



Albertslund Kommune



## Lokalplantillæg nr. 19.1.1

### Boligbebyggelsen Snebærhaven Syd

Grundejerforeningen Rødager

Miljø- og Teknikforvaltningen

Albertslund Kommune

[www.albertslund.dk](http://www.albertslund.dk)  
[albertslund@albertslund.dk](mailto:albertslund@albertslund.dk)

T 43 68 68 68  
F 43 68 69 28



## Hvad er en lokalplan / lokalplantillæg

### Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

Ifølge Planloven, lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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 lokalplanforslaget. 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 servitutbortfald.

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

Ved den endelige behandling af forslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle bemærk-

ninger, 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.

## Indholdsfortegnelse

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Redegørelse</b> .....                                           | 4 |
| BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET .....                              | 4 |
| OMRÅDET .....                                                      | 4 |
| LOKALPLANTILLÆGGETS VIRKNINGER.....                                | 5 |
| FORMÅL OG INDHOLD .....                                            | 5 |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....                                | 5 |
| <b>Bestemmelser</b> .....                                          | 7 |
| §1 Lokalplantillæggets formål .....                                | 7 |
| §2 Området for lokalplantillæggets afgrænsning og zonestatus ..... | 7 |
| §3 Bebyggelsens ydre fremtræden.....                               | 8 |
| §4 Lokalplanens retsvirkninger .....                               | 8 |
| §5 Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning .....                | 8 |

### Bilag:

#### 1. Matrikelkort





## Redegørelse

### BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

Lokalplan nr.19.1 for Boligbebyggelserne i Snebærhaven blev vedtaget i 1975. Efterfølgende har farvesætningen af bebyggelsens træværk været til diskussion i Snebærhaven Syd, delområde B2. Der er undervejs givet tilladelse til at bruge flere farver end den oprindelige sorte. Grundejerforeningen har i samråd med beboerne taget beslutning om at få ændret farvesætningen af bebyggelsen.

Der er nu behov for at foretage en præcisering af reglerne om bebyggelsens farvesætning for at fastholde bebyggelsens helhedspræg og arkitektoniske kvaliteter.

### OMRÅDET

Boligbebyggelsen Snebærhaven er en parcelhusbebyggelse med 81 ejerboliger og en institution. Området er opdelt i 3 delområder. Område A som er institutionen Størgård, område B1 Snebærhaven Nord og område B2 Snebærhaven Syd, som begge er parcelhusområder. Dette lokalplantillæg er udarbejdet alene for område B2.

Parcelhusene blev opført i årene 1969-1970 efter en samlet bebyggelsesplan, hvor alle gavlene ligger nord-syd vendt. Hustypen er den samme for hvert af de to parcelhusområder, men adskiller sig fra hinanden ved

bl.a. størrelse og tagrejsningen. Bebyggelsens facader og gavle er i gule mursten og malet træværk, og tagbeklædningen af bølget fiber cement (bølgeeternit).

Parcelhusene i Snebærhaven Syd, delområde B2, har en tagrejsning på 40%, og udnyttelig tagetage. Fra områdets stamveje ses husenes tage og maledes trægavle, som giver området sin genkendelighed. Afstemningen af farvesætning for boligbebyggelsens træværk er derfor af betydning for dele af Snebærhaven Syd' samlede udseende.

Tillægget er ajourført i forhold til Albertslund Kommunes gældende kommuneplan og øvrige planlægning. Tillægget afløser bestemmelsen § 8.2.4 i Lokalplan 19.1, men kun i forhold til lokalplanens delområde B2. Bestemmelse § 8.2.4 vil stadig gælde for lokalplanens øvrige delområder.

Tillægget omhandler den ydre fremtræden af træværk på bebyggelser i Snebærhaven Syd, delområde B2.

## LOKALPLANTILLÆGGETS VIRKNINGER

I praksis vil udmøntning af gældende farver i bebyggelsens ske, efterhånden som den enkelte husejer ønsker at istandsætte og ændre farverne på sit hus. Tillæggets anvisninger om farver skal respekteres, når der fremover foretages ændringer i Snebærhaven Syd, delområde B2. Grundejerforeningen har mulighed for at rådgive, om ændringer svarende til lokalplanens bestemmelser. Hvis tillægget til Lokalplan nr. 19.1 ikke respekteres, når ejendomme fremover istandsættes, vil kommunen kunne forlange, at ejeren bringer udseendet i overensstemmelse med tillæggets bestemmelser.

