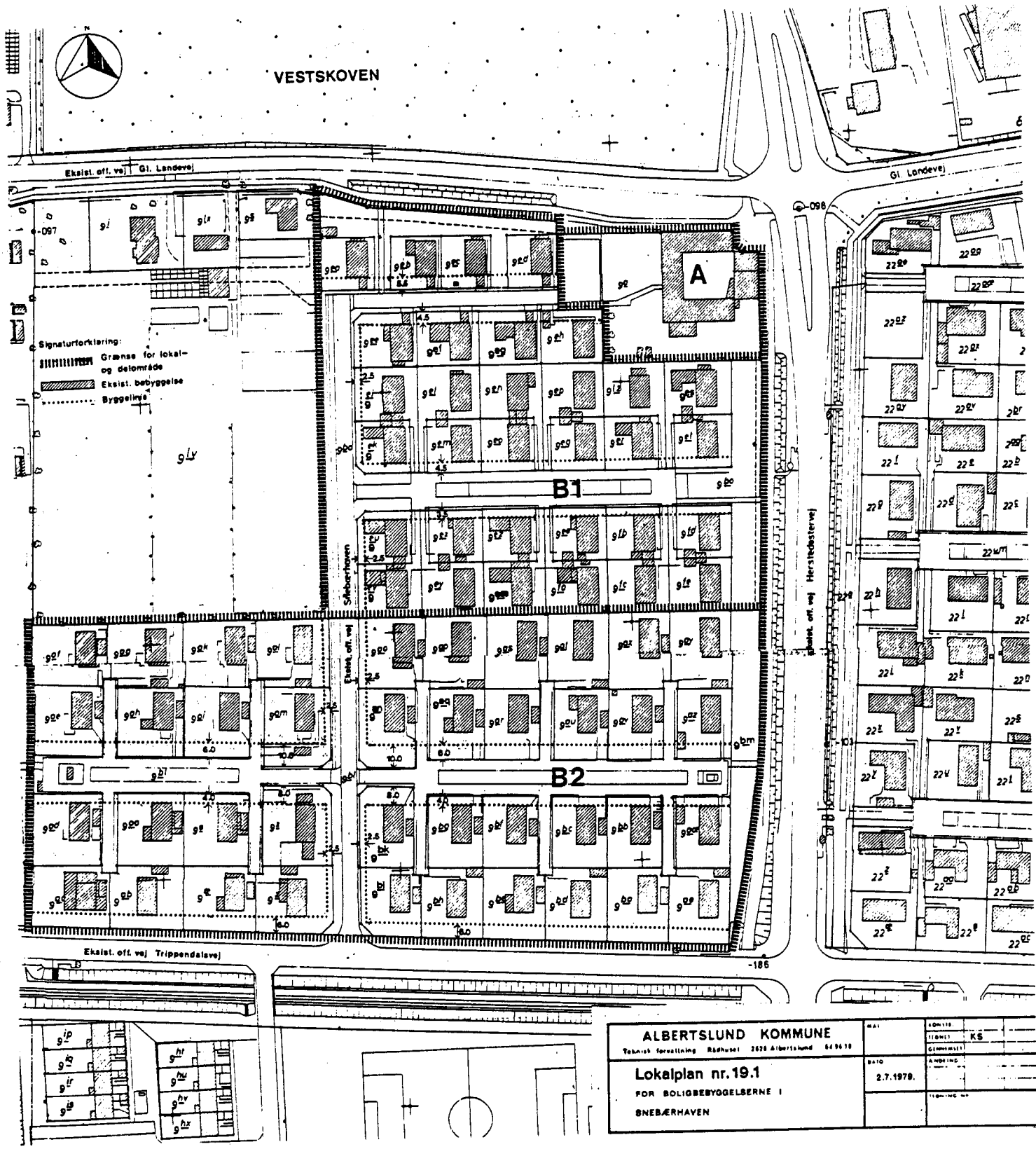
Albertslund kommunalbestyrelse, den 17. september 1980


Finn Aaberg
Borgmester

/

Th. Ovesen
Stadsingeniør





ALBERTSLUND KOMMUNE Teknisk forvaltning Rådhuset 2070 Albertslund 64 94 18		DOKUMENT TITEL KS
Lokalplan nr.19.1 FOR BOLIGBEBYGGELSERNE I SNEBØRGEN		DATO 2.7.1979.