## FORMÅL OG INDHOLD

Tillægget omfatter Snebærhaven Syd, delområde B2, med grundejerforeningen Rødager, vist på kortbilag nr. 1. Området er en del af det eksisterende boligområde Snebærhaven, der er omfattet af lokalplan nr. 19.1.

Tillægget har til formål at sikre områdets ydre fremtræden af parcelhusenes træværk. Der er lagt vægt på at bevare bebyggelsens ydre helhedspræg tæt på det oprindelige, men samtidig give mulighed for større variation i farvesætning af træværk end oprindeligt.

Grundejerne ønsker at sikre en samlet afstemt farveholdning for at opretholde et fælles præg for Snebærhaven Syd, delområde B2.

Tillægget afløser bestemmelsen § 8.2.4 i gældende Lokalplan nr. 19.1 for Snebærhaven Syd, delområde B2, og kun dette delområde i lokalplanen. Tillæggets bestemmelse for boligbebyggelsen er ajourført og præciseret med hensyn til farvesætning af bebyggelsens træværk.

### Farver

Træværk på facader, gavle, carporte og udhuse skal males i samme farve. Der kan males sort eller en af følgende farver: Lys grå umbra, almueblå, svenskrød, brun umbra, ibenholt eller grøn umbra. NCS-farvekoder i bestemmelserne anviser en præcis farve, mindre variation i nuancen kan dog accepteres.

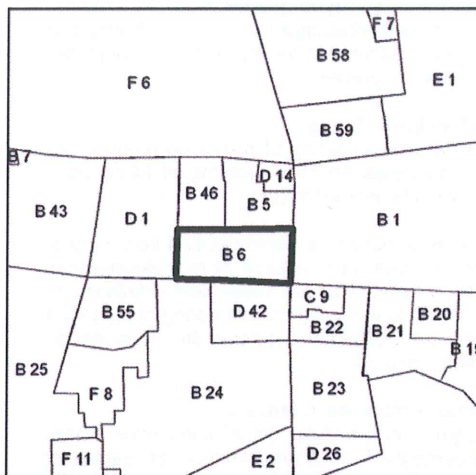
Døre og vinduer skal males i samme farve som øvrigt træværk, sort eller hvid.

Stern og vindskeder skal males i samme farve som det øvrige træværk. Hvis alle husets vinduer er hvide, giver lokalplantillægget tilladelse til at stjern og vindskeder også kan males i hvide, i overensstemmelse med dansk tradition.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 for Albertslund Kommune gælder lokalplantillægget for kommuneplanens rammeområde B6, Snebærhaven Syd.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning, jfr. Kommuneplan 2017

For enkeltområdet gælder følgende rammebestemmelser:

En lokalplan, som træffer bestemmelser for område B6 skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål – åben lav boligbebyggelse,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom bliver på maksimalt 25,

at bebyggelsen opføres i maksimalt 1 etager med udnyttelig tagetage,

at bygningshøjden maksimalt bliver 6,5 m fra omgivende terræn,

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der gives mulighed for etablering af institutioner, klubber, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne,

at friarealer ikke reduceres med mindre det sker for at dække områdets behov for beboerfaciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

### Lokalplaner

Området for Lokalplantillægget er omfattet af lokalplan nr. 19.1 'Boligbebyggelserne i Snebærhaven' fra 1975.

Med vedtagelsen af dette lokalplantillæg ophæves bestemmelsen under 'Bebyggelsens ydre fremtræden' § 8.2.4 i lokalplan nr. 19.1 for område B2, og erstattes af bestemmelsen i dette tillæg. De øvrige bestemmelser i Lokalplan nr. 19.1 er fortsat gældende.

### Trafikken

Snebærhaven Syd, delområde B2 vejbetjenes fra Trippevej og vejen Snebærhaven, som også betjener nabobebyggelsen Snebærhaven Nord, delområde B1.



#### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplantillæggets virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

#### **Strategisk miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplaner, som har konsekvenser for miljøet.

Albertslund Kommunen har foretaget en i screening af planen og vurderet, at regulering af den eksisterende bebyggelse ikke vil få nogen væsentlige virkninger på miljøet. I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer 24/09/2009 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

#### **Albertslund kommunes Agenda 21**

Bæredygtighed er en vigtig del af kommunes politik. Med bæredygtighed menes recirkulering af ressourcer og begrænset forbrug af ikke fornybare ressourcer. Alle bæredygtige tiltag skal vurderes ud fra total-økonomiske overvejelser.

Planlægning skal tilskynde til at ressourceforbruget mindskes. Der bør i denne forbindelse fokuseres på reduceret forbrug og genanvendelse af ressourcer, indeklima og materialers genanvendelighed. På fællesarealer bør der sættes på natur og økologi.

I den aktuelle lokalplan, som regulerer farver i en eksisterende boligbebyggelse, er mulighederne for at påvirke miljøet begrænsede.

#### **Albertslund kommunes arkitekturpolitik**

Det er målet med arkitekturpolitikken at fremme indsatsen for arkitektoniske kvaliteter for byggeri og alle øvrige fysiske omgivelser og styrke og skærpe borgernes engagement i området. Arkitektur, bæredygtighed og socialt miljø skal være tre uløseligt forbundne begreber.

Der skal tilstræbes, at byøkologiske tiltag indarbejdes i fremtidige projekter, og at miljøaspektet medtages så vidt muligt i forbindelse med renovering og ombygning. Byøkologien skal være en integreret del af arkitekturen så de økologiske overvejelser afspejles i byggeri og landskab.

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



## Bestemmelser

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

**Lokalplan nr. 19.1 vedtaget den 17. september 1980 opretholdes, med undtagelse af at § 8.2.4 ophæves i delområde B2, og erstattes af dette lokalplantillæg nr. 19.1.1**

### §1 Lokalplantillæggets formål

#### 1.1 Det er lokalplantillæggets formål:

**at** sikre det arkitektoniske helhedspræg i den eksisterende bebyggelse i delområde B2,

**at** fastlægge bestemmelser for en afstemt farvesætning af bebyggelsens træværk på facadepartier, gavlpartier, vinduer, døre, vindskeder, stern, dækbrædder, carporte og udhuse i delområde B2.

### §2 Området for lokalplantillæggets afgrænsning og zonestatus

#### 2.1 Tillægget gælder for delområde B2 i lokalplan nr. 19.1, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

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 og 9bm

alle Herstedøster By, Herstedøster, samt alle parceller der efterfølgende udstykkes fra de nævnte ejendomme, som er vist på kortbilag nr.1.

### §3 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 3.1 Denne bestemmelse erstatter bestemmelsen i § 8.2.4 i lokalplan nr. 19.1 for delområde B2. Farvesætning af træværk på facader, gavle, carporte, udhuse, vinduer, døre og stern skal følge nedenstående bestemmelser for samtlige parceller i delområde B2:

Facader, gavle, carporte og udhuse skal males i samme farve. Der skal anvendes sort eller én af følgende farver: Lys grå umbra S 4502-B, Almueblå S 6020-B, Svenskrød S 5040-Y80R, Brun umbra S 8010-Y30R, Ibenholt S 8500-N eller Grøn umbra S 7005-G20Y. NCS-farvekoden beskriver farven principielt. *Note 1.*

Døre og vinduer skal males i samme farve som det øvrige træværk eller sort eller hvid.

Stern og vindskeder skal males i samme farve som øvrige træværk. Hvis alle husets vinduer er malet hvide, kan stern og vindskeder også males hvide.

### §4 Lokalplanens retsvirkninger

- 4.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af tillægget til lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 4.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Tillægget til lokalplan nr. 19.1 medfører ikke i sig selv krav om etablering af de farver af træværk, der er indeholdt i planen.
- 4.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra tillæggets bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med principperne i planen.
- 4.4 Videregående afvigelser fra tillægget til lokalplan nr. 19.1 kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af et nyt tillæg eller ny lokalplan.
- 4.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uformelle med lokalplantillægget fortrænges af denne.

### §5 Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning

- 5.1 Således endeligt vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 13. april 2010 og offentligt bekendtgjort den 27. april 2010.



Steen Christiansen  
Borgmester



Niels Carsten Bluhme  
Direktør for Miljø- og Teknikforvaltningen

NOTE 1: Farvekoder er efter NCS farvesystem.





# Signaturforklaring

- Delområde B2
- Byggelinie
- Matrikelskel
- Bygning



## Lokalplantillæg nr. 19.1.1

Kortbilag nr. 1      Matrikelkort

Målforshold: 1:1.500

Dato: 16.10.2008 SGL/ANI.



Albertslund Kommune  
Miljø- og Teknikforvaltningen



Lokalplantillæg nr. 19.1.1 for Boligbebyggelsen Snebærhaven Syd er et tillæg til Lokalplan nr. 19.1. Lokalplantillægget omhandler farvesætning af boligbebyggelsens udendørs træværk i delområde B2. Hovedsigtet med lokalplantillægget er at tillade større variation af træværkets farver, samtidig med at bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg kan bevares.